



KENT VE YAŞAM NOTLARI
2018 – 2023

MEHMET MURAT AKINCI

Kent ve Yaşam Notları : 1

Kent kavramını ilk kez sevgili ağabeyim Oktay Ekinci ile tartışmıştım... Masada Şener Özler ve İstanbul Büyükşehir Mimarlar Odası üyeleri... Beyoğlu Büyükparmakkapı 7.Kat. sene 1988:

Yatmadan önce kapının üzerine anahtarı bırakırdım, dışarıdan gelen anahtarı fazla zorlanmasın diye. Her hafta üç - beş çakırkeyf, İstanbul rüyalarımın en keyifli yerinde, kendi evi zannınca anahtarı kilide sokmaya çalışır, yapamayınca da sinirlenir, söylenirdi. Çoğu fazla uzatmaz şansını başka bir blokta denemek için, çeker giderdi. İlk başlarda çok korkardım lakin son zamanlarda artık alışmış, farkına bile varmadan uyumaya devam ediyordum. Biri aşırı ısrarcı çıkmış, çilingir çağırmıştı. İş o raddeye gelince dayanamayıp kapıyı açtığımda, önce geç açtığım için okkalı bir Rusça küfür yemiş, sonra da nazik bir şekilde özür dileyip gitmişti. Eşine benzemediğimi hemen anlamıştı.

Ev sahibim kapının üstüne yılbaşı çelengi koymamı, anahtarı da kilitte tutmamı tavsiye etmişti. Elinden başkaca bir şey gelmiyordu. Oturduğum daire; Moskova'nın hemen dışında herkese konut döneminde yapılmış yüz binler civarı nüfuslu birbirinin tıpa tıpa tıp aynı bloklardan birindeydi. Oturduğunuz bloğu bulabilmek, özellikle de geceleri büyük marifet gerektiriyordu. On beş yıl kadar sonra çevre yolundan geçerken baktığımda; blokların bir çoğunun harabe hale geldiğini, bir kısmının da yıkılıp yerine yeni binaların yapıldığını öğrendim.

Astana'da daire kapısına kutu profilden ayrı bir kapı yapıp, ahşap kapıyı da kırmızıya boyatmamda, bu deneyimlendi. İşe yaramadı..

Londra merkezinde II.Dünya Savaşı sonrası yapılmış olan sosyal konut bloklarında kısa süreli kalmışlığım da vardır. Asansör bozulursa merdiven sahanlığında gaspa uğramak korkusundan, kayın biraderimin sayfiyedeki evine bir saatlik tren yolculuğunu, devamında karanlık patikalarda yarım saatlik yolu göze alırdım.

Türkiye'de yapılmış kentsel dönüşüm örneklerini, sosyal konutları ve klan sitelerinin pek çoğunu ya bizzat görmüş yahut incelemiş biri olarak diyebilirim ki; bana yukarıdaki örnekleri çağırırlar. Ne bir eksik ne bir fazla.

oŞehir / buKent isimler verip, nüfusu kentlerle yarışan, tüm sosyal donatıları planlanmış kocaman yerleşimler kurduk, devasa yapı adaları olarak kaldılar. Çok değil on yıllar sonra temeline dinamitler koyup, canlı yayında yıkıp, hatıratımızdan sildiğimiz gecekondular yerleşimleri misali, uçuşan toz bulutu yere inene kadarlık zaman diliminde unutmuş olacağız.

Kentsel Dönüşüme afet önleme penceresinden yaklaştık. Böyle olunca da afetten korumak için yola çıktığımız insan odaklılığı ıskaladık.

Kentte, mahallede, köyde yaşayan sosyo-kültürel ruhun, enanenin sürdürülebilirliğini özne olmaktan çıkarınca da, yapılanlar veya yapılamayanlar birer imar etme projesi olarak kaldı.

Kent tarihin değişik dönemlerinde değişik anlamlara sahip olmuş, dinamik bir kavram, genel bir geçerliği olacak şekilde tanımlamak oldukça zor. Kadrajda hep yeni bir fotoğraf var. Medeniyet ve karmaşa galiba kentin en geniş tanımını. Bu ikisi nasıl birarada var olup, kent oluşturabiliyor?

Kent "birbirleriyle karşılıklı etkileşim içinde bulunan ve birbirlerine sıkı işlevsel bağlarla bağlı uzmanlaşmış parçalardan meydana gelen yerleşim merkezi" ise iş bölümü ve uzmanlaşmanın arttığı bu yerlerde organik dayanışmaya gerek vardır, yani toplumsal ilişkiler sözleşmeler yoluyla sağlanır.

Kent; planlanmış yapı adalarından değil; organik dayanışmayı toplumsal sözleşmeler yoluyla sağlayan insanlardan oluşuyor. Enane, ruh bahsi artık ete kemiğe bürünmüş olarak karşımıza çıkıyor. Kent toplumsal sözleşmeler aracılığıyla organik dayanışmayı sağlayan insanlar olmadan "var olamıyor."

Roma / İstanbul bir günde kurulmadı. Kadim yerleşimler; taş taş üstüne enaneyle konularak, mayalanmış ve kent ruhuna kavuşmuşlar. Bu ruh, enane; dayanışma ve bunu sağlayan toplumsal ilişki sözleşmeleriyle var olabilmış. Aleksandria Troas, MÖ 4. yüzyılda Antigonos tarafından, dünyanın ilk başkenti olsun diye çevre yerleşimler zorla iskana tabi tutularak kurulmuş, ilk depremde ilk alüvyon akıntısında, tek bir yanan ocak kalmaksızın terk edilmiş. Dünyanın o gün ki en kalabalık yerleşimi, antik Mısır dahil, taş sütun ihracat merkezi insansızlaşıp, kalıntıları yüzlerce yıl yeni kurulan kentlerin malzemesi, yedek parçası olmuş.

Kentsel Dönüşümün finansmanı, deprem riskinin azaltılması, imar/planlama ilkeleri ve maliklerin iknası üzerine notlara başlamıştım ...insan odaklılık, kentlerin ruhu, enaneye geldik.

Asıl sorun kentin ruhu ve insan odaklılık; bunun için de katılımcılık ve sürdürülebilirlik reçetesi gerekiyor.. Bunu merkezine aldığımızda; diğer başlıklar kendiliğinden çözüm bulacak...

Kent ve Yaşam sevgili ağabeyim Oktay Ekinci'nin ANISINA....

İstanbul Depremi Türkiye'nin ASIL BEKA meselesidir. AFET ÖNCESİ İŞLERE ODAKLANMALIYIZ.

OCAK 29, 2020

Yıkılacak olan sadece İSTANBUL olmayacaktır; Türkiye ekonomisi, güvenliği, sanayisi, eğitimi ile telafisi çok güç büyük bir yara alacak, 800 Milyar dolar gelir/kayıp yaşayacak, 20 yıl telafi süresine ihtiyaç duyacaktır. Türkiye bu sorunlarla uğraşırken jeo-stratejik önemleri de (Güneydoğu, Kıbrıs vs.) elinden alınacaktır. İstanbul Depremi Türkiye'nin ASIL BEKA meselesidir.

İstanbul'un sorunlarını ve dahi deprem riskini, Büyükşehir Yasası ile yönetilemeyecek kadar kompleks.

- İstanbul'a özel bir yönetim modeli kurulmalıdır. IBB modeli, Valilik vs. ile mevcut sorunlara dahi çözüm geliştirmeyen modeli acilen terk edip, yerine Moskova ve pek çok megapolde uygulanan yönetim modeli oluşturmalı, İstanbul Megakent Yönetim İdaresi kurmalıyız.

- İstanbul Megakent Yönetim İdaresi; İstanbul ve etkileşim havzası (Gebze - Tekirdağ - Yalova) tüm icracı yetkilerle, donatmalıyız.

- 1/100.000 lik planları hazır olan bir şehir aslında, yeter ki bunu tek elden icracı bir idare ve bütüncül bakılacak İstanbul Kent Mimarı modeli ile bütünleştirebilelim.

- İstanbul vergi gelirleri yirmi yıl süre ile "İstanbul Megakent Dönüşüm Fonu'na" aktarabiliriz.

- Türkiye Varlık Fonu tüm finansman imkanları ile İstanbul Megakent Dönüşüm Fonu'nu destekler, Varlık Fonu üzerinden İstanbul Tahvili çıkartarak tüm halkın katılımını sağlayabiliriz. (Teyyare Fonu kurup, o fakrû-zaruret yıllarında hava kuvvetleri kurmuş bir milletiz.)

- İmar Barışı kapsamında yapılan vatandaş beyanları ile ciddi bir veri ambarı mevcut, yerel yönetimlerdeki verilerle birleştirilerek, acil müdahale planları hazırlayabilir, kamulaştırmayı pay sertifikaları vererek çözebilir, bu taşınmazlar tahliye edip, riskin yarısını hemen, derhal bertaraf edebiliriz.

- ÇŞB+BELEDİYE + TEKNİK BÜROLAR (YAP) MODELİYLE TÜM RİSKLİ BİNALARI (ALANLARDA BÜTÜNLEŞTİREREK) RUHSAT AŞAMASINA KADAR TÜM İŞLEMLERİNİ SONLANDIRIP; malik/müteahhit dengesinde İHALE EDEREK 1 KRŞ (YAZIYLA BİR KURUŞ) İLAVE KAYNAĞA GEREKTİRMEYEN UYGULAMASINI RF

/ MOSKOVA BELEDİYESİ YAPIP, 200.000 KONUTU 5 YILDA DÖNÜŞTÜRMÜŞ, TOPLAMDA 1 MİLYON KONUT RF GENELİNDE BU MODELLER DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞTÜR.

- GÜÇLENDİRME DOĞRU PROJELENDİRME, DOĞRU UYGULAMA İLE ZAMAN/KAYNAK TASARRUFU SAĞLAYACAK EN ÖNEMLİ ALTERNATİF. (BUNU BİNA BAZINDA/KURUMSAL OLMAYAN PAYDAŞLAR İLE YAPTIĞINIZDA OLUMSUZ NETİCELER MEVCUT)

BUNU İLÇE BAZINDA ELE ALDIĞINIZDA ÖLÇEK EKONOMİSİ İLE EN DOĞRU MÜHENDİSLİK VE UYGULAMA ÇÖZÜMLERİ ZATEN OLUŞACAKTIR. GÜÇLENDİRME BERABERİNDE SOSYAL DOKULARIN YERİNDE KORUNMASI, SIHHİLEŞTİRMEYİ DE BERABERİNDE PEK ÇOK FAYDAYI DA ÜRETECEKTİR. FİNANSMANINI DA KENDİ OLUŞTURACAKTIR. BARCELONA, BERLİN, LONDRA ÖRNEKLERİ MEVCUT.

- Deprem riskini bahane edip, yeni şehirler kurulumu yoluna tevessül edip, İstanbul Kuzey Ormanları, geleceğimizi katledilmekten, kurtarabiliriz.

.....

- Diğer yapılması gerekenleri zaten herkes biliyor. İstanbul Kent Kurultay'ını güncellesek sonuç bildirgesi zaten yol haritamız olur.

Ve bunların hiçbirini veya diğer doğru önerilerin de hiçbirini yapmayı başaramayacağız...

Kırmızı Pazartesi romanında olduğu gibi bu cinayet olacak ve biz Deliler Korosu gibi "gördük, söyledik, uyardık" terenadlarını yapıp, perdenin kapanışını bekleyeceğiz.

Henüz risklerimizi yönetebilecek medeniyet seviyesine ulaşamadığımız için; binlerce çocuğun vebalini taşımanın yüküyle o perde bir türlü kapanmayacak.

İstanbul Megakent Yönetim Modeline Geçmek Zorundayız.

Çocuklarımıza Borcumuz Bu.

İstanbul Depremi Türkiye'nin ASIL BEKA meselesidir.

Yıkılacak olan sadece İSTANBUL olmayacaktır; Türkiye ekonomisi, güvenliği, sanayisi, eğitimi ile telafisi çok güç büyük bir yara alacak, 800 Milyar dolar gelir kaybedecek, 20 yıl telafi süresine ihtiyaç duyacaktır. Türkiye bu sorunlarla uğraşırken jeo-stratejik önemleri de (Güneydoğu, Kıbrıs vs.) elinden alınacaktır.

İstanbul Depremi Türkiye'nin ASIL BEKA meselesidir.

İstanbul'un sorunlarını ve dahi deprem riskini, Büyükşehir Yasası ile yönetilemeyecek kadar kompleks.

- İstanbul'a özel bir yönetim modeli kurmalıyız. IBB modeli, Valilik vs. ile mevcut sorunlara dahi çözüm geliştirmeyen modeli acilen terk edip, yerine Moskova ve pek çok megapolde uygulanan yönetim modeli oluşturmalı, İstanbul Megakent Yönetim İdaresi kurmalıyız.

- İstanbul Megakent Yönetim İdaresi; İstanbul ve etkileşim havzası (Gebze - Tekirdağ - Yalova) tüm icracı yetkilerle donatmalıyız.

- 1/100.000 lik planları hazır olan bir şehir aslında, yeter ki bunu tek elden icracı bir idare ve bütüncül bakılacak İstanbul Kent Mimarı modeli ile bütünleştirebilelim.

- İstanbul vergi gelirleri yirmi yıl süre ile "İstanbul Megakent Dönüşüm Fonu'na" aktarabiliriz.

- Türkiye Varlık Fonu tüm finansman imkanları ile İstanbul Megakent Dönüşüm Fonu'nu destekler, Varlık Fonu üzerinden İstanbul Tahvili çıkartarak tüm halkın katılımını sağlayabiliriz. (Teyyare Fonu kurup, o fakrû-zaruret yıllarında hava kuvvetleri kurmuş bir milletiz.)

- İmar Barışı kapsamında yapılan vatandaş beyanları ile ciddi bir veri ambarı mevcut, yerel yönetimlerdeki verilerle birleştirilerek, acil müdahale planları hazırlayabilir, kamulaştırmayı pay sertifikaları vererek çözebilir, bu taşınmazlar tahliye edip, riskin yarısını hemen, derhal bertaraf edebiliriz.

- Parsel bazlı kentsel dönüşümler sınırlandırır, ilçe belediyelerine yerel yetkili ofisler aracılığıyla ruhsat aşamasına kadar tüm süreçleri malik/müteahhit dengesinde hazırlayıp, uzlaşmazlıkları yine pay sertifikası zorunlu tutarak çözmelerini, sağlayabiliriz.

- Deprem riskini bahane edip, yeni şehirler kurulumu yoluna tevessül edip, İstanbul Kuzey Ormanları, geleceğimizi katledilmekten, kurtarabiliriz.

.....

- Diğer yapılması gerekenleri zaten herkes biliyor. İstanbul Kent Kurultay'ını güncellesek sonuç bildirgesi zaten yol haritamız olur.

Ve bunların hiçbirini veya diğer doğru önerilerin de hiçbirini yapmayı başaramayacağız...

Kırmızı Pazartesi romanında olduğu gibi bu cinayet olacak ve biz Deliler Korosu gibi "gördük, söyledik, uyardık" terenadlarını yapıp, perdenin kapanışını bekleyeceğiz.

Henüz risklerimizi yönetebilecek medeniyet seviyesine ulaşamadığımız için; binlerce çocuğun vebalini taşımanın yüküyle o perde bir türlü kapanmayacak.

GÜNAHSIZ DEĞİLİZ HİÇ BİRİMİZ: BİR KISMIMIZ AFFEDİLEMEZ.

MART 13, 2023

Birkaç saniye içerisinde hiç umulmadık bir trafik kazasına maruz kalır, kollarınız kırılır, sırt omurlarınız kayar ama o halde canhıraş bir şekilde kendinizi arabadan çıkıp, yola atar ve diğer yolculara yardım etmeye çabalarsınız ya... Sonra birden bire kaslarınızı yırtan kırılmış sivri uçlu kemiklerinizin sebep olduğu o dayanılmaz acıyla kıvranmaya başlarsınız, birkaç gün sonra da kayan omurlarınızın artık bir daha yerine oturmayacağı çıplak gerçeğiyle baş başa kalırsınız ya...

Bu ölçekte bir depremin kök nedenlerini sonuçlarını önümüzdeki on yıllar boyunca pek çok açıdan anlamlandırmaya devam edeceğiz. Şu anda ki durumumuzu; trafik kazası sonrası yaşanması muhtemel ilk birkaç güne benziyor...

Ve inanıyorum ki seçim atmosferi mevzuları bittiğinde; her açıdan bambaşka bir sorgulama başlayacak.

Ülkemizde, başka toplumların en az İKİ YÜZYILDA yaşadığı hızlı kentleşme sürecini; 1950 den 1990 a aslı üstü 40 (YAZIYLA KIRK) yılda yaşadık. Bunun nedenlerini, bu yazıyı okuyorsanız, zaten biliyorsunuzdur. Bu köyden kente göç süreci planlanmadı, buna göre bir kentleşme planı oluşturulmadı ve bunun maliyetine KATLANILMADI.

Sanayileşme için gereken ucuz işgücünün kent çeperlerine sığınması aşamasından, şu anda tüm kentlerimizde, ANA ÜRETİMİN KENTSEL DEĞERİN, ÜRETİMİ VE TEKRAR ÜRETİMİ aşamasına geçtik. Artık kent kendi başına değer artışına bağlı bir sanal değer üreten ve bunu tüketen, sonra tekrar üreten sonsuz bir sarmala girdi. Maliksin, kira geliri ve değer artışını realize ediyorsun sonra bunu bozup daha düşük değerde aynı tekrarı sağlıyorsun. Konjoktür de siyasi iklim de buna hem katkı sağladı hem de göz yumdu.

Alansal değerlerin sürekli artışı üzerine kurulmuş bir yapı, reel denen ekonominin de can suyu, varlık nedeni oldu.

Bu yapının kayıt dışılığa müsait olması da; tüm siyasi sistemin finansmanının alt yapısını oluşturdu.

Rahmetli Babam; dere gelir hakkını alır, derdi. Bir dere çakılı gördüğü tarlaya ekin ekmezdi.

