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

COP31 TÜRKİYE ANTALYA

Sayı :30824082-610/ 17085405
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

21 Ekim 2026

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)

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Çankaya / Ankara
İrtibat: Şube Müdürü-Haydar DEMİRER Tel: 410 14 57
Faks:418 74 63 e-posta: haydar.demirer@csb.gov.tr elektronik ağ: www.csb.gov.tr

DENİZLİ MİLLETVEKİLİ
SAYIN YASİN ÖZTÜRK'ÜN
TBMM 7/48391 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

7/48391
GK 12

SORULAR

1) TOKİ'nin mülkiyetinde veya kullanımında bulunan toplam arsa büyüklüğü nedir?
2) Son beş yılda Hazine'den TOKİ'ye devredilen toplam arsa büyüklüğü kaç metrekaredir?
3) Bu arsaların tahmini piyasa değeri ne kadardır?
4) TOKİ tarafından son beş yılda satışa çıkarılan arsa miktarı ne kadardır?
5) Arsa satışlarından elde edilen toplam gelir nedir?
6) Sosyal konut amacıyla tahsis edilen toplam alan ne kadardır?
7) Ticari proje amacıyla kullanılan alan ne kadardır?
8) TOKİ'nin yaptığı toplam konut sayısı kaçtır?
9) Bunların kaçı sosyal konut niteliğindedir?
10) Kaçı gelir paylaşımı veya ticari proje kapsamındadır?
11) Son beş yılda TOKİ tarafından yapılan ihalelerin toplam sözleşme bedeli ne kadardır?
12) Açık ihale yöntemiyle yapılanların oranı nedir?
13) Pazarlık usulüyle yapılan ihale sayısı kaçtır?
14) Tek teklif verilen TOKİ ihalesi sayısı kaçtır?
15) Aynı şirketlerin birden fazla büyük TOKİ ihalesi aldığı durumlar var mıdır?
16) En yüksek toplam TOKİ ihale bedeline ulaşan ilk 20 şirketin payı nedir?
17) TOKİ ihalelerinde ortalama rekabet düzeyi kaç geçerli tekliftir?
18) Yaklaşık maliyet ile sözleşme bedeli arasındaki ortalama fark nedir?
19) Yapım süresi aşılmış TOKİ projesi sayısı kaçtır?
20) Süre uzatımı verilen projelerin toplamı nedir?
21) Maliyet artışı yaşayan TOKİ projelerinin sayısı kaçtır?
22) İlk sözleşme bedelinin yüzde 20 üzerinde maliyet oluşan proje sayısı nedir?
23) TOKİ konutlarının metrekare yapım maliyeti nedir?
24) Vatandaşa satış fiyatı ile yapım maliyeti arasındaki ortalama fark ne kadardır?
25) Kamu arsasının bedelsiz veya düşük bedelle kullanılması satış fiyatına nasıl yansıtılmaktadır?
26) TOKİ projelerindeki altyapı ve sosyal donatı maliyetleri ne kadardır?
27) Dar gelirli Vatandaşların TOKİ'ye başvurup taksitleri ödeyemediği için hakkından vazgeçtiği vaka sayısı kaçtır?
28) Taksitlerini ödeyemediği için sözleşmesi feshedilen hak sahibi sayısı kaçtır?
29) En düşük gelir grubuna yönelik ayrı taksit modeli uygulanacak mıdır?
30) Emeklilere özel sosyal konut ödeme modeli hazırlanacak mıdır?
31) Gençler için peşinatsız veya düşük peşinatlı konut modeli uygulanabilir mi?
32) TOKİ konutlarının belirli süre kiraya verilmesini veya yatırım amacıyla devrini engelleyen sınırlamalar yeterli midir?
33) Sosyal konutların yatırım aracına dönüşmesini engelleyecek ikamet şartı getirilecek midir?
34) TOKİ tarafından yapılan konutların kaçında okul, sağlık merkezi ve ulaşım altyapısı teslim tarihinde tamamlanmıştır?
35) Konut teslim edilip sosyal donatısı yıllarca eksik kalan proje sayısı kaçtır?
36) TOKİ projelerinde zemin ve deprem güvenliği denetimi bağımsız kuruluşlarca yapılmakta mıdır?
37) TOKİ projelerinin gerçek toplam maliyetini ve ihale sonuçlarını vatandaşın görebileceği açık veri sistemi kurulacak mıdır?
38) Sosyal konut projelerinde başvuru sayısı ile teslim edilen konut arasındaki fark kamuoyuna düzenli açıklanacak mıdır?
39) TOKİ'nin ticari proje faaliyetlerinin sosyal konut misyonunu geri plana itip itmediği analiz edilmiş midir?
40) TOKİ'yi gerçekten dar ve orta gelirlinin konut kurumu haline getirecek yeni finansman ve arsa politikası ne zaman uygulanacaktır?

