



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

7/21857 9k 29

7/29970

Sayı :30824082-610/13727297  
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

06 Ekim 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma 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)

**TEKİRDAĞ MİLLETVEKİLİ  
SAYIN CEM AVŞAR'IN  
TBMM 7/29970 ESAS SAYILI  
YAZILI SORU ÖNERGESİNE  
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI**

**SORULAR**

- 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?

**CEVAP**

Kentsel Dönüşüm Başkanlığımızca yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği uyarınca yürütülmektedir. Söz konusu kentsel dönüşüm uygulamalarına konu alan ve yapıların (Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Yapı) belirlenmesine dair usul ve esaslar, anılan Kanun ve Uygulama Yönetmeliği ile tanımlanmış olup; Kentsel Dönüşüm Başkanlığımızca anılan mevzuat kapsamında uygulama yapılmaktadır.

Bu çerçevede; sürdürülen kentsel dönüşüm süreçleri dâhilinde Ülkemiz genelinde yaklaşık 2 milyon 350 bin adet bağımsız birimin, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Yapı Denetim Sistemi ve ilgili mevzuatta tanımlanan plan, proje, yapım teknikleri ve yapı malzemeleri ile yenilenerek afet risklerine karşı dirençli hale getirilmesi sağlanmıştır.

6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı 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, anılan Kanun'un 6'ncı maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Cumhurbaşkan Kararı ile yapım maliyetlerinin/rayiç değerinin altında tespit edilebilmekte ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilmektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamında uygulama yapılan alanlarda, Kentsel Dönüşüm Başkanlığımızca anılan Kanun kapsamında kira ve taşınma yardımı, faiz desteği, çeşitli muafiyetler gibi finansal destekler sağlanmakta olup, İstanbul özelinde uygulaması başlatılan Yarısı Bizden Projesi gibi yeni

finansal olanakları da barındıran dönüşüm modelleri eşliğinde, afet risklerine karşı tehlike arz eden yapı stoğumuzun yenilenmesine dair uygulamalara devam edilmektedir. Ayrıca, Kentsel Dönüşüm Başkanlığımızca 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen çalışmaların yanı sıra, 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun'un Ek 1'inci maddesi ve 05.10.2023 tarihli ve 7700 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca, 06.02.2023 tarihinde meydana gelen depremlerden etkilenen yerlerde 7269 sayılı Kanun kapsamında orta hasar ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen yapıların yerinde yeniden yapımına yönelik iş ve işlemlerde kullanılmak üzere hibe ve kredi desteği sağlanmaktadır.

Diğer taraftan, Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. tarafından vatandaşın konuta erişimini kolaylaştırmaya ve konut edinimine yönelik olarak; esnek ödeme koşulları ile satış kampanyaları, erişilebilir finansman modelleri ve alternatif yatırım araçlarını içeren yenilikçi çözümler geliştirmekteyiz. Bu kapsamda, vatandaşın konuta erişimini kolaylaştırmaya ve konut edinimine yönelik son dönemde "**Kazançlı Yatırım Kampanyası**" ile Damla Kent Projesi'nde **Gayrimenkul Sertifikası** Modeli bu çalışmalara örnek olarak hayata geçirilmiştir.

#### • **Kazançlı Yatırım Kampanyası**

2025 yılı Şubat ayında duyurulan kampanya kapsamında, 24 farklı projede toplam 4.500 konut satışa sunulmuştur. Kampanyanın temel amacı; alternatifli esnek ödeme koşulları ile vatandaşın konuta erişimini kolaylaştırmak ve barınma hakkını desteklemektir. Kampanya kapsamında sunulan ödeme seçenekleri aşağıdaki gibidir:

- Peşinatsız, %0,99 vade farkı ile 60 ay vadeli taksit: Peşinat ödeme imkânı olmayan müşterilere yönelik geliştirilmiştir.
- %35 peşinat, 1 yıl ödemesiz, %1.29 vade farkı ile 60 ay vadeli: ilk 12 aylık dönemde ödeme yapılmadan avantajlı konut ediniminin sağlanması hedeflenmiştir.
- Emlak Katılım Bankası iş birliği ile %1,89'dan başlayan vade oranları ile. 120 aya kadar leasing imkânı: Uzun vadeli ve sabit oranlı ödeme imkânı sunulmuştur.

#### • **Damla Kent Projesi- "Damlaya Damlaya Ev Olur" Gayrimenkul Sertifikası**

##### Projenin Kapsamı ve Konumu:

Proje, Başakşehir İlçesi Mahmutbey Mahallesi'nde, toplam yaklaşık 380 bin m<sup>2</sup> arsa üzerinde geliştirilen ve 5 etaptan oluşan karma kullanımlı bir yerleşim kompleksidir. Damla Kent Projesi kapsamında, modern yaşamın tüm gereksinimlerini karşılayacak şekilde 5.325 adet konut ve 244 adet ticari birim olmak üzere toplam 5.569 bağımsız bölümün inşaa edilmesi planlanmaktadır. Proje, İstanbul'un en büyük ölçekli yeni yerleşim alanlarından biri olma potansiyeli taşımaktadır.

##### Sertifika Sistemi ve Mülkiyet Edinimi:

Gayrimenkul Sertifikası, Damla Kent Projesi kapsamında, faizsiz, peşinat koşulu olmaksızın konut edinimini ve aynı zamanda küçük birikimlerle gayrimenkule yatırım yapmayı da mümkün kılan yenilikçi finansal bir modeldir. Müşteriler, bir konutun tamamı yerine belirli paylarını temsil eden sertifikaları satın alarak birikimlerini kademeli şekilde yönetebilmekte ve zamanla tam mülkiyete ulaşabilmektedir.

Projedeki dairelerin halka arz fiyatı, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisanslı bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen değerler esas alınarak tespit edilmiştir.

- **Asli Edim:** Müşteriler aylık bütçelerine uygun miktarda sertifika alımı yaparak birikimlerini yönetmekte, hedeflemiş olduğu bağımsız bölümün sertifika adedine ulaştığında mülkiyet talebinde bulunabilmektedir.
- **Tali Edim:** Yeterli sertifikaya ulaşamayan müşterilere ise alternatif bir yol sunulmaktadır. Asli edime konu olmayan bağımsız bölümler satışa sunulurken elde edilen toplam gelir, sertifika sahiplerine payları oranında dağıtılacaktır.

Sonuç olarak, Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.; Kazançlı Yatırım Kampanyası, Gayrimenkul Sertifikası ve benzeri yenilikçi finansal araçlar aracılığıyla doğrudan satışta avantajlı ödeme seçenekleri sunmakta, aynı zamanda düşük bütçeli vatandaşın küçük birikimlerle konut sahibi olabilmesine imkn tanımaktadır. Bu kapsamda geliştirdiğimiz yenilikçi ve sürdürülebilir çözümler ile erişilebilir konut segmentinde mülkiyet oranının artırılmasına katkı sağlamayı hedeflemektedir.