Ve 120 SANİYE boyunca aslı üstü YÜZYİRMİ SANİYE; tabiat/doğa/yerküre bize kendisini “dikkate almadığımızı” onun gerçekliğine saygı göstermediğimizi bize hatırlattı.

Şimdi suçlu/sorumlu ararken; Yuhanna VIII. Recm edilen kadın menkıbesinde;

İsa doğrulup parmağıyla aynayı gösterdi ve dedi: "Aranızda günahsız olan ona ilk taşı atın."

Ve yeniden eğilip, aynayı çizdi. Bunu gören insanlar, en yaşlısından başlayarak bir bir çıktılar, çünkü kirli işlerini görünce utanıyorlardı.

Bu ölçekte bir depremin kök nedenlerini sonuçlarını önümüzdeki on yıllar boyunca pek çok açıdan anlamlandırmaya devam edeceğiz. Ben kendi pencereden; son yirmi gün deprem bölgesi deneyimimi; mühendislik / teknik kontrollük penceresinden ikinci yazı da ele aldım.

SAĞLAM İNŞAATLAR NİTELİKLİ MÜHENDİSLİK HİZMETLERİNİN ESERİDİR. MART 13, 2023

Sağlam inşaatlar nitelikli Teknik Müşavirlik/Teknik Kontrollük Hizmetlerinin Eseridir.

Kat Karşılığı veya bedelini ödeyerek yaptırdığınız inşaatınız inşaat süreçlerinin her bir aşamasını, teknik olarak kontrol ettirmelisiniz. Bunun için de Teknik Kontrollük Hizmetleri'ni uzmanından almalısınız.

Ülkemizdeki güncel algı bir yana; Türk Müteahhitlik sektörü 142 ülkede 476 Milyar USD inşaat tamamlamıştır ama bu inşaatlarda Teknik Müşavirler/ Teknik Kontroller tarafından, denetlenmiştir.

İnşaat Teknik Müşavirlik/Kontrollük Hizmetleri; proje inceleme, mevzuata uygunluk kontrolü yapabilen, saha imalat detay uygulama şartnamelerine vakıf, saha uygulama deneyimi yüksek, yetkin mühendislik gerektirmektedir.

Ülkemiz inşaat mevzuatı pek çok açıdan uluslararası mevzuata paralel olsa da; özellikle projelendirme ve uygulama süreçlerinde ne yazık ki; pek çok zaafiyeti bünyesinde barındırmaktadır. Genel olarak; zemin etüdü, statik projelendirme, mimari, tesisat proje hizmetleri yetkin mühendislik hizmetleri alınmadan yapılmakta, kontrol süreçleri de kağıt üzerinde kalmaktadır. Bunların önemli bir kısmı da “kontrol süreçlerinde görev alanların yetkin olmamalarından” kaynaklanmaktadır. Mevzuata hakim olmayan, imar hukukunu iş süreçlerine katamayan kontrolsüz inşaatlar/yapılar ortaya çıkmaktadır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinizi veya inşaat sözleşmelerinizi; Yapı Denetim Mevzuatına paralel -bağımsız- özerk - yetkin Teknik Kontrollük Sürecini dahil edecek şekilde, düzenlemelisiniz.

Teknik Şartnamenin detay saha uygulama şartnamelerine göre hazırlatmalısınız.

Sözleşme aşamasından, iskan aşamasına kadar olan iş sürecin “günlük/haftalık/aylık” raporlanması ile ilerlemenin sizin adınıza takibi ve belgelenmesi işlemini, sağlamalısınız.

Tüm bu hizmetleri de Uluslararası proje / uygulama deneyimi olan yetkin Teknik Müşavirlik firmalarından, almalısınız. Bu hizmetin bedelinin aslında elde edeceğiniz değer düşünüldüğünde, çok makul olduğunu da göreceksiniz.

İdareciler dahil hepimiz, sağlık konusunda gösterdiğimiz "hassasiyeti" yapı sağlığımız için de göstersek, aslında hiçbir sorun kalmayacak...

Mühendislerimiz, mimarlarımız da -sağlık sektöründeki şarlatanlar ölçeği harici- doktorlar gibi ettikleri/edecekleri yemine sadık kalsalar, sistem de sanal diplomalar dolaşmasa, kontrol edilse, tüm süreçler kayıt altında olsa, hastaneler güvenerek gidip, verdikleri reçetelere güvenip ilaçları dikkatle kullandığımız gibi, inşaatçılarında bizim için tüm risklerimizi yönettiklerine, inansak... hayat bayram olsa... yastığımızıza yattığımızda gözümüzü diktiğimiz tavanın bizi öldürmeyeceğine inansak... Çok şey mi istiyoruz?

Ve bir çağrı...

6 Şubat 2023 tarihinde saat 04:17'de 7,7 şiddetinde ilk deprem ve devamında 13.24'te meydana gelen 7,6 büyüklüğündeki ikinci depremde; Türkiye'nin güneyinde yer alan on ilde ve Suriye'nin kuzeyinde çok büyük bir yıkıma neden oldu. Türkiye'de 43 bin Suriye'de ise 6 bin den fazla insan öldü. Bu sayının daha da artması ihtimali var.

Binlerce insanımızı kaybettiğimiz, binlerce insanımızın yaralandığı bu elim olay, ülkemizi ve dünyayı yasa boğdu.

Binlerce konut yıkıldı, binlerce konut da ağır hasar aldı. Bazı kentler neredeyse tümü ile yerle bir oldu.

Deprem ilk anından itibaren tüm dünya insanları; kurtarma ekipleriyle, yardımlarıyla, üzüntüleriyle, samimi gözyaşlarıyla yanımızda oldular. Bunu hiçbir zaman unutmayacağız.

Bu dönemden sonra hızlı bir şekilde barınma ve altyapı sorunun çözülmesine ihtiyaç var. Devamında; zemin etüdü yapılmış alanlarda, kontrol hizmeti alan yapılaşmalarla kalıcı çözümler geliştireceğiz.

Yıkılan kentlerimizi yeniden çok daha sağlam olarak inşa edeceğiz.

Bu deprem sadece konutları yıkmadı aynı zamanda dünyanın en eski yerleşim yerlerinden olan Mezopotamya'da ve kentlerimizde tarihi eserlerimizi de yıktı. Bu eserler bizim kentlerimizin simgeleri, uygarlık sembolleri aynı zamanda tüm insanlığın ortak kültürel mirası.

Sadece kentleri değil o kentlere moral değerleri ile bağlanacak, travma geçirmiş insanlarımızı da inşa etmeye ihtiyacımız var. Bunun yollarından biri de ortak kültürel mirasımız olan, kentlerimizin kadim sembolleri olan bu yapıları da hızla ayağa kaldırmamız, olacak. Bu bizim için şu an çadır kadar, barınma alanı kadar, yiyecek kadar elzem. Böylece kentlerimizi tekrar inşa edecek motivasyonu bulacağız. O kadim kentlerimizi terk etmeyeceğiz.

Sizden bu ortak kültürel mirasımızın canlandırılması konusunda katkı ve yaklaşım bekliyoruz.

Bu konuda yetkili birim olan Vakıflar Genel Müdürlüğü ile yönlendirme yapacak Mimarlar Odası ile ve ilgili yapının bulunduğu Valilikler ile temasa geçebilirsiniz.

Ekli listelerde yer alan veya yer veremediğim başka bir yapının sponsorluğunu üstlenerek, bin yıllık ortak kültürümüze ve önümüzdeki bin yıl kalıcı birlikteliğimize katkı sağlamış olacaksınız.

SAYIN BÜYÜK BAŞKANLARIMIN DİKKATİNE...

MART 5, 2023

Sayın Malatya BÜSBüyük Belediye Başkanlığı Doğanşehir -eski- VİRANŞEHİR Belediye Başkanım,

Bildiğim kadarı ile her yüz yılda bir yıkılıp tekrar -Osmanlı ve dahi Cumhuriyet Döneminde ekonomik gerekçelerle - aynı yerde / fay iede hattına rağmen- yeniden kurulan ve dahi yeniden yıkılan yerleşim yerindesiniz.

Siyasi mülahazalardan bağımsız olarak ki -uzmanlık alanınızın jeoloji olmadığından hareketle- TRT HABER de de görülen, bizzat saha da gözlemlediğim ve her platformda paylaştığım, iki metre bin yıllık bağ toprağı onaltı metre sağlam zemin arası TOPRAĞI HARF EDEREK, yeni yapılaşma için imardan mutluluğunuzu, ÇOK TAKDİR ETTİM. Lakin ESKİ ADI VİRANŞEHİR, HANI YÜZ YIL DA BİR YIKILAN yeni icad adı Doğanşehir i RANT TEMELLİ VE TEKRAR YIKILMAK ÜZERE, MALİYETİ DE TORUNLARIMIZA havale etmek üzere hareket ediyorsunuz. Bu konuda da tüm kamu kurumlarını taşra küçük hesapları ile manipüle ediyorsunuz.

MALATYA DAHİL 12 İLDE “HALKA DANIŞMADAN” Bİ ŞEY YAPMAYIN...

ÇÖZÜM DİYİP TORUNLARIMIZA YIKIM BIRAKTIRMAYIN.

AKLINIZI BAŞINIZA ALMANIZ İÇİN: ANAM DER Dİ Kİ:

ON GÜNLÜK ÖMRÜNÜZE.

BİN YILLIK MESEL BIRAK MAYIN.

KENTSEL DÖNÜM ASAL MESELEMİZ:

Kentsel Dönüşümde Güven Sorununu Aşamamak : KAYBET – KAYBET Teorisi

EKİM 23, 2022

Mevzuat eğer gerçek sorunlara odaklanmadan düzenlenmiş ise bu elinizdeki aparatlarla sorunu çözemiyorsunuz.

Son yirmi yıldır kentsel dönüşümü önceleyen düzenlemeler yapıldı. Özellikle 6306 sayılı kanun ve yönetmelikler bu konuda son derece ayrıntılı düzenlemeler getirdi. Uygulama imar planlarına parsellerin toplulaştırılması durumunda “ilave artışlar” kondu. İlave finansman imkanları getirildi. Fakat arzu edilen alan bazlı, hiç değilse ada bazlı dönüşüm örnekleri son derece sınırlı.

1. Riskli Alan vasfında olan pek çok yerde; yıllara sari mülkiyet ve kısıtlılıklar var. Sadece bunların çözümlenip KKİS aşaması gelmesi dahi yıllar alabilmekte.
2. Yerel özelliklerden bağımsız her bir 1/1000 lik uygulama imar planında mahalle bazlı dahi farklılıklar ve özellikler var. Bu durumun sadeleştirilmesi gerekiyor.
3. Kentsel dönüşüm artışlarının toplulaştırmayı teşvik edecek ama asgari alan ölçeğinde yeniden tanımlanması gerekiyor.
4. Hak sahiplerinin “en doğru en verimli kullanım kabullerine göre hazırlanmış öneri projelerde” GERÇEK HAKLARINDAN EMİN OLMALARININ sağlanması gerekiyor. Bu durumu özel sektörün yetersiz ve çelişkili çalışmalarının insafına terkedilmemesi gerekiyor. Vatandaş bilmeli ki; hak sahibi olduğu alanın mevcut imar hakları toplamda bunun yapılması sağlamakta ve bu toplamı kendi özelinde arzu ettiği gibi değerlendirebilir.
5. Kentsel dönüşüm artışları ile yapılan teşvikler doğru bir şekilde aktarılmalı ve bu yerel yönetimlerin asli görevi.
6. Riskli alan ilan edilmesine dönük uygulama altlıkları çok ciddi bir zaman ve maliyet içeriyor. Mahallenin yolundan, kaldırımından, çöpünden sorumlu ise aynı zamanda yerel yönetim riskli yapı ve riskli alanların tespit çalışmasını gerekirse dışarıdan hizmet alarak yapmalı.

7. Riskli alan ilan etme süreci kolaylaştırılmalı ama hak kayıplarına karşı yüksek teminatlarla korunması sağlanmalı.

8. Riskli alan ilanı sonrası süreç hukuki korumaya alınmalı, zaman kaybı dolayısıyla oluşabilecek riskler yönetilebilmeli. Riskli alan ilan edilen alan; yapılan çalışma maliyetlerinin üstüne tekliflerle yeterli sayıda, nitelikli yatırımcıya açılmalı. Yerel Yönetimler kontrol ve koordinasyon işlevini görmeliler.

9. Bölgesel dönüşüm eylem planları plan olarak kalmamalı. Yıllık bir ilerleme oranına bağlanmalı.

10. Mevcut kentsel alanlarımız her ne kadar niteliksiz konut stoku dolayısıyla farklı bir değer analizine dahil edilse dahi unutulmamalı ki; bu alanlar proje geliştirme değeri olarak mevcut değerinin çok üzerinde kapasiteye sahiptir.

11. Hak sahiplerinin kentsel dönüşüm güveninin tesisi; özel sektörün faaliyetlerinden ibaret olamaz. Bu güveni tesis edecek mevzuat ve uygulamaların yapılması gerekiyor.

12. Hak sahiplerinin kentsel dönüşüm sonrası kimi yerlerde onlarca kat değer artışını elde edeceği bir realiteye rağmen bu konuda “dimyata pirince giderken eldeki bulgurdan da olma” güven sorunu özde düzenlemeler ile giderilmelidir. Müteahhitlerin sınıflandırılması, teminat düzenlemeleri, satış hisse devri ve diğer düzenlemeler ne yazık ki bu konuda “bir olumsuz örneğin yıktığı kağıttan güven kaleleri olmaktan öteye geçmiyor.

13. Yerel yönetimlerin asli görevlerinden biri “kentsel dönüşüm süreçlerinde teknik olarak bilgilendirici, halka güven tesisinde önceleyici, teşvik edici devamında kolaylaştırıcı ve koordinasyon sağlayıcılık” olmalı.

Oluşturulacak her proje kendi finansman imkanları sağlayacaktır. Hatta finansman belki de en son ele alınacak madde olacaktır. Tabi ki eğer proje geliştirme sistematığı takip edilir ise.

KENTSEL DÖNÜM ASAL MESELEMİZ:

Kentsel Dönüşümde Güven Tesisi – 1 Yeni Yapı Ruhsatı Verilmeden Riskli Yapıyı Yıkamak veya Yıkılmamak:

EKİM 26, 2022

6306 Sayılı düzenleme ile; riskli yapı tespiti, ilanı, yıkım süreci belirli süreç ve sürelerle bağlandı. En önemli düzenleme ise “riskli yapı tespitinden itibaren” yapıya kayıtlı tüm hakların kaybedilerek, tüm altyapı bağlantıları kesilerek, binanın yıkıldığına dair tespitten sonra, ancak yeni yapı ruhsatı başvurusunun yapılabilmesi.

Kanun koyucu burada; tespit edilen riski bir an önce bertaraf etmeyi, riskli yapının yıkılarak, yaşayanların can ve mal emniyetini sağlamayı, diğer yandan ise yapı kayıtlı parselde imar düzenlemesi yapılabilmesi için arsa statüsüne geçmesini mevzuat gereği sağlamayı amaçlıyor.

Lakin; biliyoruz ki 2000 yılından itibaren yapılan “Bina Deprem Yönetmeliği”nde yapılan düzenlemelere göre; yapı stokumuzun hiçbirinin mevcut yönetmelik kapsamında “riskli yapı” olmama ihtimali bulunmuyor. Sektörün tüm tarafları bunu bilir. Hatta bu nedenle “riskli yapı tespit sürecinin” sadece bir formaliteden ibaret olduğuna da kanidir.

Riskli yapı tespitinden itibaren itiraz süreçleri dahil üç ay içerisinde binanın yıkılması sadece risk işlem süreci resmileştirilmiş olanın yıkılmasından ibarettir, fiilen yan binanın da riskli yapı olduğunu biliriz.

Bu mahreçten bakıldığında riskli yapı yıkım sürecini yeni yapı ruhsatından önceye taşıyarak çok büyük oranda risk bertaraf edilememektedir. Yan bina ve onunda yanındaki bina da risklidir ve bilakis malikler “BİNALARİ YIKILDIKTAN SONRA RUHSAT ALINAMAZ VE İNŞAAT BAŞLAYAMAZ İSE DİMYADA PİRİNCE GİDERKEN ELDEKİ BULGURDAN OLMA KORKUSU, SOKAKTA KALMA KORKUSU İLE” bina riskli yapı sürecine dahil olmakta isteksizlerdir.

Parsellerin tevhid edilerek daha büyük imar parselleri oluşturulması ve plan notları dahilinde kentsel dönüşüm artışları proje geliştiricilerin ve maliklerin motivasyonu sağlarken, diğer yandan da tarafların sürece dahil olma sürecini uzatabilmektedir. Bu durumda malikler, hak sahipleri bilinmez bir süreçte, başlarını öyle yada böyle soktukları damdan da olma riskini doğal olarak alamamaktalar.

6306 sayılı düzenleme Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun esastır. Hatta 2/3 oran düzenlemesi ile bir anlamda Anayasa tarafından korunma altına alınmış kutsal mülkiyet hakkını bile bir manada “Afet Riski” diye başlayarak kısıtlılık getirmektedir.

Burada da maksat daha çok taşınmaz malikini “güven tesis” ederek, sürece dahil etmek ve bu sayede risk bertaraf etmek ise; mülkiyet hakkına getirilebilen kısıtlılık, gereken bu noktada imar düzenlemeleri için esneklik olarak sağlanmalıdır.

Mevzuatın sahibi olarak kamu bilmektedir ki; “Bina Deprem Yönetmeliği” ne göre 2000 yılından önce yapılan yapıların tümü “riskli yapı statüsündedir.” Riskli yapı tespit süreci ile bu vasfın resmileşmesi ile fiili durumun aslında bir farkı yoktur. Farklılık süreçlerin resmileşmesi ve diğer aşamalara geçişlerde bu resmi durumun işlemlere dahil olmasından ibarettir.

