

FINANSMAN VE MALİYET YAPISI TEMELİNDE MERSİN'DE KONUT MÜTEAHHİTLİĞİ (YAP-SATÇILIK)

Tuncay Turan TURABOĞLU¹
İsmail Ahmet ŞAHİN²

Özet

Gerek bireysel ve gerekse de toplumsal düzeydeki önemi, bütünü oluşturan inşaat sektörünün içinde yer alan konut sektörünü incelenmeye değer kılmaktadır. Konunun öneminden hareketle bu çalışmada, Mersin'deki konut müteahhitliğinin (yap-satçılık) finansman ve maliyet yapısı temelinde incelenmesi amaçlanmış bu amaç doğrultusunda düzenlenen anket yoluyla elde edilen veriler, frekans analizi kullanılarak yorumlanmıştır. Mersin'deki konut müteahhitliği faaliyetleri, Türkiye'de yaşanan değişim ve gelişime paralel bir seyir izlemekle birlikte Mersin'e has bazı özellikler de konut sektörünü yakından etkilemektedir. Analiz sonuçlarına göre; belirli bir sermaye birikiminin oluşmaya başladığı gözlenmekte ancak henüz yeterli düzeye ulaşmadığı anlaşılmaktadır. Konut müteahhitleri, üretim faktörlerini bir araya getirmenin yanı sıra pazarlama-satış faaliyetlerini de üstlenmektedirler. Mortgage çok az kullanılmakta olup vadeli satışların vadesi de kısadır. Maliyetlerde bir artış söz konusuysa da, modern yaşam tarzının ihtiyaçlarını karşılayan konutlara olan talep, sermaye birikiminin sağlanabileceği bir ortam oluşturmakta ve bu durum daha büyük, daha güçlü ve daha kurumsal konut müteahhitlerinin ortaya çıkması için önemli bir avantaj sunmaktadır.

Anahtar kavramlar: Yap-Satçılık, Konut Müteahhitliği, Mersin, Finansman, Maliyet
JEL Kodu: G32, G39, L11, L74, M31, R30

THE HAUSING CONSTRUCTION IN MERSIN ON THE BASIS OF FINANCING AND COST STRUCTURE

Summary

It is worth studying housing sector because of its individual and social importance within the overall construction sector. In this paper we aim to study housing construction (building and selling houses) in Mersin on the basis of finance and cost structure. Survey data collected for this purpose have been interpreted by frequency analysis. Although housing construction activities in Mersin followed a course in line with the changes and developments in Turkey, some idiosyncratic features of Mersin also affect the housing sector in this city. According to the results of the analysis, a certain level of capital formation has occurred, but it is still not adequate. Housing constructors do not only combine production inputs for production, but also engage in marketing and selling activities. Mortgage is rarely used and credits are short termed. Although costs have increased, the demand for housing suitable for modern life style is high enough to encourage capital formation in housing construction sector, which provides an important advantage for bigger, stronger and more established constructors.

Key words: Hausing Sector, Mersin, Financing, Cost
JEL Codes: G32, G39, L11, L74, M31, R30

¹ Yrd.Doç.Dr., Mersin Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümü, tturaboglu@gmail.com

² Daire Başkanı, Adana Bilim Teknoloji Üniversitesi, Yapı İşleri, ismail@adanabtu.edu.tr

GİRİŞ

İnsanlığın varoluşundan bu yana, güvenlik, barınma, mahremiyet vb. gibi ihtiyaçlar nedeniyle konut, vazgeçilmez nitelikte bir meta olmuştur. Sahip olunan refah, bilgi ve gereksinimlere bağlı olarak; mağara, ağaç kovuğu gibi doğal oluşumların kullanılmasından başlayıp günümüzün modern anlamdaki konut kavramına uzanacak biçimde söz konusu ihtiyaçların karşılanmasına çalışılmıştır. Konut yapımında ise başlangıçtaki bireysel veya imece usulüyle inşa faaliyetlerinden, mesleki uzmanlık ve yapılanmanın hakim olduğu bir aşamaya gelinmiştir. Günümüzde; artan nüfus, hızlı kentleşme, değişen ve gelişen ihtiyaçlar, ulusal ve uluslararası hareketlilik, artan refah vb. gibi nedenlerle özellikle nitelikli konut ihtiyacı artmakta, yer yer gereksinimi aşan konut yatırımları söz konusu olmaktadır.

Yüzlerce alt sektörü destekleyen konut sektörü, ekonomik kalkınmanın itici gücünü oluşturmakla kalmayıp, ekonomik durgunlukların çözümünde de temel rol oynamaktadır. Tasarruf ve gelir artışı üzerindeki etkisi, sahip olduğu çarpan etkisi, çoklukla nitelikli olmayan işgücünün emek piyasasına katılmasına aracılık ederek istihdam sağlaması vb. nedenlerle genel ekonomi için oldukça önemlidir.

Gerek bireysel ve gerekse de toplumsal düzeydeki önemi, bütünü oluşturan inşaat sektörünün içinde yer alan konut sektörünü incelenmeye değer kılmaktadır. Konut sektörüne yönelik olarak gerçekleştirilen çalışmalarda, başta maliyet ve finansman yapısı olmak üzere konut müteahhitliği (yap-satçılık) faaliyetlerine yeterince yer verilmemiş olması ve Mersin gibi konut sektörü büyük ve ilgi çekici bir kente ilişkin olarak neredeyse hiç araştırma yapılmamış olması, bu çalışmanın temel hareket noktası olmuştur. Buna göre; çalışmanın birinci bölümünde Türkiye’de ve Mersin’de konut müteahhitliği faaliyetlerinin tarihi gelişimi ve potansiyeli incelenecektir. Veri ve yöntem bölümü olarak adlandırılan ikinci bölümde, çalışmanın kısıtları ve hazırlanan anket hakkında açıklamalarda bulunulacak olup çalışmanın üçüncü bölümünde ise anket analiz sonuçları sıralanacaktır. Çalışmanın son bölümünü oluşturan sonuç ve değerlendirme bölümü, anket sonuçlarının genel bir değerlendirmesini içerecek ve Mersin’deki konut müteahhitliği faaliyetlerinin geleceğine ilişkin ulaşılan bulgulara yer verilmesiyle son bulacaktır.

I. KONUT MÜTEAHHİTLİĞİ (YAP-SATÇILIK)

Genel ekonomi açısından lokomotif sektörlerden belki de en önemlisi olarak görülen inşaat sektörü, hizmet kesimi içinde yer almakta olup pek çok sektör ve alt sektörü (yaklaşık olarak 200) beslemekte, bu haliyle GSMH’nin %30’unu temsil etmekte ve istihdama önemli katkı sağlamaktadır (ancader.org.tr, 30/08/2015). Türkiye, inşaat sektörünün yurtiçindeki üretimi açısından dünyadaki 17. büyük ülkedir (data.un.org, 01/08/2015). Buna göre; genel ekonomik durumun inşaat sektörünü, inşaat sektörünün de genel ekonomik durumu etkilememesi düşünülemez.

Teknolojik inşaat (havaalanı, otel, demiryolu, metro, rafineri, hastane, spor kompleksi), altyapı (enerji, ulaşım ve kentsel altyapı), deniz yapıları, çevreye yönelik inşaat, askeri tesis/diplomatik temsilcilik, üretim tesisleri, ticari alanlar gibi inşaat sektörünün içerisinde ayrı bir uzmanlık alanı olan konut müteahhitliği hane halkının refah düzeyi ve ihtiyaçları ile birebir ilişkilidir (kpmg.com.tr, 29/08/2015).

Konuya konut müteahhitliği (yap-satçılık) açısından bakıldığında, konut müteahhitliği diploması veren bir öğretim kurumu olmayıp 2011 yılından bu yana uygulanan yapı müteahhitliği yetki belgesi numarası dışında zorlayıcı bir mesleki kriter de bulunmamaktadır. Bu itibarla sektörün ilkleri de, yöresel çapta yürütülen faaliyetlerin kazandırdığı tecrübenin etkisiyle Karadeniz

Bölgesi'nden çıkmış, kalfalıktan müteahhitliğe yaşanan geçiş sonrasında, mesleğin daha geniş kitlelerce öğrenilmesi ve sermaye sahipliğinin yayılmasıyla bütün kesimlere açık bir alan haline gelmiştir.

Tablo 1. İnşaat Ciro Endeksi -Türkiye (2010=100), 1010-2015

Yıllar	I. Çeyrek	II. Çeyrek	III. Çeyrek	IV. Çeyrek	Yıllık Ort.
2010	55,9	95,1	102,1	146,9	100,0
2011	61,8	99,2	106,5	162,7	107,6
2012	63,2	98,4	115,5	180,7	114,5
2013	79,7	114,3	134,7	179,6	127,1
2014	105,3	115,0	130,7	180,6	132,9
2015*	90,4	113,2	-	-	-

* İlk iki çeyrek sonuçlarını içermektedir.

Kaynak : TÜİK, İnşaatı ciro endeksi, 18/08/2015.

Türkiye'de konut müteahhitliği; 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile kat irtifakı kurularak farklı tapu ile konut üretimine izin verilmesi ile harekete geçtiği, 1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar kanunu ile imar planı yapma yetkisinin yerel yönetimlere (belediyeler) bırakılması ile ciddi bir ivme kazandığı söylenebilir. Önceleri yoğun göç alan yerleşim birimlerinde başlayan konut üretim faaliyetleri, sonrasında artan kentleşme süreci ile birlikte tüm yerleşim birimlerine yayılırken, ekonomik konjoktüre bağlı olarak üretilen/satılan konut sayısında dönem dönem farklılıklar görülmüştür (**Tablo 1. ve Tablo 2.**).

Tablo 2. İnşaat Üretim Endeksi-Türkiye (2010=100), 2005-2015

Yıllar	I. Çeyrek	II. Çeyrek	III. Çeyrek	IV. Çeyrek	Yıllık Ort.
2005	69,0	91,6	99,3	89,1	87,2
2006	79,7	110,0	118,3	105,4	103,3
2007	89,4	117,6	123,7	106,3	109,2
2008	86,5	111,7	111,9	92,9	100,7
2009	70,5	88,1	92,9	85,8	84,3
2010	77,5	106,3	113,9	102,3	100,0
2011	90,2	121,1	125,6	108,7	111,4
2012	91,5	120,9	125,5	111,1	112,2
2013	98,4	130,2	136,3	118,6	120,9
2014	104,6	136,1	139,9	117,1	124,4
2015*	101,8	138,6	-	-	-

* İlk iki çeyrek sonuçlarını içermektedir.

Kaynak : TÜİK, İnşaat üretim endeksi, 18/08/2015.

Antik çağlarda yerleşimlerin olduğu bilinmekle birlikte, 19.yy'ın küçük bir sahil köyünden; gerek Amerikan İç Savaşı'nın neden olduğu pamuk ihtiyacını karşılayacak bir bölge olarak Çukurova'nın ve gerekse de Süveyş Kanalı'nın yapımı ve işletilmesi için gereksinim duyulan sedir ağaçlarının karşılandığı Toros'ların iskelesi olarak nam salan Mersin, yoğun iç göçlerin etkisiyle günümüz Türkiye'sinin nüfus açısından 10. büyük kenti ve 30 büyükşehrinden biridir.

2014 yılı itibariyle Türkiye'de toplanan mevduat açısından 9., kullanılan krediler açısından 11. (tbb.org.tr, 01/08/2015) ve ödenen vergi sıralamasında 6. sırada yer alan Mersin'de ekonomik faaliyetler ağırlıklı olarak Lojistik, Gıda-Tarım ağırlıklı Sanayi ve Turizm sektörlerinde yürütülmekte olup yapılan/yapılacak yatırımların katkısıyla Türkiye'nin en büyük lojistik merkezi konumuna geleceği bilinmektedir.

Gerçekten de Mersin; limanı, demiryolu ve karayolu bağlantıları ile intermodal ve multimodal taşımacılık için uygun bir altyapıya, Türkiye'nin önemli akaryakıt depolama-dağıtım tesislerine,

Türkiye tır filosunun 1/3'üne ev sahipliği yapmaktadır. Sözü edilen mevcut altyapısının yanı sıra projelendirilen, yapımına başlanan; Mersin Lojistik İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, Yenice Lojistik Köyü, Çukurova Bölgesel Havalimanı, Mersin Limanı'nı Türkiye'nin en büyük ana limanı haline getirecek genişletme projesi, Konya-Karaman-Silifke-Mersin demiryolu bağlantısı, Mersin-Antalya arasında yapımı devam eden Akdeniz Sahil Yolu bunların başlıcalarıdır. Mersin'in kendi üretiminin yanı sıra, yine Mersin'in doğal hinterlandında mevcut, inşa halinde olan ve planlanan; İskenderun, Payas, Osmaniye'de demir-çelik üretimi; Yumurtalık'ta tersane; Yumurtalık ve Ceyhan'da sonlanan boru hatları, rafineri ve kimya tesislerinin yanı sıra GAP ve KOP projeleriyle artacak tarımsal üretimin Mersin'de işlenmesi, pazarlanması ve naklinin kent ekonomisine sağlayacağı katkı azımsanmayacak ölçüde büyük olacaktır. Göreceli olarak ucuz yaşam ve iş olanakları sunan Mersin'de ve Mersin'in doğal hinterlandında yapılan/yapılacak olan yatırımların il/bölge nüfusunu ve gelir düzeyini arttıracacağı ve bunun da konut müteahhitliğinin var olan ivmesini arttıracacağı düşünülmektedir (Turaboğlu, 2010: 14).

Satılan konut sayısı dikkate alındığında, Mersin'in, konut müteahhitliği sektörü açısından Türkiye geneline paralel bir seyir izlemekle birlikte son yıllarda küçük de olsa bir artış söz konusudur (Tablo 3.).

Tablo 3. Yıllara Göre Konut Satışları-Türkiye-Mersin (2008-2015)

Yıllar	Satış Türü	Türkiye (Adet)	Mersin (Adet)	Mersin/Türkiye (%)
2008	Kredili Satış	-	-	-
	Diğer Satış Türleri	427.105	11.216	2,6
	T oplam Satış	427.105	11.216	2,6
2009	Kredili Satış	22.726	431	1,8
	Diğer Satış Türleri	532.458	13.261	2,4
	T oplam Satış	555.184	13.692	2,4
2010	Kredili Satış	246.741	6.162	2,4
	Diğer Satış Türleri	360.357	8.979	2,4
	T oplam Satış	607.098	15.141	2,4
2011	Kredili Satış	289.275	7.303	2,5
	Diğer Satış Türleri	419.000	11.161	2,6
	T oplam Satış	708.275	18.464	2,6
2012	Kredili Satış	270.136	6.780	2,5
	Diğer Satış Türleri	431.485	11.667	2,7
	T oplam Satış	701.621	18.447	2,6
2013	Kredili Satış	-	-	-
	Diğer Satış Türleri	-	-	-
	T oplam Satış	1.157.190	32.393	2,8
2014	Kredili Satış	-	-	-
	Diğer Satış Türleri	-	-	-
	T oplam Satış	1.165.381	31.204	2,7
2015*	Kredili Satış	-	-	-
	Diğer Satış Türleri	-	-	-
	T oplam Satış	844.132	24.292	2,9

*İlk 8 aylık sonuçları içermektedir.

