



Ali KAPLAN

Belediye Başkan Yardımcısı

Gayrimenkul sektörü hakkında paydaşlar ile yapacağımız sohbetlerin ilkinde hoş geldiniz. Uzun zamandır hazırlıklarını yaptığımız çalışmalarımıza, sektörün önemli aktörlerini davet ederek katkı sunmalarını sağlamaya çalışıyor, bazen sektörün çok dışından isimlerin sektöre olan bakış açılarını sizlerle paylaşmak istiyoruz. Bu kapsamdaki ilk röportajımızı Ali KAPLAN beyefendi ile gerçekleştirdik.

Kendisinden kısaca bahsetmek gerekirse; Ali KAPLAN 17.04.1970 Mersin doğumludur. 6 çocuklu ailenin 4. çocuğu olarak dünyaya gelen Ali Bey'in babası inşaat ustası, annesi ile fabrika işçisidir. Gayrimenkulün inşasında hayata gözlerini açan Ali Bey, Mersin Gazi Lisesi'ni tamamladıktan sonra önce 1988 yılında Selçuk Üniversitesi Konya Meslek Yüksek Okulu Muhasebe Bölümü'nü, ardından ise Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi İktisat Bölümü'nü tamamlamıştır. Yüksek Lisans eğitimine ise Mersin Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde İşletme Finansman ve Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi anabilim dalları ile devam etmiş ve hepsini başarı ile tamamlamıştır.

28.12.1990 yılında Aydıncık Kaymakamlığı'nda Sivil Savunma Memuru olarak başladığı memuriyet hayatına 2001 yılında Mersin (İçel) Sivil Savunma Arama-Kurtarma Ekip Şefi, 2005 yılında Kilis Valiliği İl Yazı İşleri Müdürü, İl Yazı İşleri Müdürü, İl Mahalli İdareler Müdürlüğü ile İl Basın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü, 2008 yılında Toroslar Belediye Başkanlığı İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü ünvanları ile devam etmiştir. Halen görevde olan Ali Bey, halihazırda Ermenek Belediye Başkan Yardımcılığı görevini üstlenmektedir. Kendisi evli ve 2 çocuk babasıdır.

Soru-1) Son dönemde EYT yasasının çıkmasıyla ciddi bir emeklilik sayısının ulaşıldığı gözlemlenmektedir. Şu an için EYT ile emekli olan kişi sayısı nedir? Sizce bu kurumları ve özel sektörü nasıl etkilemiştir?

Başlangıçta çalışanlar için EYT ile yasal düzenleme ve beraberinde emeklilik hakkının kazanılması bir umut olarak görülmüş ve bir bayram gibi karşılanmıştır.

Özel sektörde ve kamu çalışanlar açısından baktığımızda önemli yasal düzenleme olarak kabul etmek mümkündür. Sayılar değişmekle birlikte özellikle belediyelerde çalışan sayısının %20'sine yakın bir oranda olduğunu düşünmek mümkündür.



2017 yılında 696 sayılı KHK ile Belediye alt işveren (taşeron) çalışanların 2018'in 1 Nisan'ı¹ itibarıyla Belediyenin kurulmuş ve/veya kurulacak şirketlerine "işçi statüsünde" alınmasıyla birlikte özellikle alt işverende yaşanan maaş, yıllık izin, sosyal izin ve toplu sendikalaşma gibi birçok sorun çözülmüştür.

696 sayılı KHK ile alt işverende çalışanlar (ortalama 5 yıl hizmeti olan) işverinde ve yaptıkları işlerde deneyim kazanmışlardı. Yasanın çıktığı 2023 yılına kadar da 5 yıl daha geçip emekliliği hak (önceki hizmetleri nedeniyle) ettikleri dikkate alındığında "tecrübe" birikimi "usta/kalifiye eleman" EYT ile emekli oldu. Her ne kadar

yasal düzenleme ile tekrar çalışma imkânı verilse de bir çok belediye çalışanına geri dönüş/çalışma imkanı verilmedi.

