



TUĞLA ve KİREMİT SANAYİCİLERİ DERNEĞİ

Tuğla ve Kiremit Dünyası

**TUKDER
EĞİTİM
BİRİMİ**

TEL
0.312.4190743
0.236.3132266
0.236.3122083
FAX
0.312.4190744

Sayı 14

Bu bülten TUKDER üyelerine gönderilir

Haziran 2005



www.tukder.org

KİREMİT SANAYİCİLERİ SAFRANBOLU'DA TOPLANDI

Nisan ayı başında Kütahya'da toplanan kiremit sanayicilerimiz, 4 Haziran Cumartesi günü yılın ikinci toplantısını Safranbolu'da yaptılar



Yörenin eski evlerinin özelliklerini kendinde barındıran ZALİFRE OTEL'de yapılan toplantının açılış konuşmasını Yönetim Kurulu Üyesi Eray YÜKSEL yaptı. Daha sonra bölge temsilcileri söz alarak kendi

üretim bölgelerindeki piyasa koşulları hakkında bilgi verdiler. Talep ve üretim koşulları gözden geçirildi.



Daha sonra Hoffman fırınlarında doğal gaz yakma teknikleri konusunda İtalyan BERNINI firmasının temsilcileri bir sunum gerçekleştirdiler. Verilen kahve molasının ardından Ankara'lı ünlü

reklam ajansı RE-TA, kiremit sanayicilerinin medyada vermeyi düşündüğü reklamlar hakkında

bir sunum yaptılar. Toplantı akşam yemeği boyunca devam etti. Katılımcılar bir dahaki Kiremit Sanayicileri toplantısının Eylül ayında AVANOS'da yapılması kararı alındıktan sonra dağıldılar.

YENİ TUĞLA STANDARDI TS EN 771-1 TEKNİK KURULDAN GEÇTİ

TSE İnşaat Hazırlık Grubu tarafından uzun zamandır çalışmaları sürdürülen TS EN 771-1 **KAĞIR BİRİMLER - ÖZELLİKLER - BÖLÜM 1 : KİL KAĞIR BİRİMLER (TUĞLALAR)** standardı Mayıs ayı içinde yapılan Teknik Kurul'da kabul edildi. Bu standardın kabul edilmesinden sonra TS 704, TS 705, TS 4563 ve TS 4377 standartları iptal oldu. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 2006 yılında yürürlüğe girmesi beklenen Yapı Malzemeleri Yönetmeliği ile birlikte bu standart da yürürlüğe girmiş olacak. Yeni Tuğla Standardının devreye girmesi ile Tuğla Sanayicisinin bakış açısı ve ürün kalitesinin Avrupa Normlarına ulaşacağına inanıyoruz.

YENİ ÜYELERİMİZ

Derneğimiz aramıza katılan yeni üyelerle güçleniyor .

| İsim | Firma | Bölge |
|------------------|-------------|---------|
| Mehmet HATİPOĞLU | Güneş | Kütahya |
| Mehmet İZGİ | Isparta | Burdur |
| Cevat PETEK | Özkarapınar | Burdur |
| Hüseyin YÖNTER | Y.Akdeniz | Burdur |
| Ali NAZ | Kale | Burdur |
| Nahit EĞRİKAVUK | Gürallar | Kütahya |
| İbrahim BAYAR | Bayar | Elmalı |
| Ahmet HASEKEN | Kısmet | Salihli |

Sabah Gazetesinin araştırmacı yazarlarından Abdurrahman YILDIRIM İnşaat ve Konut piyasası için umut verici bir makale yazmış. Sizlerle paylaşmak istedik.

EMLAKTAKİ CANLILIK ÖYLE KOLAY BİTMEZ

**Abdurrahman YILDIRIM SABAH
GAZETESİ 23.5.2005**

Gayrimenkul piyasası uzun yıllar süren durgunluk döneminin

Konut ihtiyacı ve oturma izni alan konut sayısı

| Yıllar | Kentlerde konut ihtiyacı sayısı | İnşaat izni alan konut sayısı | Yapı kullanma izni alan konut sayısı | İnşaat iznilerinin ihtiyaca oranı % | İhtiyacın karşılanma oranı % | |
|--------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 1990 | 340.000 | 381.408 | 232.018 | 112.1 | 68.2 | İnşaat canlilik yılları |
| 1991 | 354.000 | 392.943 | 227.471 | 111.0 | 64.2 | |
| 1992 | 370.000 | 467.024 | 268.804 | 126.2 | 72.6 | Dönem ortalaması |
| 1993 | 381.000 | 548.129 | 269.695 | 143.8 | 70.8 | |
| 1994 | 395.000 | 523.791 | 245.610 | 132.6 | % 113.7 | % 62.3 |
| 1995 | 414.000 | 518.236 | 248.946 | 125.1 | 60.1 | |
| 1996 | 460.000 | 454.295 | 267.306 | 98.7 | 58.1 | İnşaat durgunluk yılları |
| 1997 | 498.000 | 464.117 | 277.056 | 93.1 | 55.6 | |
| 1998 | 513.000 | 414.573 | 219.737 | 80.8 | 48.8 | Dönem ortalaması |
| 1999 | 516.000 | 339.446 | 215.613 | 65.7 | 41.8 | |
| 2000 | 553.000 | 315.162 | 245.155 | 56.9 | 44.3 | Dönem ortalaması |
| 2001 | 568.600 | 279.616 | 243.464 | 49.1 | 42.8 | |
| 2002 | 593.500 | 153.779 | 156.674 | 25.9 | 26.4 | % 39.7 |
| 2003 | 599.700 | 194.748 | 158.392 | 32.4 | 26.4 | |
| 2004 | 633.600 | 200.000 | 170.000 | 31.5 | 26.8 | ? |
| 2005 | 679.600 | ? | ? | ? | ? | |

Kaynak: 2005 Yılı Programı, ihtiyacın karşılanma oranı tarafımızdan hesaplandı.

ardından 2003'ten itibaren canlanmaya başladı. Canlılık 2004'te daha belirginleşti, 2005 yılında ise patlamaya dönüştü.