Kaynak: TÜİK, İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları 2008-2012 ve İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları 2013-2014 göstergelerinden yararlanılarak türetilmiştir, 18/08/2015.

II. VERİ VE YÖNTEM

Bu çalışmanın amacı; Mersin'deki konut müteahhitliği faaliyetlerine ilişkin olarak finansman yapısı başta olmak üzere düzenlenen anket yoluyla bilgi edinmek ve analiz etmektir. Türkiye'de konut araştırmaları için veri kaynağı olarak; genel nüfus sayımı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, bina sayımı hanehalkı tüketim harcamaları anketi (HTHA), hanehalkı bütçe anketi (HBA), Türkiye konut araştırması (Sarioğlu, 2007: 45) ve gayrimenkul piyasası ve konut piyasası saha

araştırması gibi çalışmaların sonuçları kullanılabilir. Ancak, söz konusu veri kaynaklarının hiçbirisi konunun, konut müteahhitliğinin maliyet ve finansman yapısı açısından araştırılabilmesi için yeterli olmamaktadır. İfade edilen veri ve bakış açısı yetersizlikleri dikkate alınarak genel bilgiler, maliyet ve finansman yapısına ilişkin bilgiler, müşteri ve satış sürecine ilişkin bilgiler ve tamamlayıcı bilgiler olmak üzere dört bölümden ve 70 sorudan oluşan bir anket hazırlanmıştır (**Ek.2**). Söz konusu anket, Mersin üzerinde şekillendirilerek konut müteahhitliğinin maliyet ve finansman yapısının yanı sıra, Mersin'deki konut müteahhitliği faaliyetlerine ilişkin olarak ta veri elde edilmesi hedeflenmiştir. Konuya bu açıdan bakıldığında, uygulanan anket ve anketten elde edilen verilerin analiz edildiği bu çalışma, pek çok açıdan ilk ve özgün bir çalışma olma niteliği taşımaktadır.

Anket sorularının geçerliliği, -her ne kadar bu çalışmayı yürütenler sektörle ve Mersin'deki konut müteahhitliği faaliyetleri ile ilişkili ve akademik uzmanlığa sahip olsalar da- anket soruları sektöre ve/veya akademik düzeyde konuya hakim uzmanlarla görüşülerek sağlanmış, ankette kullanılan beşli likert ölçeğinin güvenilirliği ise Cronbach Alpha katsayısı ile test edilmiştir. Test sonucuna göre Cronbach Alpha katsayısı 0,856 olup anketin güvenilirliği oldukça yüksektir.

Örneklem sayısının belirlenebilmesi açısından, Mersin'deki konut müteahhitlerinin sayısının bilinmesi elzem olmakla birlikte, bu konuda kesin bir sonuca ulaşılabilmesi oldukça güçtür. Bu güçlük aşğıdaki unsurlardan kaynaklanmaktadır;

*Mersin Ticaret ve Sanayi Odası'nın kayıtları, konut müteahhitlerinin yanı sıra inşaat malzemesi ticareti gibi inşaatla ilgili faaliyet gösteren diğer kişi/firmaları da içermekte ayrıca, farklı sektörlerde kayıtlı kişi/firmalarda konut müteahhitliği yapılabilmektedir,

*Derneklerden (MİMDER-Mersin İnşaat Müteahhitleri Birliği Derneği, MERYAP- Mersin Yapı Müteahhitleri Derneği) sadece kendi üyelerine ilişkin veri sağlanabilmekte olup konut müteahhitlerinin önemli bir kısmı dernek üyesi değildir.

*Belediyeler, sadece inşaat ruhsatı ve genel iskan için başvuran/alan yapı müteahhitlerine ilişkin bilgilere sahiptirler.

*Konut müteahhitliği yapmak için herhangi bir mesleki zorunluluk aranmamasının da etkisiyle, genel ekonomik durum ve talebe bağlı olarak faal konut müteahhidi sayısı sürekli değişmektedir.

Tüm bu nedenlerle, anketin uygulanacağı konut müteahhitlerinin belirlenmesinde MTSO (Mersin Ticaret ve Sanayi Odası), MİMDER, MERYAP ve Belediyelerin kayıtları dikkate alınmakla birlikte farklı bir metodoloji izlenmiştir. Buna göre; Mersin Büyükşehir Belediyesinin dört alt birimini oluşturan Mezitli, Yenişehir, Akdeniz ve Toroslar Belediyelerinin sınırları içerisinde faal olarak yap-sat niteliğinde konut inşaatı yapan müteahhitler belirlenerek anket uygulanmıştır. Bunun sonucunda belirlenen 179 konut müteahhidinin 81'ine ulaşılammış, anket uygulanammış veya geri dönüş alınammışken, 98'ine uygulanan anket analize tabi tutulmuştur.

III. ANKET ANALİZ SONUÇLARI

Anket sonuçları frekans analizi yöntemiyle ve anketteki ayrıma göre analiz edilerek yorumlanmıştır. Buna göre;

III. I. Bölüm – Genel Bilgiler

İşletme sahiplerinin %99'u erkek olup %34,7'si lise, %40,80'i üniversite mezunudur. Kuruluş tarihi itibarıyla en eski işletme 1969 yılında kurulmuştur. Bu, uygun mevzuat altyapısına kavuşması

nedeniyle Türkiye’de yap-satçılığın yaygınlaşmaya başladığı döneme denk gelmektedir. İşletmelerin ortalama kuruluş yılı ise 2001’dir.

Ankete yer alan işletmelerin %96,9’unun ana faaliyet konusunu konut müteahhitliği oluşturmaktadır. Konut müteahhitlerinin %54,1’i farklı sektörlerde de çalıştığını beyan etmiş olup bu sektörler; %12,2 ile imalat sanayi, %12,2 ile gayrimenkul kiraletme ve iş faaliyetleri, %6,1 ile tarım, avcılık, ormancılık ve balıkçılık, %6,1 ile toptan ve perakende ticaret, %4,1 ile oteller ve lokantalar, %2 ile madencilik ve taşocakçılığıdır.

İşletmelerin %29,6’sı şahıs şirketi, %63,3’ü limited şirket olup bu yapıların tercih edilmesinin nedeni olarak; %43’le daha çok kaynağa sahip olma, %28’le riski azaltma ve %18,3’le sermayenin bölünmemesi gösterilmektedir.

Ankete katılan konut müteahhitleri ortalama olarak 8 yıldır Mersin Merkez’de konut müteahhitliği yapmaktadır. Bunların %27,1’i, Mersin Merkez dışındaki ilçe ve diğer illerde de konut inşaatı yapmıştır.

Bugüne kadar yapılan ortalama inşaat sayısı, konut müteahhidi başına 10,64 olup ortalama konut inşaatı sayısı 10,51’dir ki; bu da ankete katılanların büyük ölçüde yap-satçılık yaptığını göstermektedir. Ankete katılan konut müteahhidi başına üretilen konut sayısı ortalama 202 ve konut müteahhidi başına 31.560 metrekaredir.

III. II. Bölüm – Maliyet ve Finansman Yapısına İlişkin Bilgiler

Konut inşaatların ortalama tamamlanma süresi 18 aydır. Bir bütün olarak bakıldığında inşaatlar; %65,03 oranında birikmiş kaynaklarla, %18,2 oranında inşaat bitmeden bağımsız bölüm satın alınarak, %8,03 oranında iş karşılığı taşeronlara bağımsız bölüm verilerek, %6,96 oranında banka kredisi kullanılarak, %2,07 oranında tedarikçilere borçlanılarak ve %0,092 oranında aile ve dost çevresinden ödünç alınarak finanse edilmektedir.

Yap-sat konut inşaatlarının arsaları; %69,55 oranında arsa sahibi ile kat karşılığı anlaşma, %22,62 oranında satın alma, %2,98 oranında aile sahipliği ile elde edilmektedir.

Metrekare başına inşaat maliyetlerinin; %31,15’i arsa, %29,72’si kaba inşaat, %24,89’u ince inşaat, %6,34’ü çevre düzenlemesi, %5,95’i vergi, resim, harç ve %1,49’u satış komisyonu kaynaklıdır.

Ankete katılan konut müteahhitlerinin %50’si sürekli olarak bir inşaat ekibi istihdam etmediğini belirtirken buna gerekçe olarak; %23,9 oranında işin devamlılığının olmaması, %54,3 oranında işlerin taşeronlaştırılmasının daha uygun bulunması, %28,3 oranında maliyetleri artırması gösterilmiştir.

Konut müteahhitlerinin %56,1’i herhangi bir inşaat üretim aracına sahip olduğunu belirtirken bunların; %63,84’ü kalıplık malzemeye, %64,19’u asansör, vinç vb.’ye, %23,14’ü iş makinesi, betonyere, %3,2’si de diğer malzemeye sahip olduklarını ifade etmiştir.

Konut üretimi için kullanılan inşaat malzemelerinin nasıl temin edildiği sorusunu; ankete katılan konut müteahhitlerinin %42,58’i peşin ve vadeli, %34,95’i tedarikçilere bağımsız bölüm vererek, %20,93’ü peşin, %1,55’i diğer olarak cevaplamışlardır.

Bağımsız bölüm satış fiyatının nasıl belirlendiği sorusuna karşılık olarak; %60 oranında maliyet üzerine kar eklenerek, %37,76 oranında ortalama piyasa fiyatı, %1,51’i kaynak ihtiyacı dikkate alınarak cevabı verilmiştir.

Satışların; %33,75’i peşin, %31,09’u peşin ve vadeli, %26,82’si banka işbirliği ile kredili satış, %5,42’si mortgage, %1,35’i kaparo karşılığı vadeli satış, %1,09’u takas ve vadeli, %0,78’i ise takas, peşinat ve vadeli satış şeklinde olup ortalama tahsil vadesi 26 aydır.

Konut müteahhitliğinden elde edilen gelirin; %69,51'i diğer inşaatların finansmanı için, %21,04'ü arsa alımı için, %9,03'ü diğer işlerin finansmanı için, %0,42'si diğer nedenler için kullanılmaktadır. Cironun yaklaşık olarak %89,56'sı maliyetlere gitmektedir.

III. III. Bölüm – Müşteri ve Satış Sürecine İlişkin Bilgiler

Ankete katılan konut müteahhitlerinin %56,5'u pazarlama faaliyetlerine yönelik olarak herhangi bir satış elemanı istihdam etmediğini belirtmiştir. Satışlar; %67,62 oranında müşteri ile aracısız görüşerek, %16,90 oranında satış elemanı istihdam edip belirli bir aşamadan sonra görüşerek, %14,67 oranında emlakçı aracılığıyla gelen müşteri ile görüşerek, %1,74 oranında tamamen satış elemanları aracılığıyla görüşerek gerçekleştirilmektedir. Zaten müşterilerin; %70,33'ü doğrudan, %15,79'u emlakçı vb. aracılığıyla, %13,47'si daha önce bağımsız bölüm satın almış olanların referansı ile konut müteahhitlerine ulaşmaktadırlar.

Müşterilerin; %80,70'i aileler, %17,85'i yeni evli/evlenecek çiftler, %1,34'ü yalnız yaşayanlardan oluşmakta olup %40,29'u orta gelir grubunda, %36,22'si orta üst gelir grubunda, %17,44'ü üst gelir grubunda, %5,64'ü orta alt gelir grubunda yer almaktadır.

Müşterilerin; %77,03'ü ilk kez bir bağımsız bölüm olarak satın alımda bulunmakta, %12,62'si yatırım amacıyla satın alımda bulunmakta, %12,59'u ikinci bağımsız bölüm olarak satın alımda bulunmaktadırlar.

Müşteriler; %94,85 oranında Türkiye'de ikamet eden T.C. vatandaşları, %4,49 oranında yurtdışında ikamet eden T.C. vatandaşları, %0,42 oranında Türkiye'de ikamet eden yabancı uyruklular, %0,18 oranında yabancı ülkelerde ikamet eden yabancı uyruklulardan oluşmaktadır.

III.IV. Bölüm – Tamamlayıcı Bilgiler

“Mersin konut müteahhitliği yapmak için uygun konuma sahiptir” ifadesine, ankete katılan konut müteahhitlerinin; %56,8'i katılıyorum, %29,5'i tamamen katılıyorum, %5,3'ü katılmıyorum, %1,1'i tamamen katılmıyorum derken, %1,1'i de kararsız kaldığını belirtmiştir.

“Limanın varlığı, Mersin'de konut müteahhitliği yapmayı avantajlı kılmaktadır” ifadesine; ankete katılan konut müteahhitlerinin %39,4'ü katılıyorum, %21,3'ü tamamen katılıyorum, %17'si kararsızım, %16'sı katılmıyorum, %6,4'ü de tamamen katılmıyorum cevabını vermiştir.

“Mersin'in lojistik merkez olması konut talebini artırmaktadır” ifadesi; %53,2 oranında katılıyorum, %20,2 oranında tamamen katılıyorum, %12,8 oranında kararsızım, %10,6 oranında katılmıyorum, %6,4 oranında tamamen katılmıyorum yanıtını almıştır.

“Serbest Bölgenin varlığı konut talebini canlı tutmaktadır” ifadesine; ankete katılan konut müteahhitlerinin %46,3'ü katılıyorum, %21,1'i katılmıyorum, %15,8'i tamamen katılıyorum, %12,6'sı kararsızım derken %4,2'si de tamamen katılmıyorum cevabını vermiştir.

“Mersin'in ılıman iklimi konut talebi üzerinde olumlu etki yapmaktadır” ifadesi; %49,5 ile tamamen katılıyorum, %36,8 ile katılıyorum, %6,3 ile kararsızım, %4,2 ile katılmıyorum ve %3,2 ile tamamen katılmıyorum olarak cevaplanmıştır.

“Mersin'e yönelik göç konut talebini olumlu yönde etkilemektedir” ifadesine ankete katılanların; %36,8'i katılıyorum, %26,3'ü tamamen katılıyorum, %18,9'u katılmıyorum, %11,6'sı tamamen katılmıyorum, %6,3'ü de kararsızım cevabını vermiştir.

“Mersin'de diğer illere göre daha ucuz yaşam olanağı olması, konuta olan talebi canlı tutmaktadır ifadesi”; %54,7 oranında katılıyorum, %25,3 oranında tamamen katılıyorum, %8,4 oranında kararsızım, %8,4 oranında katılmıyorum, %3,2 oranında tamamen katılmıyorum biçiminde yanıtlanmıştır.

“Son yıllara talebin daha çok güvenlik, rekreasyon alanı ihtiyacını karşılayan konutlara yönelik olarak arttığını düşünüyorum” ifadesine ankete katılan konut müteahhitlerinin; %35,1’i katılıyorum, %33’ü kararsızım, %24,5’i tamamen katılıyorum, %6,4’ü katılmıyorum derken %1,1’i de tamamen katılmadığını belirtmiştir.

“Mersin’in Akdeniz Oyunlarına ev sahipliği yapmasının konut talebini canlı tuttuğu” ifadesine ankete katılan konut müteahhitlerinin; %26,3’ü katılıyorum, %26,3’ü kararsızım, %21,1’i katılmıyorum, %14,7’si tamamen katılıyorum, 11,6’sı tamamen katılmıyorum cevabını verirken, “Akdeniz Oyunlarının yabancı ülke vatandaşlarının konut alımlarını arttırdığı” ifadesi; %30,5 ile katılmıyorum, %24,2 ile kararsızım, %20 ile katılıyorum, %12,6 ile tamamen katılmıyorum ve %12,6 ile tamamen katılmıyorum olarak cevaplanmıştır.

“Suriye, Lübnan ve Irak gibi ülkelerdeki karışıklıklar Mersin’de konuta olan talebi artıracaktır” ifadesi; %31,6 oranında katılmıyorum, %23,2 oranında katılıyorum, %22,1 oranında kararsızım, %16,8 oranında tamamen katılmıyorum, %6,3 oranında tamamen katılıyorum biçiminde cevaplanmıştır.

“Yabancı ülkelerde çalışan Türk işçilerinin yaptığı alımlar konut sektörü için çok önemlidir” ifadesine ankete katılanların; %29,5’u katılıyorum, %27,4’ü kararsızım, %25,3’ü katılmıyorum, %9,5’u tamamen katılıyorum, %8,4’ü tamamen katılmıyorum cevabını verirken, “Önümüzdeki dönemde yabancı ülke vatandaşlarının yapacağı alımların artacağını düşünüyorum” ifadesi; %32,3 oranında kararsızım, %30,1 oranında katılıyorum, %23,7 oranında katılmıyorum, %9,7 oranında tamamen katılmıyorum, %4,3 oranında tamamen katılıyorum şeklinde yanıtlanmıştır.

“Mersin’de yaşayanların (Mersinlilerin) diğer ilçe/illerden gelip yerleşenlere karşı tutumu pozitifdir” ifadesi; %45,7 oranında katılıyorum, %19,1 oranında katılmıyorum, %13,8 oranında tamamen katılmıyorum, %10,6 oranında tamamen katılıyorum, %10,6 oranında kararsızım biçiminde cevaplanırken, “Mersin’de yaşayanların (Mersinlilerin) diğer ilçe/illerden gelip yatırım yapanlara karşı tutumu pozitifdir” ifadesine; %46,8 oranında katılıyorum, %18,1 oranında katılmıyorum, %12,8 oranında kararsızım, %11,7 oranında tamamen katılıyorum, %10,6 oranında tamamen katılmıyorum denilmiştir.

“Mersin’de yerel yönetimlerin konut müteahhitliğine karşı tutumu pozitifdir” ifadesine; %35,8 katılıyorum, %24,2 katılmıyorum, %15,8 kararsızım, %12,6 tamamen katılıyorum, %11,6 tamamen katılmıyorum cevabı verilirken, “Mersin’deki yerel yönetimler altyapı konusunda etkin bir biçimde çalışmaktadırlar” ifadesine; %24,5 oranında katılıyorum, %24,5 oranında katılmıyorum, %24,5 oranında tamamen katılmıyorum, %13,8 oranında kararsızım ve %12,8 oranında tamamen katılıyorum olarak yanıtlanmıştır. “Mersin’deki kamu kurumları, yerel yönetimler ve ticari birlikler faaliyetlerini birbirleri ile koordineli bir biçimde yürütmektedirler” ifadesine katılımcıların; %28,4’ü katılıyorum, %26,3’ü katılmıyorum, %22,1’i tamamen katılmıyorum, %18,9’u kararsızım, %4,2’si tamamen katılıyorum biçiminde cevap vermiştir.

Konut müteahhitleri, %87,4 (%45,3 tamamen katılıyorum, %40,8 katılıyorum) gibi yüksek bir oranda mesleklerinden memnuniyetlerini ifade ederken, memnun olmayanların oranı %5,3 (%3,2 katılmıyorum, %2,1 tamamen katılmıyorum) oldukça düşük kalmaktadır. Benzer şekilde konut müteahhitlerinin %82,2 (%41,1 tamamen katılıyorum, %41,1 katılıyorum) Mersin’de konut müteahhitliği yapıyor olmaktan memnuniyetlerini ifade ederken, memnuniyet duymayanların oranı %8,4’dür (%6,3 katılmıyorum, %2,1 tamamen katılmıyorum).

“Gelecekte de konut müteahhitliği yapmayı düşünüyorum” ifadesine verilen; %49,5 tamamen katılıyorum, %34,7 katılıyorum, %4,2 katılmıyorum, %2,1 tamamen katılmıyorum, %11,5 kararsızım ve “Gelecekte de Mersin’de konut müteahhitliği yapmayı düşünüyorum” ifadesine verilen; %42,1 tamamen katılıyorum, %40 katılıyorum, %11,6 kararsızım, %4,2 katılmıyorum, %2,1 tamamen katılmıyorum cevapları yukarıdaki sonuçları destekler niteliktedir.

“Günümüzde Mersin’de konut müteahhitliği yapmak oldukça karlıdır” ifadesi; %34,7 oranında katılıyorum, %32,6 oranında tamamen katılıyorum, %20 oranında katılmıyorum, %11,6 oranında

kararsızım, %1,1 oranında tamamen katılmıyorum biçiminde cevaplanırken, “Günümüzde ülkemizde konut müteahhitliği yapmak oldukça karlıdır” ifadesi; %37,2 oranında katılıyorum, %37,2 oranında tamamen katılıyorum, %13,8 oranında kararsızım, %11,7 oranında katılmıyorum biçiminde cevaplanmıştır.

Mersin’deki konut fiyatlarının uygun olduğunu düşünen konut müteahhitlerinin oranı (%85,1) oldukça yüksekken (%51,1 katılıyorum, %34 tamamen katılıyorum) bu görüşe katılmayanların oranı (%9,8) oldukça düşüktür (%6,4 katılmıyorum, %3,2 tamamen katılmıyorum).

“Gelecekte Mersin’de konut sektörü daha da büyüyecektir” ifadesine; konut müteahhitlerinin %43,2’si tamamen katılıyorum, %41,1’i katılıyorum, %8,4’ü katılmıyorum, %2,1’i tamamen katılmıyorum şeklinde cevaplarırken, “Gelecekte ülkemizde konut sektörü daha da büyüyecektir” ifadesine; %49,5 oranında tamamen katılıyorum, %34,7 oranında katılıyorum, %6,3 oranında katılmıyorum, %2,1’i oranında tamamen katılmıyorum şeklinde cevap verilmiştir.