CEVAPLAR

1-10) 2003 yılından bugüne 7.085 şantiyede toplam 1.770.375 konut ile 71.179 sosyal donatı hayata geçirilmiştir. Bu konutların %91,5'u sosyal konut niteliğindedir.

11,12,13) TOKİ 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi olup, tüm ihalelerini; 4734 sayılı Kanun ve ikincil mevzuatta belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde ve yine aynı Kanununun "Temel İlkeler" başlıklı 5 inci maddesi "saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamakla sorumludur." hükmü doğrultusunda gerçekleştirmektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun "İhaleye katılımda yeterlik kuralları" başlıklı 10 uncu maddesinde "ekonomik ve mali yeterliğin belirlenmesi" ve "mesleki ve teknik yeterliğin belirlenmesi" şeklinde iki genel başlık olarak belirlenmiştir. İhalelerimize katılan tüm istekli firmalar anılan kriterler çerçevesinde değerlendirilerek belirlenmektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, idarelerin ihale esnasında ve sonrasında yapması gerekenleri 36, 37, 38 ve 40. maddelerde açıklamaktadır. Teklifler 36. madde çerçevesinde açılmakta olup, ekonomik açıdan en avantajlı teklif 37. ve 38. maddeler çerçevesinde belirlenerek, 40. maddeye istinaden ihaleler karara bağlanmaktadır. Yapılan ihalelerde ekonomik açıdan en avantajlı teklif, geçerli tekliflerden en düşük fiyat esasına göre belirlenmektedir. Bir başka ifadeyle, geçerli teklifler belirlendikten sonra en düşük fiyat teklif eden istekliye ihale edilmektedir.

14) Teklif sayıları ihale bazında değişmekle birlikte, tek teklif ile sonuçlanan ihale bulunmamaktadır.

15) Her bir proje için ayrı ayrı ihale gerçekleştirilmektedir. Kamu ihale mevzuatında, yeterlik şartlarını sağlayan bir isteklinin birden fazla ihaleye katılmasını veya birden fazla ihalenin üzerinde kalmasını engelleyen genel bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle aynı yüklenicinin eş zamanlı olarak birden fazla iş üstlenmesi mümkündür. Aynı anda birden fazla işi bulunan yükleniciler mevcuttur.

16) İhale ve sonuç ilanları başta EKAP olmak üzere ilgili platformlarda yayımlanmaktadır. Soruda belirtilen kapsamda ayrıca oluşturulmuş bir istatistiki veri bulunmamaktadır.

17) Kamu ihale mevzuatında, rekabetin sağlanmış sayılabilmesi için ihaleye katılması gereken asgari istekli sayısına ilişkin genel bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte, pazarlık usulüyle gerçekleştirilen ihalelerde ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde en az üç isteklinin davet edilmesi öngörülmektedir. TOKİ tarafından gerçekleştirilen ihalelerde katılım düzeyi; işin niteliği, büyüklüğü ve piyasa koşullarına göre değişmekle birlikte, son beş yılda ihale başına ortalama istekli sayısı 10'un üzerindedir.

