



Cem AVŞAR

Tekirdağ Milletvekili

Güvenlik Ve İstihbarat Komisyonu Üyesi

29970

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıdaki sorularımın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum tarafından Anayasanın 98'inci ve TBMM İçtüzüğü'nün 96'ncı ve 99'uncu maddeleri gereğince yazılı olarak cevaplandırılmasını saygılarımla arz ederim. 24.06.2025

Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili

Maslow'un İhtiyaçlar Hiyerarşisinin birinci basamağında insanın temel ihtiyaçları beslenme, barınma ve güvenlik olarak belirtilmiştir. Barınma, bireyin sağlıklı bir yaşam sürmesi, eğitim ve istihdamını sağlaması, kendini gerçekleştirmesi ve topluma katılması için en birincil şarttır.

Bu çerçevede Anayasa'mızın 57'inci maddesi konut hakkını; "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.", şeklinde tanımlanmaktadır.

Anayasanın bu emredici hükmü kişilerin konut hakkını sağlamakla görevlendirdiği Devletin, bu görevini şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde yerine getirilmesini istemektedir. Temel bir hak olan konut hakkı devlete bu anlamda pozitif sorumluluk yükleyen bir ödevdir. Devletin bu görevini; kapsamlı bir planlama yaklaşımı çerçevesinde gereken tedbirleri alarak yerine getirmesi beklenmektedir.

Uzmanlara göre konut hakkı, konutun şimdiki ve tahmin edilen hane halkı sayısına göre konut ihtiyacını, niteliğini, fiyatını, sahipliğini, kabul edilebilir konut standartlarının garantiye alınmasını ve kontrolünü içerir bütünlüklü bir konut politikasıyla yapılması gerekmektedir.

Konut politikasının amacı, konut ihtiyacını karşılayarak, konut sorununu çözmek üzere nüfus ve konut sayısındaki dengesizlik, nicelik olarak konut yetersizliği, konutların niteliğindeki sorunlar, konut standartlarının döneme uygun olmaması, toplumdaki gelir eşitsizliğinin konuta erişimde yarattığı eşitsizliği çözmek ve bu durumun sebepleri olan toplumsal, ekonomik, kültürel ve siyasal sorunları bertaraf etmektir.

Evrensel hukuk sistemi de barınma ihtiyacını temel bir hak olarak tanımlanmış ve devletleri ve yönetimleri bu temel hakkın karşılanmasında sorumlu kılmıştır. Bu nedenle devletlerin ekonomi politikaları, politik kararları, konut stokuna yaklaşım ve yönetim tarzı konut politikalarının ana belirleyicileridir.

Ülkemizde ise; TÜİK verilerine göre 2002 yılında konut sahipliği oranının yüzde 73,1 seviyesindeyken 2024 yılı sonu itibarıyla ise bu oran yüzde %55,80'e seviyesine düşmüştür. 22 yıllık dönemde konut sahipliği oranında 17,3 puanlık bir azalmanın yaşanması konut sorununun

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 Faks: 0 (312) 420 24 76 E-Mail: cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA

**Cem AVŞAR**

Tekirdağ Milletvekili

Güvenlik Ve İstihbarat Komisyonu Üyesi

derinleştiğini göstermektedir. Konut sahiplik oranındaki bu düşüş ya konut arzının bu talebi karşılayamadığı, ya da vatandaşların ekonomik nedenlerle konuta erişemediği anlamına gelmektedir.

Bununla birlikte hane halkı büyüklüğündeki düşüş, hane sayısındaki artış, yabancılara konut satışı ve düzensiz iç ve dış göç, artan ekonomik kriz, pandemi, konut inşaat maliyetleri tedarik zincirlerinin bozulması, diğer ülkelerin genişleyici para politikaları da konut politikalarındaki tercihi etkilemiş ve yüksek enflasyon ortamında alım gücü düşen geniş halk kesimleri için barınma krizi oluşmuş ve daha fazla konut yapımı gereksinimi de tetiklenmiştir.

Konut üretimini etkileyen diğer faktör nüfusun sosyal, ekonomik, kültürel, çevresel ihtiyaçlarına uygun yapılmaması sonucu dar ve orta gelir gruplarında konut sahipliği oranı düşmesidir. Ülkemizde göz ardı edilen bilimsel planlama ile planlı ve bilinçli kent politikalarının olmaması, TOKİ'nin konut üretimi açısından ana rolü olan sosyal konut üreterek, dar ve orta gelir gruplarının konut sahibi olmasını sağlamak görevinden uzaklaşması da bir başka etkidir. Kamu adına dezavantajlı gruplara sosyal nitelikli konut üretecek ya da üretimini kolaylaştıracak temel kurumların da ağırlıkla lüks konut üretimine ve buna dair arsa ve gayrimenkul geliştirme süreçlerine daha fazla dahil oldukları görülmektedir. Bu nedenle talebe yönelik konut arzında bir sorun meydana gelirken üretilen orta-üst, üst gelir gruplarının talebine uygun konutlar ise bir zenginleşme aracı olarak konut sahipliğini artırmak yerine üst gelir gruplarının yatırım aracına dönüşmüştür. Bunun yanında alt orta, orta gelir gruplarının gereksinim duyduğu konut sayısının yeteri kadar artmadığı bir başka deyişle arzın talebi karşılamadığı ortadadır. Buna karşın Asgari ücretin 22 bin 104 TL olduğu günümüz şartlarında ortalama kira bedelinin 15 bin lirayı aşmaktadır.

