



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih : 10 Şubat 2026
Sayı : 969



Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili

3 Şubat 2026

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifim ve gerekçesi ekte Başkanlığınıza sunulmuştur.

Gereğini arz ederim. Saygılarımla.

Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Sağlık, Aile, Çalışma ve Sosyal İşler
Esas Komisyon	Plan ve Bütçe
Tarih: 12-2-2026	Esas No: 2/3522



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

T B M M
KANUNIAK v. KANAKIAK BSK. IGI
11 Subat 2026
Nuriz

T B M M
GENEL FV 2026
11 Subat 2026
No: 1797428



Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili

GENEL GEREKÇE

Ülkemiz, jeolojik açıdan dünyanın en riskli ve afet potansiyeli en yüksek coğrafyaların biridir. 85 milyon nüfusun yüzde 71'i deprem riski taşıyan bölgelerde yaşamaktadır. Ülkemizde ortalama iki yılda yıkıcı bir deprem meydana gelmektedir. Bunun en bariz örneği, 6 Şubat depremleridir. Ayrıca Türkiye'de 6 milyon bağımsız birim risk altında ve 2 milyonunun acil dönüşüm beklemektedir. Yani biz, deprem riski yüksek bir coğrafyada ve dirençli olmayan şehirlerde yaşamaktayız.

Bununla birlikte TÜİK, Yoksulluk ve Yaşam Koşulları İstatistikleri, 2025 verilerine göre kurumsal olmayan nüfusun %28,8'i sızdıran çatı, nemli duvarlar, çürümüş pencere çerçeveleri vb. problemler yaşarken %27,9'u konutunda izolasyondan dolayı ısınma sorunu ile karşılaşmaktadır. Oturulan konuta sahip olanların oranı 2025 yılında %57,1 olarak hesaplanırken kirada oturanların oranı %27, lojmanda oturanların oranı %0,9, kendi konutunda oturmayıp kira ödemeyenlerin oranı ise %15 olmuştur.

TÜİK'in 2024 yılına ait "İstatistiklerle Aile" verilerine göre ise, son 10 yılda ev sahipliği oranının yüzde 61,1'den yüzde 56,1'e düştüğü, kiracı oranının ise yüzde 22,1'den yüzde 28'e yükseldiği, Türkiye'de 24 milyondan fazla kişinin kiracı konumunda olduğunu ve kiracı hane sayısının yaklaşık 7,7 milyon olduğu nüfus artışının büyük bölümünün kiracılardan oluştuğu görülmektedir. 2015-2024 döneminde yapı kullanım izni verilen 6,94 milyon konuttan yalnızca 5,31 milyonunun satılmış, 1,63 milyon konut elde kalmış ve KONUTDER verilerine göre yıllık konut ihtiyacı ise 700 binin üzerinde olmasına rağmen üretim ortalama 500 binde kalmıştır. Bunun yanında 2025'te kiralar OECD ülkelerinde ortalama %6,8 artarken, Türkiye'de bu oran %77,1'e çıkmıştır. 2015-2025 döneminde OECD'de toplam kira artışı %48,9 iken Türkiye'de artış %1.457,7'ye ulaşmıştır.

Bu durum hızlı ve büyük dönüşüm projelerini zorunlu kılmaktadır. Ancak son yıllarda yaşanan maliyet artışları istenilen düzeyde dönüşümün yapılmasını imkânsız kılmıştır. 2020 yılında 100 birim olan konut maliyeti, 2025 yılının Ekim ayında 2.000 birime çıkmıştır. 2020'de 150 bin TL'ye yapılabilen bir konut bugün 3 milyon TL düzeyindedir. Bu kadar yüksek maliyetlerle hem kentsel dönüşüm hem de sosyal konut hedeflerini sürdürülebilirliği mümkün değildir. En son açıklanan 'Yüzyılın Konut Projesi' ile 500 bin sosyal konut inşa edileceği, TOKİ tarafından yürütülecek projenin hem afet riskine karşı güvenli yaşam alanları oluşturmayı hem de vatandaşların uygun maliyetlerle konuta erişimini sağlamayı hedeflediği ifade edilmiştir. Ancak bu proje bağlamında ifade etmek gerekirse birim maliyeti iyimser biçimde 4 milyon TL kabul edilirse dahi toplam ihtiyaç yaklaşık 2 trilyon TL'yi bulmaktadır. Bütçede bu amaçla ayrılan kaynak miktarı ise 100 milyar TL'dir. Bu, hedefin ancak yirmi yıllık bir vadede gerçekleştirilebileceği anlamına gelmektedir. Dolayısıyla söz konusu projenin ülkemizin acil ihtiyacına kısa vadede cevap vermesi mümkün görülmemektedir.

