

**Sıtkı  
ŞÜKÜRER**

ssukurer@gmail.com

## ENFLASYON SABİT GELİRLİYİ VURUYOR

■ GELİŞMİŞ ülkelerde yıllık enflasyon seviyesi bizde aylık olarak açıklanıyor. Enflasyondan en fazla sabit gelirli etkilenir. Kamu çalışanları bir şekilde pozitif ayrımcılık korumasına alındı. En düşük devlet memuru maaşının 33.000 TL olacağı açıklandı. Özel sektör ücretlileri, gecikmeyle de olsa sonradan telafi zammını alabiliyor. Geçenlerde ISO-500 büyük şirket verileri açıklandı. 2021 yılında bahse konu şirketlerde çalışanların ortalama ücreti ortalama 11.000 TL mertebelerindeyken, 2022 yılında yüzde 78 artışla 20.000 TL'ye yükselmiş. Aynı dönemde asgari ücret 2.800 TL'lerden 8.500, bugün için 11.500 TL'ere çıkarıldı. Asgari ücretin ortalama ücretten oransal olarak çok daha fazla artması, özel sektör ücret makasının daralması anlamına gelir. Bu durum galiba "fedakârlıkta eşitleme" sürecinin özel kesim ücretlileri için de geçerli olmaya başladığını göstermektedir.

Sabit gelirli grubunda durumu en vahim olan "emekli"ler. En düşük emekli maaşının 7.500 TL olması, asgari ücret 11.500 TL iken, hele kamuda 33.000 TL'lerden söz edilirken tam bir "dram"dır. Bu noktada "enflasyon-ücret artışı" sarmalının az konuşulan bir yönüne de işaret etmek gerekiyor. Enflasyona göre ücret artışı alanlar, bu sınırlı gelirlerini harcamaya dönüştürerek, ilave talep oluşturuyor, bu durum yine enflasyonu körükliyor. Bu sebeple beslenen enflasyon, kollanan ücretliler sebebiyle maaşı 7.500 TL'de kalmış emekliyi bir kere daha eziyor, nefes alamaz hale getiriyor.

Emekliyi rahatlatmak mümkün mü? Halen merkezi bütçeden %5 mertebelerinde sigorta sistemine aktarım yapıyor. Aksi halde emekli maaşları ödenemiyor. Normalde "çalışan-emekli" dengesi 4'e 1 olmalıdır. Bizde, popülist EYT uygulaması ile bu oran giderek bozulmuş, 1,58-1 seviyesine gerilemiştir. Türkiye'de halen emeklilik primi ödeyen sayısı 24,2 milyon kişi iken, takribi 16 milyon emekli vardır. Sayı artarken emekli için hesaplanan havuz giderek daha fazla kişiye bölünüyor. Mevcut haliyle bile SGK aktüerya dengesi çökme noktasına geldiğinden emekliler mecburen kaderlerine terkedilmektedir. 9 milyon civarında emekli maaşına temmuz 2023'te hiç zam yapılmamıştır. Bu durum kısa dönemde kolay düzelmez. Hele yerel seçimlerden sonra OVP sıkışması ile enflasyon kontrolü öncelik alınacağından, sabit gelirli en az iki, üç yıl boyunca daha da zor günler beklemesi mukadder gözüküyor.



# KİRALARI YARI YARIYA DÜŞÜRECEK FORMÜL

GYODER, şehir hastanelerinde uygulanan KÖİ modelini konutlar için de hayata geçirmeye hazırlanıyor. Başkan Kalyoncu bankalarla ve yatırımcılarla görüştiklerini söyledi.

