



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

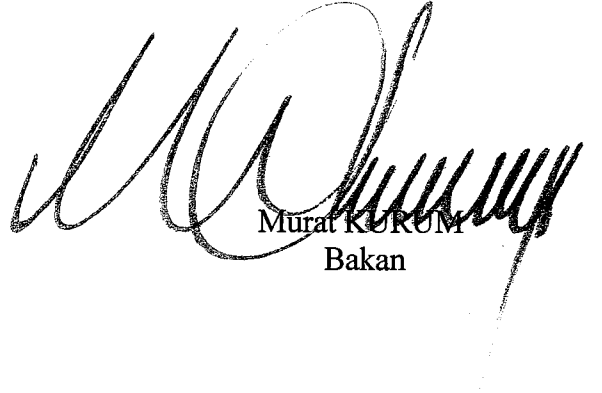
Sayı :30824082-610 - 12288403
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

17 Nisan 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından Bakanlığımıza yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURUM
Bakan

EK:
-Dosya (1 Takım)

**MUĞLA MİLLETVEKİLİ
SAYIN SELÇUK ÖZDAĞ'IN
TBMM 7/21566 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

7/21566 GK 86

SORULAR

Son yıllarda Türkiye’de konut fiyatları ve kiralara, vatandaşların alım gücünü aşacak şekilde hızlı bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Bestbrokers tarafından yapılan uluslararası bir araştırma, Türkiye’nin, konut fiyatlarının reel gelire oranında %81,45 ile dünyanın en zorlu ülkesi olduğunu ortaya koymuştur. Bu oran, vatandaşların büyük bir kısmı için konut satın almanın neredeyse imkânsız hale geldiğini göstermektedir. Yüksek enflasyon, inşaat maliyetlerindeki artış, spekülasyon piyasası faaliyetleri ve yabancılara konut satışındaki denetimsizlik gibi faktörler, konut edinme zorluğunu daha da artırmaktadır. Vatandaşlarımızın barınma hakkının korunması anayasal bir zorunluluk olup, bu sorun devletin acilen çözüm üretmesini gerektiren bir kriz haline gelmiştir.

Ayrıca, konut fiyatlarının artışı sadece bireylerin yaşam standartlarını değil, aynı zamanda genel ekonomik dengeleri de olumsuz etkilemektedir. Artan kira oranları nedeniyle birçok kişi yaşam standartlarını düşürmek zorunda kalırken, sosyal konut projelerinin yetersizliği bu sorunu çözmekte etkisiz kalmaktadır. Türkiye’de hem konut sahibi olma oranı düşmekte, hem de ekonomik belirsizlikler nedeniyle sosyal adalet ilkesi zedelenmektedir. Bu çerçevede, devletin konut piyasasını düzenlemek ve vatandaşların barınma hakkını garanti altına almak için kapsamlı bir politika geliştirmesi gereklidir.

Sorular:

1-Türkiye’de konut fiyatlarının reel gelire oranının %81,45’e kadar yükselmesinin temel nedenleri nelerdir?

2-Bu sorunun çözümü için Bakanlığınız tarafından geliştirilen kısa, orta ve uzun vadeli politika ve stratejiler nelerdir?

3-Sosyal konut projelerinin kapsamı genişletilecek midir? Genişletilecekse kaç konut inşa edilmesi planlanmaktadır?

4-Yabancılara konut satışının fiyat artışına etkisini azaltmak için herhangi bir düzenleme yapılacaktır mı?

5-Konut kiralardaki artış kontrol altına almak için yeni bir kira denetim mekanizması planlanmakta mıdır?

6-Artan inşaat maliyetlerini dengelemek için hükümetin sektöre yönelik destek ya da sübvansiyon programları var mıdır?

7-Konut kredisi faiz oranlarının yüksekliği vatandaşların konut alımını olumsuz etkilerken, bu oranların düşürülmesine yönelik bir düzenleme düşünülmekte midir?

8-Büyükşehirlerde konut fiyatlarının aşırı yükselmesini önlemek amacıyla arz-talep dengesini sağlamaya yönelik bir program var mıdır?

9-Boş konutların vergilendirilmesi ve bu konutların ekonomiye kazandırılması yönünde bir çalışma yapılmakta mıdır?

10-Konut alımında vatandaşlarımıza destek olacak yeni finansman modelleri veya teşvikler geliştirilecek midir?

CEVAP

Bakanlığımız koordinasyonunda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından konut sahibi olmayan vatandaşlarımızın barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla ülkemiz genelinde sosyal konut projeleri geliştirilmektedir.

Sosyal konut projeleri kapsamında dar ve orta gelir gruplarına yönelik geliştirilen projeler ile birlikte gecekondü dönüşüm projeleri, tarım köy uygulamaları ve afetler sonrasında yeniden yapılandırma sürecinde TOKİ tarafından üretimi gerçekleştirilen afet konutları da yer almaktadır.

Bu projeler ile özel sektörün ulaşamadığı ihtiyaç sahibi hedef kitlelere, gelir ve tasarruf kalıplarına uygun satış fiyatları ve geri ödeme koşulları sunulmaktadır. Konut fiyatları kar amacı olmadan belirlenmekte, konut bedelinin %10-25'i peşinat olarak, kalan borç bakiyeleri ise hak sahiplerince 240 aya varan uzun vadelerde geri ödenmektedir.

Ayrıca, kuralı olarak gerçekleştirilen konut satışlarında dezavantajlı gruplara (engelliler, şehit ve maluller) belirli oranlarda kontenjanlar verilmektedir.

Ayrıca; zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan yerleşim alanları ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu yerlerde, afetlere dirençli, sağlıklı ve güvenli yapılaşma ve yaşam çevrelerinin oluşturulmasına yönelik olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlığımız öncülüğünde sürdürülen kentsel dönüşüm uygulamaları (tespit, tahliye, yıkım ve yenileme faaliyetleri), yine anılan Kanun kapsamında sağlanan teknik ve mali destekler eşliğinde, ilgili paydaşlar ve yerel yönetimler ile koordinasyon halinde gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun uyarınca belirlenen riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapıyı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Cumhurbaşkanı kararı ile yapım maliyetlerinin/rayiç değerinin altında tespit edilebilmekte ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilmektedir.