

ÖZET

Bitirme Ödevi

TOPLU KONUT PROJELERİNDE MALİYETLERİN REGRESYON METODU İLE İNCELENMESİ

Ali Rıza SİVRİ

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Latif Onur UĞUR

Bu çalışmada TOKİ'nin yapımını gerçekleştirdiği toplu konut projelerinde kattaki daire sayıları, kat adetleri, yapı blok sayısı, toplam alan (m²), yapım yılı maliyetleri, yapım yılı ve 2013 yılı m² (ÜFE) maliyetleri arasındaki ilişki araştırılmıştır. Binaların taşıyıcı sistemi betonarmedir. Binaların hepsi asansörlü, banyo, tuvalet, mutfak, salon ve odalar vardır. Yapıların hepsi çok katlıdır. Çalışmada 50 adet (3+1) , 25 adet (2+1) ve 6 adet kontrol grubu konutlara ait veriler özel bir firmadan temin edilmiştir. (2+1) ve (3+1) konutları birlikte analiz eden kat sayısı ve metrekare maliyetleri regresyonu, (2+1) konutlar için kat sayısı ve maliyeti ile (3+1) konutlar için toplam alan ve metrekare maliyeti modelleri ve çoklu regresyon modeli kurulmuştur. ÜFE ile 2013 yılına taşınan inşaat maliyetleri incelendiğinde, maliyetlerde yıllara bağlı olarak dalgalanmaların bulunduğu ve genel eğilimin düşüş ve 2011 yılından itibaren artış şeklinde olduğu görülmüştür. 2012 yılında yapılan proje grupları üzerinde yapılan incelemede; kat sayısı, inşaat şekli, oda sayısı benzer olan konutlarda konut alanı büyüdükçe metrekareye düşen asansör-inşaat-elektrik-mekanik işleri yapım maliyetleri azalmaktadır. Çalışmada baz alınan işlerin, ihaleli işler olması nedeniyle beklenen kar paylarının % 10 olarak düşünülmesi mümkün olduğundan ön tasarım hata oranlarının % 5'in altında olması istenir. Yapılan çalışmada hata oranları (+,-) yaklaşık olarak bu seviyede olduğu görülmüştür.

2013, 126 sayfa

Anahtar Kelimeler: Yapı maliyeti, inşaat maliyeti analizi, tahmini bedel, regresyon analizi, beklenen hata, hesaplanan hata, SWOT analizi.

ABSTRACT

Term Project

INVESTIGATION OF HOUSING PROJECTS COSTS BY REGRESSION METHOD

Ali Rıza SİVRİ

Ankara Üniversitesi

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development

Supervisor: Asst. Prof. Dr. Latif Onur UĞUR

In this study, carried out the construction of public housing projects of TOKI floor apartment number, floor number, the number of building blocks, the total area m^2 of construction costs, construction year and the year 2013 m^2 (PPI) to investigate the relationship between the costs. Buildings made of reinforced concrete structural system. All of the buildings with elevator, bathroom, toilet, kitchen, lounge and rooms. Structures all stories. Study, 50 (3 +1), 25 (2 +1) and 6 control houses, data were obtained from a private company. (2 +1) and (3 +1) square meters of housing costs and the number of times that the regression analysis, (2 +1) for the number of times and the cost of housing (3 +1) dwellings and multiple regression models for the cost of the total area and the area model has been established. PPI and construction costs carried by the year 2013 is analyzed, where the fluctuations in costs, and depending on the general trend of the decline in the years and since 2011 has been in the form of an increase. In 2012, the investigation carried out on groups of the project, number of floors, construction type, number of rooms per square meter which is similar to residential housing area grows, electrical and mechanical works, construction elevator construction costs are reduced. Baseline study, jobs, contract jobs is expected due to the fact that dividends be considered as a preliminary design of a 10 %, error rate is less than 5 % is required. Study conducted error rates (+, -) of approximately this level.

2013, 126 pages

Key Words: Construction cost, construction cost analysis, cost estimation, regression analysis, the expected error, the error, the SWOT analysis.