18) Kamu İhale Mevzuatı çerçevesinde her ihale; işin niteliği, ihale dokümanında yer alan düzenlemeler, işin gerçekleştirileceği yer ve süre ile ihalenin gerçekleştirildiği dönemdeki ekonomik koşullar itibarıyla kendine özgü özellikler taşımaktadır. Bu itibarla, yaklaşık maliyet ile sözleşme bedeli arasındaki farka ilişkin standart veya sabit bir oran bulunmamakta olup, söz konusu fark her ihalenin kendine özgü koşulları çerçevesinde değişiklik gösterebilmektedir.

19,20) Yapımı devam eden uygulama projelerinden 205 projeye mevzuat çerçevesinde süre uzatımı verilmiştir.

21,22) 4735 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 24. maddesi ile Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 21. madde - (1) Yapım sözleşmelerinde, öngörülemeyen durumlar nedeniyle bir iş artışının zorunlu olması halinde, artışa konu olan işin;

a) Sözleşmeye esas proje içinde kalması,

b) İdareyi külfete sokmaksızın asıl işten ayrılmasının teknik veya ekonomik olarak mümkün olmaması, şartlarıyla, anahtar teslimi götürü bedel ihale edilen yapım işlerinde sözleşme bedelinin % 10'una, birim fiyat teklif almak suretiyle ihale edilen yapım işleri sözleşmelerinde ise % 20'sine kadar oran dâhilinde, süre hariç sözleşme ve ihale dokümanındaki hükümler çerçevesinde aynı yükleniciye yaptırılabilir.

Bu çerçevede; işin devamı sırasında ihale aşamasında öngörülemeyen durumlar nedeniyle iş kapsamında iş artışına veya iş azalışına yol açan imalat değişiklileri yapılması zorunlu hale geldiğinde; söz konusu değişiklikler TOKİ tarafından Yapım İşleri Genel Şartnamesi Madde 21 kapsamında yüklenici firmalara yaptırılmaktadır.

23,24,25,26) Konutların metrekare yapım maliyetleri ile altyapı ve sosyal donatı maliyetleri; projenin bulunduğu bölge, büyüklüğü ve kapsamı, teknik özellikleri ile ihale sonucunda oluşan fiyatlara göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca, projenin nihai maliyeti; sözleşme bedeli, uygulanması hâlinde fiyat farkları, iş artışı veya eksilişleri ile yapım aşamasında ortaya çıkabilecek teknik zorunluluklardan kaynaklanan değişikliklere bağlı olarak değişebilmektedir. Bu itibarla, konut metrekare yapım maliyeti ile altyapı ve sosyal donatı maliyetleri için tüm projelerde geçerli standart veya sabit bir birim maliyet bulunmamaktadır.

Sosyal konut projelerinin inşa edileceği arsaların bedelsiz veya düşük bedelle temin edilmesi durumunda, satış fiyatı belirlenmesi aşamasında arsa bedeli minimum seviyede olduğundan fiyatlar da daha uygun olmaktadır.

27) Hak sahiplerinin kendi isteği ile cayma veya sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmektedir. Ancak söz konusu işlemlerin tamamının taksit artışları nedeniyle gerçekleştiği yönünde bir değerlendirme yapılması mümkün değildir. Sözleşmeden vazgeçme işlemlerinin farklı kişisel ve ekonomik nedenleri bulunabilmektedir. Bu nedenle, yalnızca taksit artışına bağlı olarak konutundan vazgeçen hak sahiplerine ilişkin istatistiki bilgi bulunmamaktadır.

28) Taksitlerini ödeyemediği için sözleşmesi feshedilen hak sahibi sayısı son 5 yılda 870 kişidir.

29) Sosyal Konut Projelerimizde hak sahiplerine %10 peşinat ve 240 ay vade imkânı sağlanmış olup; kalan borç bakiyesi ve aylık taksitlerin yılda iki kez, önceki altı aylık dönemdeki memur maaş artış oranı dikkate alınarak artırılması öngörülmüştür. Bundan farklı bir ödeme modeli uygulanmamaktadır.

30) Emekli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması, sosyal konut politikaları kapsamında önem verilen hususlardan biridir. Emekli vatandaşlarımıza sosyal konut kampanyalarında ayrı bir kontenjan ayrılarak konuta erişimi kolaylaştırılmaktadır. En son 500 Bin sosyal konut kampanyasında %20 kontenjan ayrılmıştır. Sosyal Konut projelerimizde kategori bazlı farklı bir ödeme modeli uygulanmamaktadır.