Maksat daha çok bina malikinin 6306 kapsamında sürece dahil olması ise; riskli yapı tespiti yapılan parseller “Afet Riski” kapsamında özet bir düzenleme ile; fiiliyatta bina vasfını ve altyapı hizmetlerinden faydalanmalarını “YENİ İNŞAAT RUHSATI” DÜZENLENEN GÜNE KADAR TAŐIRLAR.

Yeni yapı ruhsatı alındığında; inőaatların başlayabilmesi için bu binaların yıkılması süreci, mevzuatta mevcut yer alan düzenlemeye göre yapılır. Üç aylık ortalama süreç “yeni yapı ruhsatı” düzenlendikten itibaren başlar.

Mevzuat eğer gerçek sorunlara odaklanmadan düzenlenmiş ise bu elinizdeki aparatlarla sorunu çözemiyorsunuz.

KENTSEL DÖNÜM ASAL MESELEMİZ:

Kentsel Dönüşümde Güven Tesisi – 2 Kentsel Dönüşüm Odaklı Belediyecilik

EKİM 28, 2022

Türkiye'nin En Harikulade Kentsel Dönüşüm Odaklı Belediyesinden İzlenimlerim:

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü veya Daire Başkanlığı diye bir yere gideceğimi düşünerek sorduğumda; biz kentsel dönüşümü bölümler üstü konumlandırıdık, Hukuk Departmanı'ndan Sosyal Yardıma, İmar, Fen İşleri hatta İtfaiye ye kadar tüm birimlerin bu sürece dahil olması gerekiyor ki hızlı çözüm üretebilelim, dediler. Bravo dedim. Malum bir yerde alan bazlı bir dönüşümde tüm bölümlerin “yüksek koordinasyonla yapması gereken işler bulunuyor ve bunlar oldukça zaman alıcı olabiliyor.

Peki iyi de ülkemizin malum müdür hiyerarşisini veya bölümler arası koordinasyonu nasıl sağlıyorsunuz deyince, durun biz size baştan anlatalım her şeyi diye başladılar anlatmaya.

Öncelikle tüm yapı stokunu kentsel dönüşüm odaklı olarak ele alıp, yıllarca tüm yapı künyelerine projelerle ilişkilendirmişler. Sonra proje geliştirme atölyeleri kurup, çok farklı bölümler dahil -hukuk, sosyoloji, psikoloji, sağlık vs.- akademisyenleri, doktora öğrencilerini, öğrencilerin yaz okulu çalışmalarını bu sürece katmışlar. Halkı sürece katmak için bu atölye çalışmalarında katılanlardan belediye hizmetinde indirim yaparak, mahalle etkinlikler, kadınlar dönüşüm günleri düzenleyerek bu bilincin gelişmesini sağlamışlar. Tüm mahalle okullarında ve camilerde muhakkak bu toplantıları yaygınlaştırmışlar. O kadar ki; namaz araları, akşam okullar bu işlere mekan olmuş.

Ölçeklendirilebilir, yönetilebilir proje alanlarında, proje geliştirme yarışmaları açmışlar. Proje ölçekleri kararını yapım firmaları ile birlikte belirlemişler. Bu firmaları da tedarikçi onay prosedürleriyle açık şeffaf bir şekilde yapmışlar.

Arsa maliklerini değer bazlı paylaşım, yaşam konforu ve sağlıklı sosyal çevre üçgeninde bilinçlendirmişler.

Taşınmazların mülkiyet vs. sorunlarını maliklerle birlikte çoğu zaman onları yönlendirerek, çözümünü sağlamışlar.

Sıra gelmiş taşınmaz malikleriyle kat karşılığı sözleşmelerin yapılmasına; belediye iştiraki kendi firmaları bu aşamada devreye girmiş ve değer bazlı adil, uygulanabilir, ticari teammüllere uygun, uygulanabilir sözleşmeler tamamlanmış. Devamında ruhsat işlemleri süreçlerini,

mevzuat elverdiği ölçekte tüm çalışmalarını dış uzman proje firmalarına ihale edip, ruhsata hazır hale getirmişler. Bu aşamada ana alt yükleniciler olacak, özel sektör proje geliştiricilere, proje paketleri ihaleye çıkartılıyor. Dış tedarikçilere yaptırılan hizmetler bedeli ve sosyal katılım payı en yüksek veren proje geliştirici yüklenici işi alıyor, belediye iştiraki şirketle tahahhüt edilen işi gelir paylaşımı esaslı yapmaya başlıyor. Bu aşamada özel sektör kendi dinamizmi ile projede genel konsepti değiştirmeyecek ama ticarileştirme imkanlarını arttıracak çalışmalar yapıyor.

İyi ama proje finansmanını nasıl sağlıyorsunuz diye sordum. Ruhsata hazır projeye özel sektör proje geliştiricileri gönül rahatlığıyla dahil oluyorlarmış. Hata çok ciddi sosyal yardım payı ve belediye iştirakine ilave gelir getiren kıran kırana geçen ihaleler oluyor. Kentsel arsa üzerinde tüm süreçleri tamamlanmış, ruhsatı hazır projeye çok yüksek ilgi gösteriliyor. Haklılar.

Ayrıca pek çok uluslararası fon da projelere uzun vadeli kredi sağlıyor. Altyapı yatırımları için de tüm dünyadan onlarca milyon destek alıyorlarmış.

Belediye iştiraki şirketin devreye girdiği aşamaya kadar ki süreci her bir proje paketinden sorumlu proje koordinatörleri yönetiyor. Departmanlar üstü süreç böyle yönetilebiliyor. Her bir paket tamamlanıp, daire teslimleri yapıldıktan sonra ilk günden son güne o proje alanında yer alan taşınmaz malikleri aynı koordinatörle muhatap olup, kişisel güven tesisi de böylece sağlanıyor. Arada görev değişiklikler olma ihtimaline göre de uluslararası proje yönetim sistematğine göre proje takımları kuruluyor.

Rüya mı görüyorum dedim, yok beyefendi DÜŞÜP BAŞINIZI KALDIRIMA ÇARPIP KISA BİR BAYGINLIK GEÇİRDİNİZ, dediler.

KENTSEL DÖNÜM ASAL MESELEMİZ:

Kentsel Dönüşüm Finansman Modelitesi: I BEHER METREKARE PAY SENEDİ

EYLÜL 4, 2022

Kentsel arsa değerlerini proje geliştirme esaslı ele aldığımızda, pek çok projenin mevcut imar imkanları ile yapılabilişliğinin, olduğu zaten görölmektedir. Sorun proje geliştirme süreci maliyetleri ise bunu daha önce de detaylandırdığım gibi, proje geliştircilere hazır proje alanı modeli ile çözüm sağlamak zaten kolay olacaktır.

Taşınmaz malikleri/hak sahipleri sayısının çok olduğu alanlar için 6306 da “riskli alan ina süreci ve riskli alan sınırları içinde bir nevi mevzi imar planı özellikli imar düzenlemesi imkanı” sunulmuştur. Bu yöntemin uygulandığı alanlarda; mevcut/projeksiyon kentsel doku ile bir anda ayrışan çok yüksek yoğunluklu imar düzenlemelerinin olduğu, son derece sorunlu çözümler ortaya çıkmaktadır.

Her hak sahibine / her kapı sahibine bir yeni kapı şeklinde alınan prensip kararları veya talepler ister istemez mevcut hak sahipliliği yoğunluğu olan alanlarda çok yüksek özel imar yoğunluklarını bu ise niteliksiz dönüşümleri beraberinde getirmektedir. Hatta bazı uygulamalar eskisini aratır sonuçlar doğurmuştur. Bu modelle yapılan kentsel dönüşümlerin yıkılarak tekrar kentsel dönüşümünün daha sağlıklı olacağı tartışılmaktadır.

Oysa değeri önceleyen -diğer hususları bir kenara tabi ki bırakmadan- bir kentsel dönüşüm neticesinde ortaya çıkan yaşamsal mekanlar, değeri olarak yüksek olacağından, proje toplam değeri de daha yüksek olacaktır. İşte bu daha yüksek proje değerini paylaşmak, tüm taraflar için “her mevcut kapıya – bir yeni kapı vermek” veya düşük maliyetli projeler geliştirmek, üste bedel talep etmekten çok daha faydalı, olacaktır.

Hak Sahiplerinin Sayısının Az, Taleplerin Geliştirilen Proje Alanı Dahilinde Mevcut İmar İmkanları İle Karşılanabildiği Alanlarda; zaten yerel yönetimler öncülüğünde özel sektör proje geliştircilerini sürece katarak, alan/ada bazında kentsel dönüşüm sağlanması, mümkün olabilecektir.

Hak Sahiplerinin Sayısının Çok, Taleplerin Geliştirilen Proje Alanı Dahilinde Mevcut İmar İmkanları İle Karşılanamadığı alan/ada bazlı dönüşümler için; mevcut da zaten kullanılmakta olan hasılat paylaşımı modeli rahatlıkla uygulanarak, değeri bazlı paylaşım sağlanabilir. Bunun için; proje alanı dahilindeki tüm hak sahiplerinin / taşınmaz maliklerinin payları nispetinde hissedar oldukları ve gerçekleştirilecek projeden beher metrekare olarak hak sahibi oldukları ve bu beher metrekarelerinin değeri nispetinde hasılattan pay aldıkları bir model kurulabilir.

Böylelikle ileride tekrar dönüşüme sokulma ihtiyacı olacak niteliksiz kentsel dönüşüm uygulamaları yerine değer odaklı geliştirilmiş, projeler oluşturulacaktır. Yerinde dönüşümün öncelenmesi ise, daha farklı kriterleri de projenin süreçlerine dahil etmekle, sağlanacaktır.

Hak Sahiplerinin Sayısının Çok, Taleplerin Geliştirilen Proje Alanı Dahilinde Mevcut İmar İmkanları İle Karşılanmasının İMKANSIZ olduğu, hasılat paylaşımı sonrası elde edilecek değerlerin yeni yaşam alanlarında barınma imkanı sağlayamadığı durumlar için; -ki ülkemizde en yüksek alanları teşkil etmektedir- pay senedi uygulamasına geçilerek, mevcut riskin rehabilitasyonu, sağlanmalıdır. Yüksek riskli yapıların yer aldığı alanlar Afet Riski'ne binaen tüm imar ve ticari faaliyetleri (satış/kiralama) kapatılmalı, hak sahiplerine mevcut hisseleri nispetinde yeni yapılmış sosyal konut alanlarında değerlendirilmek üzere EŞDEĞER BEHER METREKARE PAY SENETLERİ verilmelidir.

Hak sahipleri EBMP Senetlerinin elverdiği nispette arzu ettikleri şehirlerdeki sosyal konut projelerinde "mahsuplaşarak" konut sahibi olabilmeliler. Bu uygulama TOKİ ve Yerel Yönetim İştirakleri şirketler aracılığı ile kolaylıkla uygulanabilir. Bunun için herhangi bir yeni düzenlemeye de ihtiyaç bulunmuyor. Çöküntü bölgesinde yüksek riskli imar imkanları kısıtlı alanlardaki hak sahiplerine beher metrekare pay senedi düzenlenerek, ilgili taşınmazda mevcut 6306 re'sen risk tespiti yapılarak veya riskli alan ilan edilerek, ilgili taşınmaz imar / ticari kısıtlılığa dahil edilip, taşınmaz kullanıcısı/malik/hak sahibinin Pay Senedi nispetinde mevcut sosyal konutlardan mahsuplaşması sağlanabilir.

Pay senetlerinin özel sektör tarafından ikincil piyasalarda işlem görmesi, türev araca dönüşmesi hatta özel sektör proje geliştiricileri tarafından da iskontolanması imkanları da bulunmaktadır.

Pay senedi ile özel sektör proje geliştiricilerden eşdeğer nispette taşınmazda bu senetler bir ödeme aracı da olabilecektir.

Not : Şehir medeniyet atlasımızdır kent kavramını reddediyoruz yaklaşımının son yirmi yılda tüm konulara kent perspektifinden yaklaştığını ve tüm düzenlemeleri de kent/kentleşme/kentsel dönüşüm tanımlaması ile yapmasını da ayrı ve derinlikli bir tartışma konusu olduğunu da buraya not bırakıyorum. Şehir/Kent karşılaştırmaları – Kesişmeleri.

SOKAKTA KALMA İHTİMALİ VAR... ARTAN KİRA VE KONUT FİYATLARI BARINMA SORUNUNA DÖNÜŞÜYOR.

MART 11, 2021

İnşaat maliyet artışlarını ve bunun fiyatlara geçişkenliğini çok yakından takip ediyorum. Pandeminin kontrol altına alınmasıyla birlikte; ertelenen talep ve piyasaya aktarılan fonların gayrimenkule talebi arttırması, tüm dünyada inşaat malzemelerinde yüksek enflasyona neden oldu. Malzeme üreticilerinin ihracat imkanı bulması ile de iki yıldır ertelenen ÜFE / TÜFE farkının (bunların çoğu kur farkları ve diğer –enerji gibi- maliyet artışlarından kaynaklanmakta) fiyatlara yansımaya ve resmi enlasyonun çok üstünden sektörel bir artışla karşı karşıya kalmamıza neden oldu.

Gayrimenkul sektöründe istatistiklerimiz son derece sığ. İskan alma kayıtlarının –yıllar sonra işlem yapılabilmesi, ruhsat alınıp başlanmaya inşaatlar gibi nedenlerle önümüzdeki dönem potansiyel stok projeksiyonu yapamıyoruz. Tapu alım satımları ile stok eksilmelerini ve ilanlardan hareketle de stok envanteri oluşturmaya çalışıyoruz. (mükerrer ilan, sonuçlanmış kapanmamış örnekler bu verileri de tartışmalı hale getiriyor)

(Gayrimenkul gibi devasa bir sektörün ve inşaat gibi ekonomiye etkisi yüksek bir başlığın kapsamlı bir veri seti işleyecek kurum olmaması da ayrı bir başlık)

Geçen hafta TUIK Bina İnşaat Maliyet Endeksini yayınladı, TUIK'e göre artış %53,9. INDER'in hazırladığı endekse göre ise artış %113. Özellikle inşaatın ana maliyet kalemlerinden olan kaba yapı bileşenlerinden –demir, çimento- artış %120.

INDER'in tablosuna göre %75'in altında artış olan hiçbir kalem bulunmuyor..

Aylar önce; bunlar daha iyi günlerimiz; kamu bankaları ucuz kredileri ile stokları dolar bazında maliyetinin altında satıp eritiyoruz ama sektör yeni proje geliştirmek için önünü göremez durumda diye kayıtlamıştım. Seksenli yıllara mı dönüyoruz diye özetlemiştim.

İnşaat sektöründe arsa üretimi, ruhsat resmi işlemler, yapım, iskan süreçleri dolayısıyla minimum bir yıl sonrasına ürün teslimi yapabiliyoruz.

Bir yandan üniversitelerin ve işyerlerinin fiziksel ortama geçişi, pandemi dönemi konut talebinin değişmesi kaynaklı oluşan yeni ihtiyaçlar, diğer yandan döviz pozisyonu olan yatırımcının göreceli zenginleşme ile kar realizasyonuna gidip geleneksel yatırım aracına

dönmesi faktörleri de eklendiğinde, zaten azalan stokla birlikte, sektör maliyet artışlarını bire bir fiyatlara yansıttı.

Sektörün reel enflasyonu %75 seviyelerinde bu talep yoğun bölgelerde fiyatlara hem ikinci el de hem de sıfır konutta fiyatlara yansımış oldu. Talep sıkıntılı başlıklarda (ofis, ticari) ve stok olan bölgelerde (Beylikdüzü, Esenyurt) bu artışlar henüz sınırlı seviyede.

Bu durumun kiralamalara yansımaları da aynı paralelde olunca; Almaya'dan oğlum geldi, çık evimden diye özetlediğimiz, tahliye davalarındaki artışla, elektrik bağlatma sayılarındaki hareketlilikle izlediğimiz kira sorunu ile karşı karşıya da kalmış durumdayız.

Konut sahiplilik oranlarının düşük olduğu alt orta ekonomik sınıfların bu kira artışlarından çok yüksek seviyede etkilenmesi, kaçınılmaz. Ana gider kalemleri içerisinde yaklaşık %25 olarak yer alan kira, şimdi bir anda %40'a gelmesi bu kesimler için yıkıcı olabilecektir.

Zaten artan elektrik, doğalgaz dolayısıyla bu kesim bütçesi, bir de kira artışı ile iyice sıkıntıya girecektir. Bu kesimin gelirini arttırıcı, artan maliyetlerinin ücretlere yansıtma imkanları da kısa vadede olmadığı da düşünüldüğünde, oluşacak hoşnutsuzluk toplumsal hale gelebilecektir.

İthalat yaparak hemen bu sektöre müdahale imkanı bulunmadığı gibi, inşaat malzemeleri enflasyonu tüm dünyanın derdi durumunda.

Dünya da konut fiyatları artış rekoru kırdığımız yazılsa da, çift paralı bir ekonomi olarak dolar bazında artış rekoru bizde değil.

Gayrimenkul sektöründeki artışlara bir şekilde müdahalede bulunmak gerekiyor. Fakat tüm göstergeler dövizdeki artışın maliyetlere yansıtıldığını, TL'ye olan güvensizlik kaynaklı talebin de etkisiyle artışın süreceği görülüyor.

Bir de buna öngörülemeyen piyasa koşulları nedeniyle ertelenen projeler de eklendiğinde bu sorun artarak devam edecektir.

Fiyat artışlarına çok farklı ve sıradışı bir müdahale ile çözüm bulmak gerekiyor. Bunun için; kamunun arsa üretmek, arsa maliyetlerini düşürmesi, TOKİ'nin asli fonksiyona dönerek hızlı konut üretmesi, yerel yönetimlerin kiralık sosyal konut üretmesi dahil tüm çözümler yıllara sari olacaktır. Şu andaki sorunu çözmeyecektir.

KONUT SEKTÖRÜNDE AMELİYAT ŞART:!



Bence yol haritası...

