



TBMM
HALKLARIN EŞİTLİK VE DEMOKRASİ PARTİSİ
GRUP BAŞKANLIĞI

Sayı : 11746

Tarih : 30.04.2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

Toplu Konut Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifi ekte gerekçesiyle birlikte sunulmuştur. Gereğini arz ederiz.

Sezai Temelli

DEM Parti Grup Başkanvekili

Muş Milletvekili

Gülüstan Kılıç Koçyiğit

DEM Parti Grup Başkanvekili

Kars Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Sağlık, Aile, Çalışma ve Sosyal İşler
Esas Komisyon	Plan ve Bütçe
Tarih: 2-5-2025	Esas No: 2/3082

T B M M KANUNLAR VE KARARLAR BSK LIGI
3 0 Nisan 2025
Numara:

T B M M GENEL EVRAK
3 0 Nisan 2025
No: 1621634

GEREKÇE

Türkiye’de yapı stokunun yanlış planlanması, çarpık kentleşme, sosyal konut açığı, kentlerin kentsel ve kültürel yapılarının dikkate alınmadan yapılaşmaya gidilmesi gibi nedenlerden dolayı hali hazırda var olan barınma sorunu son yıllarda giderek derinleşen ekonomik krizle birlikte daha da akut bir hal almıştır. Türkiye; barınmanın temel bir sorun haline geldiği, en temel insan hakkı olmaktan çıktığı, milyonlarca yurttaşın mağdur olduğu bir sürece tanıklık etmektedir. Yüksek enflasyonla birlikte özellikle asgari ücretle geçinmeye çalışan ve açlık/yoksulluk sınırının altında yaşayan aileler için barınma karşılanamaz bir lüks haline gelmiştir. Bu durum, sosyal adaletsizliği derinleştirmekte, eşitsizlikleri artırmakta, toplumun en kırılgan kesimlerini daha da zor durumda bırakmaktadır. AKP-MHP iktidarının uyguladığı neoliberal politikalar, sermaye çıkarları doğrultusunda şekillenen kentleşme anlayışı ve sosyal devlet ilkesinden uzaklaşan ekonomi politikaları milyonlarca yurttaş barınma güvencesinden yoksun bırakmaktadır.

Türkiye’de kira bedelleri, özellikle büyük şehirlerde, hanelerin aylık gelirlerinin çok üzerine çıkmış durumdadır. İstanbul’da ortalama bir konut kirası 25 bin TL’yi bulurken, 2025 itibariyle net asgari ücret 22 bin 104 TL olarak kalmıştır. Kiracılar, gelirlerinin neredeyse tamamını barınma masrafına ayırmak zorunda bırakılmıştır. Bu durum yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda insan onurunu hedef alan bir sosyo-politik krizdir. 1 Temmuz 2024 sonrası kiralarda yeniden tüketici enflasyonunun (TÜFE) belirleyici olacağı açıklanmış, o günden bugüne kira artış oranları yüzde 50 bandının altına hiç düşmemiş, Mart 2025’te ise yüzde 51,26 seviyesinde gerçekleşmiştir. Asgari ücrete sene başında sadece yüzde 30, emekli maaşına yüzde 15,75, memur maaşına yüzde ise 11,54 zam yapılırken buna karşılık 2025 yılının başından itibaren kiralar yüzde 50’nin üzerinde arttırılmaktadır. Verilen zamlar kira artışlarını bile karşılamaktan çok uzaktır. OECD verilerine göre Türkiye, 2015-2025 döneminde konut fiyatlarının en çok arttığı ülke olmuş, diğer ülkeler neredeyse yatay seyrederken Türkiye’nin konut fiyat endeksi 1250’nin üstüne çıkmıştır dolayısıyla sosyal konut ihtiyacı daha da derinleşmiştir.

Mevcut konut politikaları, piyasa mekanizmalarına ve özel sektörün kar hırsına terk edilmiş durumdadır. Bu durum, konut fiyatlarının spekülatif bir şekilde artmasına, rant ekonomisinin gelişmesine ve barınma hakkının metalaşmasına yol açmıştır. Bu da emekçi ve yoksulların konut sahibi olmasını neredeyse imkânsız kılmıştır. Durum o kadar vahim bir hal almıştır ki yakın zamanda konut piyasası uzmanları tarafından yayınlanan rapora göre, dünyada ev satın almanın en uygun olduğu ülkeler sıralamasında Türkiye 631 maaşla sondan ikinci sırada yer almaktadır. Türkiye’de bir ailenin ev sahibi olabilmesi için 52 yıldan fazlasını birikim yaparak geçirmesi gerekmektedir.

Büyük bölümü TOKİ eliyle yürütülen kentsel dönüşüm projeleri, genellikle mevcut konutları yıkıp yerine lüks konutlar inşa etmeyi hedeflemektedir. Bu durum, dar gelirli yurttaşların yaşadığı bölgelerin soylulaştırılmasına, yerlerinden edilmelerine ve barınma sorunlarının daha da derinleşmesine yol açmaktadır.

İktidar, kira krizine yönelik çözüm üretmekten uzak, günü kurtaran uygulamalarla yetinmiştir. Yüzde 25 kira artış sınırı uygulaması hem denetimsizlik hem de piyasadaki fiili durum nedeniyle etkisiz kalmış; bu süreçte kiracı-ev sahibi anlaşmazlıkları, adli süreçler, mafyatik tahliye girişimleri ve toplumsal gerilimler artmıştır. Kiracılara yönelik tahliye ve kira tespit davaları son iki yılda rekor seviyeye ulaşmıştır.

Anayasa'nın 57. maddesi, açıkça "Devlet, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır" demektedir. Ancak mevcut politikalar bu anayasal sorumluluğu tamamen göz ardı etmiş, konut piyasası tamamen özel mülkiyetin ve rant sisteminin insafına bırakılmıştır. Sosyal devletin görevleri arasında, merkezi yönetim bütçesinden ayrılacak kaynaklarla, kamu tarafından sosyal konutların inşa edilmesi ve bu konutların dar gelirli yurttaşlara uygun bedellerle tahsis edilmesi önemli sıralarda gelir. Kira artışlarının kontrol altına alınması ve kiracıların haklarının korunması için etkili denetim mekanizmaları oluşturulmalıdır. Kentsel dönüşüm projeleri, halkın ihtiyaçları ve katılımıyla, sosyal adaleti ve eşitliği gözeten bir şekilde yeniden düzenlenmelidir. Yerel yönetimler, barınma politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında daha fazla yetki ve sorumluluk sahibi olmalıdır. Barınma sorununa çözüm üretmek amacıyla merkezi yönetim bütçesinden kaynak aktararak bir barınma fonu oluşturulmalıdır. Kamu emekçilerine ait kazanılmış bir hak olan lojmanlar, yeniden tahsis edilmeli hem kamuda çalışanların yaşam güvencesi sağlanmalı hem de piyasadaki konut talebi dengelenmelidir. Boş tutulan lüks konutlardan ve çok sayıda mülkiyet sahibi kişilerden ek vergiler alınarak sosyal konut fonları oluşturulmalıdır.

Türkiye'de yaşanan barınma krizi, piyasa merkezli kapitalist politikaların kaçınılmaz sonucudur. Bu kriz ancak sistemin temel yapı taşlarını sorgulayan, kamu çıkarını temel alan, eşitlikçi bir yaklaşım benimsendiğinde çözülebilir.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Bu madde ile hane içinde kiři başına dūřen ortalama aylık gelir tutarı asgari ücretin aylık net tutarından daha az olanlar ile engelli olduklarını ilgili mevzuatı çerçevesinde alınacak sağlık kurulu raporu ile tespit edilenler öncelikli olmak üzere yoksulluk sınırının altına gelir elde eden ve ev sahibi olmayanlar için sosyal konutların inřa edilmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 2- Yürürlük maddesidir.

MADDE 3- Yürütme maddesidir.

TOPLU KONUT KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Sosyal konutlar

EK MADDE 17- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, düşük gelir gruplarına dahil olan vatandaşların barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere sosyal konutlar inşa eder. Sosyal konut projelerinin finansmanı merkezi yönetim bütçesinden karşılanır.

Bu madde kapsamında yapılacak sosyal konutlardan, hane içinde kişi başına düşen ortalama aylık gelir tutarı asgari ücretin aylık net tutarından daha az olanlar, engelli olduklarını ilgili mevzuatı çerçevesinde alınacak sağlık kurulu raporu ile tespit edilenler, konut sahibi olmayanlar öncelikli olarak yararlandırılır. Bu madde kapsamında hak sahibi olanlar hakkında her iki yılda bir gelir testi yapılır. Yapılacak gelir testi sonucunda hane içinde kişi başına düşen ortalama aylık gelir tutarının asgari ücretin üç katından fazla olduğunun tespit edilmesi durumunda, ilgililerden sosyal konutu altı ay içinde boşaltmaları idarece talep edilir.

Bu madde kapsamında inşa edilecek sosyal konutların mülkiyeti devredilemez. Bu konutlar amacı dışında kullanılamaz ve üçüncü kişilere kiralanamaz.

Bu madde kapsamında ikamet edenlerin ödeyecekleri sosyal konuttan yararlanma bedeli asgari ücretin aylık net tutarının dörtte birinden fazla olamaz.

MADDE 2- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.