



TOKİ CORPORATE PROFILE

Republic of Türkiye
Ministry of Environment,
Urbanization and Climate Change
Housing Development Administration

September 2026

TOKİ KURUM PROFİLİ

Türkiye Cumhuriyeti
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
(TOKİ)

Eylül 2026

CONTENT

İÇİNDEKİLER

1. BACKGROUND
 2. HOUSING PROGRAMS
 3. HOUSING LOANS
 4. FUND RAISING PROJECTS
 5. SOCIAL FACILITIES
 6. INTERNATIONAL EXPERIENCE
 7. ADMINISTRATIVE POSITION
 8. FINANCIAL POSITION
 9. AFFILIATES
 10. R&D
 11. IN CONCLUSION
-

1. ARKA PLAN
2. KONUT SUNUMU
3. KONUT KREDİSİ UYGULAMALARI
4. KAYNAK GELİŞTİRME PROJELERİ
5. SOSYAL DONATI PROJELERİ
6. ULUSLARARASI DENEYİM
7. İDARİ YAPI
8. MALİ YAPI
9. İŞTİRAKLER
10. AR&GE
11. SONUÇ



BACKGROUND

ARKA PLAN

In the Universal Declaration of Human Rights adopted by the United Nations General Assembly on 10 December 1948, it was accepted that **housing is a human right**.

Such right is included in **Article 56 of the Constitution of the Republic of Türkiye** as; “Everybody has the right to live in a healthy and balanced environment”; and in **Article 57** as; “The State takes measures to meet the housing needs within the framework of a planning that considers the characteristics of cities and environmental conditions, and also supports mass housing enterprises.

“Adequate and quality housing for all” is on the main agenda of United Nations (UN) activities. Urbanization, sustainable human settlements and the right to housing are addressed by the UN HABITAT Program. The fact that housing is a human right has been prioritized at the UN’s HABITAT Conferences and has entered the world agenda as a global action plan.

10 Aralık 1948 tarihinde Birleşmiş Milletler Genel Kurulu’nca karara bağlanan İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi’nde, **barınmanın bir insan hakkı olduğu** kabul edilmiştir.

Bu hak, **Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 56. Maddesinde**; “Herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir” ve **57. Maddede**; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” şeklinde yer almaktadır.

“Herkes için yeterli ve nitelikli konut üretimi” Birleşmiş Milletler (BM) faaliyetlerinin ana gündemindedir. Kentleşme, sürdürülebilir insan yerleşimleri ve konut hakkı, BM HABITAT Programı tarafından ele alınmaktadır. Konutun bir insan hakkı olduğu BM’nin HABITAT Konferanslarında da öncelikli olarak ele alınmış ve küresel bir eylem planı olarak dünyanın gündemine girmiştir.

The “2030 Agenda for Sustainable Development”, adopted at the United Nations Sustainable Development Summit in September 2015, is an action plan created to achieve the goals to be pursued for the prosperity of people all over the world for 15 years covering the period 2016-2030.

This action plan includes 17 Sustainable Development Goals and Goal 11 (Sustainable Cities and Communities) is to **“Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable”**.

The Mass Housing Law (No. 2985) which came into force in 1984 is a framework law defining the fundamental principles which give direction to the solution of the housing problem in Turkey particularly on the subjects of funding and organization.

The aim of the Law is the **provision of public support necessary to meet the housing requirements** of our country and fulfilling of necessary service at the hand of an administration organized to this end.

Eylül 2015’te gerçekleştirilen Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi’nde kabul edilen **“Sürdürülebilir Kalkınma için 2030 Gündemi”**, 2016-2030 dönemini kapsayan 15 yıl boyunca tüm dünyada insanların refah içinde yaşaması için takip edilecek amaçlara ulaşmak amacıyla oluşturulan bir eylem planıdır. Bu eylem planı 17 adet Sürdürülebilir Kalkınma Amacını içermekte ve bu kapsamdaki 11 no’lu Amaç (Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar); **“Şehirleri ve insan yerleşimlerini kapsayıcı, güvenli dayanıklı ve sürdürülebilir kılmak”**tır.

