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

COP31 TÜRKİYE ANTALYA

21 Ekim 2026

Sayı : 30824082-610-17086006
Konu : Yazılı Soru Önergeleri

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:Yurdagül GÜNEŞ Tel: 410 14 46
Faks:418 74 63 e-posta: haydar.demirer@csb.gov.tr elektronik ağ: www.csb.gov.tr

7/39707 6K101

İZMİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN MUSTAFA BİLİCİ'NİN
TBMM 7/39707 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI

SORULAR

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ tarafından Türkiye genelinde yürütülen konut projeleri, kentsel dönüşüm, sosyal konut üretimi ve barınma ihtiyacının karşılanması bakımından önemli bir yer tutmaktadır. Ancak artan konut fiyatları, teslim sürelerindeki gecikmeler, proje maliyetleri ve kamu kaynaklarının etkin kullanımı konularında kamuoyunda ciddi soru işaretleri bulunmaktadır. Devam eden ve tamamlanan projelerin sayısı, niteliği, mali yapısı ve toplumsal faydası hakkında şeffaf bilgilendirme yapılması, konut politikalarının sağlıklı biçimde değerlendirilmesi açısından önem arz etmektedir.

Bu bilgilendirme ışığında:

1) Emlak Konut tarafından Türkiye genelinde halen devam eden konut projelerinin il ve ilçe bazında sayısı nedir? Bu projelerde toplam kaç konut planlanmıştır?

2) Son beş yıl içerisinde Emlak Konut tarafından tamamlanan projelerin sayısı ve bu projelerde üretilen toplam konut sayısı ne kadardır?

3) Devam eden projelerde öngörülen teslim tarihleri ile fiili ilerleme oranlan arasında gecikme bulunan projeler var mıdır? Varsa bu gecikmelerin gerekçeleri nelerdir?

4) Emlak Konut projelerinde konutların satış fiyatları belirlenirken hangi kriterler esas alınmaktadır? Dar ve orta gelirli yurttaşların konuta erişimini kolaylaştırmaya yönelik özel bir fiyatlama politikası uygulanmakta mıdır?

5) Emlak Konut projelerinde kamu arazilerinin kullanımı karşılığında kamuya sağlanan toplam gelir ne kadardır?

6) Bu projelerin kaçında sosyal konut, kiralık konut veya kentsel dönüşüm kapsamında üretim yapılmıştır?

7) Önümüzdeki dönemde Emlak Konut aracılığıyla hayata geçirilmesi planlanan yeni projeler bulunmakta mıdır? Bulunuyorsa bu projelerin hedef kitlesi ve temel amaçlan nelerdir?

CEVAP

1) Emlak Konut GYO A.Ş. ve iştiraki EPP tarafından yürütülen konut faaliyetleri kapsamında, toplam 11 il ve 40 ilçede 77.401 adet konutun inşaatı devam etmektedir.

2) Emlak Konut GYO A.Ş. ve İştiraki EPP tarafından, başta İstanbul ve deprem bölgesi olmak üzere Türkiye genelinde toplam 152 projede 64.371 adet konut üretilmiştir.

3) Emlak Konut GYO A.Ş., gayrimenkul geliştirme faaliyetlerini Türkiye genelinde 73 yıllık sektörel tecrübesi doğrultusunda; arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ve anahtar teslim yapım işi gibi farklı iş modelleriyle yürütmektedir.

Devam eden bazı projelerde, öngörülen iş programları ile fiilî ilerleme düzeyleri arasında zaman zaman kısmi sapmalar yaşanabilmektedir. Yapılan analizlerde bu durumun temel olarak makroekonomik, hukuki ve operasyonel faktörler ile mücbir sebeplerden kaynaklandığı görülmektedir. Sapma nedenleri incelendiğinde öne çıkan etkenler şunlardır:

Afet Bölgesinde olağanüstü koşullar altında hızla devreye alınan projelerde; arsa üzerindeki fiilî işgallerin giderilmesi, zemin koşullarına bağlı zorunlu proje tadilatları ve buna bağlı uzayan ruhsat süreçleri, iş programlarında revizyon ihtiyacı doğurmuştur.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı modelinde bazı projelerde konut satış hızının beklenen seviyede gerçekleşmemesi inşaat finansmanını ve yapım takvimlerini doğrudan etkilemiştir.

Öte yandan, kentsel dönüşüm ve anahtar teslim yapım işleri, genel olarak öngörülen proje teslim tarihlerinde tamamlanarak vatandaşlarımıza teslim edilmektedir.

4) Projelerde satış fiyatlarının belirlenmesi sürecinde öncelikle arsa maliyeti, inşaat, altyapı ve çevre düzenleme giderleri ile finansman maliyetlerini kapsayan proje geliştirme maliyetleri esas alınmaktadır. Bunun yanı sıra, projenin bulunduğu bölgeye ilişkin güncel piyasa verileri de dikkate alınarak hem rekabetçi ve sürdürülebilir hem de yatırım değerini koruyan ve alıcı beklentilerine cevap veren bir fiyatlandırma politikası benimsenmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş., bir sosyal konut üreticisi olmayıp, temel misyonu ülkemize depreme dayanıklı, nitelikli ve yatırım değeri yüksek yaşam alanları kazandırmaktır.