Dolayısıyla bu kısıtlar altında faaliyet gösteren inşaat sektörü, alt ve orta gelir gruplarına uygun fiyatla erişebilecekleri konut arz etmek yerine, yüksek gelir gruplarına yüksek ve hızlı kar getirebilecek konut arz etmeye yönelmiş, bu durum da nihayetinde kredi erişimi de düşük olan düşük ve orta gelir gruplarına mensup kişilerin ya riskli ve güvencesiz konutlara yönelmesine ya da konut sahibi olamamasına neden olmuştur.

Bu çerçevesinde belediyelerin de ucuz kentsel arsa üretimine ağırlık vermesi, kentleşme hızı ile arsa arzı hızı arasında ilişki kurulması, konut açığı bulunan bölgelerde altyapılı konut arsası üretilmesi alt gelir gruplarının kamu sübvansiyonu ile konut sahibi olması, konut kooperatiflerinin üretimdeki payının artırılması, konut, çevre kalitesini belirleyen standart, yönetmelik ve mevzuatın AB ile uyumlu hale getirilmesi, etkin bir yapı denetim sistemi kurulması gibi önem arz etmektedir.

Demografik dinamikler çerçevesinde nicel ve nitel olarak konut ihtiyacını karşılamak, konut sahipliği oranını arttırmak, çeşitli tiplerde sosyal konutlar üreterek arz etmek, inşaat sektöründeki maliyetleri azaltarak, dar ve orta gelir gruplarına yönelik konut üretimini teşvik etmek, Türkiye Konut Finansman Kurumu gibi dar ve orta gelirli ailelere yönelik ucuz ve uzun vadeli kredi imkanı sunan finansal enstrümanlarla halkın konut erişimini arttırmak gerekmektedir.

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 Faks: 0 (312) 420 24 76 E-Mail: cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA

**Cem AVŞAR**

Tekirdağ Milletvekili

Güvenlik Ve İstihbarat Komisyonu Üyesi

Bütün bu sebeplerden dolayı yetersiz konut arzı ve yüksek konut talebi, konut arz-talep dengesini bozmakta yüksek kira ve konut fiyatı adli vakalara ve barınma krizine yol açmaktadır. Bu gerçeği 2024 yılında Hukuk Mahkemeleri'nde, "Kiralananın tahliyesi" konulu açılan 127 bin 676'ya ulaşan dosya ve dosyalardaki 116 bin 334 davalı sayısı ile görmekteyiz. Adalet Bakanlığı'nın verilerine göre, 2024 yılı sonu verilerine göre mahkemelerde kiracılara yönelik 34 bin 366 icra dosyası bulunuyor. Dosyalarda, hakkında icra talep edilen davalı sayısı ise 35 bin 589 ile ifade ediliyor. Hatta kira cinayetlerine kadar gitmektedir.

Bu bağlamda;

1. Anayasada konut hakkı, temel bir insan hakkı olarak kabul edilmiş ve devlete konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alma sorumluluğu getirmiştir. Bu sorumluluk çerçevesinde kamu, özel sektör, sivil toplum kuruluşları, kooperatifler ve bireylerin karar alma süreçlerinde yer alacağı bir sistem oluşturulmasını gerekli kılmaktadır. Bu hususta özellikle dar ve orta gelirliilerin konut ihtiyacı göz önüne alınarak bir eylem planı hazırlanmış mıdır?
2. Ülkemizde barınma ve konut krizine yol açan, kiracı ve ev sahibini karşı karşıya getiren ve önergemizin gerekçesinde detaylı olarak yer verdiğimiz kök sebeplerin ortadan kaldırılmasına ilişkin bir yol haritanız var mıdır? Konuyla ilgili taraflarla iş birliği anlamında bir çalışma planı yapmayı düşünüyor musunuz?
3. Yüzde 66'sı aktif fay hattı üzerinde yer alan Türkiye'de, afetlerin olumsuz etkilerinin en aza indirgenmesi, çarpık kentleşme ve kaçak yapılaşmanın engellenmesi, yapı güvenliği ve denetim konusunda etkin tedbirlerin alınması hususunda ne tür çalışmalar yapılmaktadır?
4. Toplumda barınma krizine dönen konut sorununa karşın kısıtlı olan kamu kaynaklarının önemli bir maliyet kalemi olan arsa üretimine yönlendirilmesi ile orta ve dar gelirliilere yönelik ucuz ve uzun vadeli konut finansman modellerin geliştirilmesi bakımından ne tür çalışmalar yapılmaktadır? Birçok gelişmiş ülkede uygulanan Konut Finansman Kurumunun kurulmasına ilişkin bir çalışmanız bulunmakta mıdır?
5. Belediyelerin konut kooperatifleri, kiralık konut üretimi ve kamu yararına çeşitli özel sektör girişimleri gibi dar ve orta gelirliiler için konut üretimi noktasında yeni yöntemler ve iş birliği modellerine ilişkin çalışmalarınız bulunmakta mıdır?

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 Faks: 0 (312) 420 24 76 E-Mail: cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA