

Buna haveten inşaat marzemelerine zam geldi. Bu zammın da konut fiyatlarına yansıtılması gerekecektir.

2- Bizim projelerimizde böyle bir sorun yaşanmıyor. Zira bizim sunduğumuz projelerdeki daireler ilk etapta çok büyük talep görüp, hızla satıldı. Bu da doğal olarak inşaatın tamamlanmasını finansal açıdan garanti altına alan bir durumdur.

3-Konut fiyatlarında düşüş olmadı. İnşaat maliyetlerinin ve enflasyonun arttığı bir ortamda konut fiyatlarında bir düşüşten söz edemeyiz.

4-Müşterilerimizle karşılıklı imzalanan sözleşmelerde taahhüt ettiğimiz maddelerde belirtildiği üzere teslim yapılmaktadır. Yine sözleşmeye ek olarak imzalanan teknik şartnameye de uyulmaması gibi bir durum Soyak için söz konusu değildir.

Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü.

■ **Murat ERGİN**

**Sonradan olma
inşaatçılar
sıkıntı yaşayabilir**



1-Bir kere basında yazdığı üzere demir çimento vs. gelen zamlar müteahhitlerin kaldıracılabileceği limitler içinde. Bunlar toplam maliyeti yüzde 10'dan fazla etkilemez. Yani normalde yüzde 40-50'lik marjlar içinde çalışan inşaat sektörünün bence fazla yakınmaya hakkı yok. Ancak çok ince kar marjları ile çalışan veya maliyet analizini iyi yapmamış ve daha çok "sonradan olma" inşaatçıların ciddi sıkıntı yaşamaları ihtimali büyük.

2-Maaalesef piyasa şartları geçerli olacak. Bazıları mağdur olacak. Ancak ben piyasanın ciddi inşaatçıların bu tip sıkıntılar yaşatacaklarını zannetmiyorum. Bu tip bir finansman modeli benim bildiğim kadarıyla yok. Bu arada en çok korkması gerekenler bir "kat mülkiyeti" tapusu dahi alamadan altına hücum edip proje lansmanlarında kapıları kırarak alım yapanlar.

3-Bir dahaki yükselen dalgayı bekleyecekler. Unutmamak gerekir ki gayrimenkul Türkiye şartlarında 4. senede bir zirve yapıyor.

4-Bir kere iyi bir şey var. Bankalarla anlaşmalı kredi kullanılan projelerde bankalar projeden müteselsilen sorumlu. Ancak yine de bu durum ortaya çıkarsa çözüm hukukta.

malar için kanımca atesden gömlek giymek gerekiyor. Acil eylem planı hazırlanmazsa büyük iflaslar ve konutzedeler doğ-

projeleri ile ispat etmiş durumda bir temsilcisi olarak katkileri tercih edebilecek-



■ **Bilge Özdemir**
**Emlakçı Yönetim
Kurulu Başkanı**

**Projeler
etap etap
satılıyor**

1- Firmalar yeni etaplandırma ve projelerinde artan maliyetleri piyasaların durulmasıyla birlikte fiyatlarına yansıtabacaklar ve minimum satış düzeylerine göre imalat programlarını gerçekleştireceklerdir.

2-Projelerin bugün satışları gerçekleşen etaplar için fonlamaları konut kredisi ile gerçekleştirildiği için finansman ihtiyacı duyacağına inanmıyorum.

3-Gayrimenkul projelerinde konut



■ **Ali Fuat Erbil (Garanti Bankası Gnl. Md. Yard.)**

**Planı olmayan
projeler aksayabilir**



"Konut kredilerinde yaklaşık olarak yüzde 400'ün üzerinde bir büyüme gerçekleşen 2005'te dahi, toplam yapılan alım satımların en fazla yüzde 25'i banka kredi-

leri aracılığı ile gerçekleşmiştir. Bu nedenle, satışlar olumsuz yönde etkileyecektir ancak satışların tamamen durması ve bu nedenle de projelerin tamamlanamaması konusunda bir görüş bildirmek için henüz erken. Öncelikle firmalar, satışlara etaplar halinde çıkmaktadırlar. Bir etapta satışlarda kısıtlı görülürse, projenin devamı mahiyetinde etaplara geçilmiyor. Eğer konu ise, mevcut sistemdeki kâr marjlarıdır. Özellikle arsa malik yeti dikkate alınmazsa satışların yüzde 50-60'ının tamamlanması projelerin inşaat maliyetlerinin karşılanmasına yetecektir.