



Türkiye’de yurttaşlarımızın konuta erişimde yaşadığı sorunların, konut fiyatları ile gelir düzeyi arasındaki dengenin bozulmasının, kiralık ve satılık konut piyasasında ortaya çıkan yapısal sorunların, konut kredilerine erişimde yaşanan güçlüklerin, yüksek peşinat ve faiz yükünün, bankaların kredi uygulamalarının, sosyal konut arzındaki yetersizliğin, TOKİ projelerinin orta gelirli yurttaşların ihtiyacını karşılama düzeyinin ve barınma krizinin ekonomik ve sosyal etkilerinin araştırılarak alınması gereken önlemlerin belirlenmesi amacıyla, Anayasa’nın 98’inci maddesi ve Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü’nün 104 ve 105’inci maddeleri uyarınca Meclis Araştırması açılması için gereğini arz ve teklif ederim. 20/05/2026

Ahmet BOZ JAZGAN
Edirne

Ali Özkaya
Kırıkkale MV.

Cemal ENGİNYURT
İstanbul Milletvekili

Cemal ENGİN
Eskişehir MV.

Adnan BEKER
Ankara MV.

Fahri ÖZKAN
Kırıkkale MV.

Orhan Serbet
Bursa MV.

UZAS KARASU
Sivas MV.

Hüseyin YILDIR
Aydın MV.

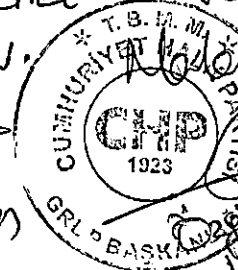
Gizem ÖZCAN
Muğla MV.

ÜMIT ÖZALE
Izmir MV.

Veli Ağbaba
Konya MV.

Havva ÖZTÜRK
Bursa Milletvekili

Jüsel Tazken
İzmir MV.



Mehmet Karabak
İst. MV.

GEREKÇE

Barınma hakkı, sosyal devlet ilkesinin temel unsurlarından biridir. Ancak Türkiye’de son yıllarda konut fiyatlarında ve kira bedellerinde yaşanan hızlı artış, konut kredilerine erişimde ortaya çıkan sorunlar, sosyal konut arzındaki yetersizlik ve gelir düzeyinin konut maliyetleri karşısında geride kalması nedeniyle barınma sorunu özellikle orta gelir grubu bakımından ciddi bir toplumsal mesele hâline gelmiştir.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Konut Fiyat Endeksi verileri, konut fiyatlarının uzun süredir yüksek seviyelerde seyrettiğini göstermektedir. Özellikle büyükşehirlerde konut fiyatları ile ücret ve maaş artışları arasındaki fark giderek büyümüş; geçmişte düzenli gelirle erişilebilen konutlar bugün geniş kesimler açısından ulaşılması güç hâle gelmiştir.

Konut fiyatları ile gelir düzeyi arasındaki dengenin bozulması, özellikle gençler, yeni evlenecek çiftler, kamu çalışanları, emekliler ve tek maaşla geçinen aileler bakımından ev sahibi olmayı önemli ölçüde zorlaştırmıştır. Düzenli gelire sahip çok sayıda yurttaş, yüksek peşinat ihtiyacı, yüksek kredi maliyetleri ve yetersiz finansman nedeniyle konut edinme imkânından uzaklaşmaktadır.

Konut piyasasında yaşanan sorunlardan biri de krediye erişimde ortaya çıkan daralmadır. TÜİK verilerine göre ipotekli konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı son yıllarda belirgin şekilde gerilemiştir. Bankaların düşük kredi kullandırım oranları, satış bedelinin altında ekspertiz değerleri belirlemesi ve kredi süreçlerinde uygulanan ağır finansman koşulları nedeniyle orta gelirli yurttaşların önemli bir bölümü gerekli krediye ulaşamamaktadır. Yüksek faiz oranları nedeniyle kredi taksitlerinin hane gelirleri içindeki payı sürdürülebilir seviyelerin üzerine çıkmıştır. Güncel kredi koşullarında toplam geri ödeme tutarlarının çoğu zaman konut bedelinin birkaç katına ulaşması, konut edinimini ekonomik açıdan daha da güçleştirmektedir.

Öte yandan konut sahibi olamayan yurttaşların kiralık konut piyasasına yönelmesi kira bedelleri üzerindeki baskıyı artırmaktadır. Son yıllarda kira fiyatlarında yaşanan hızlı yükseliş, özellikle büyükşehirlerde barınma maliyetlerini ciddi ölçüde artırmış; çok sayıda yurttaş gelirinin önemli bölümünü kira giderine ayırmak zorunda kalmıştır. Bu durum yalnızca dar gelirli kesimleri değil, orta gelir grubunu da doğrudan etkileyen bir sorun hâline gelmiştir.

Konut arzı ile talep arasındaki dengesizlik de sorunun önemli boyutlarından biridir. İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, arsa üretimindeki yetersizlik, plansız kentleşme ve belirli bölgelerde yoğunlaşan nüfus baskısı nedeniyle konut üretimi ihtiyacı karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bunun yanı sıra konutun temel bir barınma ihtiyacından uzaklaşarak yatırım aracı niteliğinin güçlenmesi de fiyat artışlarını etkileyen unsurlar arasında gösterilmektedir.

TOKİ tarafından yürütülen sosyal konut projeleri önemli olmakla birlikte mevcut talebi karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Başvuru sayıları ile üretilen konut sayıları arasındaki büyük fark, sosyal konut arzının ihtiyacın gerisinde kaldığını göstermektedir. Ayrıca kura sistemi



nedeniyle çok sayıda yurttaş projelerden yararlanamamakta; özellikle orta gelir grubuna yönelik yeterli ölçek ve ödeme koşullarına sahip projeler sınırlı kalmaktadır.

Barınma sorununun derinleşmesi; aile yapısından çalışma hayatına, nüfus hareketlerinden sosyal yaşama kadar birçok alanda ekonomik ve toplumsal sonuçlar doğurmaktadır. Ev sahibi olmanın geniş kesimler açısından giderek zorlaşması, gençlerin bağımsız yaşam kurmasını geciktirmekte; büyükşehirlerde yaşam maliyetlerini artırmakta ve gelir dağılımına ilişkin sorunları daha görünür hâle getirmektedir.

Bu kapsamda; yurttaşlarımızın konuta erişimde yaşadığı sorunların, konut fiyatları ile gelir düzeyi arasındaki dengenin bozulmasının, krediye erişimde yaşanan güçlüklerin, bankaların kredi kullandırım uygulamalarının, kira piyasasında ortaya çıkan sorunların, sosyal konut politikalarının yeterliliğinin, TOKİ projelerinin orta gelirli yurttaşların ihtiyacını karşılama kapasitesinin ve barınma krizinin ekonomik ve sosyal etkilerinin tüm yönleriyle araştırılması; yurttaşların konuta erişiminin kolaylaştırılması ve barınma hakkının güçlendirilmesi amacıyla alınması gereken tedbirlerin belirlenmesi amacıyla Anayasa'nın 98'inci maddesi ve Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü'nün 104 ve 105'inci maddeleri uyarınca Meclis Araştırması açılması için gereğini arz ve teklif ederim.

