5_Layout 1 20.05.2019 18:13 Page 1

DARALAN İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜ HAREKETE GEÇİRECEK FORMÜL

İHİTİYAÇA GÖRE KONUT ÜRETİLİR

Türkiye'de konut stokunun 1 milyonu aştığını ifade eden kentsel dönüşüm uzmanı mimar Nihat Şen, satılmayan evlere bakıldığında halkın kültürüne uzak bir yapışmanın görüleceğini belirtti. Şen, "Özümüze uymayan, doğru yerde yapılmayan konutlar sebebiyle inşaat sektörü krizle karşı karşıya kaldı. Elbette dövizdeki yükselişin etkisi var ama milletimizin maddi veya manevi ihtiyaçları, talepleri göz ardı edildi" diye konuştu

İstanbul'da acil yıkılması gereken 600 bin, Türkiye'de ise 7,5 milyon binanın olduğuna dikkat çeken Nihat Şen, "Kentsel dönüşüm, eski binanın yıkılıp yenisini yapmak değil. Halkın hayat tarzını yansıtacak, kültürüne, örf ve adetine uygun, tarihi dokuya saygılı, yeraltı yerüstü sularını dahi korumayı programlamış, turizmi, sanayiyi ve çevreyi ön plana alan bir dönüşüm modeli sektörün kurtarıcısı olacak" dedi

Sedat YILMAZ

TÜRKİYE'DE elde kalan milyonu ifade eden konut stokuna baktığımızda halkın kültürüne uzak bir yapışmanın görüleceğini belirten Türk Dünyası Mühendisler ve Mimarlar Birliği Danışma Kurulu üyesi, kentsel dönüşüm uzmanı mimar Nihat Şen, Türk toplumunun örfüne, ananesine, hayat tarzına ve maili durumuna uygun konutlar inşa edilmediği sürece sektörün daralmayı sürdürceğini söyledi.

İstanbul'da acil yıkılması gereken 600 bin, Türkiye'de ise 7,5 milyon binanın olduğuna dikkat çeken kentsel dönüşüm uzmanı mimar Nihat Şen, "Kendi firlarınsman modelini kendi içinden çıkarabilecek paryel ve adadaki yapılapmayı kabul etmeyen alan bazli bir kentsel dönüşüme hemen geçmemiz lazım" dedi. İnşaat ve gayrimenkul sektöründeki durumu mimar Nihat Şen ile konuştuk. Şen, "Kendin Yik, Kendin Yap sistemi can ve mal kaybının önlenmesi açısından kısa vadede dönüşüme çare gibi görünüyor" ifadelerini kullandı.

Türkiye'de genel manada insanların ihtiyacına yönelik konutların üretilmediğine vurgu yapan Nihat Şen, Fikirtepe, Kağıthane, Levent ve daha birçok yerdeki yapılaşmaya bakıldığında insanı gereksinimleri sağlayacak donatıları bulmanın zor olduğunu belirtti.

Rantsal dönüşüm algısından kurtulmalıyız

Türk toplumunun örfüne, ananesine, kültürüne uygun konutlar inşa edilmediği, 4 duvardan oluşan birbirine gömülmeyen iletişimden uzak, insanların önüne uzak, sosyalleşmenin olmadığı konutlar yapıldığı sürece inşaat ve gayrimenkul sektörünün sıkıntılardan kurtulamayacağına atıfta bulunan Nihat Şen şöyle konuştu: "Piyasa şartları hızlı gerçekleştirilmesi gereken kentsel dönüşümü olumsuz etkiliyor. Bugüne kadar uygulanan kentsel dönüşüm muhtevi-yatına uygun yapılmış değil. Halbuki kentsel dönüşümü, afetlerde insan hayatını tehlikelerı ortadan kaldıran bir inşaat hamlesi olarak görmek gerekiyor. Bugün kentsel dönüşüm mantığı vatandaşın gözünde rantsal bir dönüşüm algısını oluşturdu."

İstinat duvarları neden çöktü?

Bir an evvel öze dönük, zihinsel dönüşüm modellemesini yaparken kendi finansmanını kendi içinden çıkarabilecek talebe yönelik kentsel dönüşümün hızla hareketle geçrılmesi gerektiğini dile getiren Nihat Şen, "Hangi sebeldıe olursa olsun, zihinsel dönüşümü başlatmadığımız ve sürdürülebilir hale getirmediğimiz sürece başarılı olma şansımız yok" dedi.