Hal böyleyken, barınma hakkı, "1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nin 25." ve "1966 tarihli Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Sözleşmesi'nin 11. maddelerinde" açıkça tanımlanmakta ve Anayasamızın 57. maddesinde ise devlete şehir planlaması kapsamında konut ihtiyacını karşılayacak önlemleri alma ve toplu konutları destekleme yükümlülüğü getirmektedir. Bu hak, özellikle asgari ücretli, emekli ve dar gelirli yurttaşlar için en yakıcı

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

gündemlerden biri haline gelmiştir. Gelirin büyük kısmının kiraya gitmesiyle birlikte geçinme imkânsızlaşmış, deprem, zorunlu göç ve ekonomik sorunlar barınma sorununu daha da derinleştirmiş ve yalnızca ekonomik değil, kronik sosyal bir soruna dönüşmüştür.

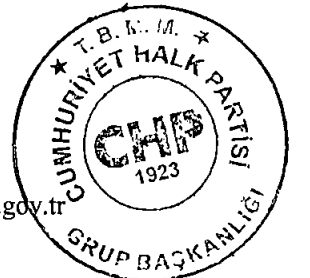
Bu durum, toplu konut projelerinin belli bir bölümünün sosyal konuta ayrılmasının güvence altına alınması, hedeflenen sosyal konut projelerinin sağlanmasına dönük gerekli önlemlerin alınması, yoksullar, sabit gelirliler ve orta sınıfın konut sorununun çözümü için sosyal konut, mülk sosyal konut, kiralık sosyal konut ile farklı gereksinimlere uygun konut türleri üretilip ev sahipliği ve uzun vadeli kiralamaların hayata geçilmesini zorunlu kılmaktadır. Bununla birlikte belediyelerin arsa tahsisinde desteklenmesi, yerel aktörlerin devreye alınması, gelire göre kira sistemi, kamu lojmanlarının sosyal konut sistemine entegrasyonu, belediyelerde sosyal konut işletmeleri, sosyal kiralık konutun cazip hale gelmesi ve yaygınlaştırılması ve yeni yerleşim alanlarında zorunlu sosyal konut kotası dar gelirli hanelere kira desteği sağlaması ve etkin denetim mekanizmalarının kurulması gereklidir.

Bu teklifimizle, yeni yapılaşma alanları ve kentsel dönüşüm bölgelerinde zorunlu sosyal konut kotasının getirilmesini hedefliyoruz. Bu kapsamda 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi ve 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında bu Kanun hükümleri uyarınca üretilen konutların en az yüzde üçü düşük gelir gruplarına dahil olan vatandaşların barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere sosyal konut niteliğinde inşa edilmesini amaçlamaktayız.

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

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Madde ile kanun kapsamı genişletilmiştir.

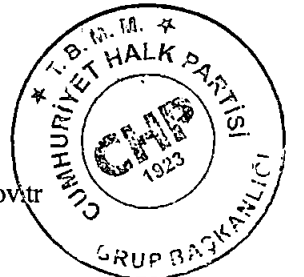
MADDE 2- Yürürlük maddesidir.

MADDE 3- Yürütme maddesidir

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

TOPLU KONUT KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Sosyal konutlar

EK MADDE 17- Bu maddeyi ihdas eden Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi ve 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında bu Kanun hükümleri uyarınca üretilecek konutların en az yüzde beşi düşük gelir gruplarına dahil olan vatandaşların barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere sosyal konut niteliğinde inşa edilir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Hazine ve Maliye Bakanlığının görüşü alınarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle belirlenir.”

MADDE 2- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

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

