



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı

Tarih : 25.03.2026
Sayı : 1022

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıda gerekçesi sunulan “İlk Defa Konut Edinecek 40 Yaş Altındaki Gençlere Konut Finansmanı Faiz Desteği ve İşlem Masrafı İndirimi Sağlanmasına Dair Kanun Teklifi” ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim.

24.03.2026

Kadim DURMAZ
Tokat Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Sağlık, Aile, Çalışma ve Sosyal İşler
Esas Komisyon	Plan ve Bütçe
Tarih: 30-3-2026	Esas No: 2/3608



T B M M KANUNLAR ve KARARLAR BSK.LIGI
26 Mart 2026
Numara:

T B M M GENEL EVRAK
26 Mart 2026
No: 1825565

GENEL GEREKÇE

Son yıllarda konut fiyatlarında yaşanan hızlı artış, kira bedellerinin dar ve orta gelirli kesimler açısından taşınamaz seviyelere ulaşması ve konut finansmanı maliyetlerinin ağırlaşması, özellikle genç nüfus bakımından barınma sorununu derinleştirmiştir. Düzenli gelire sahip çok sayıda genç yurttaş, yüksek peşinat gerekliliği, yüksek kredi faizleri ve konut edinimi sırasında karşılaşılan işlem masrafları nedeniyle ilk konutuna erişememektedir.

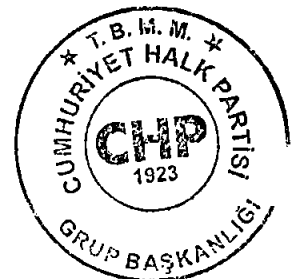
Barınma hakkı, sosyal devlet ilkesinin doğal bir sonucudur. Gençlerin ilk defa konut sahibi olabilmelerinin desteklenmesi; yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda sosyal, demografik ve toplumsal istikrar bakımından da önem taşımaktadır. İlk kez konut sahibi olamayan gençler, yüksek kira baskısı altında yaşamlarını sürdürmekte; evlenme, aile kurma ve gelecek planlamalarını ertelemek zorunda kalmaktadır.

Mevcut koşullarda ilk kez ev sahibi olmak isteyen 40 yaş altındaki gençler için en ağır yüklerden biri yüksek faiz veya kâr payı oranlarıdır. Bunun yanında kredi tahsis ücreti, ekspertiz gideri, ipotek tesisi masrafı ve benzeri işlem giderleri de konut edinimini daha da güçleştirmektedir. Bu nedenle yalnızca krediye erişimin değil, krediye bağlı maliyetlerin de azaltılması sosyal adalet bakımından zorunlu hâle gelmiştir.

Teklif ile, başvuru tarihi itibarıyla kırk yaşını doldurmamış ve ilk defa konut edinecek Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına, belirli şartlar dâhilinde konut finansmanı faiz veya kâr payı desteği sağlanması, ayrıca işlem masraflarında indirim uygulanması amaçlanmaktadır. Düzenleme ile gençlerin ilk konutlarına erişimlerinin kolaylaştırılması, kira baskısının hafifletilmesi, sosyal devlet ilkesinin somutlaştırılması ve barınma hakkının güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Desteklerin yatırım veya spekülasyon amacıyla kötüye kullanılmasının önlenmesi amacıyla da, edinilen konutun ilk ve tek konut olması, fiilen ikamet amacıyla kullanılması ve belirli süre içinde satılmaması ya da kiraya verilmemesi yönünde hükümler öngörülmektedir.

Bu nedenlerle, ekteki Kanun Teklifinin kabulü amaçlanmaktadır.



MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Madde ile Kanunun amacı belirlenmektedir. Düzenleme, ilk kez konut sahibi olacak 40 yaş altındaki gençlerin konuta erişimini kolaylaştırmak amacıyla faiz veya kâr payı desteği ile işlem masrafı indirimi sağlanmasına ilişkindir.

MADDE 2- Madde ile destekten yararlanma şartları düzenlenmektedir. Kamu kaynağının gerçekten ilk kez konut edinecek gençlere yöneltilmesi ve düzenlemenin yatırım amaçlı kullanıma konu edilmemesi amaçlanmaktadır.

MADDE 3- Madde ile konut finansmanına ilişkin faiz veya kâr payı desteğinin kapsamı belirlenmektedir. Yüksek finansman maliyetleri nedeniyle ilk kez konut sahibi olmak isteyen gençlerin konuta erişimde ciddi güçlük yaşadığı açıktır. Bu nedenle, kullanılacak konut finansmanında uygulanacak aylık faiz veya kâr payı oranının yüzde yetmiş beşine kadar olan kısmının kamu tarafından karşılanması öngörülmekte; böylece gençlerin kredi yükünün hafifletilmesi ve ilk konut ediniminin desteklenmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 4- Madde ile konut edinim sürecinde karşılaşılan kredi tahsis ücreti, dosya masrafı, ekspertiz gideri ve ipotek tesisi masrafı gibi kalemlerde indirim veya muafiyet sağlanmaktadır. Böylece yalnızca kredi maliyetinin değil, konuta erişimi zorlaştıran yan giderlerin de azaltılması öngörülmektedir.