SONUÇ

Mersin’de konut müteahhitliğinin mevzuatın yap-satçılık faaliyetlerine uygun hale getirilmesiyle birlikte başladığı ve özellikle 2000’li yıllarda yeniden ivme kazandığı bilinmektedir. Bu, Türkiye’de yaşanan değişim ve gelişime paralel bir durum teşkil etmekle birlikte, Mersin’e has bazı özellikler de konut sektörünü yakından etkilemiş ve etkilemeye devam etmektedir. Bu çalışmada, Mersin’deki yap-satçılık faaliyetlerinin finansal temelde incelemeye tabi tutulması amaçlanırken, sektöre ilişkin olarak genel ve tamamlayıcı nitelikte bilgi edinilmesine de ihtiyaç duyulduğu düşünülmüş ve çalışmanın yöntemi olarak belirlenen anket, bu durum dikkate alınarak oluşturulmuştur. Anket, örneklem büyüklüğünün belirlenmesindeki zorluklar göz önünde bulundurularak Mersin Büyükşehir Belediyesinin dört alt birimini oluşturan Mezitli, Yenışehir, Akdeniz ve Toroslar Belediyelerinin sınırları içerisinde faal olarak yap-sat niteliğinde konut inşaatı yapan müteahhitlere uygulanmış ve geri dönüş elde edilen 98 anket analize tabi tutulmuştur.

Anket sonuçları, Mersin’de konut müteahhitliği ile ilgili detaylara ışık tutarken, özellikle sektörün finansal yapısına ilişkin değerli bilgiler sunmaktadır. Faaliyetlerin daha çok limited şirket çatısı altında yürütüldüğü konut sektörü erkek egemen bir yapı arz etmektedir. Belirli bir sermaye birikiminin oluşmaya başladığı gözlenmekle birlikte, arsaların %70’inin arsa sahipleri ile kat karşılığı anlaşma yoluyla temin edildiği düşünüldüğünde, henüz yeterli düzeye ulaşmadığı sonucuna varılmaktadır. Sürekli istihdam edilen bir inşaat ekibi ve inşaat üretim aracı sahipliğine ve inşaat malzemelerinin nasıl tedarik edildiğine ilişkin sorulara verilen cevaplar da bu sonucu destekler niteliktedir. Mortgage’in çok az kullanıldığı görülmekte olup vadeli satışların ortalama vadesi 26 aydır. Elde edilen cironun yaklaşık %90’ı maliyetlere karşılık gelmekte ve elde edilen kaynağın %70’i diğer inşaatların finansmanına yönlendirilmektedir.

Tablo 4. Bina İnşaatı Maliyet Endeksi ve Değişim Oranları-Türkiye (2005=100)

Yıllar	I. Çeyrek	II. Çeyrek	III. Çeyrek	IV. Çeyrek	Yıllık Ort.
2005	98,4	98,7	101,0	101,9	100,0
2006	105,6	118,9	119,7	119,7	116,0
2007	124,5	125,8	125,9	126,6	125,7
2008	138,8	153,8	142,2	136,6	142,8
2009	135,4	136,6	137,4	137,5	136,7
2010	142,3	142,8	145,5	147,8	144,6
2011	154,3	161,0	166,7	168,2	162,5
2012	170,3	171,3	171,4	172,1	171,3
2013	175,3	178,2	182,3	184,5	180,1
2014	195,1	198,5	201,7	201,9	199,3
2015*	206,7	211,1	-	-	-

* İlk iki çeyrek sonuçlarını içermektedir.

Kaynak: : TÜİK, Bina inşaatı maliyet endeksi ve değişim oranları, 18/08/2015.

Konut müteahhitleri; konut üretiminin yanı sıra pazarlama-satış faaliyetlerini de büyük ölçüde kendileri yürütmekte, müşterilerin %70’i de aracısız olarak yap-satçılarla görüşmeyi tercih etmektedirler. Yaklaşık %70’ini ailelerin oluşturduğu alıcıların %77’si ilk kez konut satın almaktadır.

Konut sektörünü Mersin’de cazip kılan unsurlar sırasıyla; ılıman iklim, ucuz yaşam olanağı, lojistik merkez olması, göç, serbest bölgeye sahip olması ve limanın varlığıdır. Mersin’de düzenlenen Akdeniz Oyunları, çevre ülkelerdeki karışıklıkların neden olduğu nüfus hareketliliği ve yabancı ülkelerde çalışan Türk işçilerinin konut talebi üzerindeki etkisi daha az önemli bulunmuştur. Yine de yabancı ülke vatandaşlarının ileride konut talebini arttıracığı yönünde bir beklenti söz konusudur.

Mersin’in mevcut nüfusu, göç ederek yerleşenlere ve yatırım yapanlara karşı olumlu bakmakta olup yerel yönetimler, kamu kuruluşları ve ticari birliklerin konut sektörüne yönelik faaliyetlerine ilişkin beklentilerin olduğu anlaşılmaktadır.

Konut müteahhitlerinin büyük bir çoğunluğu sektörde olmaktan ve işlerini Mersin'de yürütmekten memnun olup gelecekte de işlerini sürdürme isteğindedirler. Konut müteahhitlerinin, Mersin'deki konut fiyatlarını uygun bulmaları, sektörü karlı görmeleri ve gelecekte sektörün büyüyeceğini öngörmeleri de bu durumu doğrulamaktadır.

Modern yaşam tarzı akıllı, yüksek güvenli, çocuk oyun alanı, havuz, yeşil alan gibi rekreasyon düzenlemelerini içeren konutların üretimini teşvik etmekte, artan gelir düzeyine bağlı olarak kent içinde de daha iyi olana doğru bir hareketliliğe neden olmaktadır. Her ne kadar arsa, işçilik, inşaat araç ve malzemelerinden kaynaklanan konut üretim maliyetlerinde bir artış söz konusuysa da (**Tablo 4.**), nispeten modern yaşam tarzının ihtiyaçlarını karşılayan daha pahalı konutlara yönelik talepteki artış, konut müteahhitleri açısından sermaye birikimi sağlayabilecekleri bir ortam oluşturmakta olup bu durum daha büyük, daha güçlü ve daha kurumsal konut müteahhitlerinin ortaya çıkması için önemli bir avantaj sunmaktadır (**Tablo 1. ve Tablo 2.**).

KAYNAKÇA

- ANÇADER (Anadolu Çalışanları Eğitim Kültür ve Dayanışma Derneği), *Yapı ve İnşaat Sektörü-Sektörler*, (2015), ancader.org.tr., Erişim tarihi: 30/08/2015.
- BM, *The twenty-five largest countries in the world by construction output (2014)*, Figures from the United Nations' "UN National Accounts Database". <http://data.un.org/Data.aspx>, Erişim tarihi: 01/08/2015.
- KPMG Türkiye, *Türkiye İnşaat Sektörünün Gündemi*, (2015), 2013 İnşaat Yöneticileri Araştırması, kpmg.com.tr., Erişim tarihi: 29/08/2015.
- Sarioğlu, P., (2007), Türkiye'de Konut Araştırmaları için Veri Kaynakları ve Geliştirme Olanakları, *Planlama*, 2, 2007, 43-48.
- TBB, *İllere ve bölgelere göre bilgiler*, (2015), <http://www.tbb.org.tr/tr/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59>, Erişim Tarihi: 01/08/2015.
- Turaboğlu, T.T., (2010), Ulaştırma, Lojistik ve Mersin, *Mersin Deniz Ticareti Dergisi*, MDTO, 18, 214, 14-19.
- TÜİK, *İllere ve yıllara göre konut satış sayıları 2008-2012*, (2015), <http://www.tuik.gov.tr>, Erişim Tarihi: 18/08/2015.
- TÜİK, *İllere ve yıllara göre konut satış sayıları 2013-2014*, (2015), <http://www.tuik.gov.tr>, Erişim Tarihi: 18/08/2015.
- TÜİK, *Bina inşaatı maliyet endeksi ve değişim oranları*, (2015), <http://www.tuik.gov.tr>, Erişim Tarihi: 18/08/2015.
- TÜİK, *İnşaatı ciro ve üretim endeksi ve değişim oranları*, (2015), <http://www.tuik.gov.tr>, Erişim Tarihi: 18/08/2015.