1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, Türkiye’de konut sorununun çözümüne yön veren, özellikle finansman ve örgütlenme konularında temel ilkeleri belirleyen bir çerçeve kanundur.

Kanunun amacı, **ülkemizin konut ihtiyacının karşılanması için gerekli olan kamu desteğinin sağlanması** ve bu amaçla teşkilatlanmış bir idare eliyle gerekli hizmetlerin yerine getirilmesidir.





Sakarya Kocaali
Social Housing / Sosyal Konutları



İstanbul Atatürk Havaalanı
Community Garden / Millet Bahçesi



İzmir Bayraklı
Disaster Housing / Afet Konutları



İstanbul Basketball Development Center
İstanbul Basketbol Gelişim Merkezi

The Law established “Mass Housing Fund” whose sources of income were defined by law and a public administration was structured to operate the Fund.

The Law established the **Housing Development and Public Participation Administration**. Over time, however, legislative and institutional challenges limited its effectiveness. In 1990, the institutional framework was restructured through Decree Laws No. 412 and No. 414, resulting in the establishment of two separate entities: the **Housing Development Administration (TOKİ)** and the **Public Participation Administration**.

The Law defines **the tasks of the Housing Development Administration of the Republic of Türkiye (TOKİ)**.

TOKİ is a pioneering public administration that has been developing projects -in line with the Government Programs- for the **housing problem of low and middle-income groups**, who cannot own a house in the current market conditions in Türkiye since its establishment.

With the resources of the **Mass Housing Fund** created by the establishment law of TOKİ, 43.145 housing units were produced until 2002 and loan support was provided for 940 thousand housing units. This was a period in which the public sector steered the markets by **providing financial support to housing production through cooperatives**.

Kanun ile gelir kaynakları kanun ile tariflenen “Toplu Konut Fonu” oluşturulmuş, Fonun işletilmesi için kamusal bir idare yapılandırılmıştır.

Bu Kanun ile “Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı” kurulmuş, ancak zaman içinde yaşanan mevzuat sorunlarıyla kurum âtıl duruma gelmiştir. 1990 yılında çıkarılan 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile kurumun yapısı yeniden düzenlenmiş, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olmak üzere iki ayrı idare oluşturulmuştur.

Kanun **T.C. Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) görevlerini tariflemektedir**.

TOKİ, kuruluşundan itibaren Hükümet Programları doğrultusunda Türkiye’de mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olamayan **dar ve orta gelir gruplarının konut sorununa yönelik** projeler geliştiren öncü bir kamu kuruluşudur.

TOKİ’nin kuruluş kanunu ile oluşturulan **Toplu Konut Fonu** kaynakları ile, 2002 yılına kadar 43.145 konut üretilmiş ve 940 bin konuta kredi desteği sağlanmıştır. Bu dönem kamu sektörünün **konut üretimine kooperatifler aracılığı ile finansal destek sağlayarak** piyasaları yönlendirdiği bir dönemdir.

The Mass Housing Fund continued its activities with an autonomous budget and its own legal revenues, out of the scope of the General Budget until 1993 and after 1993 it was included in the General Budget.

The Mass Housing Fund was abolished in 2001 and the articles related to the revenues, expenditures, duties, powers and responsibilities of the Administration were rearranged.

In early 2001, with the decision of the Board of Ministers dated 03 April 2001 and numbered 2001/2202 putting forth the principles and procedures regarding restructuring of the public banks, the assets of T.Emlak Bankası, except for those related to the banking procedures and the shares and commercial real estates of its companies active in the field and surplus real estates were transferred to TOKİ. In this context a significant real estate portfolio was transferred to TOKİ.

In accordance with the "Emergency Action Plan for Housing and Urbanization" adopted on January 1, 2003, with the legal regulations made since 2003, a large-scale "planned urbanization and housing production" practice was initiated throughout the country. With this plan, basic targets such as "renovation", "transformation" and "quality housing production" were set and TOKİ was given the responsibility and authority to implement this plan.

Toplu Konut Fonu, 1993 yılına kadar Genel Bütçe kapsamı dışında özerk bütçe ve kendi yasal gelirleri ile faaliyetlerini sürdürmüş, 1993 yılından sonra ise Genel Bütçe kapsamına alınmıştır.