¹ 696 Sayılı KHK'nın ilgili hükmüne tabi işçiler 02.01.2018 itibarıyla 90 gün süreyle kadrolarına geçirilmiştir.

Soru-2) Emekli olmalarına karşın sigortalı olarak çalışmaya devam edenlerden bildiğim kadarıyla SGDP kesintisi yapılmaktadır. Şu an SGDP kesintisine tabi kişi sayısı nedir, EYT yasası ile bu sayı ne kadar artış göstermiştir? İşyeri açan/ortak olan kişilerden de SGDP kesintisi yapılmakta mıdır, yoksa Bağ-Kur'a bağlanıp yeniden mi prim kesintisi olmaktadır?

Sosyal Güvenlik Destek Primi; Belirli yaş, sigortalılık süresi ve prim ödeme gün sayısı şartını yerine getirip emeklilik ve yaşlılık aylığı bağlanan sigortalıların yaşlılık aylığı kesilmeden hizmet akdine tabi çalışmaları halinde işverenlerinden alınan primdir. ² Kendi nam ve hesabına çalışanlar (Eski Bağ-Kur) bundan faydalanamaz.

Sosyal Güvenlik Kurumu'nun Sosyal Güvenlik Destek Primi ödemesi yapanlarla ilgili 2023 yılı verilerini incelediğimizde; Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) ile ilgili 7438 Sayılı Yasanın TBMM kabulü sonrası Resmî Gazete yayınlanması³ ve bu düzenlemenin içinde ayrıca EYT kapsamında emekli olanların aynı işyerinde çalışmaları durumunda %5'lik destek verilmesi nedeniyle⁴ SGDP ile çalışan sayısında adeta patlama yaşanmıştır (Tablo.1).

Tablo.1: 2023 SGDP Ödeyen Çalışan Sayısı⁵

DÖNEM/AY	SAYI
OCAK	909.055
ŞUBAT	920.119
MART	1.396.795
NİSAN	1.639.589
MAYIS	1.712.486



Soru-3) Kurumlar ve şirketler bazında kurumsal hafıza kaybına ilişkin alınan önlemleri nasıl değerlendiriyorsunuz? Yeterince önlem alındı mı, yoksa kişilerle birlikte bu bilgiler kayıp mı oldu? Cevabınız olumsuz ise, daha etkili nasıl bir yol izlenmesini tavsiye ederiniz?

%5'lik prim desteği birçok çalışanın tekrar iş yerine dönmesinde etkili oldu. Ancak bu ilave ödemenin özel sektör firmalarına yapılırken kamu kurumlarına ve belediye şirket yapılmamıştır. Belediye bağlı kuruluş ve şirketlerine yönelik bu teşvik düzenlemesinin yapılmaması özellikle deneyimli/tecrübeli personelin emeklilik nedeniyle kurumdan ayrılmasına neden olmuştur.

Özel sektör firmaları ve çalışanları açısından olumlu olan bu gelişme kamu da aynı sonuçları göstermemiştir. Belediye ve bağlı kuruluşları şirketleri açısından baktığımızda da 696 sayılı Kanunla getirilen çalışma süresi kısıtlaması "**Bu şekilde işçi statüsüne geçirilenlerin istihdam süresi hiçbir şekilde emeklilik, yaşlılık ve malullük aylığını kazanma tarihini geçemez**" (696/41-2) hükmü esnetilerek çalışma sürelerini uzatma hakkı verilmiştir). Benzer düzenleme diğer kamu kurum ve kuruluş işçileri açısından da sağlanmıştır.

Kamu kurumlarında emeklilik sonrası sürekli işçi kadrosuna ya da belediyelerde işçi statüsüne tekrar çalışma ile ilgili düzenleme yapılabilir, ilave prim desteği sağlanıyorsa da aynı orada bir ilave destek verilebilirdi.