Kentsel dönüşüm ve imar barışıyla ilgili ciddi hataların yapıldığını savunan Nihat Şen, "En azından 5/6 aydır istinat duvarlarını konuşuyoruz. Hudutlarınız dahilinde yüksek istinat duvarlarınız kontrol edin, duvarların risk analiz raporlarına bakın diyoruz. Yine göçükler devam ediyor. Bunun sorumlusu ve yebali kime ait. Kartal, Ümraniye, Kağıthane, Başakşehir çöken evler ve istinat duvarı dramları yaşadı. Bu tip yerlerde istinat perdeleri incelenmezse daha çok faciа yaşarız. Bir bina yapılırken toprak taşıyıcı sistemlerine dikkat ediyorsak, istinat duvarları da aynı kıstaslar içinde yapılmalı" diye konuştu.

Arazi maliyeti, faiz ve uygunsuz yapılaşma

"Doğru yerde talebe uygun konut hamlelerinin yapılmaması, talebe uygun olmayan yerlerde arzın fazlalığından kaynaklı arazi maliyetlerinin yüksek olması ve maaleset ki dövize bağlı ekonomiden dolayı sektör durmuş durumda" diyen Nihat Şen, konutlardaki fiyat artışlarını tetikleyen ana unsurları; arazi maliyeti, faizlerin yüksek olması ve dikey mimariden kaynaklanan, insanların ihtiyacını karşılamayan yapılaşmalar olarak sıraladı.

Şen, faiz oranlarının yüksek olması durumunda, müteahhitlerin kredi ve malzeme alımı maliyetlerinin yükseleceğini, arazi maliyetlerinin ise konut-a önemli bir yer tuttuğuna değindi. Nihat Şen, "Eğer siz rezerv alanları oluşturmazsınız, mevcut dongü için de konut imal etmeye kalkarsanız, arazi maliyetinin yükselmesi olmasından kaynaklı fiyat artışları ortaya çıkacaktır. Konut yüksekliği sadece Türkiye içerisinden değil, yurt dışı kaynaklı da olabiliyor. Dünyadan hammaddeden kaynaklı yükselmeler de olabiliyor. Demir gibi. Biz biraz daha yerli mamul kullanabilirsek, arazi konusunda rezerv alanları oluşturabilirsek fiyatlar biraz daha düşer" diye konuştu.

Stokların mutlaka erimesi gerekiyor

Türkiye'de halen 1 milyon adet yaşı stokunun bulunduğunu, satışların azalmasıyla fiyatlar gerilese bile artan maliyetlerin fiyatları dengeleğini ifade eden Nihat Şen, "Konut fiyatları şu anda en minimum yerde. Konut fiyatlarının bu seviyelerde kalacağı kuşkusuz, yükselmez. Çünkü stokların erimesi gerekiyor. Yüksek konutlu yüksek satışlar var, vatandaşı bazlı satışlar var. İkinci el konut satışlarından elde edilen gelirleri başka amaçlarla da kullanıyorlar. İkinci elde yüzde 1,1 artışlar var ama ilk elde yüzde 17'lere varan bir azalma gözleniyor. Konut fiyat artışları bundan sonraki süreçte stabil ve biraz daha aşağı inecek" dedi.

Fizibilitesi ve finansmanı hazırlanmış, sosyal donatıları tam konutların talep göreceğini belirten Nihat Şen, söz konusu mantık çerçevesinde konut projelerinin hayata geçirilmesi gerektiğini söyledi. Piyasa şartlarının kentsel dönüşümü olumsuz etkilediğine de dikkat çeken Şen, "Kendi finansman modelini kendi içinden çıkarabilecek paryel ve adadaki yapılapmayı kabul etmeyen alan bazli bir kentsel dönüşüme hemen geçmemiz lazım. Kentsel dönüşüm, eski binanın yıkılıp yeni bina yapmak değil. Halkın hayat tarzını yansıtacak, kültürüne, örf ve adetine uygun, tarihi dokuya saygılı, yeraltı yerüstü sularını dahi korumayı planlamış, turizmi, sanayiyi ve çevreyi ön plana alan bir dönüşüm modeli inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli kurtarıcısı olacak. Yüksek istiklam çeken sektörün yeniden hareketle geçmesi, işsizlik sorununa da büyük çözüm olacak" diye konuştu.

Döviz ve kredi faizlerinde daha aşağılara geldiğinde konut satışlarında hızlanma olabileceğini, kentsel dönüşümde de bir hareketlenmenin gözlenebileceğini belirten Nihat Şen konut talebine yönelik açıklamalar yaptı. "Konut alıcısının talebine göre inşaat yapılmalı" diyen Şen, konut talep edenlerin farklı isteklere göre hareket ettiğini, bunun turizm, sağlık, komşuluk, eğitim ve lokasyon olabileceğini kaydetti. Şen, özüne uygun, doğru yerde inşa edilmeyen konutlar sebebiyle sektörün karşı karşıya kaldığını ve neticede bugün yüzde 15'lere ulaşan bir işsizliğin oluşmasında inşaat sektörünün de etkisinin olduğunu ifade etti.

İstanbul'un 1/100.000 master imar planı yok

İnşaat ve gayrimenkul sektöründe belediyelere de büyük iş düştüğünü hatırlatan Nihat Şen, "Belediyeler siyasi endişe ve cekinceleri yüzünden taşın altına elini koymuyorlar. Kentsel dönüşümü bir dönüşüm modellemesi olarak görmüyorlar, bir rant getirici unsur olarak görüyorlar. İnsanların bir güven bir problemi var. İnsanların güven konsoru-nu tesis edecek toplumsal mutabakatı sağlamamız gerekiyor. Bunun merkezi de siyasettir. Siyasette olan dengesizlikler ve uyuşmazlıklar, ülke menfaatini ön plana almayan siyasi çekişmeler toplumda güven ortamını zayıflatıyor. Kentsel dönüşüm yasası ile beraber aslında uzun vadeli planlamaya da gidebilirler. Daha İstanbul'un 1/100.000 master imar planı yok. Bugün ilçe belediyeleri adası bazlı dönüşüm modellemelerini kendi imar planlarını yaparak başarabilirler. Kendi finansmanlarını kendi içinden çıkarabilirler" dedi.

KENTSEL dönüşüm uzmanı mimar Nihat Şen (soldaa), inşaat ve gayrimenkul sektöründeki durumu dönüşümü yerde yeniden mantıkla çözülebileceğini, en doğru mantığın talebe uygun yapılaşmanın olduğunu söyledi.

Finansmanını kendi çıkarabilir

KENTSEL dönüşümün sadece İstanbul için 100 milyar dolar gerekeni bir o olarak düşünüldüğünde ciddi bir finansmana ihtiyaç duyulduğunu dile getiren Nihat Şen, kendi finansman modelini kendi içinden çıkarabilecek alan bazlı kentsel dönüşüme acilen çeşitlemesi gerektiğini söyledi. Sağlıklı konut ihtiyacının giderilmesinde kentsel dönüşümün önemine dikkat çeken Nihat Şen, "Kentsel dönüşüm, eski binanın yıkılıp yeni bina yapmak değil. Tarihi dokuya, yer altı yerüstü suları korumaya varıncaya kadar, turizme varıncaya kadar, sanayiye, turizme varıncaya kadar bir dönüşüm modellemesini gerçekleştirmemiz gerekiyor" dedi.

Belediyeler sorumluluk altında

NİHAT Şen, Türkiye'nin kentsel dönüşüm için fazla vaktının olmadığını vurguladı. Şen, "Bir doğal afet beklenıyorsa o göre davranmak gerekir. Doğal afete karşı bu işe eğilmeyenler sorumluluk altındadır. Bu işin ilk basamağı, bilgilenmek ve bilinçlendirmekten geçiyor. 1980 ve 1990 öncesi yapılan bina stokları belli. Vatandaşın mülkiyet hakkına sahip çıkarak iyi bir şehir planlanmasıyla iyi bir tasarımla vatandaşın hak ve hukukunu gasp etmeden planlamasını ve finansmanını kendi içinden çıkaracak kentsel dönüşümü yapmak zorundasınız" şeklinde konuştu. Bakanlığın 81 ile gönderekte riskli binaların tespitini istediğini hatırlatan Nihat Şen, "3 ay içinde riskli binaların envanteri istenıyor. Bu mümkün değil. 3 ayda siz 19 milyon yapı stokunu incelıyebılmezsiniz. Bakanlık daha önce 235 riskli alan ilan etmiş. Peki bu 235 riskli alan için ne yaptınız? Vatandaşın rant zihniyetini aşılayan kim. Fikirtepe gibi yerde 5 emsal 7 emsal verirseniz. Yoğun bir inşaat ruhsatı verirsemiz. İnsanlara 4/5 daire verirsenız, nasıl yıpacıksınız? Bunlar kendiliğinden mi oldu" diye sordu.

Dönüşümde yeni model denenebilir

Kentsel dönüşümdeki ağır yürüyüşe karşı, müntefik parsel bazlı binaların yenilenmesinin acliyetine de değinen Nihat Şen, "Kendin yık, kendin yap modelini yır. Kat karşılığı veya gelir paylaşmı esasına dayalı olmadan vatandaşlarımız yasalarını kendilerine imkanlardan böyle binaları yenileyebilirler. Örneğin 10 daireli bir yerde, bir imar artışı yoksa, birez ufaltarak bir iki fazla daire çıkarıp satabilirsiniz. Ayrı metrekarede inşaat yapıyorsunuz. Burada finansman giderlerinizi düşürebilirsiniz. Bununla ilgili binanız riskli ise devlet size yerligiderden muafiyet sağlıyor" dedi. Riskli binaların yenilenmesi konusunda da devletin desteğini anlatan Nihat Şen, "Eğer binanızı yenileyecekseniz, 2 yıl ödemesiz 10 yıl ödemeli devletin kredisinden istifade edebilirsiniz. Siz yine oluşan 4 daireyi satarak finansmanınızı aşağı çekip hatta para bile kazanabilirsiniz. Vatandaş bunu bilmiyor. Dasson kentsel yık, kendin yap modeli benim hazırladığım bir metot. Bunu 3 yıldır uygulıyorum. Ama son yıpadığımız tedbiyıdıdem dolayı kredi faizlerinin yüksek olmasından dolayı vatandaş buna giremiyor" diye konuştu.

1_Layout 1 20.05.2019 18:21 Page 1

DOLAR (Serbest Piyasa) 6.0200 ▼ | EURO (Serbest Piyasa) 6.7260 ▼ | PARİTE (Euro/Dolar) 1.1168 ▲ | ALTIN (Cak/yar Gram) 247.46 ▼ | BORSA (BIST 100) 86.771 ▼ | PETROL (Brent) 72.48 ▲

EKONOMİ POLİTİKA KÜLTÜR

Analiz

21 Mayıs 2019 Salı | www.analizgazetesi.com.tr | Fiyatı: 50 Krş

Daralan inşaat ve gayrimenkul sektörünü harekete geçirecek formül

İHTİYACA GÖRE konut üretilmeli

Konut stokunun 1 milyonu aştığı Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektöründeki daralmayı ortadan kaldıracak çareyi kentsel dönüşüm uzmanı mimar Nihat Şen açıkladı. Şen, "İnsanların yaşantısına, kültürüne, parasına ve ihtiyaçlarına uygun konut üretilirse sektör yeniden ayağa kalkar" dedi

İnsani olmayan konut satmaz

TÜRKİYE'DE elde kalan milyonu ifade eden konut stokuna baktığımızda hakikî kültürüne uzak bir yapışmanın görüleceğini belirten mimar Nihat Şen, Türk toplumunun örfüne, ananesine, hayat tarzına ve mali durumuna uygun konutlar inşa edilmediği sürece sektörün daralmayı sürdüreceğini söyledi. Ülkede insanların ihtiyaçlarına uygun bir yapılaşmadan söz edilemeyeceğine vurgu yapan Şen, "Özümüze uymayan, doğru yerde yapılmayan konutlar sebebiyle inşaat sektörü krizle karşı karşıya kaldı. Elbette dövizdeki yükselişlerin etkisi var ama milletimizin maddi veya manevi ihtiyaçları, talepleri göz ardı ediliyor. Gayrimenkul geliştirenler kendi zihinlerindeki yapılaşmaları halka empoze etmeye çalışıyor. Böylece bugünkü manzara ortaya çıktı" dedi.