31) Sosyal konut kampanyalarında duyurulan ödeme şartları tüm kategoriler için aynı olup; gençlere özel bir ödeme modeli bulunmamaktadır.

32,33) TOKİ tarafından en son yapılan 2022 yılı 250 Bin ve 2025 yılı 500 Bin Sosyal Konut kampanyalarında hak sahipleri sözleşme hükümleri gereği konutlarını devir edememektedir. Ancak hak sahipleri konutlarını kiraya verebilmektedir.

34) Sosyal konut projelerinin uygulama aşamaları ihale şartnameleri ile belirlenmektedir. Projelerin iş bitim süreleri şartname usullerince belirlenmekte olup; bu süreye yüklenici firmaların uyması gerekmektedir. Bu çerçevede, konut projelerinde yer alan konutlar, sosyal donatıları, altyapı ve yolları ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda bu süreler içerisinde tamamlanıp teslim edilmektedir.

35) Sosyal konut projesi uygulamalarında sosyal donatısı eksik kalan TOKİ projesi bulunmamaktadır.

36) TOKİ'nin tüm projelerinde inşaat aşamasında radye temel, tünel kalıp taşıyıcı sistem, yüksek beton dayanımı gibi depremlere karşı davranış bakımından en iyi çözümler kullanılmakta ve kat yükseklikleri sınırlandırılmaktadır. TOKİ'nin konut projelerinde kullandığı tünel kalıp sistemi; depreme dayanıklılık, düzgün geometrik mekânların üretimi ile birlikte hızlı ve kaliteli üretime olanak sağlayan bir üretim modeli olarak kabul edilmektedir. Bu sistemle yapılan binalar, monolitik yapıları sayesinde deprem gibi doğal afetlere karşı daha dirençlidir. Yüksek kaliteli beton kullanımı, yapının bütünlüğünü koruyarak can ve mal güvenliğini artırır.

İnşaatların yapım aşamasında etkin bir denetim sistemi uygulanmakta; uzman personelin çalıştığı müşavirlik kontrol sistemi ile inşaatların yapım süreci denetim altında tutulmaktadır. Ayrıca hem müşavirleri hem de inşaat sürecini kontrol eden TOKİ mühendislerinden oluşan ikinci bir kontrol sistemi ile de uygulama aşamaları denetlenmektedir.

37) Gerçekleştirilen tüm ihaleler, rekabet ve şeffaflık ilkeleri doğrultusunda elektronik ortamda yapılmaktadır. İhale süreçlerinin her aşaması Elektronik Kamu Alımları Platformu (EKAP) üzerinden yürütülmekte ve ihale sonuçları yayımlanarak kamuoyunun bilgisine ve denetimine sunulmaktadır. Ayrıca, ihale sonuçları ile ihale üzerinde kalan yüklenici firma bilgilerine EKAP ve İdaremizin internet sitesi üzerinden erişilebilmekte; ihale sonuçları ilgili basın ve yayın kuruluşlarıyla da paylaşılmakta olup, söz konusu kaynaklar üzerinden ihale sonuçlarına ulaşılabilmektedir.

39) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri arasında sosyal konut üretimi ve dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması bulunmaktadır. TOKİ, bu temel görev doğrultusunda Ülkemiz genelinde konut üretimini sürdürmektedir. Ticari nitelikteki projeler ise TOKİ faaliyetleri kapsamında, ilgili mevzuat ve yetkili mercilerin kararları doğrultusunda yürütülmektedir. Söz konusu faaliyetler, sosyal konut üretiminin finansmanına ve TOKİ'nin diğer görevlerini yerine getirmesine katkı sağlayan unsurlar olarak değerlendirilmektedir.

40) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel amacı, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanmasına katkı sağlamaktır. Hali hazırda uygulanan sosyal konut projeleri dar gelirli vatandaşlarımıza yöneliktir.