² Emeklilikten Sonra Tekrar Çalışma (SGDP) Kavramı (ÇŞGB) - <https://www.sgk.gov.tr/Content/Post/ada02fa5-e15f-4e0d-b6c9-fef40a54eb3c/Emeklilikten-Sonra-Tekrar-Calisma-SGDP-2022-05-13-09-35-43>

³ 7438 Sayılı Kanun (Resmî Gazete) - <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/03/20230303-8.htm>

⁴EYT'li Çalışana Sağlanacak 5 Puanlık Prim Teşvikine İlişkin SGK Genelgesi Yayınlandı (Deloitte) - <https://www.verginet.net/dtt/11/sgk-2023-3.aspx>

⁵ Sigortalı İstatistik Bülteni (SGK) - <https://sgk.gov.tr/Istatistik/Aylik/42919466-593f-4600-937d-1f95c9e252e6>

Soru-4) Özellikle de inşaat yapım aşamasında çalışan ustalarımız başta olmak üzere gayrimenkul sektöründe mesleki erozyon gözlemliyor musunuz? Gençlerin meslek tercihleri ve istihdam sayıları dikkate alındığında siz sektörün geleceğini nasıl görüyorsunuz? Önerileriniz nelerdir?

İnşaat sektörü lokomotif sektörlerden biridir. 250'den fazla alt sektörü etkilemektedir.⁶ Sektörde çalışan sayısı da 2 milyona yaklaşmıştır. EYT düzenlemesi ile sektörde kalifiye elemanların azalmasını engellemek için işverenlerle ortak bir nokta olarak SGDP ek ödemesi geliştirilmiştir. Bu düzenleme ile çalışan emekli olduktan sonra çalışmaya devam ederek işveren üzerindeki yük azaltılmaya çalışılmış ve sektörde emeklilik sonrası çalışma daha da artmıştır.

Sektörde usta/kalifiye eleman sorunu tüm sektörlerde olduğu gibi yaşanmaktadır ve bununla ilgili ciddi politikalar üretilmesi de gerekmektedir.

Mesleki eğitimin saha/uygulama safhasının ciddi anlamda artırılması ve öğrencilere yapılacak aylık ödemeleriyle teşvik edilmesi sağlanmalıdır. Eğer ki gerekli tedbirler alınmazsa ilerleyen süreçte sorunlar ciddi boyuta ulaşabilecektir.

Soru-5) Gayrimenkul sektöründe yeni neslin adaptasyonunu nasıl görüyorsunuz? Mesleki yaklaşım olarak hangi alanda istihdam fazlası oluşmuş durumda, hangi alanda ihtiyaç devam ediyor, hangi alanda istihdam krizi sinyalleri alıyorsunuz?

İnşaat sektöründe her ne kadar teknolojik gelişmeler hızlı ilerlese de genel olarak emek yoğun bir sektör olması nedeniyle sürekli insan kaynağına ihtiyaç vardır. Eğitim sistemi baştan revize edilerek ilkokuldan itibaren; Belediyelerin koordine edeceği meslek odaları ile koordineli yaz kamplarında bu mesleklerin basit bazı kuralları öğretilerek " Yetenek Avcılığı" yapılabilir. Çocuklar burada hem kendileri için her zaman lazım olabilecek basit onarım ve tamirat işlerini öğrenirken aynı zaman da geleceğe dönük planlamalar yapabilirler. Lise mezunu bir gencin bir mesleği çiraklıktan itibaren öğrenmesi çok zordur, bu nedenle daha alt yaş gruplarından itibaren başlanarak teşvik edilmelidir.

Gayrimenkul sektöründe çalışan bir ustanın gündeliği 1.000-3.000 TL arasında ustanın yanında yardımcı olacak kişinin ise gündeliği 500-800 TL olarak değişebilmektedir.



⁶ ÇŞB 02.02.2023 Haberi - <https://www.csb.gov.tr/bakan-kurum-ulkemizde-gayrimenkul-alanindaki-her-hamle-250-alt-sektoru-etkiliyor-bakanlik-faaliyetleri-37408>