Toplu Konut Fonu 2001 yılında kaldırılmış, İdarenin gelirleri, harcamaları, görevleri, yetki ve sorumlulukları ile ilgili maddeler yeniden düzenlenmiştir.

2001 yılının başında, kamu bankalarının yeniden yapılandırılmasına dair esas ve usulleri tarifleyen 03/04/2001 tarihli ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla, T.Emlak Bankası A.Ş'nin bankacılık işlemleriyle ilgili olanlar dışındaki varlıkları ve bu alanda faaliyet gösteren şirketlerdeki hisseleri ile ticari gayrimenkulleri ve ihtiyaç fazlası gayrimenkuller TOKİ'ye devredilmiştir. Bu kapsamda önemli büyüklükte bir gayrimenkul portföyünün TOKİ'ye devri gerçekleştirilmiştir.

1 Ocak 2003 tarihinde kabul edilen "Konut ve Kentleşme için Acil Eylem Planı" uyarınca 2003 yılından itibaren gerçekleştirilen yasal düzenlemeler ile ülke genelinde büyük çapta bir "planlı kentleşme ve konut üretimi" uygulaması başlatılmıştır. Bu plan ile "yenileme", "dönüşüm" ve "nitelikli konut üretimi" gibi temel hedefler belirlenmiş, TOKİ'ye bu planın uygulama sorumluluğu ve yetkisi verilmiştir.





Çankırı Orta
Social Housing / Sosyal Konutları



Düzce
Social Housing / Sosyal Konutları

With the new legal arrangements, TOKİ's duties and authority have been significantly expanded and the workflow has been accelerated by bringing the decision-making mechanism under a single roof.

Following the closure of the General Directorate of the Land Office in 2004, the transfer of all duties and responsibilities to TOKİ and the transfer of 64,5 million m² of land to TOKİ are among the most important regulations.

In line with the Turkish Government Programs and legal assignments, since 2003, TOKİ has focused on developing mass housing projects for low and middle-income and disadvantaged target groups, due to existing demand for qualified and affordable houses. TOKİ, with its rapid housing production practices, aims to meet 5%- 10% of the housing need of Türkiye.

TOKİ has been operating under the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change since July 9, 2018 in accordance with the Decree Law No.703 dated July 9, 2018.

Yapılan yeni yasal düzenlemelerle TOKİ'nin görev ve yetkileri önemli ölçüde genişletilmiş ve karar verme mekanizması tek bir çatı altında toplanarak iş akışı hızlandırılmıştır.

Yapılan yasal düzenlemelerin en önemlilerinden biri, 2004 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kapatılmasını takiben tüm görev ve sorumluluklarının TOKİ'ye devredilmesi ile 64,5 Milyon m² arsanın TOKİ mülkiyetine geçmesi olmuştur.

2003 yılından bu yana Hükümet Programları ve yasal görevlendirmeler doğrultusunda TOKİ, nitelikli ve ulaşılabilir konuta olan talep doğrultusunda düşük ve orta gelirli ve dezavantajlı hedef gruplara yönelik toplu konut projeleri geliştirmektedir. TOKİ hızlı konut üretim uygulamaları ile Türkiye'nin konut ihtiyacının %5- %10'unu karşılamayı hedeflemektedir.

TOKİ, faaliyetlerini 9 Temmuz 2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca, bu tarihten itibaren Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı olarak sürdürmektedir.





Adana
Disaster Housing / Afet Konutları



Elazığ Palu
Disaster Housing / Afet Konutları



TOKİ's main field of activity includes social housing production, urban transformation/renewal projects, post-disaster housing production, production of new industrial areas, community garden projects, agricultural-village projects, construction works of service buildings and social facilities needed by the public and resource development projects.



TOKİ'nin ana faaliyet alanı içerisinde sosyal konut üretimi, kentsel dönüşüm/ yenileme projeleri, afet sonrası konut üretimi, yeni sanayi alanlarının üretimi, millet bahçesi projeleri, tarım-köy projeleri ile kamunun ihtiyacı olan hizmet binaları ve sosyal donatıların yapım işleri ile kaynak geliştirme projeleri yer almaktadır.



