



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

Sayı :30824082-610 - 12276614
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

16 Nisan 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)

7/21575
6k 86

**KOCAELİ MİLLETVEKİLİ
SAYIN LÜTFÜ TÜRKKAN'IN
TBMM 7/21575 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI**

SORULAR

Cumhurbaşkanı Sayın Recep Tayyip Erdoğan tarafından 12 Aralık 2019 tarihinde kamuoyuna tanıtılan ve TOKİ tarafından hayata geçirilmesi planlanan 100 bin sosyal konut projesi, dar gelirli vatandaşların ev sahibi olabilmesi amacıyla büyük bir umutla duyurulmuştur.

Projenin tanıtımında vatandaşların %10 peşinat ödemesi ve kalan tutarın aylık 894 TL taksitlerle 240 aya varan vadelerle ödenebileceği ifade edilmiştir. Ayrıca konutların 1-1,5 yıl içerisinde tamamlanarak sahiplerine teslim edileceği sözü verilmiştir. Ancak aradan geçen 4 yılın sonunda, projenin hem maliyet hem de teslimat süreleri ile ilgili ciddi sapmalar olduğu ve bu durumun vatandaşlar üzerinde büyük bir mağduriyet yarattığı görülmektedir.

Şöyle ki; projenin başlangıçtaki aylık taksit tutarlarının 894 liradan başlayacağı açıklanmış ancak aylık taksit miktarları asgari ücretin bile çok üzerine çıkmıştır. Peşinat ödemelerinin 275 bin TL'yi bulduğu ve 300 bin TL'den başlayan konut fiyatlarının 3 milyon TL'nin üzerine çıktığı bilinmektedir.

Öte yandan, 240 aylık vade süresinin 180 aya düşürülmesi, sabit borçlanma sisteminin kaldırılarak memur maaşı artış oranlarına endeksli bir sistemin getirilmesi gibi uygulamalar, projenin başlangıçta açıklanan şartlardan büyük ölçüde uzaklaştığını ve dar gelirli için konut sahibi olmanın neredeyse imkansız hale geldiği ortadadır.

Ayrıca, sosyal medyada ve şikayet platformlarında vatandaşlar, en fazla 1,5 sene içerisinde bitirileceği belirtilen konutların halen 4 yıldır tamamlanmadığını ifade etmektedir. Söz konusu mağduriyetler, hem ekonomik hem de sosyal açıdan dar gelirli vatandaşları zor durumda bırakmaktadır.

Yukarıdaki bilgiler çerçevesinde;

1) Cumhurbaşkanı Erdoğan'ın 894 TL aylık sabit taksit ve yüzde 10 peşinatla ev sahibi olunacağını açıkladığı sosyal konut projelerinde hangi gerekçeyle taksit tutarları memur maaş zamlarına endekslenmiş, konut fiyatlarının güncel bedelleri 2,5 milyon lira ile 3 milyon lira arasına çıkarılmıştır?

2) Projede öngörülen teslim süresi olan 1-1,5 yıl belirlenmiş ancak aradan 4 yıl geçmesine rağmen neden konutlar halen teslim edilememiştir?

3) Başlangıçta belirtilen 240 ay vade süresinin 180 aya düşürülmesiyle vatandaşların ödeme yükü neden artırılmıştır?

4) Projenin sabit borçlanma seçeneği kaldırılarak memur maaşı artış oranına endeksli borçlanma sistemine geçilmesiyle niçin vatandaşlarımız mağdur edilmiştir? Bu mağduriyetin giderilmesine yönelik bir düzenleme planlanmakta mıdır?

5) Sosyal medya ve internet platformlarında vatandaşların yoğun şikayetleri göz önünde bulundurularak, projede yaşanan sorunların tespiti ve çözümüne dair bir çalışma yapılmakta mıdır?

6) Başlangıçta ilan edilen maliyet ve ödeme şartlarından sapılmasına neden olan ekonomik ve idari gerekçeler nelerdir?

CEVAP

1) 100 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamındaki projelerin talep toplama aşamasında Web duyurusunda; "Konutların, adet, brüt m², net m² ve fiyat bilgileri ihale sonrası kesinlik kazanacaktır." bilgisi verilerek başvuru alınmıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut satış fiyatları her proje için ihale bedeli dikkate alınarak kar amacı güdülmeden belirlenmektedir. Hak sahiplerinden konutların sözleşmesi aşamasında %10 peşinat alınmakta ve teslimle birlikte başlayan taksit ödemeleri ise kira bedeli veya daha düşük seviyededir.

2) Pandemi sonrası süreç, ülkemizde yaşanan deprem ve sel gibi olağanüstü durumlar sebebi ile bazı bölgelerde gecikmeler yaşanmıştır. 100 bin sosyal konut kampanyasında yer alan projelerin ihaleleri yapılmış ve teslimleri etaplar halinde devam etmektedir.

3, 4, 6) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı arasında 12.12.2019 tarihinde imzalanan Protokol ile ülkemizdeki sosyal konut ihtiyacını karşılamak amacıyla alt gelir grubuna yönelik olarak üretilecek "Her Yıl 100 Bin Yeni Sosyal Konut Projesi" kapsamındaki konutların yapımı ile talep toplama ve satış işlemleri görevi, Toplu Konut İdaresine (TOKİ) projenin finansmanı ile ilgili görev ise konut alıcılarına konut kredisi verilmesi suretiyle Hazine ve Maliye Bakanlığı ile kamu bankalarına verilmiştir. Proje ile ilgili olarak ilan edilen web duyurusunda, "Ödeme planı doğrultusunda konut satış fiyatlarının %10'u peşin, kalan tutarın tamamının da aylık % 0.49 oran ve 240 ay vade ile sabit taksit ile ödeneceği" (T.C. Ziraat Bankası A.Ş./T. Halk Bankası A.Ş. tarafından konut alıcılarına kredi kullanılacaktır) ifade edilmiştir.

Ancak, Bankalar tarafından ilan edilen oran üzerinden kredi verilemediğinden, TOKİ'nin konut satışlarında genel olarak uygulamakta olduğu ödeme koşulları dikkate alınarak 100 Bin sosyal konut projelerinde de, satış fiyatının %10'u peşin olarak alındıktan sonra kalan borcun 180 ay vadede ve aylık taksitlerin Memur Maaş Artış Oranı ile ayarlanmasını öngören satış alternatifi ile taksit ödemeleri teslimden sonra başlayacak şekilde sözleşmeler imzalatılmaktadır.

5) Sözleşme imzalama aşamasında başlaması gereken taksit ödemeleri teslim sonrasında başlatılmak üzere değişiklik yapılmıştır. Teslim aşamasında alınması gereken %10 KDV tutarının taksitlere bölünmesi sağlanmıştır.