**G**AYRİMENKUL Yatırımcıları Derneği (GYODER) geçtiğimiz aylarda kira krizinin çözümü için geliştirdiği 'Yeni Konut Modeli'ni duyurmuştu. Bu modele göre şehir hastanelerinde başarıyla uygulanan Kamu Özel İşbirliği (KÖİ) konutlar için de uygulanacak. Formüle göre devlet veya belediyeler arsaya verecek. Gayrimenkul firmaları buralara konut yapacak ve sonra kiraya verecek. Kiralar için üst limit konulacak, kiralama devlet denetiminde olacak. Geçen hafta düzenlediği toplantıda 'Yeni Konut Modeli'nde gelinen son aşamayı anlatan GYODER Başkanı Mehmet Kalyoncu, bu modelle arsa maliyetini sıfıra indirerek kiralara yarı yarıya düşürebileceklerini söyledi. İşin finansman tarafından Hollandalı bir fon ve ICBC ile görüştiklerini anlatan Kalyoncu toplantı sonrası sorularımıza yanıtladı.

■ **Öncelikle GYODER hakkındaki bilgi verir misiniz?**

265 üyeye ulaştık. GYODER'de benim son dönemim olacak. Güçlü bir GYODER'i arkamızda bırakmak istiyoruz. Bir mekani ayakta tutan dört ayak var dedik ve '4T' yalıtımını ürettik. Tabiat, tasarım, teknoloji ve toplum. Tabiata saygılı, tasarıma değer veren, teknolojinin en güncel imkanlarını kullanan ve en önemlisi de toplumsal faydayı önceleyen bir sektör olmalıydık' dedi. GYODER'in politikalarına artık bu 4T prensibi yön veriyor.

■ **'Yeni Konut Modeli' fikri nasıl doğdu?**

Haziran ayında Yeni Konut Modeli'ni tanıttık. 1,5 yıl önce bir komite kurduk ve 1,5 yıldır bu işe kafa yorduk. Birçok kök problemi saptadık. Bunlardan biri arsa sahibinin hak etmediği bir payı almama. Rahmetli Özdemir Bayraktar'ın bir sözü var o çok ilham veriyor bana. 'Biz durumdan vazife çıkardık' diyor. Biz de biraz durumdan vazife çıkardık. Neden bize kaldı? Çünkü bu işin dinamosu biziz. Biz dedik ki önce toplum, önce devletimiz, ulusal menfaatlerimiz sonra sektörümüz sonra firmamız. Bunu bu şekilde ortaya koyunca Erişilebilirlik Komitesi



tesisi kurmaya karar verdik. Konut geliştiren firma daha ucuz satmaz. Sektör yine para kazansın. Ama bir konut üretildiğinde bir değer oluşuyorsa o değere en büyük katkıyı kim yapıyorsa onun adaletli bir şekilde dağıtılmasını öncelikli. Bunun kurallarını da bu çerçevede ortaya koyduk. Bunu mümkün kılacak finansmanı oluşturabilmek için de arsa maliyetinin sıfırlanması gerekiyor. Burada en büyük payı alan arsaya ilgili bir adım atarsak bunun gücü çözülebileceğini gördük. Velhasıl sosyal ve vicdani yaklaştık ama romantik olmadık. Ve aslında Türkiye'de yine bir devrim olacak kiralık konut üretme odaklı bir model geliştirdik.

■ **Arsayı devletin verdiği, gayrimenkul şirketinin araya konut yapıp kiraya verdiği bir model öneriyorsunuz.**

Evet biz kamu-özel işbirliği (PPP) öneriyoruz. Mülkiyet devlette veya belediyede kalmaya devam edecek. Kirayı otorite belirleyecek. Tarifeyi devlet yayımlasın. Mesela bizim sektörümüzün denetleyici kurulu yok. Enerji sektörünün EPDK'sı, bankaların BDDK'sı var. O yüzden bir denetleme kurulu tarifeleri oluşturursun. Bu modelimizi bakanlıklara, İstanbul'daki ilçe belediyelerine, büyük şehire ve ilgili kuruluşlara gönderdik ve randevu talep ettik. Üsküdar, Ümraniye, Şişli, Avcılar ve Başakşehir belediyesiyle görüştük. Hepsinde aym problem var. Onlar da diyor ki keşke ar-



sa olsa da yapsak.

■ **Çalışma yaptınız mı, kira ne kadar olur?**

Kiralarn 2+1 15 bin TL, 3+1 18 bin TL, dükkanların kirasının ise serbest olduğu durumda bunun geri dönüşü 15 yıla yaklaşıyor. Buna biz bir de konut satabilirsin dersek 15 yılı bulmaz. Örneğin yüzde 10'u da satılabilir. Biz bunları şu an Merkez Bankası, belediyeler ve hükümetle konuşuyoruz. Ayrıca işin finansman boyutu da var. Merkez Bankası Başkan'ına da anlattık. 5 banka ile görüştük. Bankalar da bu işe kafa yormalı. SPK ile toplantılar da yapıldı. Bugüne kadar ki gayrimenkul sertifikaları satılık konut üzerinden gitmiş. Biz ise konutun kira gelinine endekslili bir sertifika önerdik. Yaşayacak bir sertifika olacak. Bu olursa çığır açacak. Vatandaş da sertifika yoluyla kira gelinine ortak olabilecek. Herkes mutlu olacak. Tek mutlu olmayan arsa sahipleri olur.

■ **Finansman tarafında depardaki görüşmeleriniz oldu mu?**

Suudi Arabistan'da oranın TOKİ'si ile görüştük. Çin'in en büyük inşaat şirketi ile konuştuk. 12 kişi geldiler. Hollanda'dan emeklilik fonu ile görüştük. Abu Dabi'de Yatırım Bankası ile görüştüm. Ayrıca Suudi Arabistan, BAE, Çin ve Hollanda dört ülkenin finansal kuruluşlarıyla bu görüşmeleri yaptık.

■ **Dünyada örnekleri var mı?**

Almanya'da var. Avrupa'da da konut stokunun yüzde 10'u kiralık.

## DEPREMİ HEP HATIRLATMAK GEREKİYOR

■ **Deprem unutuldu mu?**  
İstanbul'da yardım TIR'ları toplandı, bölgeye gönderildi, kuyruklar oldu ama deprem unutuldu. Bu normal bir şey. İnsanın fıtrati bunu gerektiriyor. Yeni bir ruhla tekrar hatırlatmak gerekiyor. İstanbul unutulursa Türkiye unuttur. 25-26 Ekim'de yapacağımız 18. GYODER zirvesinde çok güzel fikirlerimiz var. Nelerin yapıldığını nelerin yapılabileceğini konuşacağız. O yüzden zirvede depremi merkeze aldık. Belki yüzde 60 deprem ve şehir odaklı olacak. Şehirlerin değişen iklim koşullarına hazırlığı ile ilgili de bir içerik oluşturduk.

■ **Bölgede size göre çalışmalar normal seyrinde ilerliyor mu?**

Deprem bölgesinde çeperlerde konut yapımı başladı. Ayrıca 'yerinde dönüşüm' çalışması da yapılıyor. Öncelikle mimari proje lazım. O da üç günde çıkan bir şey değil. Üç günde çıkan projelerin ülkemizi ne hale getirdiğini gördük. Öte yandan 'yerinde dönüşüm'e başvuruların mütteahhidi ile anlaşması gerekiyor ki inşaat başlasın. İlk şehirlere kurmak ne kadar zorsa, bugün Türkiye'de deprem bölgesindeki şehirleri tekrar ayağa kaldırmak veya şehirlerimizi dönüştürmek, doğal afetlere-depreme dayanıklı hale getirmek o kadar zor. O yüzden en güçlü işbirliği yapmamız gereken bir zamandıydı. Zamanın ruhu bunu söylüyor. Bunu okuyamayınlar bu dönemde bence rol alamayacak.

## İLK KONUTLAR 2024'TE HAZIR

■ **Finansman tarafı çözüldü diyelim, ilk kazma ne zaman vurulur?**

Hızlanması için elimizden gelen her şeyi yapıyoruz. Türkiye'de kamu-özel işbirliği (KÖİ) modelinde bu test edildi, başarılı. Başarısı ortada. O yüzden bunu özgüvenle söylüyoruz. Bu modelin uygulanacağı ilk arsa hazır olduğunda bence 2024 yılında ilk konutlar üretilmeye başlar.

■ **Bir de şu var. Konuştuğum sanayiciler 'Arsayı alıyoruz, binayı yapıyoruz, makineyi alacak para kalmıyor. O yüzden TOKİ bize yapıp kiraya versin' diyor. Böyle bir istek sizin mode-**

linize örtüşüyor. O yüzden sanayicilerle birlikte ortak adım gündemde mi?

ISO Başkan'ıyla o çerçevede görüştük. ISO'nun bağlı olduğu genel müdürlükle, bakan yardımcısıyla görüştük. Muhakkak sanayi tarafı da bu işin arkasında durmalı yoksa bu iş olmaz. Bir iş modeli sanayide de olabilir. Ama TOKİ'nin işi konut yapmak, sanayi tesisi yapması doğru değil.





# 'Sıkılaştırmadan kurtuldukça ücret payları artacak'



**ISO 500** raporuyla **sanayi** şirketlerindeki kazanç-ücret payı farklılığı tartışmaya açıldı. Raporu Aydınlik'a değerlendiren **sanayiciler**, 'Sıkılaştırma politikaları ortadan kalktıkça ücretlerin payı artacaktır.' dedi



sabrican@aydinlik.com.tr  
Sabrihan  
TIKNAZOĞLU

**T**ÜRKİYE ekonomisi için önemli veriler sunan **İstanbul Sanayi Odası** (ISO) 500 2022 yılı raporunun üzerine, 'Karlar hızlı arttı ücret yaya kaldı' başlıklı ha-

berle, **sanayi** şirketlerinde ücret payının kazançlar oranında artmadığını Aydınlik açıkladı. Rapora göre üretimden satışlar yüzde 119, net satışlar yüzde 126.1, vergi ve faiz öncesi kârları yüzde 121.2 artarken özel kuruluşlarda çalışan başına ödenen maaş ve ücretlerdeki artış (Yüzde 4.2'lik istihdam artışı dikkate alındığında) yüzde 78.5 oldu. 2019-2022 döneminde de faaliyet kârları 6 kat, üretimden satışlar 3 kat artarken ücretler ise yüzde 187 arttı. **Sanayi** sektörü temsilcilerine kârlar ile ücretler arasındaki farkın nedenini ve bu tablonun nasıl değişebileceğini sorduk.

Aydınlik'a konuşan Plastik **Sanayicileri** Federasyonu (PLASFED) Başkanı ve **ISO** Meclis Üyesi Ömer Karadeniz, şu değerlendirmeyi yaptı:

"Bu durumun birden fazla sebebi olduğunu söyleyebiliriz. Öncelikle işletmelerin birincil hedefi kar etmektir. Bu kapsamda herhangi bir işletme karında yaşanan artışın tamamını çalışanlarına yansıtmadığı için suçlanmaz. Kaldı ki dönemsel olarak kar marjının arttığı dönemler ol-



duğu gibi bu marjın oldukça daraldığı dönemler de yaşanmaktadır. İşletmeler karın yüksek olduğu dönemde sermaye yapısını güçlendirerek, zorlu dönemlere hazırlık yapmakla mekelletiler.

**'GERÇEKLEŞMEYEN KÂRIN VERGİSİ ÖDENDİ'**

"Öte yandan, söz konusu dönemde işletme karlılıklarında bahsedildiği kadar yüksek bir artış yaşanıp yaşanmadığı da farklı bir tartışma konusudur. Söz konusu dönemde kurumlar vergisi oranlarında meydana gelen artış sebebiyle vergi ve faiz öncesi karların gerçeği yansıtmaktan uzak olduğu aşıkardır. Gene son dönemde enflasyon muhasebesi uygulamasının tüm şartları yerine gelmiş olmasına rağmen söz konusu uygulama 2023 yılı sonuna kadar askıya alınmış ve buna bağlı olarak işletmeler gerçekleşmeyen karın vergisini ödemek zorunda kalmışlardır.

"Mevcut durumda çalışan memnuniyetsizliğinin artması son derece doğaldır. Enflasyona bağlı olarak insanların yaşam masrafları sürekli artıyor ve bunu en derinden hisseden de dar gelirli kesimler. Bu tablonun değişmesi ise ancak stabil, öngörülebilir bir ekonomi yönetiminden geçiyor. Son aylarda da ekonomi yönetiminin bu yönde değiştiğini gösterir emareler mevcut. **Sanayi** üretimi için sağlıklı bir ortam oluşturulursa üretim artışına bağlı olarak masraflar genel seviyesi de yükselecektir."

**ISO 500** raporuna göre **sanayi** şirketlerinde, ücretlerin kazançlar oranında artmadığını kendilerinin de görmekte olduklarını belirten Tüm İşveren Sendi-



kalari Konfederasyonu (TİSKO) Genel Sekreteri Ümit Şuvak ise şu açıklamayı yaptı:

"Geçmiş dönemde yaşadığımız sıkı ekonomi politikaları, şirketlerdeki dalgalanma neticesinde gelen siparişler, ham madde ve piyasada aranan ürünlere ulaşımın önündeki engellerden kaynaklanan belirsizlikler, ürün fiyatlarındaki olağan dışı artışları tetikleyerek karlılığın çok yüksek derecede artmasını sağlamıştır.

"Asgari ücretin belirlendiği TÜİK enflasyonu ile gerçek enflasyon arasında farkları gözlemlemekteyiz. Bununla birlikte birçok **sanayicimiz**, çalıştırdıkları personellerinin maaşlarında, alım gücün ve sosyal yaşantısında büyük olumsuzluklara neden olan yüksek enflasyon karşısındaki kayıplarını telafi etmek için belirlenmiş enflasyon rakamları dışında iyileştirmeler yaparak çalışanlarına nefes aldırmaya gayret etmektedirler."

Enflasyonun düşmesiyle oluşan tablonun ortadan kalkacağını belirten Ümit Şuvak, şu ifadeleri kullandı:

"Bu dönemin; pandemi dönemindeki belirsizlikler, ekonomik sıkılaştırma ve bir anda piyasalardaki ürün talebinin artmasıyla kısıtlı olan ürünlerin çok yüksek fiyatlarla alıcı bulmasından kaynaklanan geçici bir dönem olduğunu düşünüyoruz. Her geçen gün ham maddeye ulaşım, ihracat ve ithalattaki dengelerin oturmasıyla eko-

nomik iyileşme ve sıkılaştırmanın rahatlatıcı etkilerini görmekteyiz.

**YOL HARİTASI ADIL PAYLAŞIM**

"Önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine girmesiyle birlikte gerçek ücretlerin ve ürünlerin gerçek değerlerinin yeniden ortaya çıkarak aradaki makasın kapanacağını ve üretimden, **sanayiden**, ihracattan elde edilen net kazançların adaletli bölüşülmesine doğru gidilen bir yolda gireceğimizi düşünmekteyiz. Tüm İşveren Sendikaları Konfederasyonu ve üye sendikalarımız iş işverenler olarak her zaman adaletli bir paylaşım, eşitlik ve yaşanabilir bir ülke, yaşanabilir bir ücret mantığı ile çalışanlarımızı enflasyona karşı ezdirmemek için gayret sarf ettiğimizi belirtmek isterim.

"Birçok defa yaptığımız konuşmalarda ve katıldığımız toplantılarda belirttiğimiz gibi iş kolları ve bölgesel asgari ücretin her zaman işçi ve işverenler için olumlu olacağını düşündüğümüzü tekrar hatırlatmak isterim. Sonuç olarak pandemi sonrasında ekonomik dalgalanmalar durulup ile enflasyonun düşüş eğilimine girmesi, sıkılaştırılmış para politikalarından kurtularak, üretici ve **sanayicilerin** finansmana ulaşımının önündeki engellerin kalkmasıyla çalışanların ücretlerinde artışın olacağını düşünmekteyiz. Her zaman çalışanlarımızla birlikte güçlü ve büyük Türkiye'yi yaratmak adına adım adım ilerleyeceğiz. Şunu biliyoruz ki adil bir paylaşım, ülkenin önündeki bütün engelleri kaldırmak ve büyümek için bize yol haritası olacaktır."