Bugünlerde en iyi iř yapan meslek kollarının başında emlakçılar ve konut inşa edenler geliyor. Hem inşaattan hatta projeden, hem de kullanılmış konutları almak isteyenler emlak ofislerini doldurup taşırıyor. Konutunu satmak isteyenler de arttı. Çünkü artan taleple birlikte fiyatlarda ciddi yükselişlerin meydana gelmesi, konut satıcılarını çoğalttı. Satmayı düşünmeyenleri bile harekete geçirdi. Gazeteler artık konut ilanlarından geçilmiyor. Hatta büyük gazetelerin hepsi haftalık emlak eki yayımlamaya başladı.

* Dört lokomotiften biri- Bu sektörün canlanması büyüme ve işsizliği azaltma açısından iyi bir gelişme. Ekonominin dört lokomotif sektöründen otomotivin hızı kesilmişken, tekstil ve konfeksiyon tökezlemişken, imdada inşaat sektörü yetişiyor. Emek yoğun bir sektör olarak inşaat sektörü, dördüncü lokomotif turizm sektöründeki canlanmayla tekstilden kaynaklanacak boşluğu doldurmaya aday.

* En zor karar- Gayrimenkul talebi durgunluktan veya krizden çıkmakta olan ekonomide en son harekete geçen, canlanan sektördür. Krizle birlikte zorunlu tüketimin bile

Tuğla ve Kiremit Dünyası

kısılması yoluna gidilerken, krizden çıkışta önce giyim, sağlık, beyaz eşya, kahverengi eşya ve otomobilde ertelenmiş ihtiyaçlar karşılanıyor. İşler düzeldikçe, geleceğe güven arttıka birikmiş talepler ardı ardına realize ediliyor.

Bu ihtiyaçların en sonucusu gayrimenkul. Çünkü emlak, kişilerin veya hanelerin en büyük harcamasını oluşturur. Otomobilden daha büyük bir harcamayı gerektirir. Bunun kararını vermek öyle kolay değildir. Finansmanını sağlamak hiç kolay değildir.

* Döviz,faiz,borsayla ilgisi- Konut veya gayrimenkul alımı için, peşin parası olsa da karar vericiler, finansal piyasalardaki alternatif getirileri dikkate alırlar. Bu nedenle yüksek reel faizin olduğu dönemler veya döviz kurunun, borsanın iyi getiriler sağladığı zamanlar gayrimenkul piyasası durgundur. Fiyatlar gerilemeye başlar. Döviz, faiz borsa üçgeninde yaşananlar emlak piyasasını bire bir ilgilendirir.

Bu nedenlerdir ki, 1998'de Türkiye ekonomisinde başlayan durgunluk ile Rusya krizinin çakışması gayrimenkul piyasasındaki canlanmayı sonlandırdı. Üzerine 1999'da deprem etkisi binince 2000 yılındaki düzelme gayrimenkulde canlanma yaratmaya yetmedi. 2001 krizi emlak piyasasına en büyük darbeyi indirdi.

* Konutta büyük açık- Bütün bunların sonucunda ne olduğu ise bitişikteki tabloda var. 2005 Yılı Programı'ndan aldığımız veriler, 1998 sonrası durgunluk içine giren inşaat sektörünün henüz kendine gelemediğini ortaya koyuyor. DPT'nin hesapladığı kentlerde konut ihtiyacının 2005 yılında 679 bine çıktığı görülüyor. 1998 sonrası konut açığının giderek arttığı dikkati çekiyor. Çünkü krizlerin, yüksek faizlerin ve devalüasyonun etkisiyle inşaatlar giderek azaldı. İnşaat izni alınan konut sayısının toplam konut ihtiyacına oranı yüzde 100'lerin üzerindeyken, yüzde 30'lara kadar indi. Tabloda yer alan 1990-1998 döneminde toplam konut ihtiyacının ortalama yüzde 113.7'si düzeyinde inşaat izni alınırken, inşaatı tamamlanan ve yapı kullanma izni alınan konutların toplam ihtiyaca oranı yüzde 62.3 düzeyindeydi. Sırasıyla bu oranlar 1998-2004 döneminde yüzde 43.5 ve yüzde 39.7'ye indi. Konut ihtiyacının karşılanma oranı yaklaşık yarı yarıya düştü.

* Kriz yoksa canlanma sürer- Bu konut açığı şimdi uygun ortamını bulmasıyla konut talebine dönüşüyor. Yine bu açıktır ki, kira artışlarını tüketici enflasyonunun yaklaşık yüzde 50 üzerine çıkarmış durumda.

Konut açığı doruk noktada. Geciktirilen talep de diğer sektörlerdeki gibi bir iki yıllık değil tam beş yıllık. Yani talebin doyum noktasına gelmesine daha çok yol var. Gerçi arz da harekete geçti ama 700 bin konut inşa etmek öyle bir veya bir kaç yılın işi değil. Bu nedenle inşaat sektöründe uzun süren durgunluktan sonra yakalanan canlanmanın normal koşullarda uzun yıllar sürmesini beklemek gerek. Ancak beklenmeyen bir ekonomik kriz bu canlanmayı erken sonlandırabilir.

* Sonuç- "Deve bir pula bırak gitsin, deve bin pula çek gelsin" Türk Atasözü