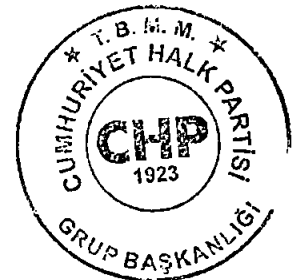
MADDE 5- Madde ile destekten yararlanılarak edinilen konutun fiilen ikamet amacıyla kullanılması güvence altına alınmaktadır. Ayrıca desteklerin kısa sürede satış, devir veya kiralama yoluyla ticari kazanca dönüştürülmesinin önlenmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 6- Madde ile gerçeğe aykırı beyan veya haksız yararlanma hâllerinde uygulanacak geri alma usulü düzenlenmektedir.

MADDE 7- Madde ile Kanunun uygulanmasına ilişkin usul ve esasların yönetmelikle belirlenmesi hüküm altına alınmaktadır.

MADDE 8- Yürürlük maddesidir.

MADDE 9- Yürütme maddesidir.



**İLK DEFA KONUT EDİNECEK 40 YAŞ ALTINDAKİ GENÇLERE KONUT
FİNANSMANI FAİZ DESTEĞİ VE İŞLEM MASRAFI İNDİRİMİ SAĞLANMASINA DAİR
KANUN TEKLİFİ**

MADDE 1- (1) Bu Kanunun amacı; başvuru tarihi itibarıyla kırk yaşını doldurmamış, ilk defa konut edinecek Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının konuta erişimini kolaylaştırmak amacıyla, konut finansmanına faiz veya kâr payı desteği sağlanması ve konut edinim sürecindeki bazı işlem masraflarında indirim uygulanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

MADDE 2- (1) Bu Kanun kapsamında destekten yararlanabilmek için aşağıdaki şartlar aranır:

- a) Başvuru tarihi itibarıyla kırk yaşını doldurmamış olmak.
- b) Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak.
- c) Başvuru sahibi adına tapuda kayıtlı konut niteliğinde bağımsız bir taşınmaz bulunmamak ve daha önce konut niteliğinde bir taşınmazın tamamına malik olmamış olmak.
- ç) Satın alınacak taşınmazın, başvuru sahibinin ilk ve tek konutu olması.
- d) Destek konusu konutun ikamet amacıyla edinilmesi.
- e) Başvuru sahibi eğer evliyse eşi adına da tapuda kayıtlı konut niteliğinde bağımsız bir taşınmaz bulunmaması.

MADDE 3- Bu Kanun kapsamında, ilk defa konut edinmek amacıyla bankalar veya katılım bankalarından kullanılacak konut finansmanı için azami yüz yirmi ay vadeli kredilerde veya finansmanlarda, kredi veya finansmana uygulanan aylık faiz veya kâr payı tutarının yüzde yetmiş beşine kadar olan kısmı, Hazine ve Maliye Bakanlığı bütçesinden karşılanır.

Bu destek, Cumhurbaşkanınca her yıl belirlenecek azami konut değeri ve azami kredi tutarı ile sınırlı olarak uygulanır.

Faiz veya kâr payı desteği yalnızca bir defa ve bir konut için uygulanır.

MADDE 4- (1) Bu Kanun kapsamındaki hak sahiplerinden, konut finansmanının tahsisi ve tesisi aşamasında;

- a) Kredi tahsis ücreti, dosya masrafı, istihbarat ücreti ve benzeri adlar altında herhangi bir ücret alınmaz.
- b) Ekspertiz ücreti ile ipotek tesisine ilişkin masrafların yüzde ellisi alınır, kalan tutar Hazine ve Maliye Bakanlığı bütçesinden karşılanır.
- c) Tapu işlemlerine ilişkin döner sermaye hizmet bedeli alıcı yönünden yüzde elli indirimli uygulanır.

MADDE 5- (1) Bu Kanun kapsamında destekten yararlanılarak edinilen konutta, satın alma tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde fiilen ikamet edilmesi zorunludur.

Hak sahibi, mücbir sebepler dışında, destekten yararlanarak edindiği konutu 10 yıl geçmeden satamaz, devredemez veya kiraya veremez. Bu hükme aykırı davranıldığı tespit hâlinde, sağlanan faiz veya kâr payı desteği ile işlem masrafı indirimleri, ödeme tarihinden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte geri alınır.

MADDE 6- (1) Bu Kanun kapsamında gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu veya haksız olarak destekten yararlandığı tespit edilen kişiler hakkında, sağlanan tüm destekler ve indirimler, ödeme tarihinden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte tahsil olunur.

MADDE 7- (1) Bu Kanunun uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun görüşü alınarak, Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içinde Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenecek yönetmelikle düzenlenir.

MADDE 8- (1) Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 9- (1) Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