2



HOUSING PROGRAMS

KONUT SUNUMU

TOKİ produces mass housing projects in order to solve the housing problem of the low- and middle-income groups in line with the mandate defined by the Mass Housing Law and the targets announced by the Government Programs.

With these projects, sales prices and repayment conditions matching with the income and savings patterns of the target groups are offered, in a way that the private sector cannot.

TOKİ projects have been accelerated within the scope of **various housing campaigns since 2019 in order to solve the housing problem of low-income citizens** who do not own a house throughout the country.

In this context, first of all, a 50.000-housing campaign was launched in 2019, followed by a 100.000-housing campaign in 2020.

As of September 2022, the tender for 250.000 social housing units has been completed as part of the first phase of the 'My First Home Social Housing Project', and the contract and delivery processes are ongoing.

TOKİ, Toplu Konut Kanunu ile tariflenen görev alanı ve Hükümet Programları ile belirlenen hedefler doğrultusunda temel olarak dar ve orta gelir gruplarının konut sorununu çözmeye yönelik konut projeleri üretmektedir.

Bu projeler ile özel sektörün ulaşamadığı hedef kitlelere, gelir ve tasarruf kalıplarına uygun satış fiyatları ve geri ödeme koşulları sunulmaktadır.

Ülke genelinde özellikle konut sahibi olmayan **dar gelirli vatandaşlarımızın konut sorununun çözümüne yönelik 2019 yılından itibaren muhtelif konut kampanyaları** kapsamında TOKİ projeleri hızlandırılmıştır.

Bu kapsamda; öncelikle 2019 yılında 50 bin konut kampanyası, 2020 yılında 100 bin konut kampanyası başlatılmıştır.

Eylül 2022 itibariyle başlatılan "İlk Evim Sosyal Konut Projesi"nin ilk etabı kapsamında 250 bin sosyal konutun ihalesi gerçekleştirilmiş, sözleşme ve teslim süreçleri devam etmektedir.



The 'My First Home Land Project', launched during the same period, aims to enable our citizens to build their homes, either individually or jointly, on land allocated by the Administration in 81 provinces and 693 districts, determined by taking into account parameters such as housing needs, land stock, and population density. Within the scope of this project, the allocation processes are ongoing for those whose zoning plan approval procedures have been completed.

Under the 'My First Workplace Project', it is planned to construct approximately 10.000 workplaces ranging from 50 m² to 100 m², 150 m² and 200 m² across 40 projects in different provinces and districts throughout Türkiye.

In October 2025, a new housing campaign, under the name of "the most extensive housing project of the century", was announced to the public by our President on 24 October, with the production of 500.000 social housing units to be carried out across the country.

Aynı dönemde başlatılan "İlk Evim Arsa Projesi" ile konut ihtiyacı, arsa stoku ve nüfus yoğunluğu gibi parametreler göz önünde bulundurularak belirlenen 81 ilde, 693 ilçede, İdarece tahsis edilen arsalarda müstakil veya müşterek olarak vatandaşlarımızın belirlenen kriterlere uygun olarak evlerini yapmaları amaçlanmıştır. Bu proje kapsamında imar planı onay işlemleri tamamlanan hak sahipleri için tahsis süreçleri sürdürülmektedir.

"İlk İşyerim Projesi" kapsamında ise; Türkiye genelinde farklı il ve ilçelerdeki 40 proje kapsamında 50 m² - 100 m² - 150 m² - 200 m²'lik işyerleri planlanacak şekilde yaklaşık 10.000 adet işyeri yapılması hedeflenmiştir.

2025 yılı Ekim ayında, "yüzyılın en büyük konut projesi" adı altında, ülke genelinde 500 bin sosyal konutun üretiminin gerçekleştirileceği yeni konut kampanyası, 24 Ekim'de Sayın Cumhurbaşkanımız tarafından kamuoyu ile paylaşılmıştır.

The Project, carried out by TOKİ under the coordination of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change, aims to create safe living areas against disaster risks and to ensure citizens' access to housing at affordable prices.

Applications were accepted for this comprehensive housing campaign across various categories; including families of martyrs, pensioners, disabled citizens, veterans, and young people aged 18-30. During the application period, a total of 5,2 million valid applications were received.