Finansman oluşturmalı

İSTANBUL'DA acil yıkılması gereken 600 bin, Türkiye'de ise 7,5 milyon bina olduğuna dikkat çeken kentsel dönüşüm uzmanı mimar Nihat Şen, "Kendi finansman modelini kendi içinden çıkarabilecek parsel ve adadaki yapılaşmayı kabul etmeyen alan bazlı bir kentsel dönüşüme hemen geçmemiz lazım. Kentsel dönüşüm, eski binanın yıkılıp yeni bina yapmak değil. Halkın hayat tarzını yansıtacak, kültürüne, örf ve adetine uygun, tarihi dokuya saygılı, yeraltı yerüstü sularını dahi koruyan programlamış, turizmi, sanayiyi ve çevreyi ön plana alan bir dönüşüm modeli inşaat ve gayrimenkul sektöründen en önemli kurtarıcısı olacak. Yüksek istihdam çeken sektörün yeniden harekete geçmesi, işsizlik sorununa da büyük çözüm olacak" diye konuştu.

Sedat YILMAZ'ın röportajı 5'te

KENTSEL dönüşüm uzmanı mimar Nihat Şen (solda), inşaat ve gayrimenkul sektöründeki sıkıntıların doğru yerde ve doğru mantıkla çözülebileceğini, en doğru mantığın talebe uygun yapılaşmanın olduğunu söyledi. Mimar Nihat Şen Analiz gazetesine konuyla ilgili açıklamalarda bulunurken kentsel dönüşümün Türkiye'de insanların güvenliği başta işsizlik ve talepsizlik sorununu önemli ölçüde çözeceğini bildirdi.

THY 86 yaşında

TÜRKİYE'NİN en değerli markası ve dünyanın en çok ülkesine uçan hava yolu şirketi olan Türk Hava Yolları (THY), gökyüzündeki 86. yılını kutlıyor. Uçuş ağını 2019 yılı itibarıyla 124 ülke ve 309 destinasyona kadar genişleten, yılda 75 milyonun üzerinde yolcu taşıyan THY, dünyanın en genç uçak filolarından birine sahip. Türk Hava Yolları Genel Müdürü Bilal Ekşi de, 19 Mayıs'ta İstanbul Havalimanı operasyonunu yüzde 93 zamanında kalkış ile tamamladıklarını açıkladı. **4'te**

İstanbul Havalimanı'na ULUSLARARASI ÖDÜL

İSTANBUL Havalimanı, ABD merkezli küresel erişimi olan, sik seyahat eden, lüks tüketim yapan, premium yolculuk ve konaklama hizmetlerini deneyimleyen tüketicilere ulaşan aylık seyahat dergisi Global Traveler tarafından ödülendirildi. İstanbul Havalimanı, "Üstün Yenilik" kategorisinde "Özel Basarı Ödülü"nün sahibi oldu. **6'da**

Google'dan Huawei'ye darbe

GOOGLE, Çinli teknoloji devi Huawei'nin ABD hükümeti tarafından kara listeye alınmasının ardından, Huawei kullanıcılarının Android işletim sistemine olan erişimini askıya aldı. Google'ın yanı sıra Intel, Broadcom, Qualcomm ve Xilinx gibi ABD'li dev teknoloji şirketlerinin de Huawei'ye olan ilişkilerini dondurdukları ve bu şirkete ürün satmayacaklarını belirttiği. Huawei de yaptığı açıklamada, Google ve Android'in hizmet vermeye devam edeceğini ifade etti. **8'de**

Öğrencilere iş garantili eğitim

MİLLÎ Eğitim ile Kültür ve Turizm bakanlıkları arasında imzalanan "Mesleki Eğitimde İş-birliği Protokolü" kapsamında 11 okuldan biri olan Cunda Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi öğrencilerinin turistik işletmelerde istihdam garantili "şbaşı eğitimleri" başladı. Lisenin Teknik Müdür Yardımcısı Abdülaziz Yük, "Öğrencilerimize mezun olduktan sonra, yapılan protokol kapsamında istihdam kapıları sonuna kadar açılacak" dedi. **7'de**

