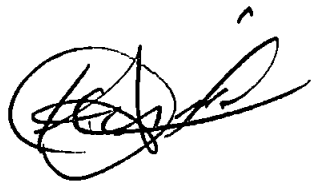
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi, genel gerekçe ve madde gerekçeleri ile ekte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımla arz ederim. 16.11.2026



Doğan BEKİN

İstanbul Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Sağlık, Aile, Çalışma ve Sosyal İşler
Esas Komisyon	**Plan ve Bütçe**
Tarih: **18-11-2026**	Esas No:**2/4063**

TBMM
KANUNLAR ve KARARLAR BŞK LIĞI
16 Kasım 2026
Numara:

TBMM
GENEL EVRAK
16 Kasım 2026
No: 1985677

GENEL GEREKÇE

Barınma ihtiyacı, insanın beslenme ve su gibi en temel fizyolojik gereksinimlerinin hemen ardından gelen, yaşamını güvenli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir şekilde devam ettirebilmesi için gerekli olan en temel hak ve ihtiyaç olarak karşımıza çıkmaktadır. İnsanların bu hakkı tam olarak kullanamamasının temel nedenleri arasında yoksulluk önemli bir yer tutmaktadır. Barınma ihtiyacı karşısında konut ihtiyacı ise ülkemizde nüfus artışı, iller ve bölgeler arasında yaşanan göçler ve afet riski gibi unsurlar tarafından belirlenmektedir. Ülkemizde de insanca yaşamanın bir gereği olarak daha nitelikli, güvenli, dayanıklı, erişilebilir, ekonomik olarak karşılanabilir, temel sosyal ve teknik hizmetleri sağlanmış konut ve konut çevrelerine ihtiyaç her geçen gün artmaktadır.

Türkiye'de yıllık ortalama konut üretimi (iskân bazında) dönemsel dalgalanmalarla birlikte 650 bin ile 800 bin bandında seyretmektedir. Ülkemizde son 10 yılda üretilen konut sayısı yaklaşık 6,7 milyon civarındadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2020 yılında belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi (iskân) alınan konut (daire) sayısı 599.889 adet iken, 2025 yılı sonu itibariyle bu rakam yaklaşık 673.575 bine yükselmiştir. Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) 31 Aralık 2024 tarihli Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) verilerine göre Türkiye'de toplam konut sayısı (konut, lojman, yazlık/mevsimlik konut, kapıcı dairesi) 42.2 milyondur. Toplam konut sayısı artarken, farklı gelir grupları ve farklı hane halkı türleri itibarıyla konut ihtiyacının devam ettiği çok açık ortadadır. Ülkemizde dar gelirlilerin ve dezavantajlı grupların konuta erişimi konusu, önceliğini halen korumaktadır. Ülkemizde 11,8 milyon yoksul hane, yaklaşık 17,6 milyon yoksul kişi bulunmaktadır. Bu yoksul ve düşük gelir grubundaki hane halkının konut edindirme sisteminden faydalanması da önemini korumaktadır. Bu doğrultuda, dünyada olduğu gibi ülkemizde de kentsel alanlarda yoğunlaşan, yoksul ve düşük gelir grubundaki vatandaşlarımızın konut sorunu için etkili çözümler üretilmesi, sürdürülebilir, güvenli, dayanıklı, erişilebilir, yaşanabilir ve ekonomik olarak karşılanabilir konut sunumunu sağlamak amacıyla politika ve programların geliştirilmesi acil öncelikli görülmektedir

Bu kanun teklifi ile emekli, asgari ücretli, engelli, şehit aileleri, harp ve vazife malulleri ile dul ve yetimlerin barınma sorununun hafifletilmesi, kira yükünün azaltılması, sosyal refahın artırılması, bu vatandaşlarımızın daha huzurlu ve güvenli yaşam şartlarına kavuşması ve devletin sosyal koruma yükümlülüğünün güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Bu madde ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla inşa edilen ve işletilecek sosyal konutlardan kimlerin faydalanacağı ve inşa edilen konutların mülkiyet hakkının belirlenmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 2- Bu madde ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülecek olan sosyal konut projelerinde öncelik sahibi grupların belirlenmesi ve finansman koşullarının belirlenmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 3- Bu madde ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülecek olan sosyal konut projelerinden faydalanan ve bu sosyal konutlarda ikamet edenlerden alınacak aylık kullanım bedelinin belirlenmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 4- Yürürlük maddesidir.

MADDE 5- Yürütme maddesidir.

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.

"**EK MADDE 18-** Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, emekli, asgari ücretli, engelli, şehit aileleri, harp ve vazife malulleri ile dul ve yetimler, düşük gelir gruplarına dahil olan vatandaşların barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla sosyal konutlar inşa eder ve işletir. Bu kapsamdaki hak sahipleri için sosyal konut projelerinin finansmanı merkezi yönetim bütçesinden karşılanır. Bu madde kapsamında yapılacak sosyal konutlardan; hane içinde kişi başına düşen ortalama aylık geliri net asgari ücret tutarının altında olan emekli, asgari ücretli, engelli, şehit aileleri, harp ve vazife malulleri ile dul ve yetimler öncelikli olarak yararlandırılır. Bu kapsamdaki hak sahiplerinin gelir durumları iki yılda bir yeniden değerlendirilir. Bu madde kapsamında inşa edilen konutların mülkiyeti devredilemez, amacı dışında kullanılamaz ve üçüncü kişilere kiralanamaz."

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

"**EK MADDE 19-** Emekli, asgari ücretli, engelli, şehit aileleri, harp ve vazife malulleri ile dul ve yetimlerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülecek olan sosyal konut projelerinde, adına kayıtlı tapulu konutu bulunmayan ve kirada ikamet eden emekli, asgari ücretli, engelli, şehit aileleri, harp ve vazife malulleri ile dul ve yetimlere öncelik tanınır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, adına kayıtlı tapulu konutu bulunmayan ve kirada ikamet eden emekli, asgari ücretli, engelli, şehit aileleri, harp ve vazife malulleri ile dul ve yetimlerinin konut sahibi olabilmelerini desteklemek amacıyla, ilgili kurum ve kuruluşlarla iş birliği içerisinde sıfır faizli uzun vadeli konut finansman programları geliştirebilir. Bu madde kapsamında hak sahibi olan bu kişilerin sosyal konutlardan yararlanmalarına yönelik ödeme koşulları, aldıkları aylıkları ve sosyal durumları dikkate alınarak belirlenir. Bu projelerin planlanmasında ve uygulanmasında, barınma maliyetlerinin yüksek olduğu bölgelere öncelik verilir. Bu maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esaslar Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığının görüşü alınarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanan yönetmelikle düzenlenir."

MADDE 3- 2985 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"**EK MADDE 20-** Bu Kanun kapsamında sosyal konutlarda ikamet edenlerden alınacak aylık kullanım bedeli net asgari ücretin dörtte birini geçemez."

MADDE 4- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 5- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.