1. Emlak Bankası kurulmalı, hazine ve uzun vadeli 10-20 yıllık kredi finansman altyapısı kurulmalı. 10-20 yıllık konut kredisini 1-3 aylık tasarruflarla, sabit taksitlerle, enflasyon/kur bilinmezlikleriyle döndüremezsiniz.
2. Emlak Bankası bir yatırım bankası gibi de çalışmalı, tasarruflarını uzun vadeli olarak bu bankada değerlendirenler düşük faizli konut kredisini kullanmalı. Kendi birikimi teminat kabul edilerek çok düşük faiz imkanı sağlanmalı. (5+5)
3. Konut bir asıl yatırım aracı değildir. Fiyat ralli yaptırılmaz. Yatırım aracı olan gayrimenkul, yatırım fonları, borsa ve diğer finansal enstrümanlardır. Finansal piyasaları şeffaf izlenebilir ve güven verebilir hale getirmek şart. Bunun için de herkese finansal okur-yazarlık eğitimini her ortamda (okul/askerlik/işyeri/tv/dijital) vermelisiniz.

4. Bireysel yabancı yatırımcı kısa vadede stok eritmeyi sağlar ama orta, uzun vadede konuta erişim, ani çıkışlar/çöküş risklerini taşır. (Yabancı kullanıcı ile yabancı yatırımcı ayrı katagoriler) Kurumsal yabancı yatırımcıya gayrimenkul fonları üzerinden erişmek lazım. Bunun için de sadece konut değil mix fon paketleri oluşmasını teşvik etmelisiniz.

5. Konut temel ihtiyaçtır. Bunun için belediyelerin sosyal konut üretmekten imtina etmemeleri gerekir. Sosyal / sektörel denge sağlanır.

6. Belli bölgelerde / hatta belli şehirlerde arsalar ruhsat verilmesi "adil kriterler ile" kısıtlanma getirilmelidir. Kentsel dönüşüm teşvik edilmelidir. Bazı bölgelerde ise "yine adil kriterler ile" cut arsa stoğuna yüksek yoğunluk düzenlemeleri yapılmalı. Hızlı trenlerin, metronun, karayolları yapım imkanlarının, uçan taksilerin konuşulduğu günlerde tüm yoğunluğu bir alana sıkıştırmak, Anadolu şehirleşme kültürüne çok büyük haksızlık.

7. Sesi gür çıkan, reklam veren konumunda olan, yönetim mekanizmalarına erişimi kolay olan ama genel sektörün sadece "ÜST SEGMENT" yüzde beş üretimini yapanların sıkıntısını çözmeye dönük tüm düzenlemeler, sadece dönemsel pansuman olarak kalacaktır. (Gayrimenkul geliştiricilik üzerinden yüksek kar eldesi çemberi artık kırıldı.)

8. Şehirler medeniyet atlasımızdır. Yaşanabilir, sürdürülebilir, güvenli, insanlara mutluluk veren şehirleşmeyi hedef alan düzenlemeler için konu [inşaat / rant / satış / faiz] parantezinden çıkartılmalı.

9. Sektöre giriş/çıkışlar "şeffaf" kriterlere bağlanmalı. Yollarda gezen araçları periyodik muayenden geçiriyorsak, her isteyen dışçılık yapamıyorsa bu durum ticaret serbestisi olarak değerlendirilemez. Bir yeterliliği ve periyodik kontrolü mutlaka olmalı.

Ucuz konut üretebilmek için neler yapılmalı?

Editör: Öznur Yasli Yayınlanma: 15:44 - 25 Haziran 2015



Herkes temel insani gereksinimlerini karşılayabilecek, insan haysiyetine yakışır biçimde konut ve barınma hakkına sahiptir. devlet bu hakların gerçekleşmesi için şehirlerin ve diğer yerleşim birimlerinin tarihi ve kültürel nitelikleri ile çevre değerlerini de esas alan bir plan çerçevesinde gerekli tedbirleri alır.

Ucuz konut üretebilmemiz için maliyet bileşenlerini kapsamlı olarak analiz edersek, birinci öncelik tabii ki; arsa.

Ama önce; arsa hüviyetini henüz kazanmamış coğrafi toprak parçasını, arsaya çevirme maliyetini önce bir değerlendirelim.

Kentsel gelişim alanı dahilinde olan coğrafi toprak parçasının maliyetini yaklaşık 175 USD/M2 esas alırsak, tüm kentsel donatıları taşıma maliyetimiz yine yaklaşık 300 USD/M2 olmakta, E:1.5 kabulüyle, coğrafi toprak parçasının arsaya dönüşmesi sonrası birim m2 maliyeti 375 USD/M2 olmakta...

Yepyeni bir kent kurulumunu esas alırsak; coğrafi toprak parçasının maliyetini yaklaşık 50 USD/M2 kabul edersek, tüm kentsel donatıları taşıma maliyetimiz bu defa yaklaşık 400 USD/M2 olmakta, E:1.5 kabulüyle, coğrafi toprak parçasının arsaya dönüşmesi sonrası birim m2 maliyeti 320 USD/M2 olmakta...

Bu durumda mevcut kentsel arsa maliyeti %50 oranla sözleşme tarafı haline geldiğinde 400 USD/M2 maliyetinden daha da düşük değerlere ulaşmak artık pek mümkün değil. Yani iddia edildiği gibi kamu marifetiyle ucuz arsa üretilmesi kavramı, çok da büyük farklar oluşturmamakta ve zaman içerisinde yağ lekesi gibi eşdeğere geleceğinde, gerçekçi durmuyor. Maliyetin alt analizi yapılmadan, arsa üretilsin bize maliyet hesapsız verilsin hali, hariç...

Yani en ucuz arsa, kısmi kentsel altyapı maliyetlerine daha önce katlanılmış olan mevcut kentsel alanlar.

O halde neden arsa maliyetinin yüksekliği temel Şikayet argümanı... Çünkü arsayı bir sözleşme tarafı olarak, konut üretim sürecine klasik anlamda kat karşılığı modeliyle dahil ettiğimizde; arsa payı ortalama %50 esas alındığında, üretilen birim m2 maliyeti kadar değer kazanmakta. Yani bizim inşaat maliyetimiz 400 USD/M2 ise bunun arsa payı da 400 USD/M2 olarak analize dahil olmakta. Beher inşaat m2 maliyetimize göre de deđiŐkendir... Ara Not: Bazı gelişmiş ölkelerdeki arsa maliyeti oranlarını Türkiye için referans alarak; orada %20 burada %50 demek yerine rakamsal mukayseler yapıldığında, oradaki %20 nin aslında çok daha yüksek rakamlara geldiği, görölecektir. Kısacası ölkeler konut m2 birim maliyetleri mukayesesi yaparak, konuya yaklaŐmak lazım.

İnşaat maliyetlerinin bu nispette kaldığı projelerde bu arsa maliyeti yeni arsa üretim maliyetleri dikkate alındığında makul görölebilir. Çünkü yepyeni ucuz arsa tanımı dahi bir süre sonra maliyet seviyesine gelecektir ve bu durumda ucuz arsa maliyeti tanımı kısa sürelilik gösterebilir.

Genel olarak arsanın konut maliyeti içerisindeki maliyeti aslında üzerindeki inşaat hakkı ve inşaat maliyetiyle ilişkili gibi görölüyor.

Yani sözleşmenin tarafı olan arsanın maliyeti aslında inşaat maliyetine göre değişken.

O halde bizim arsayı ucuzlatabilmemiz için inşaat maliyetini baskılamamız gerekiyor.

Arsa ve kentsel altyapı maliyeti diye yola çıkıp, inşaat maliyetine geldik.

O halde inşaat maliyetinin alt bileşenlerini analiz etmek farz oldu.

Sektör geneli mevzuat kısıtları ve talepleri gelişmiş batı ölkelerinin nispeten gerisinde ve bu aşamalı olarak artarak devam edecek, demek ki tüm alt başlıklarda bugünden yarına ucuzlama pek mümkün görölmüyor, bilakis regölasyonların entegrasyonu ile daha da artacak. Arsa hissesi yani maliyeti de artacak.

230 üst başlıkta 11000 kalem malzemedede; enerji, hammadde, ithalat kabulleri, kur durumları dikkate alındığında, genel bir ucuzlama projesksiyonu yapmak pek mümkün değil.

İŐçilik konusunda sektörel çok büyük avantaj var ama bu durum sürdürölebilir değil. Mevsimlik işçi kavramının geçerliliğini yitireceği de dikkate alındığında bilakis artış trendine girmesi kaçınılmaz.

Arsayı ucuzlatamıyoruz, çünkü aslında üzerindeki inşaatın maliyetiyle bire bir ilişkili. İnşaat maliyetini de ucuzlatamıyoruz...

Özel sektörün kamu müdahalesi olmadan;

"insani gereksinimlerini karşılayabilecek, insan haysiyetine yakışır biçimde,

şehirlerin ve diğer yerleşim birimlerinin tarihi ve kültürel nitelikleri ile çevre değerlerini de esas alan" NİTELİKTE KONUTU 1.800 TL/M2 altında, üretebilmesi mümkün olmamakta...

O halde nasıl ucuz konut yapabileceğiz ve alt gelir grubunun o büyük çoğunluğun, tabanın konut ihtiyacını karşılayabileceğiz?

Bunu kamu müdahalesi olmadan yapmak mümkün değil?

1. KAMU ARSA ÜRETİM MALİYETİNE KATLANACAK... BU MALİYETSİZ ARSALARI ÖZEL SEKTÖRE SATIŞ GARANTİLİ OLARAK SUNACAK. Yıllık sadece 10 Milyar dolar kaynak ile yaklaşık 30 milyon metrekare arsa üretimi ve bunun 2.5 emsal ile inşaatla dönüşmesi durumunda, 80 milyon metrekarelik inşaat sürecinin tetikleyicisi olabilecektir.

2. ALT GELİR GRUBUNUN MÜLK EDİNME MOTİVASYONUNUN BU DERECE YÜKSEK OLDUĞU KABÜLÜ DE ASLINDA KONUTUN RANT/YATIRIM ENSTRÜMANI OLMASINDAN KAYNAKLANMAKTA. BELEDEİYELERİN KİRALIK SOSYAL KONUT MODELİNİ DEVREYE SOKMASI ZATEN SEKTÖREL DENGELİYİCİLİK SAĞLAYACAKTIR.

1.800 TL – 2.500 TL aralığında “nitelikli konut yapmak” nasıl mümkün olabilir, orta gelir grubu nasıl esas alınır...

"Devlet, özel teşebbüslerin millî ekonominin gereklerine ve sosyal amaçlara uygun yürümesini, güvenlik ve kararlılık içinde çalışmasını sağlayacak tedbirleri alır."

En sonunda bankacılar da başlayınca da... Yarın sıra Ankara'ya gelirse... Savunmak farz oldu.

2004 yılından itibaren tüm ülke için kolayına kaçtık...

Yurt dışından paraları aldık, bankacılık sistemi üzerinden “en risk oranı düşük” kredi kalemi olan konut kredisi olarak sisteme soktuk. Ve bu paranın parsel bazında plan tadilatlarıyla oluşturulmuş özellikli projelere ve özel imar imkanlarıyla ancak oluşturulabilecek TOKİ hasılat projelerine akışını sağlayacak düzenlemeleri ve kültürel altyapıyı oluşturduk.

Bankalar son derece memnunnardı. Yüksek karlılık, düşük risk, düşük takipteki krediler... Hiç uğraşmadan çok büyük kredi rakamlarına ulaştılar, konut kredileri kalemi yıllık %100 artışlara ulaşmıştı.

Konut ihtiyacına/hakkına bir de “maliyet ve planlama” penceresinden bakarsak...

DÜNYADA MEKAN....



"herkes temel insani gereksinimlerini karşılayabilecek, insan haysiyetine yakışır biçimde konut ve barınma hakkına sahiptir.

devlet bu hakların gerçekleşmesi için şehirlerin ve diğer yerleşim birimlerinin tarihi ve kültürel nitelikleri ile çevre değerlerini de esas alan bir plan çerçevesinde gerekli tedbirleri alır."

“dünyada mekan, ahirette iman”

Bu minvalde yaklaşık 7.000.000 adet mevcut sorunlu yapı stokunun “temel insani gereksinimleri karşılayabilecek” şekilde yenilenmesi gerekiyor. Demek ki birikmiş ihtiyaç 7 Milyon.

Yıllık nüfus artışı, kırsaldan kente göç ve yeni oluşan ailelerin ihtiyacı için de yaklaşık 800 bin. Birikmiş ihtiyacı önümüzdeki on yıla düzgün yayılımını yaparsak; yıllık yaklaşık 1,5 milyon adet konut üretmemiz gerekiyor.

Bu konutların yüzdesel dağılımını ülkemiz aile yapısı değişen tipolojisini de dikkate alarak oranladığımız; yani kaba bir hesaplama ile yaklaşık 135 Milyon metrekare inşaatı her yıl yapmamız gerekiyor. On yıldan sonra bu ihtiyaç düşerek yıllık 60 Milyon metrekare seviyelerine gelebilecek, yirmi yıl sonra da artık tadilat, yenilemeler nispetinde %15 ilavelerle mevcut konut stokuyla baş başa kalabileceğimiz öngörülebilir. Bu 135 milyon metrekare inşaatı 1.5 ortalama emsalle yerleştirmemiz durumunda; her yıl yaklaşık 90 milyon metrekare arsa üretmemiz gerekiyor. Bu arsaların kentsel altyapı maliyeti, eski arsaların daha düşük olmakla beraber gelişen kentsel donatı ihtiyaçlarını da dikkate alırsak, 100 USD/M2 kabul edersek, yaklaşık 9 milyar USD lik bir kentsel altyapı maliyeti oluşacaktır. İnşaat maliyetlerini kabaca ortalama 400 USD/M2 kabul edersek; 54 milyar USD lik bir maliyet oluşacaktır. Buna arsa maliyetlerini mevcut durumda ortalama değerden, 225 USD/M2 olarak dahil edersek, arsa maliyeti 20 milyar/yıl, yatırımcı risk payı, proje finansman, geliştirme ve diğer giderleri dahil ettiğimizde 30 milyar USD, toplamda yıllık ihtiyacımız 113 milyar dolar olacaktır.

Yani bizim mevcut konut stoğunu yenilemek için yıllık 113 milyar USD'lik bir kaynak ayırmamız gerekiyor. Ve toplamda yaklaşık 1.1 trilyon dolarlık kaynak paketi programı gerekiyor...

Şimdi gelelim bu çok yaklaşık hesaplardan sonra cevabı bulunması veya düşünülmesi gereken sorular:

Böyle bir kaynağımız var mı? Böyle bir kaynağımız olmadığı aşikar. Düşük tasarruf rakamlarımıza ve bunun en yüksek oranının %12 lerde kaldığını dikkate alırsak dahi böyle bir kaynak yok... Bankacılık sektörü yıllık 15 milyar dolarlık tüketici, 5 milyar dolar proje finansman şeklinde toplam 20 milyar dolarlık bir finansman sağlayabiliyor. Bu finansmana yeterlilikleriyle erişim imkanları daha yüksek olan kesimin zaten toplam 150 milyar dolar taşıdığı borç bulunuyor. Kayıt dışılığımızın da imkanlarıyla yaklaşık 10 milyar dolar finanse edebildiğimiz düşünüldüğünde; her halukarda yaklaşık 83 milyar dolarlık bir açık mevcut.

Böyle bir kaynak oluşturulabilir mi? Ülke ekonomisinde bugünden yarına bu ölçekte bir kaynağı oluşturabilecek dinamikleri harekete geçirmek nerdeyse imkansız. Hane halkının borçluluk oranı çok yüksek, bunun daha da arttırılabilecek ucuz finansman imkanları da giderek daralacağı dikkate alındığında yakın dönemde böyle bir imkan pek mevcut görülüyor.

Mevcut geçmiş on yıllık projeksiyonla ihtiyacı ne kadar sürede stabilize edebiliriz?

Aylık 50 bin konut üretiminin olduğu dikkate alındığında yılda ihtiyacın %33 ünü karşılanabiliyor... Sektörün on yıllık PİK aşamada olduğu da dikkate alınır, oran çok da yüksek değil. Konut sahiplilik oranı %65 ve bunun aslında %70 i yenilenme arzusu duyulan yapılardan oluştuğu düşünülürse, mevcut konut memnuniyet/sahiplilik oranı aslında %25 civarında. Bu durumda mevcut pik üretim kapasitesiyle 10 yılın sonunda yaklaşık 17 milyon konut ihtiyacımız hala devam ediyor olacak. Ve ihtiyacın metrekare olarak sadece %25 ini karşılayabileceğiz.

Tekrar başa dönersek; mevcut koşullarda bu ihtiyacı karşılayamayacak durumda isek, zaten atıl bir kaynağa – konuta- yatırım yapılmasının mantığı da tartışılabilir iken- sürdürülebilirliği nasıl sağlayabiliriz? Siteler, çitler içerisinde belli bir sınıf, deprem riski ve genel memnuniyetsizlik sarkacında bir toplumsal yapıyı ne kadar sürdürebiliriz.

O halde tekrar maliyet analizine dönmemiz gerekiyor.

Reel pazarda birim m2 maliyeti ne şekildedir? Sosyal konut maliyetini -altyapı dahil- 475 USD / M2 artı arsa maliyeti olarak yaklaşık 225 USD/M2 esas alınır ise 700 USD/M2 olmakta. Yatırımcı genel giderleri, finansman giderleri ve diğer risk primleri dahil edildiğinde; pazara satış değeri yaklaşık 840 USD/M2 olacaktır. Pazarda bulunan konut satış fiyatları model olarak esas alınan konut özellikleriyle eşdeğere getirildiğinde %30 – 40 daha yüksek değerler oluştuğu görülmektedir. Bu değer ise 1.150 USD/M2 olarak hesaplanmıştır. Bu asgari değeri mevcut üretimimize yansıtığımızda sektör 57 milyar dolar hacme sahip.

O halde ne yapmamız gerekiyor?

Metrekare ihtiyacımızı küçültecek sosyolojik, kültürel dönüşümlerle konut tipolojimizde nasıl değişiklikler yapabiliriz?

