



BİNA MALİYET GİRDİLERİ İÇİN BİR TAHMİN MODELİ VE BU GİRDİLERİN BİNA YAPIM MALİYETİNE ORANLARININ ANALİZİ

E. ÖZGAN*

Özet

Bu çalışmada, Akdağmadeni devlet hastanesi lojmanlarına ait bir tip konut projesi ele alınarak, bu proje üzerinden 1990-2002 yılları dahil olmak üzere toplam 13 yıllık süreç için maliyet değişiklikleri, maliyeti oluşturan girdiler açısından detaylı olarak incelenmiştir. Binayı oluşturan tüm maliyet unsurları beton, demir, taş, kalıp ve iş iskelesi, tuğla duvar, ahşap ve metal doğrama, sıva, kaplama, boya badana, çatı ve tenekecilik işleri olmak üzere on grupta toplanmıştır. Maliyeti unsurları ayrı ayrı her bir yıl için hesaplanmıştır. Bu hesaplamalar sonucunda elde edilen veriler istatistiksel analize tabi tutulmuş ve her bir maliyet unsuru için maliyet tahmin modeli oluşturulmuştur. Bu tahmin modelleri kullanılarak ileri ki yıllar için oluşması muhtemel maliyetler tahmin edilmeye çalışılmıştır. Ayrıca yıllar bazında meydana gelen maliyet artışlarıyla ilgili olarak Normal Endeks ve Zincirleme Endeks değerleri de hesaplanmıştır. Her bir maliyet girdisinin yıllara göre binanın toplam maliyeti içindeki oranı ve 13 yıllık süreç için de ortalama oranı verilmiştir.

GİRİŞ

Ülkemizde, özellikle konut inşaatlarında yüksek maliyetler ve buna bağlı olarak ta yüksek fiyatlar önemli bir sorun haline gelmiştir (14). Günümüzde konut alanında faaliyet gösteren inşaat firmaları küçük sermayeli oldukları için maliyet ve maliyet tahminleri konusunda yeterli bilgi ve organizasyona sahip değillerdir. Buna bağlı olarak mevcut kaynaklarını, ne zaman? nasıl? ne kadar? kullanacaklarını da bilmemekte dirler (12). Buna karşılık çoğu gelişmiş ülkelerde inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmalar, bünyelerinde özel eğitim almak suretiyle yetiştirilen ve görevlendirilen maliyet tahmin ekipleri bulundurmaktadır. Bu firmalar yapacakları imalatlarla ilgili her türlü maliyet tahminini, imalata başlamadan çok daha önce yaptıkları için, imalat safhasında önemli sorunlar çıkmamaktadır (7). Tüm bunlar göz önüne alındığında inşaat sektöründe maliyet tahmininin önemli bir konu olduğu görülmektedir.