Vatandaşların konut erişimini kolaylaştırmak amacıyla Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından dönemsel satış kampanyaları hayata geçirilmektedir. Bu kapsamda, peşinat yükünü azaltan veya ortadan kaldıran ödeme seçenekleri ile vade farkı yansıtılmaksızın sunulan esnek taksitlendirme modelleri geliştirilmektedir. Son yıllarda gerçekleştirilen satış kampanyaları ve farklı finansman modelleri bu kapsamda hayata geçirilmiş olup, konuta erişimin kolaylaştırılması hedeflenmiştir.

Geçen yıl hayata geçirilen Kazançlı Yatırım Kampanyası ile; peşinatsız %0,99 vade farkı ile 60 aya kadar taksit imkânı, 1 yıl taksit ödemesiz, %35 peşinatlı, %1,29 vade farkı ile 60 aya kadar taksit imkânı, Emlak Katılım Bankası anlaşmalı leasing olanağı sunulmuştur.

Yakın zamanda hayata geçirilen "Hoş Geldin Evim" kampanyası kapsamında; %26'ya varan peşin alım indirimleri ile minimum %20 peşinat, 12 ay taksit ödemesiz dönem ve 60 aya varan vade farksız taksitlendirme seçenekleri sunularak konut edinmeyi hedefleyen müşterilere yönelik yeni fırsatlar sunulmuştur.

Emlak Katılım işbirliği ile hayata geçirilen Yeni Yuvam Modeli ile teslimat süresi beklemeden, faiz, kefil, peşinat ve ara ödeme olmadan ev sahibi olma fırsatı sunulmuştur. 60 Aya varan taksit imkânı sağlayan bu model, tasarruf finansmanında da yeni bir alternatif olmuştur.

Yatırımın her kesime yayılması amacıyla hayata geçirilen "Damla Kent Gayrimenkul Sertifikası" ile küçük tasarruf sahiplerinin gayrimenkul değer artışından yararlanmasını sağlamanın yanı sıra, asli edinim hakkı sayesinde, sertifika birikimlerinin doğrudan konut mülkiyetine dönüştürülmesine imkân tanınmıştır.

5) Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yürütülen "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" ve "Anahtar Teslim" projeleri doğrudan kamu arazileri üzerinde geliştirilmemektedir.

Şirket mülkiyetine geçmemiş kamu arazileri üzerinde gerçekleştirilen faaliyetler, ticari gelir elde etme amacından ziyade; kamusal fayda anlayışımız doğrultusunda inşa edilip kamu kullanımına tahsis edilen okul, cami, sosyo-kültürel alan, millet bahçesi, park ve belediye hizmet alanı gibi donatı yapılarından oluşmaktadır.

6) Şirketin doğrudan yürüttüğü sosyal konut veya kiralık konut projesi bulunmamaktadır. Sosyal konut üretimi ile kiralık konut politikaları, ilgili kamu kurumlarının görev ve yetki alanında olup devletin genel konut stratejileri çerçevesinde yürütülmektedir. Diğer taraftan, kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş.; Bakanlığımız ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından tevdi edilen görevlendirmeler doğrultusunda müşavirlik hizmeti sunmaktadır. Bu projelerde Şirket, sahip olduğu teknik bilgi birikimi ve uygulama kapasitesiyle inşaat ve proje yönetimi süreçlerini yöneten bir rol üstlenmektedir.

7) Emlak Konut GYO A.Ş., ihale takviminde yer alan planlamalar doğrultusunda, önümüzdeki dönemde başta İstanbul olmak üzere Türkiye genelinde yeni projeler hayata geçirmeyi planlamaktadır. "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" ve "Anahtar Teslim" modelleriyle geliştirilecek söz konusu projelerle; deprem dirençli ve nitelikli konut arzının artırılması, sosyal donatıları tamamlanmış sürdürülebilir yaşam alanlarının oluşturulması ve planlı kentleşmeye katkı sağlanması hedeflenmektedir.

Projelerin hedef kitlesi, satışa sunulacak konutlar bakımından ağırlıklı olarak orta ve orta-üst gelir grubu alıcılardan oluşmaktadır. Kamu görevlendirmesiyle yürütülen kentsel dönüşüm ve rezerv alan projelerinde ise ilgili bölgedeki hak sahipleri ile ihtiyaç sahibi vatandaşlarımız öncelikli hedef kitleyi oluşturmaktadır. Şirket, bu projelerle bir yandan vatandaşlarımıza güvenli barınma imkânı sunarken, diğer yandan ürettiği katma değer ile ülkemizin vizyoner şehircilik hedeflerine azami düzeyde katkı sağlamayı amaçlamaktadır.