Mevcutta idealize ettiğimiz, planlama değeri olan 22 m2/kişi oranını 15 m2/kişiye düşürebilsek, bu yaklaşık %35 ilk yatırım maliyetimizi de düşürmüş olacağız. Bu aslında asıl hedef gruplar hesaplamaya katıldığında, 20 milyar/yıl gibi bir değer oluşturabilecek.

Ana girdi maliyetleri ne kadar baskılayabiliriz?

Proje geliştiricilerin verimlilik oranları son derece düşük ve dolayısıyla proje risk primleri, genel gider oranları son derece yüksek. Yada elde edilen niteliksiz çözümlerin yeniden dönüşüm ihtiyacı duyması kaçınılmaz.

TOKI deneyimlerine başvurmadan önce, sürdürülebilirliği her açıdan esas almamız gerektiğini belirtmek gerekiyor.

Ülkemiz realitesi olarak; kamunun denetleyici düzenleyici olduğu mekanizmalara başvurmadan bu konuda herhangi bir şey yapma imkanı ne yazık ki bulunmuyor...

Arsa geliştirme, kentsel altyapı düzenleme hizmetlerini kamudan alan ve satış baz değer üzerinden belli bir oranla satış garantili sözleşmeler yapmak bu değerler için düzenleyici olacaktır.

Rant payını minimize etmek yada konutu bir rant enstrümanı olmaktan çıkartmak mümkün mü?

Maliyet analizi temelli düşünüldüğünde temel eşiğin bu toplumsal handikap olduğu da görülebilecektir. Arz/talep dengesinin bileşenlerini analiz ettiğimizde belirli segmentlerde bu mümkün. Kentsel donatıları sağlıklı bir şekilde yayılabilmesini sağlanabilmesi gerekiyor. Toplumsal hafızada yer etmiş bu dinamiğin değiştirilmesi için diğer yatırım enstrümanlarının ikame edilmesi gerekmektedir.

Arsa maliyeti ana bileşen olarak değerlendirilmeli mi?

Sadece arsa maliyetinin düşürülmesi noktasından bakmak yeterli olmamaktadır. Baskılanmış 300 USD/M2 maliyet, üzerine konulduğu arsa maliyeti ve diğer maliyetlerle yaklaşık 4 katına ulaşmaktadır. Bu maliyet değeri tüm pazarın erişim sağlayabileceği rakamlara tekabül ettiğine göre, diğer değişkenlerin de aynı sistematikte ele alınması gerekmektedir.

Sonuç olarak:?

Yıllık 100 milyar dolayında bir kaynağı sektöre ayırma/ayırmama şeklinde gelişen bu yapı sürdürülebilir değildir.

M2 maliyetleri çok yüksek ve mevcut durumda bunun sürdürülebilirliği mümkün değil.

Tüm maliyet bileşenlerinin ülke ölçeğinde, sektörel planlama dahilinde sistematik olarak ele alınması zarurettir. Aksi durum planlama hatası/israf/tekrar dönüşüm olarak karşımıza çıkacaktır.

%10 civarında yüksek maliyetli yapı üretimi mevcutta sektörün %80 leri seviyesindedir.

Rantsal temelli bakış, mega proje, yeni şehirler terminolojisi sorunu çözecek enstrümanlar değildir.

Sektörün yabancı sermaye girişi, yabancıya satış vs. ile yapısal sorunlarını çözmeye (%1 lerle) imkansızdır.

Bu konuların; yerel yönetimler/özel sektör/yoğunluk artırma/açık sektör modelleriyle çözümlenmesi imkansızdır. Er geç belli segmentler kaynaklı kriz, finans sektörü krizi, kriz ile neticelenmesi kaçınılmazdır.

ELİNE SOPAYI ALAN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜ DÖVÜYOR... Reva mı?



"Devlet, özel teşebbüslerin millî ekonominin gereklerine ve sosyal amaçlara uygun yürümesini, güvenlik ve kararlılık içinde çalışmasını sağlayacak tedbirleri alır."

En sonunda bankacılar da başlayınca da...

Yarın sıra Ankara'ya gelirse...

Savunmak farz oldu.

2004 yılından itibaren tüm ülke işin kolayına kaçtık...

(Aslında mevcut potansiyellerimiz, işgücü kapasitemiz ve tüm faktörler dikkate alındığında; başkaca da bir şansımız var mıydı? Bu çok ayrı bir tartışma konusu ve galiba bunu önümüzdeki yıllarda doktora tez konusu olacak. Çok tartışılacak...)

Yurt dışından paraları aldık, bankacılık sistemi üzerinden "en risk oranı düşük" kredi kalemi olan konut kredisi olarak sisteme soktuk. Ve bu paranın parsel bazında plan tadilatlarıyla oluşturulmuş özellikli projelere ve özel imar imkanlarıyla ancak oluşturulabilecek TOKİ hasılat projelerine akışını sağlayacak düzenlemeleri ve kültürel altyapıyı oluşturduk.

Bankalar son derece memnundı. Yüksek karlılık, düşük risk, düşük takipteki krediler... Hiç uğraşmadan çok büyük kredi rakamlarına ulaştılar, konut kredileri kalemi yıllık %100 artışlara ulaşmıştı.

Hükümet memnundu; işsizlik azalıyor, büyüme rakamları dünya ortalamalarının iki, üç katına çıkıyordu.

Yerel yönetimler memnundu; gelirleri artıyordu.

Vatandaş memnundu; sınıf atlıyordu, Amerika Birleşik Devletleri'ndeki banliyöye hücum günlerini hatırlatan ideal yaşama artık erişebilecek, her gün deprem riski olmadan eski Türk filmlerindeki ahşap döküntü konak odasından kaloriferli apartman dairesine taşınan aile tadında günler yaşıyordu. Tek farkla; artık kaloriferin yerini kapalı havuzlu sosyal tesisler almıştı.

Yatırımcı memnundu; daha peşinatını yatırıp, kat irtifakı tapusunu almadan, aldığı konut değeri reel olarak artıyordu. Hiçbir segmentte olmayan karlılıklar vardı.

Siyasetçi son derece memnundu; siyasetin finansmanından, ekonominin yönlendirilmesine, sermayenin el değiştirme enstrümanına sahip olmaya kadar birden fazla imtiyaza kavuşmuştu.

Gayrimenkul sektörü çok memnundu; inşaat sektörü çekingen davranıp uzak durduğu bir ortamda, arsaların bir anda sınırsız imar haklara sahip olabilmesi sihrini birileri gösterivermişti ve maketi dahi bitmemiş siteleri, Sat-Yap, masa altından ricalarla hayal bile edemeyecekleri yüksek karlılıklarla satıyorlardı.

Altına hücum günleri gibiydi...

Parsel bazında plan tadilatı ve/ya özellikli imar hakları oluşturabilen yapıların (TOKİ, EK, KİPTAŞ vs.) projelerinde, yüzde %20 lerin altına düşen arsa maliyeti payları, maketten satış sayesinde sifıra yakın finansman giderleri, konut değerini arttıran hormonlu taleplerin sağladığı %100 lere varan karlılık oranlarıyla; sektör ciddi bir ivme kazandı.

Kamunun düzenleyiciliği sıfırlandı... Deprem riski olan ülkede; büyümenin lokomotif, işsizliğin çaresi olan sektöre yapılacak her müdahale onun nefesini kesebilirdi... Herkes gördü ama sustu...

Yurt dışı taşeronlukla gelişmiş olan inşaat sektörü gibi sanayi ve ticaret sektörü de bu sürece aslında geç uyandılar.

Banka kredileri sanayiden, gayrimenkule ağırlıklı olarak kaydığını görene kadar da uzak durdular. Yapısı itibarıyla proje bazlı bir süreç, proses akış, kalıcı sistemler temelli organizmaya zaten uymuyordu.

Sanayi ve ticaret alanında; ilk yatırım maliyetleri, kalifiye istihdam şartları, AR-GE, rekabet, düşük karlılık seviyeleri; 2004 yılında herkesin yaptığı kolaycılığa, son dört-beş yıldır sanayiciyi sürüklüyor.

Şimdi bankacılar gayrimenkul sektörünü sanayi gelişiminin önünü tıkamakla suçluyorlar.

Eskiyen bir deyimleşmiş sözle “kredi vardı, karlık vardı da sanayici mi içmedi”.

Yeni inşaatçı olmaya heveskar sanayicilere, ticaret erbabına gelince; anlaşılıyor ki kendi sektörleriyle mukayese edildiğinde, önümüzdeki birkaç on yıl eski altına hücum günlerinde olduğu gibi olamasa da, gayrimenkul sektörü cazibesini öyle veya böyle korumaya devam edecek...

Artık parsel bazında plan tadilat kararlarının çok kolaylıkla çıkartılamayacağı, plan yapma iradesi olan kurumların ilerisini düşünerek karar verirken çok daha dikkatli olacağı bir döneme girerken; sanayicinin ve ticaret erbabının; kurumsal yapılanmalarının ve iş yapma kültürlerinin

özüne ters (proje tipi iş modeli) ve kısa zamanda mevzuatına da hakim olamayacakları, hata yapma fırsatları da sağlamayacak çok yüksek karlılıkların da olmadığını da hesaba katarak;

...gayrimenkul sektöründe; yasal altyapısı hazır olan Gayrimenkul Yatırım Fonları veya ORTAKLIKLAR / PROJE FİNANSMAN / YATIRIMCI modelleriyle sektöre girmeleri en sağlıklı...

Gayrimenkul sektörü ise; kurumsallaşma, COST CONTROL, reel fizibiliteler, bütçe yönetimi, hormonsuz satış stratejileri, projelerde sadeleşme, safralardan kurtulma, sağlıklı veri analizlerine dayanan ihtiyaç programlarına göre proje geliştirme kavramlarıyla, tanışmaya ve alışmaya çalışıyor.

Hükümet memnundu; işsizlik azalıyor, büyüme rakamları dünya ortalamalarının iki, üç katına çıkıyordu.

Yerel yönetimler memnundu; gelirleri artıyordu.

Vatandaş memnundu; sınıf atlıyordu, Amerika Birleşik Devletleri'ndeki banliyöye hücum günlerini hatırlatan ideal yaşama artık erişebilecek, her gün deprem riski olmadan eski Türk filmlerindeki ahşap döküntü konak odasından kaloriferli apartman dairesine taşınan aile tadında günler yaşıyordu. Tek farkla; artık kaloriferin yerini kapalı havuzlu sosyal tesisler almıştı.

Yatırımcı memnundu; daha peşinatını yatırıp, kat irtifakı tapusunu almadan, aldığı konut değeri reel olarak artıyordu. Hiçbir segmentte olmayan karlılıklar vardı.

Siyasetçi son derece memnundu; siyasetin finansmanından, ekonominin yönlendirilmesine, sermayenin el değiştirme enstrümanına sahip olmaya kadar birden fazla imtiyaza kavuşmuştu.

Gayrimenkul sektörü çok memnundu; inşaat sektörü çekingen davranıp uzak durduğu bir ortamda, arsaların bir anda sınırsız imar haklara sahip olabilmesi sihrini birileri gösterivermişti ve maketi dahi bitmemiş siteleri, Sat-Yap, masa altından ricalarla hayal bile edemeyecekleri yüksek karlılıklarla satıyorlardı. Altına hücum günleri gibiydi...

Parsel bazında plan tadilatı ve/ya özellikli imar hakları oluşturabilen yapıların (TOKİ, EK, KİPTAŞ vs.) projelerinde, yüzde %20 lerin altına düşen arsa maliyeti payları, maketten satış sayesinde sifıra yakın finansman giderleri, konut değerini arttıran hormonlu taleplerin sağladığı %100 lere varan karlılık oranlarıyla; sektör ciddi bir ivme kazandı. Kamunun düzenleyiciliği sıfırlandı... Deprem riski olan ülkede; büyümenin lokomotif, işsizliğin çaresi olan sektöre yapılacak her müdahale onun nefesini kesebilirdi... Herkes gördü ama sustu...

Yurt dışı taşeronlukla gelişmiş olan inşaat sektörü gibi sanayi ve ticaret sektörü de bu süreçte aslında geç uyandılar.

Banka kredileri sanayiden, gayrimenkule ağırlıklı olarak kaydığını görene kadar da uzak durdular. Yapısı itibarıyla proje bazlı bir süreç, proses akış, kalıcı sistemler temelli organizmaya zaten uymuyordu.

Sanayi ve ticaret alanında; ilk yatırım maliyetleri, kalifiye istihdam şartları, AR-GE, rekabet, düşük karlılık seviyeleri; 2004 yılında herkesin yaptığı kolaycılığa, son dört-beş yıldır

sanayiciyi sürüklüyor.Şimdi bankacılar gayrimenkul sektörünü sanayi gelişiminin önünü tıkamakla suçluyorlar.

Eskiyen bir deyimleşmiş sözle “kredi vardı, karlık vardı da sanayici mi içmedi”.

Yeni inşaatçı olmaya heveskar sanayicilere, ticaret erbabına gelince; anlaşılıyor ki kendi sektörleriyle mukayese edildiğinde, önümüzdeki birkaç on yıl eski altına hücum günlerinde olduğu gibi olamasa da, gayrimenkul sektörü cazibesini öyle veya böyle korumaya devam edecek...

Artık parsel bazında plan tadilat kararlarının çok kolaylıkla çıkartılamayacağı, plan yapma iradesi olan kurumların ilerisini düşünerek karar verirken çok daha dikkatli olacağı bir döneme girerken; sanayicinin ve ticaret erbabının; kurumsal yapılanmalarının ve iş yapma kültürlerinin özüne ters (proje tipi iş modeli) ve kısa zamanda mevzuatına da hakim olamayacakları, hata yapma fırsatları da sağlamayacak çok yüksek karlılıkların da olmadığını da hesaba katarak;

...gayrimenkul sektöründe; yasal altyapısı hazır olan Gayrimenkul Yatırım Fonları veya ORTAKLIKLAR / PROJE FİNANSMAN / YATIRIMCI modelleriyle sektöre girmeleri en sağlıklı...

Gayrimenkul sektörü ise; kurumsallaşma, COST CONTROL, reel fizibiliteler, bütçe yönetimi, hormonsuz satış stratejileri, projelerde sadeleşme, safralardan kurtulma, sağlıklı veri analizlerine dayanan ihtiyaç programlarına göre proje geliştirme kavramlarıyla, tanışmaya ve alışmaya çalışıyor.

Konut ihtiyacına/hakkına bir de “maliyet ve planlama” penceresinden bakarsak... "herkes temel insani gereksinimlerini karşılayabilecek, insan haysiyetine yakışır biçimde konut ve barınma hakkına sahiptir.

devlet bu hakların gerçekleşmesi için şehirlerin ve diğer yerleşim birimlerinin tarihi ve kültürel nitelikleri ile çevre değerlerini de esas alan bir plan çerçevesinde gerekli tedbirleri alır."

“dünyada mekan, ahirette iman”

Bu minvalde yaklaşık 7.000.000 adet mevcut sorunlu yapı stokunun “temel insani gereksinimleri karşılayabilecek” şekilde yenilenmesi gerekiyor. Demek ki birikmiş ihtiyaç 7 Milyon.

Yıllık nüfus artışı, kırsaldan kente göç ve yeni oluşan ailelerin ihtiyacı için de yaklaşık 800 bin. Birikmiş ihtiyacı önümüzdeki on yıla düzgün yayılımını yaparsak; yıllık yaklaşık 1,5 milyon adet konut üretmemiz gerekiyor.Bu konutların yüzdesel dağılımını ülkemiz aile yapısı değişen tipolojisini de dikkate alarak oranladığımızı; yani kaba bir hespla yaklaşık 135 Milyon metrekare inşaatı her yıl yapmamız gerekiyor. On yıldan sonra bu ihtiyaç düşerek yıllık 60 Milyon metrekare seviyelerine gelebilecek, yirmi yıl sonra da artık tadilat, yenilemeler nispetinde %15 ilavelerle mevcut konut stokuyla baş başa kalabileceğimiz öngörülebilir. Bu 135 milyon metrekare inşaatı 1.5 ortalama emsalle yerleştirmemiz durumunda; her yıl yaklaşık 90 milyon metrekare arsa üretmemiz gerekiyor. Bu arsaların kentsel altyapı maliyeti, eski arsaların daha düşük olmakla beraber gelişen kentsel donatı ihtiyaçlarını da dikkate alırsak, 100

USD/M2 kabul edersek, yaklaşık 9 milyar USD lik bir kentsel altyapı maliyeti oluşacaktır. İnşaat maliyetlerini kabaca ortalama 400 USD/M2 kabul edersek; 54 milyar USD lik bir maliyet oluşacaktır. Buna arsa maliyetlerini mevcut durumda ortalama değerden, 225 USD/M2 olarak dahil edersek, arsa maliyeti 20 milyar/yıl, yatırımcı risk payı, proje finansman, geliştirme ve diğer giderleri dahil ettiğimizde 30 milyar USD, toplamda yıllık ihtiyacımız 113 milyar dolar olacaktır.

Yani bizim mevcut konut stoğunu yenilemek için yıllık 113 milyar USD'lik bir kaynak ayırmamız gerekiyor. Ve toplamda yaklaşık 1.1 trilyon dolarlık kaynak paketi programı gerekiyor...

Şimdi gelelim bu çok yaklaşık hesaplardan sonra cevabı bulunması veya düşünülmesi gereken sorular:

1. Böyle bir kaynağımız var mı? Böyle bir kaynağımız olmadığı aşıkâr. Düşük tasarruf rakamlarımıza ve bunun en yüksek oranının %12 lerdâ kaldığını dikkate alırsak dahi böyle bir kaynak yok... Bankacılık sektörü yıllık 15 milyar dolarlık tüketici, 5 milyar dolar proje finansman şeklinde toplam 20 milyar dolarlık bir finansman sağlayabiliyor. Bu finansmana yeterlilikleriyle erişim imkanları daha yüksek olan kesimin zaten toplam 150 milyar dolar taşıdığı borç bulunuyor. Kayıt dışılığımızın da imkanlarıyla yaklaşık 10 milyar dolar finase edebildiğimiz düşünülduğünde; her halukarda yaklaşık 83 milyar dolarlık bir açık mevcut.