İstanbul dev zirvenin ev sahibi

TİCARİ ortaklar arasındaki iş birliğini geliştirme ve tedarik zincirinin etkinliğini artırma amaçlı standartlar ve çözümler geliştiren "Uluslararası GS1 Organizasyonu", bu yıllki genel kurul toplantısını bugün İstanbul'da gerçekleştiriyor. İstanbul Çırağan Sarayı'nda yapılacak toplantıya, aralarında Alibaba, Walmart, Nestle, Procter&Gamble ve Loreal gibi firmaların üst düzey temsilcilerinin de yer aldığı 90 ülkeden 286 iş insanı katılacak. **7'de**

Türkiye başkanı Mendez oldu

Ülker markasını da bünyesinde barındıran Yıldız Holding'in sahibi olduğu lüks çikolata markası Godiva'nın İngiltere, Orta Doğu, Kuzey Afrika ve Türkiye bölgesinin başkanı Olivier de Mendez oldu. De Mendez görevinde, yeni ürün ve kategori geliştirmeye ve dağıtım kanallarına ivme kazandırmaya odaklanacak. **7'de**

TESCİLLİ YERLİ BUĞDAY ÇEŞİTLERİ VERİMLİLİĞİ ARTIRACAK

Dekar başına bin ton ürün

ŞANLIURFA'DA GAPTAEM tarafından geliştirilen ve tescillenen iki yeni buğday çeşidiyle dekar başına yaklaşık bir ton verim elde ediliyor. GAPTAEM Müdürü İbrahim Halil Çetiner, "Bölgedeki yabancı menşeli tohumların yerini bundan sonra yerli ve milli tohumlar almış olacak" derken buğday çeşitlerini geliştiren yüksek ziraat mühendisi Ali Ilkhan, "İnşallah en kısa zamanda bu buğday çeşitlerimizin tanıtımını yaparak yaygınlaşmasını sağlayacağız" ifadelerini kullandı. **11'de**

Ticaret savaşı BÜYÜMEYİ VURACAK

EKONOMİK Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) Direktörü Angel Gurria'dan dünyaya uyarı geldi. ABD ile Çin arasındaki ticaret savaşlarının küresel toparlanmaya sekte vurduğunu ve yatırımlarla büyümeye tehlike oluşturmaya devam ettiğini belirten Gurria, ticaret gerilliminin büyümeyi ve yatırımları etkilediğini de bildirdi. **9'da**

Elektrik üretiminde gazın payı düştü

ELEKTRİK üretimde doğal gazın payı bu yılın ilk dört ayında yüzde 17,2'ye geriledi. Bu azalışta hidroelektrik ve rüzgar santralleri'ndeki üretim artışı etkili oldu. Geçen yıl ocak-nisan döneminde bu oran yüzde 30,7 olarak kaydıtara geçmişti. **12'de**

ULAŞTIRMA ve Altyapı Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığınca hayata geçirilen Turistik Doğu Ekspresi'nin ilk seferi, 29 Mayıs'ta bakanlar Cahit Turhan ve Mehmet Nuri Ersoy'un katılacağı uğurlama töreniyle başlayacak. Ankara'dan saat 19.55'te Kars'a hareket edecek tren, parkuru 27 saatte tamamlayacak. Tek kişilik kompartıman 400 lira, çift kişilik kompartımanda ise kişi başı ücret 250 lira olarak belirlendi. **6'da**

Türk Lirası'na sahip çıkmak!

Sedat YILMAZ 7'de

ISSN 2562-7333
34
9 772562 733333

Başarı kamikaze İHA'lara talebi artırdı

STM Genel Müdürü Murat İkincı, "Şu anda 150'ye yakın Karpuz, TSK kullanımına hazır, kullanılıyor. Burunla beraber bine yaklaşan bir sipariş portföyü olduğunu söyleyebiliriz. Sadece TSK değil, özellikle teknolojik olarak gelişmiş olduğunu düşündüğümüz ülkelerden de çok büyük bir ilgi ve talep var. Bu ülkelerin birkaç tanesinde başarıyla testlerimizi gerçekleştirdik" dedi. **4'te**