EK 1.Anket**MERSİN'DE KONUT MÜTEAHHİTLİĞİNİN (YAP-SATÇILIK)
FİNANSAL ANALİZİNE YÖNELİK
ANKET FORMU**

**Anket formunda eksik, hatalı veya anlayamadığımız bir soru olması durumunda, lütfen ilgili sorunun yanına düşüncenizi belirtiniz.*

***Araştırma sonuçlarının sizinle paylaşılmasını istiyorsanız lütfen iletişim bilgilerinizi yazınız.*

... / ... /20...

I. BÖLÜM – GENEL BİLGİLER

1.) İşletme sahibinin veya ortağının cinsiyeti?

Kadın Erkek

2.) İşletme sahibinin veya ortağının eğitim düzeyi?

- İlköğretim
- Lise
- Ön Lisans
- Üniversite
- Yüksek Lisans
- Diğer (**Belirtiniz**)

3.) İşletmenizin kuruluş yılı?

.....

4.) İşletmenizin faaliyette bulunduğu ana sektör aşağıdakilerden hangisidir?

- İmalat sanayi
- Madencilik ve taşocakçılığı
- Tarım, avcılık, ormancılık ve balıkçılık
- İnşaat (Konut müteahhitliği)
- Oteller ve lokantalar
- Elektrik, gaz ve su
- Toptan ve perakende ticaret
- Ulaştırma, haberleşme ve depolama hizmetleri
- Mali aracı kuruluşların faaliyetleri
- Gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri
- Diğer (**Belirtiniz**)

5.) İşletmenizin yapısı aşağıdakilerden hangisi ile uyumludur?

- Şahıs Şirketi
- Şahıs şirketi Adi şirket Kollektif şirket Adi Komandit şirket

- Sermaye Şirketi
Anonim şirket Limited şirket Komandit şirket
- 6.) Bu işletme yapısını tercih etmenizin nedeni nedir?

- Daha çok kaynak sahibi olmak
○ Riski azaltmak
○ Sermayenin bölünmemesi
○ Sermayenin bölüne memesi
○ Diğer (**Belirtiniz**)

7.) Konut müteahhitliği dışındaki sektörde/sektörlerde iş yaptınız mı? (8.soruya cevabınız hayırsa, 11.soruya geçiniz)

Evet Hayır

8.) Konut müteahhitliği dışında hangi sektörde/sektörlerde iş yaptınız? (5.sorudaki ayrımı dikkate alınız)

.....

9.) Halen konut müteahhitliği dışındaki sektör/sektörlerde iş yapmaya devam ediyor musunuz?

Evet Hayır

10.) Kaç yıldır konut müteahhitliği yapıyorsunuz?

.....

11.) Kaç yıldır Mersin Merkez'de konut müteahhitliği yapıyorsunuz?

.....

12.) Mersin Merkez'den başka ilçe ve illerde inşaat yaptınız mı? (13.soruya cevabınız hayırsa, 16.soruya geçiniz)

Evet Hayır

13.) Hangi ilçe ve illerde inşaat yaptınız?

.....

14.) Halen diğer ilçe ve illerde konut müteahhitliği yapmaya devam ediyor musunuz?

Evet Hayır

15.) Bugüne kadar kaç inşaat yaptınız?

.....

16.) Bugüne kadar yap-sat niteliğinde kaç inşaat yaptınız?

.....

17.) Yap-sat niteliğinde yaptığımız inşaatların takribi toplam konut sayısı nedir?

.....

18.) Yap-sat niteliğinde yaptığımız inşaatların takribi toplam inşaat alanı (m²) nedir?

.....

II. BÖLÜM – MALİYET ve FİNANSMAN YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER

19.)Yaptığımız inşaatların ortalama tamamlanma süresi kaç aydır?

.....

20.)Yaptığımız inşaatları genel olarak nasıl finanse ediyorsunuz?

<input type="radio"/> Öz kaynak	
<input type="radio"/> Birikmiş kaynaklarım	%
<input type="radio"/> İnşaat bitmeden bağımsız bölüm satıp kullanarak	%
<input type="radio"/> İş karşılığı bağımsız bölüm vererek	%
<input type="radio"/> Borç	
<input type="radio"/> Aile ve dost çevresinden ödünç alarak	%
<input type="radio"/> Tedarikçilere borçlanarak	%
<input type="radio"/> Banka vb. kredisi ile	%
<input type="radio"/> Diğer (Belirtiniz)	%

21.)Yaptığımız inşaatların arsa sahipliği açısından mülkiyet durumu aşağıdakilerden hangisi ile uyumludur?

<input type="radio"/> Arsa sahibi ile kat karşılığı anlaşma	%
<input type="radio"/> Arsa sahibinden satın alınma	%
<input type="radio"/> Aileden kalma	%
<input type="radio"/> Diğer (Belirtiniz)	%

22.)Yaptığımız inşaatlardaki ortalama maliyetleriniz aşağıdaki unsurlar arasında nasıl dağılmaktadır?

<input type="radio"/> Arsa	%
<input type="radio"/> Kaba inşaat	%
<input type="radio"/> İnce inşaat	%
<input type="radio"/> Çevre Düzenleme	%
<input type="radio"/> Vergi, resim, harç vb.	%
<input type="radio"/> Satış komisyonu	%
<input type="radio"/> Diğer (Belirtiniz)	%

23.) İnşaatlarımızın maliyet yapısı, aşağıdaki unsurlar arasında nasıl dağılım göstermektedir?

<input type="radio"/> Arsa	%
<input type="radio"/> Malzeme	%
<input type="radio"/> Mimar, mühendis, muhasebeci, satış elemanı vb. teknik işler	%
<input type="radio"/> Vasıflı ve vasıfsız işçilik	%

<input type="radio"/> Vergi, resim, harç vb.	%
<input type="radio"/> Emlak komisyonu	%
<input type="radio"/> Diğer (Belirtiniz)	%

24.) Sürekli istihdam ettiğiniz bir inşaat ekibiniz var mı? (Bu soruya cevabınız evetse 28.soruya geçiniz)

Evet Hayır

25.) Sürekli istihdam ettiğiniz bir inşaat ekibinizin olmamasının nedeni/nedenleri nelerdir?

- İşlerimin devamlılığının olmaması
- İşleri taşeronlaştırmayı tercih etmem
- Maliyetli olması
- Diğer (**Belirtiniz**)

26.) Devamlılık arz eden bir inşaat ekibinizin olmaması maliyetlerinizi nasıl etkiliyor?

Arttırıyor %..... Azaltıyor %..... Değiştirmiyor

27.) Devamlılık arz eden bir inşaat ekibinizin olması maliyetlerinizi nasıl etkiliyor?

Arttırıyor %..... Azaltıyor %..... Değiştirmiyor

28.) İnşaat üretim araçlarına (kalıplık malzeme, asansör, vinç, iş makinesi, betonier vb.) sahip misiniz? (Bu soruya cevabınız hayırsa 31.soruya geçiniz)

Evet Hayır

29.) İnşaat üretim araçlarına sahiplik oranınızı belirtiniz.

<input type="radio"/> Kalıplık Malzeme vb.	%
<input type="radio"/> Asansör, vinç vb.	%
<input type="radio"/> İş makinesi, betonier vb.	%
<input type="radio"/> Diğer (Belirtiniz)	%

30.) İnşaat üretim araçlarına sahip olmamanızın nedeni/nedenleri nedir?