2. Böyle bir kaynak oluşturulabilir mi? Ülke ekonomisinde bugünden yarına bu ölçekte bir kaynağı oluşturabilecek dinamikleri harekete geçirmek nerdeyse imkansız. Hane halkının borçluluk oranı çok yüksek, bunun daha da arttırılabilecek ucuz finansman imkanları da giderek daralacağı dikkate alındığında yakın dönemde böyle bir imkan pek mevcut görülüyor.

3. Mevcut geçmiş on yıllık projeksiyonla ihtiyacı ne kadar sürede stabilize edebiliriz?

Aylık 50 bin konut üretiminin olduğu dikkate alındığında yılda ihtiyacın %33 ünü karşılanabiliyor... Sektörün on yıllık PİK aşamada olduğu da dikkate alınırsa, oran çok da yüksek değıl. Konut sahiplilik oranı %65 ve bunun aslında %70 i yenilenme arzusu duyulan yapılardan oluştuğı düşünülürse, mevcut konut memnuniyet/sahiplilik oranı aslında %25 civarında. Bu durumda mevcut pik üretim kapasitesiyle 10 yılın sonunda yaklaşık 17 milyon konut ihtiyacımız hala devam ediyor olacak. Ve ihtiyacın metrekare olarak sadece %25 ini karşılayabileceğiz.

4. Tekrar başa dönersek; mevcut koşullarda bu ihtiyacı karşılayamayacak durumda isek, zaten atıl bir kaynağı – konuta- yatırım yapılmasının mantığı da tartışılabilir iken- sürdürülebilirliği nasıl sağlayabiliriz? Siteler, çitler içerisinde belli bir sınıf, deprem riski ve genel memnuniyetsizlik sarkacında bir toplumsal yapıyı ne kadar sürdürebiliriz.

O halde tekrar maliyet analizine dönmemiz gerekiyor.

5. Reel pazarda birim m2 maliyeti ne şekildedir? Sosyal konut maliyetini -altyapı dahil- 475 USD / M2 artı arsa maliyeti olarak yaklaşık 225 USD/M2 esas alınır ise 700 USD/M2 olmakta. Yatırımcı genel giderleri, finansman giderleri ve diğer risk primleri dahil edildiğinde; pazara satış değeri yaklaşık 840 USD/M2 olacaktır. Pazarda bulunan konut satış fiyatları model olarak esas alınan konut özellikleriyle eşdeğere getirildiğinde %30 – 40 daha yüksek değerler oluştuğı

görülmektedir. Bu değer ise 1.150 USD/M2 olarak hesaplanmıştır. Bu asgari değeri mevcut üretimimize yansıttığımızda sektör 57 milyar dolar hacme sahip.

6. O halde ne yapmamız gerekiyor?

6.1. Metrekare ihtiyacımızı küçültecek sosyolojik, kültürel dönüşümlerle konut tipolojimizde nasıl değişiklikler yapabiliriz?

Mevcutta idealize ettiğimiz, planlama değeri olan 22 m2/kişi oranını 15 m2/kişiye düşürebilsek, bu yaklaşık %35 ilk yatırım maliyetimizi de düşürmüş olacağız. Bu aslında asıl hedef gruplar hesaplamaya katıldığında, 20 milyar/yıl gibi bir değer oluşturabilecek.

6.2. Ana girdi maliyetleri ne kadar baskılayabiliriz?

Proje geliştiricilerin verimlilik oranları son derece düşük ve dolayısıyla proje risk primleri, genel gider oranları son derece yüksek. Yada elde edilen niteliksiz çözümlerin yeniden dönüşüm ihtiyacı duyması kaçınılmaz.

TOKI deneyimlerine başvurmadan önce, sürdürülebilirliği her açıdan esas almamız gerektiğini belirtmek gerekiyor.

Ülkemiz realitesi olarak; kamunun denetleyici düzenleyici olduğu mekanizmalara başvurmadan bu konuda herhangi bir şey yapma imkanı ne yazık ki bulunmuyor...

Arsa geliştirme, kentsel altyapı düzenleme hizmetlerini kamudan alan ve satış baz değer üzerinden belli bir oranla satış garantili sözleşmeler yapmak bu değerler için düzenleyici olacaktır.

6.3. Rant payını minimize etmek yada konutu bir rant enstrümanı olmaktan çıkartmak mümkün mü?

Maliyet analizi temelli düşünüldüğünde temel eşğin bu toplumsal handikap olduğu da görülebilecektir. Arz/talep dengesinin bileşenlerini analiz ettiğimizde belirli segmentlerde bu mümkün. Kentsel donatıları sağlıklı bir şekilde yayılabilmesini sağlanabilmesi gerekiyor. Toplumsal hafızada yer etmiş bu dinamiğin değiştirilmesi için diğer yatırım enstrümanlarının ikame edilmesi gerekmektedir.

6.4. Arsa maliyeti ana bileşen olarak değerlendirilmeli mi?

Sadece arsa maliyetinin düşürülmesi noktasından bakmak yeterli olmamaktadır. Baskılanmış 300 USD/M2 maliyet, üzerine konulduğu arsa maliyeti ve diğer maliyetlerle yaklaşık 4 katına ulaşmaktadır. Bu maliyet değeri tüm pazarın erişim sağlayabileceği rakamlara tekabül ettiğine göre, diğer değişkenlerin de aynı sistematikte ele alınması gerekmektedir.

7. Sonuç olarak ?

Yıllık 100 milyar dolayında bir kaynağı sektöre ayırma/ayırmama şeklinde gelişen bu yapı sürdürülebilir değildir. M2 maliyetleri çok yüksek ve mevcut durumda bunun sürdürülebilirliği mümkün değil. Tüm maliyet bileşenlerinin ülke ölçeğinde, sektörel planlama dahilinde sistematik olarak ele alınması zarurettir. Aksi durum planlama hatası/israf/tekrar dönüşüm

olarak karşımıza çıkacaktır.%10 civarında yüksek maliyetli yapı üretimi mevcutta sektörün %80 leri seviyesindedir.Rantsal temelli bakış, mega proje, yeni şehirler terminolojisi sorunu çözecek enstrümanlar değildir.

Sektörün yabancı sermaye girişi, yabancıya satış vs. ile yapısal sorunlarını çözmesi (%1 lerle) imkansızdır.

Bu konuların; yerel yönetimler/özel sektör/yoğunluk arttırma/açık sektör modelleriyle çözülmesi imkansızdır. Er geç belli segmentler kaynaklı kriz, finans sektörü krizi, kriz ile neticelenmesi kaçınılmazdır.

İnşaat Sektörüne Amok Koşucusu Demek Yerine... İnşaat Sektörü “sofadan, baş odaya nasıl geçecek?” Osmanlı’nın o muhteşem eserleri yapan mekanizma, saray ve ileri gelenler tarafından yaptırılan vakfiyeler ile askeri mühendislik projelerine dayanmaktaydı. Buradan gelişen mühendislik, yapım teknikleri, yan dallarıyla sivil yapı alanını da beslemekteydi. Sarayın ve -onun tekrarlayıcısı- ileri gelenlerin vakfiye işlerinin sürdürülebilirliği 17.yy’da kaybetmesi, askeri gerekler aynı dinamiklerle azalınca, bu birikim başka alanlara geçiş yaptı ve sivilleşti. Cumhuriyet; askeriyenin içinde kalabilmiş “mühendislik” & “yabancıardan” oluşan bir sektörü ve askeri levazım tedarik kültürünü devraldı. (Sivil yapım geleneği ise milli ve/ya seküler olmadıkları için yok sayıldılar.) Son iki yüzyıldır gelişmeye yeterince kaynak ayıramayan ülkede her şeye ihtiyaç vardı, özellikle de milli sermaye sınıfına. Ve hepsine birden çözüm bulundu. Devlet; en büyük İşveren sıfatıyla “hak ediş” olarak, diğer yandan kural koyucu, şehirleri planlayıcı şapkasıyla “rant” olarak; milli özel sektörün maddi, beşeri sermaye birikimi oluşturmasını hedefledi. Pek çok “devlet müteahhiti” bu sofada gelişip, zaman içerisinde farklı sektörlerle geçiş yapabildiler. Yap-Sat alanında “yerel dinamikler, kişisel faktörler de etkin olabildiğinden” dönemsellik ilkesi gereği, sofadaki misafirler sürekli değişti... Sofa sistematiği ise hiç değişmedi. İstihdam edilenler için de sofa metaforu geçerliydi aslında... Genel işgücü tarım sektöründen bir basamak yukarıda eğitim seviyesine ve becerilere sahipti. (Sektör geneli %72 ilkokul mezunu ve altı)Köyünden gelen mevsimlik işçiler inşaat sektöründe kolaylıkla iş bulabildiler ve başka alanlara geçiş yapabildiler. Yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinin başlangıcı da siyasi mülahazalar ve “döviz krizinde” oluşan büyük maliyet avantajı sayesinde. Gelişimi de alt yüklenici olarak düşük maliyetlerle mümkün olabilmektedir. (1999 Depremi öncesine kadar hazır beton tüketiminde gelişmiş ülkelerin çok gerisinde olan bir ülkenin, otuz yıldır dünya inşaat liginde ilk beşte olmasını başka türlü izah etmek nasıl mümkün olabilir ki.) Buna üniversitelerin bolca mühendis, mimar üretimini ekler, alt sektörlerdeki maliyet avantajını da dahil edersek... Yarış; en büyük İşveren olan devlete “en ucuz tedarik sağlamak” ve “devlet kurallarından mümkün olabildiğince en ayrıcalıklı faydalanmak” üzerinden yapıldığından, inşaat sektöründe verimlilik ve kurumsallaşma her defasında ötelendi. Müteahhitlik, Teknik Müşavirlik, Yapı Denetimi, Meslek Örgütleri, İş Güvenliği, sektör geneli için yapılan tüm düzenlemeler “sadece formel” kalmaya mahkumlar... Evet bu bağlamda, İnşaat Sektörü; “tüm bileşenleriyle” ve “tüm çelişkileriyle” o açıdan bir amok koşucusu gibi görülüyor olabilir lakin “buna en çok katkısı olanların” bu durumdan şikayetçi olmaları ise ayrıca “ironik.” 2023 hedefinde İnşaat Sektörü 100 Milyar \$ katma değer oluşturabilir potansiyele sahip. Yukarıda bahsi geçen zafiyetleri başka bir kategoride değerlendirip, artık kavramları uluslararası terminolojide yerli yerine oturtup buna göre düzenlemeleri ve yönlendirmeleri yapabilirsek... MÜHENDİSLİK / TASARIM / PROJE TASARIM GELİŞTİRME 1. Üniversite sistemimizi baştan sona “toplumsal sorunlara cevap üreten” yapılar haline getirecek, düzenlemeler yapmalıyız. Bunun için “gerçek” Araştırma Merkezleri, Enstitüler kurdurmalyız. Yerel Yönetimleri, ilgili kamu kuruluşlarını bu yapılarla “paydaş” yapmalıyız. (bknz. www.istryam.com.tr) 2. Tasarım, Mühendislik yapılarının oluşum

şartlarını çok yüksek tutup, formel düzenlemelere gerek duymamalarını sağlayacak şekilde “tıpkı tarım sektöründeki desteklemelere eşdeğer ayrıcalıklar” tanımalıyız. Bir masa bir eleman modelinden ivedilikle çıkmalıyız. Birleşmeleri teşvik edecek şekilde “bütünleşik proje büyüklükleri için” bölge bazında yetkilendirmeler dahil düzenlemelere gitmeliyiz. Taksi plakası sınırlandırması yapar gibi, sınırlandırmalar yapmalıyız. 3. Kamu tasarımı, mühendislik taleplerinin ölçeklendirilerek, görevlendirmeler yapmalıyız. 4. Kamu (yerel yönetimler dahil) proje denetleme görevini, misyonunu bağımsız Teknik Müşavirlik hizmetleri kapsamında yürütmeliyiz. 5. Proje Kontrol, Yapı Kontrol teknik iş süreçlerini Teknik Müşavirlik hizmetleri kapsamında temin etmeliyiz. 6. Mühendislik ve tasarımın değer ürettiğini bunun dışındaki tüm yapılanların (...gibi yapmak) olduğunu ve bunun da aslında uzun vadede gerçek “israf” olduğunu idrakine varmalı, bu hizmetleri tekrar değerli hale getirmeliyiz. 7. Mesleğe kabul şartlarını ne yazık ki mecburen artık uygulamalıyız. 8. Meslek siyaseti öncelikli meslek örgütlenmesi modelini, dayatmalıyız.(bunun çok zor bir tartışma başlığı olduğunu bilincindeyim ama STK statüsü, algısı; meslek örgütlerine ve üyelerinin tümüne büyük bir haksızlık olduğunu görmemiz gerekiyor.) 9. Genç tasarımcıları, mühendisleri teşvik edecek düzenlemeleri yapmalıyız. Yarışma müessesinin her alana yayabilmeliyiz. 10. Sanayinin dış tedarik mühendislik hizmetleri almasını teşvik etmeliyiz. 11. Şartnameleri oluşturabilir, büyük ölçekli projeler deneyimli, kurumsal, Tasarla-İnşa Et işlerin sacayağı olabilir bir mühendislik, tasarım modeli kurmalıyız. **PROJE GELİŞTİRİCİ – GENEL YÜKLENİCİ – YÜKLENİCİ** Şu anda aslında hepsi “müteahhit” tanımı içerisinde... 1. Proje geliştiricilik bir güven müessesidir ve bu yapının “bankacılık düzenlemesine eşdeğer” düzenlemelerle kurulabilir. Bundan sonra GYO, Gayrimenkul Fonu, borsa, imar hakları, vergi imtiyazları, şubeleşme vs. hakları sağlanabilmeli. 2. Gelişmiş proje geliştiricilerin arsa üretim maliyetleri düşük olacak, uluslararası İşveren’ lere proje finansmanı da sağlayabileceklerdir. 3. Güçlü Proje Geliştiricilerden oluşan bir yapı; tüm iş süreçlerini “maliyet kesme kaygılarına gerek duymadan” Teknik Müşavirlik yapılarından ve Mühendislik/Tasarım yapılarından sağlamaktan bir beis görmeyecek ve formel / alt şirketleşme, iade fatura vs. gibi komikliklere gerek duymayacaktır. 4. Genel Yüklenici, adı üstünde; Teknik Müşavirlik tarafından denetimi yapılmış, Mühendislik/Tasarım niteliği yüksek yapıları, yine Teknik Müşavir kontrolünde inşa edecektir. **MALZEME VE HİZMET ÜRETİCİLERİ** Bu sistematik işlerlik kazanabildiğinde Türkiye’nin yurt dışı müteahhitlik hizmetlerindeki payı mevcut değerinin çok ama çok üzerine çıkacak ve bundan en büyük katma değeri, sinerjiyi de malzeme ve hizmet sağlayıcılar elde edecektir. **KAMU** Kamu düzenleyicilikte görevlerini olması gereken seviyede yapamadığından; - İstanbul trafiğinde bekleyen araçlar, insanlar, kaynaklardan dolayı nasıl ki yıllık 6 Milyar TL kayıp, kaynak israfı mevcutsa, bunun eşdeğerini, sürekli kentsel yenileme, neteliksiz yapıların yenilenmesi, enerji kaybı, yaşam konforu kaybı kaynaklı olarak “israfı” hesaplayabilir. - 2023 ihracat hedefleri için başka sektörlerde aranan “katma değerli ürün” dünyadaki değişimlere, gelişimlere adapte olmuş, rekabetçi bir Türk İnşaat Sektörü’dür. - Netelikli restorasyon uygulamalarından, özellikle proje geliştirmeye her olumluluk, ülke içi ekonomik potansiyeli ortaya çıkaracaktır. İyi seneler

Turizm tesislerinin bir kısmı residence bir kısmı yurt olacak!



Turizm sektörü verilerine göre; 2015 yılında başlayan düşüş, 2016 yılında pek çok faktörün de bir araya gelmesiyle, radikal bir şekilde düşmüştü.

Aynı yıllarda; kayıtlı yatak sayısı ve turizm yatırımları ise artmaya devam etmiş. Artış oranı %13. Bu durum da ister istemez sektörde genel giderleri, işletme giderlerini çıkarabilmek için fiyat kırılması, sonucunu getirmiş, durumda.

Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB) Başkanı Timur Bayındır, “Turizm sektörü çok büyük yara aldı. Otellerde fiyatlar yüzde 50 düştü, doluluk oranları yüzde 30. Acilen Türkiye’nin turizmde agresif bir tanıtıma ihtiyacı var. Turizmin yaralarını sarması 4 yıl alır. Yeni otel yatırımlarına da dur denmeli” dedi.

Bakanlık ve sektör kuruluşları bu durumu önleyebilmek, 2017 yılında artış sağlayabilmek için çaba içerisinde.

Belli bir yatırım sistematığı taşıyan fizibilitelere dayanmadan yapılan turizm yatırımları bu dönemden, çok daha fazla etkileniyorlar. Bu tesislerin pazarda tutunma konusunda ısrarcılıkları da sektörde fiyat / kalite / sermaye döngüsünde tüm sektöre, zarar veriyor.

Turizm tesisleri yatırımlarını teşvik kapsamında; Turizm, Hizmet lejantlı parsellere yüksek imar imkanları tanındı. Fakat bu belirli bir master plan dahilinde yapılmadı.

Ayrıca parsel bazında plan tadillerinde Turizm, Hizmet lejantlı taleplerinde 3.00 Emsal ve üstü emsal hakları sağlanması konusunda da müsamaha gösterildi. Emsal harici alanların (bodrum katlar) balo salonu, restaurant, toplantı odaları, destek birimler olarak kullanılmasına imkan sağlayan plan notları da, bu yatırımların yapılmasını teşvik etti.

Kontrolsüz otel yatırımları dönemi yaşandı.

Bu arada ev paylaşım ve günübirlik konaklama sektörünün de istatistiklere dahil olacak oranlara gelmesi de konaklama sayılarını, baskıladı.

Turist sayısındaki majör düşüş de sektörün bu risklerinin yönetilmezliğini, ortaya çıkarttı.

Sektörün haksız rekabete uğramadan bu krizi daha kısa sürede atlatabilmesi;

Turist sayısında bir önceki yıla göre %192 artışı ortalama harcama oranını da yükselterek sağlaması gerekiyor.

Konjktör buna hiç de müsait değil.

O halde; Fonksiyon Değişikliği Kaçınılmaz Olan Otellerin residence, hastane, yurt şeklinde fonksiyon değişikliklerinin teşvik edilmesi, gerekiyor.

Bu teşvikler neticesinde pazardan çıkış sektörel sermaye kaybını, önleyecektir, devamlılığı gerekir tesisler üzerindeki baskıyı da azaltacaktır.

Bir de tabii imar planlarında Turizm, Hizmet lejantlı veya parsel bazında plan tadilleri ile bu fonksiyon verilmiş, proje, ruhsat aşamasında olan yüzlerce yatırım bulunmakta... Bunların da fonksiyon değişikliklerine daha bu aşamada teşvik edilmesi gerekmektedir.

Turizm master planı ile entegre "imar planlaması" yapılmasını ve yatırım teşvik belgesi öncesi kapsamlı fizibilite şartının getirilmesi de sektörel kriz testlerine hazırlıklı bir sektörel devamlılığı, sağlayacaktır.

Cari açığın önlenmesinde hayati öneme sahip ve Avrupa'nın en genç / model tesislerine sahip turizm sektörümüze, göz bebeğimiz gibi bakmalıyız.

Gayrimenkul değer artış vergisi nasıl hesaplanabilir?



Yeni bir kavram gibi anlaşılrsa da aslında mevcut uygulamada “gayrimenkul değer artışı vergisi” fiilen uygulanmakta. Halen “ticari faaliyetlere konu olduğunda” gayrimenkul değer artışı üzerinden vergi alınıyor...

Yeni bir kavram gibi anlaşılrsa da aslında mevcut uygulamada “gayrimenkul değer artışı vergisi” fiilen uygulanmakta. Halen “ticari faaliyetlere konu olduğunda” gayrimenkul değer artışı üzerinden vergi alınıyor. Kanun koyucu burada ticari faaliyet tanımını; bu konu ile iştiğal ve belirli bir sürede emlak alımı/satımı durumunda, şeklinde tanımlamış. Değer artışına esas uygulama “vergi değeri üzerinden” yapıldığından, gayrimenkulün gerçek değeri ise çoğu zaman vergi değerinden bir hayli yüksek olduğundan, bu uygulama amaçlanan faydayı sağlamamakta ve aslında ciddi bir yekün de teşkil etmemektedir.

(1970 li yıllarda uygulanmış olan, 1982 yılında yürürlükten kaldırılan “Şerefiye” düzenlemesi ise özü itibarıyla gayrimenkul ticaretini sınırlayıcı, sermayenin süpekülatif yatırımlar yerine, sanayi yatırımlarına kaydırılmasını amaçlayan bir düzenlemedir.)

Şimdi “ticari faaliyetlere konu olsun veya olmasın” gayrimenkul değer artışının vergilendirilmesi, düşünülüyor.

Kentleşme hızımız ve artan hizmet talepleri dikkate alındığında, yerel yönetimlerin sürdürülebilir yatırım bütçelerine ilave kaynak bulma ihtiyacı, “gayrimenkul değer artış vergisi” yada kamuoyuna malolduğu tanımla “rant vergisini” gündeme getirdi.

Hedeflenen; vergi tabanının genişletilmesi / çeşitlendirilmesi, dolaylı (haksız) vergilerin azaltılması, adil vergi uygulanması, istisnaların realizasyonu da bu vergi uygulaması, kavramsal dayanaklarını sağlıyor.

Kentsel rantların oluşumu ve bu nedenle ortaya çıkan rant gelirlerinin vergilendirilmesi, 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda da, “Mahalli idarelerin imar ve alt yapı faaliyetlerinin finansmanında kullanılmak üzere merkezi ve yerel yönetimlerin çeşitli faaliyetleri sonucu oluşan kentsel rantların vergilendirilmesi sağlanacaktır.” ifadesi ile plan metnine alınmıştır. (DPT, 2000:254).

Rantı; toprağın sahibinin asal faaliyetleri haricinde ve onun kontrolü dışında “talebe bağlı değer artışı farkı” olarak tanımlayabiliriz. (genellikle kentleşme neticesinde, sınırlı yerleşim alanlarının değer artışı tanımı 20. Yüzyıl başlarında öne çıkmış, fakat kimi mevcut örneklerde ve gelecekte aynı kavram sınırlı tarımsal topraklar için de pekala geçerli olabilecektir. Örneğin özellikli kamusal sulama projeleri, toprak ıslahı projeleri vb.)

Kentsel rant büyük oranda kamu kararları ile oluşmaktadır. Kamunun toplumsal fayda geliştirici planlama kararları, kaçınılmaz olarak gayrimenkul sahibine fayda sağlamaktadır. Dolayısıyla, oluşan rant gelirlerinden bir kısmının, devletçe, vergi geliri olarak tahsil edilmesi rasyonel bir yaklaşımdır.

Ülkemiz ekonomisinde gayrimenkul sektörünün payı son on yılda hızla artmış, finans sektörü içerisindeki payı, inşaat sektörü geneli yurt içi tüketim değerleri ile birlikte ele alındığında, temel büyüme dinamiği haline gelmiştir. Kamunun geliştirdiği mega projeler, ulaşım projeleri, planlama kararları yeni bir zenginleşme enstrümanına dönüşmüştür. Kamu şimdi bu zenginleşmeden nasıl bir pay alacağına dair düzenlemeler için yöntem geliştirmeyi, amaçlamaktadır.

Rant vergisi bir yanı ile kamunun servis vermesi için kaynak sağladığı gibi, gelir adaletsizliğini dengeleyebilir bir faktördür. Aynı zamanda “spekülasyonları” önleyici yanı ile sınırlı kentsel gelişim alanlarının suni değer artışlarını frenleyici bir mekanizma görevi de görebilecektir.

Politik ve ekonomik açıdan başarılı olmak için, arazilerin gelişmiş bir değerlendirme sistemi ile değerlendirilmesi, sık sık yeniden değerlendirme yapılması, değerlemede işlem hızının artırılması, arazi kullanım planlaması yapılması ve halkın bu konuda eğitilmesi gerektiği ifade edilmektedir (Dye ve England, 2009).

Dolayısıyla uygulamada “değerleme faaliyetleri” öne çıkmaktadır. Ve değerlendirme faaliyetleri için de genel prensipleri belirlemek ve uluslararası uygulamaları, deneyimleri referans almak gerekiyor. Bunun için de bazı alt kavramların detaylandırılması, hukuki uygulamalara altlık teşkil etmesi açısından, gerekmektedir.

- Gayrimenkul Değer Artış Vergisi tanımı ile birlikte “ticari faaliyetlere konu olsun veya olmasın, tüm gayrimenkullerin vergilendirilmesi” tanımına geçilmiş olduğundan, adalet ve muafiyet kavramlarının titizlikle detaylandırılması gerekmektedir. Vergilendirme maksadı dışında; kimi bölgelerde seçkinleştirme gibi toplumsal yapıyı çöküntüye uğratabilecek riskler taşıyabilecektir.

- Vergilendirmeye esas değerın “herbir bağımsız tapu lehdarı için güncel olduğu bir veri tabanına dayanması”,

- Planlama kararları çerçevesinde veya kent gelişim hinterlandında kaldığından; asal değerlendirme kriteri, tarımsal maksatlı kullanım olmayan, topraklar dahil değer artışlarının sürekli güncel yapılması,

- Kentsel ihtiyaçların dönüşümü, planlama / kamu yatırımları / kararları nedeniyle özgül değerleri dönerselliği durumundan/ spekülasyonlardan ayıklanmış değer tespitlerinin sağlıklı yapılması,

- Ada / pafta / parsel bazında “özellikli imar durumlarının tadilat yapılarak sağlanması” durumunda; ilk imar durumu ile tadil imar durumu arasındaki değer farkının tespitinin, proje geliştirme metodolojisi ile değerlendirilmesi,
- Mevcut vergi muafiyetlerin sınırlandırılması ve aynı zamanda realizasyonunun sağlanması, dolayısıyla kapsama alanı genişletilerek, oranların minimize edilmesi,
- Değerleme faaliyetleri “kritik olduğundan” bu alandaki tüm düzenlemelerin; Bakanlık / SPK / BBDK / Bankalar / Sigorta Kuruluşları / Yerel Yönetimler / Odalar / Meslek örgütleri perspektifinde yeniden ele alınması ve bu uzmanların “araştırılmadan” donanımlandırılmalarının sağlanması,

“DEĞERİ” KİM BİLİR...

Ufkumda batan güneş bu sabah doğacak mı
Kalben ne kadar bu dertli olacağım kim bilir
Kim bilir, kim bilir, kim bilir, kim bilir
Kim bilir, kim bilir, kim bilir, kim bilir

Denizbank CEO Hakan Ateş’in “SPK Lisanslı ekspertiz firmasının 28 milyon dolar dediği otel 92 milyon dolara satıldı” serzenişine, TÜROB Müberra Eresin ve sektör ilgilileri de dahil olunca; Kibariye’nin sesinden Kim Bilir Ah Kim Bilir şarkısı dilime dolandı.

.....
.....

Sahiden “değeri” KİM BİLİR...UZMANI bilir.

Peki “uzmanı” KİM BİLİR... on numara yüz puanlık soru.

.....
.....

Siz hiç mimarlık fakültesinden yeni mezun “İMZA YETKİSİ DE OLAN” mimara beş yıldızlı otel projesi hazırlatan işveren duydunuz mu? Peki beş yıldızlı bu otelin otomasyon sistemlerini yeni mezun “imza yetkisi olan” elektrik mühendisine işi veren.

Ben sektörde görmedim. İstisnalar vardır muhakkak diyeceksiniz ama zannetmiyorum çünkü babasının otelini bile yapıyor olsa o yeni mezun elektrik mühendisi arkadaşımız daha işin ilk adımı; BEN BU KONUDA DENEYİMSİZİM, YETKİN DEĞİLİM der. En kötü ihtimal YETKİN BİR DANIŞMANLIK alır.

Pek o beş yıldızlı otelin değerlendirme raporunu; herhangi bir SPK Lisanslı şirkette çalışan herhangi bir SPK Lisanslı Uzman hazırlayabilir mi? EVET.

Hayatında hiç beş yıldızlı otel fizibilitesi hazırlamadan bu işlemi yapabilir mi? EVET.

Hayatında hiç beş yıldızlı bir otelde bir gece dahi geçirmemiş olsa da -tercih meselesi- yine de değerlendirme yapabilir mi? EVET.

Burada oteli çıkartıp yerine doğalgaz çevrim santrali, ambalaj fabrikası vs. koyarak çeşitlendirebilirsiniz...Cevap hep EVET olacaktır.

Her lisans mezununun “bilirkişi olabildiği günlerden” sertifikalı uzmanlık dönemine geçmeyi ve değerlendirme uzmanlığını

Yani esas olan; işe uygun, yetkin bir kişinin işi layığı ile yapması.

Liyakat, Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlüğü’nde “bir kimsenin, kendisine iş verilmeye uygunluk, yaraşırılık durumu” olarak tanımlanıyor.

Yeterlilik ilkesi olarak da adlandırabileceğimiz liyakat, verilen görevi başarı ile yapabilme yetisi olarak tanımlanabilir

Herkesin her şeye kendisini layık gördüğü toplumlarda “YETKİNLİK” nasıl belirlenecek?

Deneyim ve alt uzmanlaşma ile...

DEĞERLERİ AYARLAMA ENSTİTÜSÜ

Daha yazının sonuna gelemeden “tespitlerin tümünün boşa çıkabileceği” bu zamanlarda... gündemin saliselere bölündüğü kesitlerde: en iyisi “Değerleme Külliyyatına” katkı sunmaya çalışmak.

Hibre; bir şey hakkındaki sağlam ve tam bilgi demek, Ehl-i Hibre ise bilen kişi. Osmanlık hukuk sisteminde ve lonca teşkilatında mühim konumlardan biri. Bilen Kişi, Bilirkişi’ye dönüşmüş. İşin enteresan tarafı; Cumhuriyet dönemi yasalarında 1981 yılına kadar Ehl-i Hibre deyimini, bu haliyle devam etmiş.

Bilirkişi, “belirli bir alanda deneyime sahip ya da bu konuda eğitim alarak, gerekli bilgi ve beceri konusunda kendini geliştiren ve söz konusu maddi delili ortaya çıkaracak nitelikte görüş bildiren kişi” olarak tanımlanıyor.

Bilirkişi’lik müessesesi oldukça eski; Hammurabi kanunlarının icrası sürecinde, eski Roma hukukunda da yer almakta. Mesela; Yunan kralı, altın taç yapımında çalışan bir sarrafın kullandığı altının değerini hile yaparak azalttığından şüphelenmiş ve bu durumu dönemin önemli bilim insanı Archimedes’e havale etmiş. Yani Arşimed, suyun kaldırma gücünü hamamda keşfedip, anadan üryan bir şekilde Atina sokaklarında koşturmasının nedeni, bilimsel merakından ziyade, BİLİRKİŞİ olarak görevlendirilmesi ve aynı hacimde iki farklı karışımın farklı miktarlarda su taşırdığını keşfetmişinden, derler.

Evet meşhur suyun kaldırma gücü hikayesi... M.Ö. 200 yıllarında gerçekleşen olay, adli bilirkişiliğin başlangıcı olarak kabul edilmekte.

Mahkemelerin uyuşmalıkların çözümü için “uzman görüşü alması” imparator Justinian döneminde (M.S. 483-565) yasalara girmiş, 13. Yüzyılda İtalyan, Fransız 15. Yüzyılda Alman hukukuna dahil olmuş, Bilirkişilik hukuki altyapısı oluşmuş.

Osmanlı hukuk sisteminde 14. Yüzyıldan itibaren hukuki sisteme dahil olan Ehl-i hibre, uzmanlık ve teknik bilgi gerektiren konularda mahkemeye yardımcı olmuş. Ehl-i hibre olabilmek lonca tarafından seçilmeye ve kadı tarafından da onaylanmaya bağlı. Bu kişilerin, mesleki deneyim ve yeterlilik açısından üst seviyede olan kişiler arasından seçilmiş olduğu aşikar. Ehl-i hibre mesleki yetkinlik ve tecrübe esasları bakımından günümüzdeki bilirkişilik tanımına ve pratik uygulamalarına daha yakın. Osmanlı Kadı sicil külliyyatında yüzlerce Bilirkişi görevlendirmesi ve bunları görüşlerinin karar haline getirildiği örnekler mevcut.

1591 tarihli bir belgede Üsküdar’a bağlı olan Kartal semtinde Hüseyin Çavuş isimli vatandaşın evinin avlusunda yaptığı yapıların zemininin önceden kireçlik olduğu tespit edilmiştir. Bölgede bulunan zimmilerin bu durumu şikayet etmesi üzerine yapıların yıkılması kararı çıkmıştır. Hüseyin Çavuş yıkılacak olan yapılarının keşif yapılarak isabetli bir şekilde ne kadara yapıldığını belirlenmesini talep etmiştir. Mahkeme bu talep üzerine keşif yapılması için Mevlana Ahmet isimli kişiyi görevlendirmiştir. Aydın reis b. Hasan, Andon v. Pako , Manol v. Yorgo ve Dimitri isimli kişilerle söylenen yere gitmişlerdir. Bu heyetin incelemeleri sonucunda yıkılacak evler ve ahırların 30 bin akçe değerinde olduğu tespit edilmiştir. Bilirkişi olarak kabul edeceğimiz kişiler heyet olarak karar vermiş ve binaların fiyat tespitini yapmışlardır. Mahkeme hüküm verirken bu tespiti riayet etmiştir.(Üsküdar 84, cilt 10, 305). Görüldüğü üzere dini kimlikleri bakımından farklı tarafların olduğu vakada uzman her iki gruba mensup kişilerden oluşturulmuştur.

Diğer bir örnekte ise ehl-i hibre olarak görev yapan mimarların mal paylaşımlarında veya miras taksiminde görev yaptıkları görülmektedir. 1618 senesinde İstanbul'da ölen Ayşe Hâtun bt. Halil'in geride bıraktığı mallarının paylaşımı için kocası ve annesi tarafından mahkemeye başvurulmuştur. Mahkemeye mal beyanı yaparak kendileriyle beraber üç çocuğunun arasında mirasın bölünmesini talep etmişlerdir. Mahkeme Ayşe Hatun'dan kalan evin ehl-i hibre tarafından keşif yapılarak değerinin belirlenmesini istemiştir. Bilirkişi tarafından takdir edilen değere göre miras paylaşım kararı verilmiştir.

Sonuçta uyuşmazlıkların çözümü, karar oluşturabilmek için; üstat seviyesinde bir uzmanın tarafsız olarak değerlendirmesine her zaman ihtiyaç var.

Bilirkişi; o uzmanlık alanındaki çalışanların seçimi, evet bu kişi bizim işimizde üstat seviyesindedir diye teyid etmesi ve durumun idare tarafından da bir berat verilerek kayıtlanması şeklinde olagelmiş. Seçim yapanlar yanlış, hileli karar, suiistimal durumunda idareye başvurup, değişiklik de talep edebilmişler.

Hukuk sistemimizde uzman görüşü gerektiren gayrimenkul konuları için bilirkişilik, mahkemelere başvuru yapılarak, yapılan görevlendirmeler ile süre gitmiş. Türk hukuk sisteminin en meşakkatli mevzusu haline gelmiş. Bir yanda hukuk sisteminde yüzyıllardır var olan bir görev, diğer yanda tarihsel kimliğinden tümüyle uzaklaşmış bir görevlendirme sistematiği...

Adalet Bakanlığı da "bilirkişilik" konusundaki tarihsel kopukluğu fark ederek 07 Aralık 2016 tarihinde yasal düzenlemeye giderek, görev alma ve sicil takibi de yapmak üzere Bilirkişilik Daire Başkanlığı kuruldu. Gerçi bu yapının Bakanlık bünyesinde olması da "bağımsızlık" açısından ayrı bir analiz konusu ya neyse...