<input type="radio"/> Yatırım yapacak kaynağının olmaması	%
<input type="radio"/> İşleri taşerona vermem	%
<input type="radio"/> Kısa sürede zayı olmaları	%
<input type="radio"/> Pahalıya mal olmaları	%
<input type="radio"/> İşlerimin devamlılık arz etmemesi	%
<input type="radio"/> Diğer (Belirtiniz)	%

31.) Kullandığımız inşaat malzemelerini nasıl temin ediyorsunuz?

<input type="radio"/> Konut vb. vererek	%
<input type="radio"/> Peşin	%
<input type="radio"/> Peşinat + vade ile	%
<input type="radio"/> Diğer (Belirtiniz)	%

32.) Satış fiyatını nasıl belirliyorsunuz?

<input type="radio"/> Maliyet+kar	%
<input type="radio"/> Piyasa fiyatı üzerinden	%
<input type="radio"/> Kaynak ihtiyacını dikkate alarak	%
<input type="radio"/> Diğer (Belirtiniz)	%

33.) Satışlarınız (satış türü) aşağıdakilerden hangisi ile uyumludur?

<input type="radio"/> Peşin	%
<input type="radio"/> Peşinat+vade	%
<input type="radio"/> Banka işbirliği ile kredili satış	%
<input type="radio"/> Kaparo+vade	%
<input type="radio"/> Takas+vade	%
<input type="radio"/> Takas+peşinat+vade	%
<input type="radio"/> Mortgage	%
<input type="radio"/> Diğer (Belirtiniz)	%

34.) Vadeli satışlarınız ortalama olarak kaç aydır? (**Vadeli satış yapmıyorsanız 36. soruya geçiniz**)

.....

35.) Yaptığınız inşaatlardan elde ettiğiniz kazançları genel olarak nasıl değerlendiriyorsunuz?

<input type="radio"/> Diğer inşaatların finansmanı için	%
<input type="radio"/> Arsa alımı için	%
<input type="radio"/> Diğer işlerin finansmanı için	%
<input type="radio"/> Diğer (Belirtiniz)	%

36.) Ortalama olarak cironuzun ne kadarı maliyetlerinizi karşılamaktadır?

.....

III. BÖLÜM – MÜŞTERİ ve SATIŞ SÜRECİNE İLİŞKİN BİLGİLER

37.) Pazarlama faaliyetlerini yürütmek için satış elemanı istihdam ediyor musunuz?

Evet Hayır

38.) Müşterileriniz size nasıl ulaşıyorlar?

<input type="radio"/> Doğrudan	%
<input type="radio"/> Emlakçı vb. aracılığı ile	%
<input type="radio"/> Daha önce konut alanların referansı ile	%
<input type="radio"/> Diğer (Belirtiniz)	%

39.) Satış yönteminiz aşağıdakilerden hangisi ile uyumludur?

Müşteri ile aracasız görüşerek	%
--------------------------------	---------

Satış elemanları istihdam edip belirli bir aşamadan sonra görüşerek	%
Müşteri ile görüşmeksizin, tamamen satış elemanları aracılığıyla	%
Emlakçı vb. aracılığı ile gelen müşteri ile görüşerek	%
Diğer (<i>Belirtiniz</i>)	%

40.)Müşterilerinizin demografik yapısı nasıldır?

Aileler	%
Yeni evli/evlenecek çiftler	%
Yalnız yaşayanlar	%
Diğer (<i>Belirtiniz</i>)	%

41.)Sizce müşterilerinizin ortalama gelir dağılımı nasıldır?

Üst gelir grubu	%
Orta-üst gelir grubu	%
Orta gelir grubu	%
Orta-alt gelir grubu	%
Alt gelir grubu	%
Diğer (<i>Belirtiniz</i>)	%

42.)Sizce müşterileriniz hangi amaçla satın almada bulunmaktadır?

İlk bağımsız bölüm olarak	%
İkinci bağımsız bölüm olarak	%
Çocuklar için	%
Yatırım için	%
Tatil için	%
Diğer (<i>Belirtiniz</i>)	%

43.)Satın almada bulunan müşterilerinizi aşağıdaki ayrımaya göre sınıflandırınız

Türkiye’de ikamet eden T.C. vatandaşı	%
Yurtdışında ikamet eden T.C. vatandaşı	%
Türkiye’de ikamet eden yabancı uyruklu	%
Yabancı ülkede ikamet eden yabancı uyruklu	%

IV. BÖLÜM – TAMAMLAYICI BİLGİLER

Aşağıdaki ifadeleri size en uygun düşen seçeneği işaretleyerek cevaplayınız.

	SEÇENEK	Tamamen Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum
DÜŞÜNCE						
44.)Mersin, konut müteahhitliği için uygun bir konuma sahiptir.						

45.)Limanın varlığı, Mersin’de konut müteahhitliği yapmayı avantajlı kılmaktadır.					
46.)Mersin’in lojistik merkez olması konut talebini arttırmaktadır.					
47.)Mersin’de serbest bölgenin olması konut talebini canlı tutmaktadır.					
48.)Mersin’in ılıman iklimi konut talebi üzerinde olumlu etki yapmaktadır.					
49.)Mersin’e yönelik göç konut talebini olumlu yönde etkilemektedir.					
50.)Mersin’de daha ucuz yaşam olanağı konuta olan talebi canlı tutmaktadır.					
51.)Mersin’de son yıllardaki talebin, daha çok güvenlik, rekreasyon alanı ihtiyacını karşılayan konutlara yönelik arttığını düşünüyorum.					
52.)Mersin’in, 13. Akdeniz Oyunları’nın ev sahibi olması konut talebini canlı tutacaktır.					
53.)13. Akdeniz Oyunları’nın Mersin’de yapılacak olması yabancı ülke vatandaşlarının konut alımlarını arttıracaktır.					
54.)Suriye, Lübnan ve Irak gibi Ortadoğu ülkelerindeki karışıklıklar Mersin’de konuta olan talebi arttıracaktır.					
55.)Yabancı ülkelerde çalışan Türk işçilerinin yaptığı alımlar konut sektörü için çok önemlidir.					
56.)Önümüzdeki dönemde, yabancı ülke vatandaşlarının yapacağı alımların artacağını düşünüyorum.					
57.)Mersin’de yaşayanların diğer ilçe/illerden gelip yerleşenlere karşı tutumu pozitifdir.					
58.)Mersin’de yaşayanların diğer ilçe/illerden gelip yatırım yapanlara karşı tutumu pozitifdir.					
59.)Mersin’de yerel yönetimlerin konut müteahhitliğine karşı tutumu pozitifdir.					
60.)Mersin’deki yerel yönetimler alt yapı konusunda etkin bir biçimde çalışmaktadırlar.					
61.)Mersin’deki kamu kurumları, yerel yönetimler ve ticari birlikler faaliyetlerini birlikte uyum içinde yerine getirmektedirler.					
62.)Konut müteahhitliği yapmaktan memnunum.					
63.)Mersin’de konut müteahhitliği yapmaktan memnunum.					
64.)Gelecekte de konut müteahhitliği yapmayı düşünüyorum.					
65.)Mersin’de, gelecekte de konut müteahhitliği yapmayı istiyorum.					
66.)Günümüzde Mersin’de konut müteahhitliği yapmak oldukça karlıdır.					
67.)Günümüzde ülkemizde konut müteahhitliği yapmak oldukça karlıdır.					
68.)Mersin’de konut fiyatlarının uygun olduğunu düşünüyorum.					
69.)Gelecekte, Mersin’de konut müteahhitliği sektörünün daha da büyüyeceğini düşünüyorum.					
70.)Gelecekte, ülkemiz konut müteahhitliği sektörünün daha da büyüyeceğini düşünüyorum.					