2000 li yıllarda, gerek uluslararası finans sistemine entegre olan finans sektörünün, "bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değer tespiti işlemi" ihtiyacı için, gerekse konut finansmanı sistemi ve kredi teminatları değerlendirme işlemleri için, raporlama sistematiğinden, görev almaya kadar bilirkişilik sisteminin yetersiz kaldığından hareketle, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı'nı mevzuatımıza dahil ettik. Hatta bu uzmanlığın sicil takibini kısmen bağımsız? Uzmanlar Birliği'ne havale ettik ve bu birliğe hiçbir meslek örgütüne bahşedilmeyen haklar tanıdık. Birlik üyelerinden (uzman, şirket) aidat almasını hem de kamu bütçesinden pay tamamlanması imkanı sağladık.

Gerçi birliğin her ne kadar adı; Değerleme Uzmanları Birliği olarak geçse de; bağımsız bir uzmanın başkan olması hakkı yok, olsun. Mimarlar Odası'na üye olan bir mimar bağımsız olarak mimarlık faaliyetini yürütebilir lakin, değerlendirme uzmanı kendi lisansı ile ancak lisanslı bir şirkette asli faaliyetini yürütebilir...Hani doktora reçeteniz şu mevzuata uygun olarak faaliyet gösteren hastanede geçerlidir, muayenehane de geçmez demek gibi bir durum anlayacağınız. (Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kapsamında raporlama yapacaksınız, fakat uluslararası değerlendirme uzmanlığı "sertifikasyon" sistemini referans almayın, en can sıkıcı kısmı)

Değerleme Uzmanları raporları arasında "kimi zaman" çok büyük farklılıklar, sektörde her zaman tartışma konusu olagelmiştir. Rapor kalitesi, satılık ilanlardan üretilen değerlerin teminat kabüllerinde sıkıntılar her daim gündem olmuştur.

Fakat bugünlerde Tapu Genel Müdürlüğü, yabancılara konut satışında; raporlardaki hataları minimuma indirmek için! Otomatik görevlendirme uygulamasına gitti.

Gayrimenkul sektöründen gelen yoğun baskı üzerine de geri adım atarak, bunu seçmeli hale getirdi. Yani isterseniz değerlendirme talebiniz otomatik görevlendirme olarak hiç tanımadığınız bir firmaya düşüyor veya siz firma tercihinde bulunabiliyorsunuz.

Merak ediyorum;

Otomatik görevlendirme yapılan, SPK mevzuatına tabi bir firma, değerlendirme uzmanı da ha keza; değerlendirilen gayrimenkul değerinde bizim kendi seçtiğimiz firma hariç “değişken yok ise”, neden tanıdığımız / bildiğimiz firma değerlendirme yapsın diye ısrar ediyoruz.

Şunu söylüyorsak; biz o firmanın iş süreçlerini biliyoruz, en doğru değeri onlar takdir eder diyorsak, o halde SPK'nin firmaları lisanslandırma sürecine güvenmiyoruz?

Ya da...herkesin bildiği sırlarımız var. Sektördeki dedikodular doğru mu?

Biz bunu Yapı Denetim Sistemi'ni kurarken de yaşadık. Dünyada hiç olmayacak bir mevzuatı uygulamaya çalışıp, %90 (yazıyla yüzde doksan) iskontoların yapılıp, banka havalesi yapılan denetleme bedellerinin elden iade edildiği, denetimin göstermelik hale geldiğini görüp, otomatik görevlendirme, betona çip vs. sistemi ısrarla ayakta tutmaya çalışıyoruz. Dünyada, Teknik Müşavirlik sistemini en kapsamlı analiz eden, ülkemize on milyarlarca dolar katkı sağlayacağını her beş yıllık kalkınma planına koyan ama bunu uygulamaya almak yerine ara çözümler? icat eden bir ülkeyiz.

Şimdi bir de kamu kuruluşu olarak “Değerleme Merkezi” kurulması gündemde. Emlak vergisi hesaplamasından, değer uyumsuzluklarına kadar tüm konularda böyle bir yapı üst yapı olarak görev yapacağı söyleniyor.

Bir şey tarihsel sürekliliğinden koptuğunda, onu yenilerken tarihsel referansları yerine dahil etmediğiniz, mevzuat ithaline gidip bunu da “bize bu kısmı uymaz” diye kesip budarsanız...

DEĞERLERİ AYARLAMA ENSTİTÜSÜ kursanız da “değer bir kaybolursa” geriye zaten başka bir şey kalmaz.

Kamu, finans, gayrimenkul sektörü; umalım da bunun farkına tez vakitte varsın...

ÇİFTÇİLER TOWERS ÖRNEĞİNDEN HAREKETLE :TÜRKİYE'DE PROJE GELİŞTİRİCİ / MÜTEAHHİT OLMA SEVDASI YADA...

DİMYADA PİRİNCE GİDERKEN EVDEKİ BULGURDAN OLMA.

Bugün ki gazete haberlerine göre; Zincirlikuyu da 35.000 m2 arsa üzerinde yapılan Çiftçiler Towers Projesi, bankadan alınan 347 Milyon Dolar kredi ödenemediğinden icra yolu ile satılıyormuş. Ve bu Türkiye'nin en büyük icradan satışı imiş. Çiftçi ailesinin şahsi kefaletlerine istinaden diğer pek çok mülk de icradan satılacaktı. Bunlar arasında Caddebostan'da Cemil Topuzlu Caddesi'ndeki Ragıp Paşa Köşkü, Perili Köşk de bulunuyormuş ve 449 Milyon TL bedelle satışa sunulacaktı.

Zorlu Center'ın bitişiğinde 35.000 m2 arsa ve üzerinde tümü ile boğaz manzaralı 431 daire 10 bin m2 ofis, 68 bin m2 ticari alan, depo ve teknik kat alanları ile 2 bin 500 araçlık otopark ve bankadan icra marifetiyle satılmak...Çok da marifetli olmasa gerek.

Konunun bütün yönlerine vakıf değilim, imar nasıl alındı, hukuki durum nedir, yapımcı şirketle aralarında itilaf durumu ve bundan kaynaklanan ödemelerin miktarı nedir doğal olarak, bilmiyorum.

Yaklaşık 15 yıl kadar önce şimdi adı Nursultan olan Astana'nın çok soğuk -ama sahiden çok soğuk -45 ve tipi- bir akşamında mecburiyetten bir otel lobisinde o zamandaki Çiftçiler Gayrimenkul yöneticisi ile bir araya gelmiş, zaman geçirebilmek için uzun uzun sohbet etmiş idik. Dışarıda tipi vardı hava saat dörtte kararmıştı ve zaman boldu.

Kendisi bu kıymetli arsayı -Karayolları arazisi henüz Zorlu Center olmamışken- mükemmel bir projeye dönüştüreceklerini, bunun için parasal güçleri olduğunu, inşaat işini de alt yüklenicilere yaptıracaklarını bunun için şirketleştiklerini söyleyip, -yurt dışında çalışmaktan sıkılmış bana- imayla iş teklif ediyordu. Bir müteahhite mesela benim çalıştığım şirkete kat karşılığı vermelerinin kendileri için en karlı çözüm olacağını, ima etmeden söyledim. Tabi ki onun kafasında arsa maliyeti olmayan böyle bir projenin su içinde dahi müthiş karlı olacağındaydı aklı. En son bekletin bir süre sonra bulun bir yabancı müşteri satın dediğimde, bu söylediklerimi pek çok kişinin söylediğini ama karı başkalarına yedirmeyeceklerini söyleyip bahsi kapattı... Dışarıda tipi vardı ve gece uzundu, odada da sadece Kazak TV kanalları vardı. Saatlerce nasıl bir organizasyon şemaları olduğunu, çok nitelikli kadroları transfer edeceklerini, prim vereceklerini vs. anlatıyordu. Nedendir bilinmez aklıma Siirt Köy Hizmetleri Spor'a transfer olan Sergen gelmişti. Güldüm ama artık Kazak TV kanalları daha ilginç gelmeye başladı.

Benzer örnekleri Orka Yapı Ümraniye Projesinde de gözlemlerdim, eski proje koordinatörümü transfer etmişler, kadro kuruyorlardı, yine benzer bir sohbet ama güneşli harikulade boğaz manzarası eşliğinde... Neyse ki o proje bin olacak potansiyeli varken en azından yüz olarak tamamlandı. Ora Yapı Bağcılar da Çiftçiler projesinde olanların aynısı yaşandı. Kasamızda diğer arsalarından gelen 250 Milyon Dolar var. Kurarız ekibi, proje yapmak, inşaat yapmak çok kolay... Sonuç; Dimyata Pirince Giderken Evdeki Bulgurdan olma hali.

Böyle olmayan örnekler var mı, muhakkak var... Üç günlük firmalar ne harikulade işler başarıyorlar. Ama gidip baktığınızda o üç günlük gördüğünüz -kurucunun dönemsel

konjoktürel imkanlarıyla- iş alan şirketlerde, Proje Yöneticileri ve çok güçlü takımlar var mutfakta.

Bu projeler niye başarılı olamadı. Yapının kendisinde var olmayan proje geliştirme ve inşaat proje yönetme kapasitesini yıldız transferlerle çözeceklerini düşündüler... Olmadı. Olamaz dı da. Proje Yöneticisi vizyonunda bir takım kurulmasına müsaade etmeli idiler. Oynayacak futbolcuya karar veren -parayı ben verdim diyen- kulüp başkanları gibi...

LADY GODIVANIN KAN KIRMIZI ÇANTASI

November 24, 2021

Danışmanlık yaptığımız şirketlerde; malum yıllık BÜTÇE günleri ve biz “akrep vurgunu kurbağa misali” kaskatı... Maliyet, bilinmiyor... Gelir öngörülemiyor... Bütçe bağlanamıyor. Kur projeksiyonu yapılamıyor, rivayetler muhtelif, öngörülemiyor. Casino realitesi günlerinde, hiçbir şey yapılamıyor.

Bütçe tarihsel olarak İngiltere’de geliştiği için İngilizlerin “Budget” olarak yazıp “Bodcet” olarak telaffuz ettikleri kelime, köken itibariyle Latince’den eski Fransızca’ya “Bouge” ya da “Bougette” olarak geçen “dağarcık”, “çanta”, “çekmece” anlamı taşımakta.

İngiliz Hazine Bakanlarının parlamentoda yapacakları bütçe konuşması metnini ve diğer belgeleri taşıdıkları tahtadan yapılmış, içi saten dışı kırmızı deri ile kaplı çantanın adı da buradan hareketle “Budget Box-Gladstone Box” olarak bilinir. Budget box 100 yıldan fazla bir süre kullanılmış ve 1965 yılında zamanın Hazine bakanı tarafından yeni bir çanta ile değiştirilmiş. Yeni çantalar da Budget box olarak adlandırılmakta.

Bu küçük çantanın “haksız vergiler için direnenleri hatırlatmak için” kan kırmızısı olduğu rivayet edilmekte.

Tarih boyunca egemenler “maliyetlerini karşılamak için bütçe hakkını kullanıp vergi salmışlar; Mısırlılar Firavunlara, Yahudiler Roma İmparatorluğuna, İngiltere’de Asiller krala (Magna Charta 1215), 1381 Kelle Vergisine karşı köylü isyanı (liderlerin kellesi gidiyor ama köylüler senelerce bu vergiden muaf tutuluyor), Robin Hood, İsviçre William Tell, Lady Godiva hepsi aslında birer “kafana göre vergi salamazsın kahramanları.”

11. yüzyılda İngiltere'nin Coventry halkı, uygulanan ağır vergiler dolayısıyla isyan içinde. Vergileri arttıran Lord Leofric'in eşi Lady Godiva halktan yana düşünmekte. Lord Leofric'i vergileri indirmesi yönünde ikna etmeye çalışır. Eşinin ısrarından rahatsız olan Lord Leofric, eşine asla kabul edemeyeceğini düşündüğü bir teklif yapar; Lady Godiva'nın at sırtında, sadece saçları ile örtünerek, Coventry sokaklarını boydan boya geçmesi koşuluyla vergi yükünü azaltacağını söyler. Lady Godiva'nın buna cesaret edemeyeceğine inanan Lord, eşinin baskılarını bu şekilde kıracağını düşünmüştür. Fakat, Lady Godiva atının üzerinde bu geçişi yapar. Bu durumu öğrenen halk, dükkânlarını kapatarak evlerine çekilir. Lady'nin onurunu korumak adına insanlar sokağa çıkmazlar, hiçbir pencerenin perdesi bile aralanmaz. Lady'nin bu cesur davranışı karşısında, ona duydukları derin saygıyı gözlerini kapatarak gösterirler.

Mark Twain der ki; “Hayatın kesin olan iki gerçeği vardır. Birisi ölüm, diğeri vergiler.”

Bir yanda maliyetler, bir yanda bunu karşılayacak vergiler ve bunların hangi kamusal müdahale alanlarına gidecek dolayısıyla hangi programlar hayata geçirilecek ve ne kadar borçlanılacak (bütçe açığı) işte bütün mesele bu.

Sonunda bu meselenin parlamento onayına sunulması ve hukuki altyapısının yasa ile düzenlenmesi noktasına gelinmiş. Pek çok demokrasi de “bütçe ayrı bir bütçe kanunu ile onaylanır.” Yani her yıl bir sonraki yılın bütçesi için nolu yeni ir bir yasa ile bütçe yasallaşır

ve bu yasada denetim (Sayıştay'ın halkın temsilcisi parlamento adına bu yasanın uygulamasını denetlemesi, kayıtlanır.)

BÜTÇE HAKKI; devletin (yürütmenin) nerelere harcama yapacağı ve bunları finanse etmek için vatandaşa hangi yükümlülükleri salacağına vatandaşların kendisinin veya onların temsilcisi olarak Parlatentonun karar verme hakkını (yani bütçe yapma hakkını) elinde tutmasıdır.

Bütçe hakkının topluma kazandırdığı önemli katkılardan biri de vatandaşların devleti kontrol etme ve hesap sorma imkanının elde edilmesidir. Toplumlar ödedikleri vergiler karşılığında aldıkları hizmetleri sorgulama bilincine aslında bütçe süreci ile ulaşmaktadır.

Çünkü bütçe, bir rakamlar yığıını olmanın ötesinde;

- Ekonomik refah ve istikrarı sağlayan
- sosyal sınıflar arası ilişkileri düzenleyen,
- toplumsal ihtiyaçların giderilmesini sağlayan ve dolayısıyla toplumsal refahı etkileyen,
- devlet-toplum ilişkilerini belirleyen bir doküman.

Dolayısıyla bütçe hakkının millete ait olması, halkın belirlediği ve arzuladığı yönde tüm bu sayılanları kökten değiştirme ve farklılaştırma gücüne sahip olmasını sağlamakta.

Osmanlıda şeri'i ve örfi vergi sistemi mevcut olup, gaza sistemine dayalı kaynaklar kurudukça halkın üzerine salınan bu ve diğer vergiler tepki yaratmaya başlamış.

Celali İsyancıları, Patrona Halil İsyancı, Atçalı Kel Mehmet İsyancı, 1829-1830 Aydın'da ağır vergilerden ve mültezimlerin zulmünden bunalan halkın da desteğiyle, dağa çıkarak efe olan Atçalı Kel Mehmet'in liderliğinde bölgenin ileri gelen mültezim, mütesellim ve voyvodalarına karşı girişilmiştir. Niş ve Vidin isyancıları (1841/1850), Erzurum İsyancıları.

1906-1907 Erzurum isyancılarının en temel nedeni, hükümetin toplamaya karar verdiği iki yeni verginin zaten zor durumda olan yöre halkını daha da güç duruma düşürmesi. Bu vergilerden biri kişiler üzerinden alınan "Şahsi Vergi", diğeri de evcil hayvanlar üzerinden alınan "Hayvanat-ı Ehliye Rüsümü". Şahsi Vergi, serveti dikkate alınmaksızın kişilerden alınan bir vergi. Bu vergilere karşılık, tüm halk birlik olmuş (gayrimüslimler dahil) ilk kez vergi karşılığında bu kadar vücut bulmuştur. Magna Carta dan yaklaşık 6 yüzyıl sonra da olsa.

“Biz şehrin gelir ve giderini bilmediğimiz için oy kullanamayız. Bizim tarafımızdan seçilen kişiler bize hesap vermeli ve görevlerini dürüstlikle yapmalıdırlar. Şahsi vergiye gelince, bunu uzun zamandan beri almaktasınız ama bu yasal değildir. Çünkü fakirle zengin arasında bir ayırım yapılmamaktadır. Örneğin bir öğrenci, bir ev sahibi kadar vergi ödemektedir. Ayrıca bütün tanınmış kişiler bu vergiden muaf tutulmuştur. En önemli tüccarlar ve valimiz vergi ödememektedirler. Bu nedenle, biz de bir kuruş vermeyiz”.

İsyancılar tamamen köylü, esnaf ve tüccar gibi sivil halk tarafından çıkarılmış.

Osmanlı da bu isyanlara rağmen; tüm dünyada yaşanan “bütçe hakkı/parlamento onayı” bir türlü hayat bulamamış, bütçe onayı padişaha bırakılmış. Tazminat Fermanı ile saymanlık, denetim getirilebilmiş.

Cumhuriyet döneminde bütçe hakkı uygulamasına nihayet geçiliyor ama...denetimin yaptırımı kısmı malum.

.....

Sonunda DOLAR olarak 2022 bütçesini bağlayıp, açtık TBMM TV BÜTÇE GÖRÜŞMELERİNİ... orta oyunu laf çakıştarmaları, GODIVA çikolata eşliğinde çok eğlenceli...tavsiye ederim. sıkıntıya, strese, kur ne oldu ya bire bir.

Halkım mı; onlar bizim departmanlar kadar bile BÜTÇE HAKKI mücadelesi veremeyecek kadar yoğunlar. Gündemleri çok yoğun, çok...