Under the campaign, housing units planned to be between 55 and 80 square metres in size have been offered for sale with a 10 per cent down payment and repayment terms of up to 240 months. In addition, to counteract the high rent increases in Istanbul, it is planned to implement a rental social housing scheme for the first time.

TOKİ's social housing projects constitute approximately 91% of its entire project portfolio.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda TOKİ tarafından yürütülen proje, hem afet riskine karşı güvenli yaşam alanları oluşturmayı, hem de vatandaşların uygun maliyetlerle konuta erişimini sağlamayı hedeflemektedir.

Şehit aileleri, emekliler, engelli vatandaşlar, gaziler ve 18-30 yaş aralığındaki gençlerin de içinde bulunduğu farklı kategorilerde başvuruların kabul edildiği bu kapsamlı kampanyaya, başvuru dönemi boyunca toplam 5,2 milyon geçerli başvuru yapılmıştır.

Kampanya kapsamında, 55- 80 m2 büyüklüğünde planlanan konutlar yüzde 10 peşinat ve 240 aya varan vade imkânlarıyla satışa sunulmuş olup, ayrıca İstanbul'daki yüksek kira artışlarını dengelemek amacıyla ilk kez kiralık sosyal konut uygulamasının da hayata geçirilmesi planlanmıştır.

TOKİ'nin sosyal konut projeleri, İdarenin tüm proje portföyünün yaklaşık %91'ini oluşturmaktadır.





Zonguldak Bakacakkadı
Social Housing / Sosyal Konutları



Isparta Atabey
Social Housing / Sosyal Konutları



Düzce Beyerler
Social Housing / Sosyal Konutları



Malatya Yakınca
Disaster Housing / Afet Konutları



The remaining **9% is the revenue/income sharing based housing projects** developed by the Administration for fund raising. Social housing projects are developed on lands owned by TOKİ.

The official sales announcements of the projects and the process of receiving the project applications are generally carried out before the tender stage of the Administration.

Planning (settlement plan, zoning plan studies) and project design (ground survey, application projects, architectural, mechanical and infrastructure) processes of the projects are also carried out by the Administration.

The construction and consultancy tenders of the projects are carried out within the framework of the Public Procurement Law, via a competitive bidding system.

The construction period is 2 years on average.

%9'luk pay ise İdarenin kaynak geliştirme amaçlı geliştirdiği hasılat/gelir paylaşımı esaslı konut projeleridir. Sosyal konut projeleri TOKİ'nin mülkiyetindeki arsalar üzerinde geliştirilmektedir.

Projelerin satışına ilişkin resmi duyuruların yapılması ve başvuruların alınması süreçleri, genellikle İdarenin ihale aşaması öncesinde gerçekleşmektedir.

Projelerin planlama (yerleşim planı, imar planı çalışmaları) ve projelendirme (zemin etüd, uygulama projeleri, mimari, mekanik ve altyapı) süreçleri de İdare tarafından yapılmaktadır.

Konutların yapım ve müşavirlik ihaleleri Kamu İhale Kanunu çerçevesinde rekabetçi bir ihale sistemi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

İnşaat süresi ortalama 2 yıldır.

Sales of the housing units are carried out in line with the conditions of the Real Estate Sales Contract signed between the beneficiaries and TOKİ, after the sales prices are finalized in the early stages of the construction.

Sales prices are determined by considering the construction cost and the costs of social facilities, infrastructure, consultancy services and land. Prices are determined according to the income status of the target groups, **without making any profit.**

Construction cost is the sum of building, mechanical, electrical, substructure, land-scape and ground improvement etc. costs.

Every Turkish citizen over the age of 18 who does not own a house has the right to apply for TOKİ projects.

In applications to the low-income housing projects, in general at least 1 year of residence in the project city is required.

Konut satışları, inşaat aşamasının başında satış fiyatlarının kesinleşmesinin ardından konut alıcıları ile TOKİ arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesindeki şartlar doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

Konutların satış fiyatları; inşaat maliyeti ile sosyal donatı, altyapı, müşavirlik hizmetleri ve arsa maliyetleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Konut fiyatları **kar amacı olmadan**, hedef grupların gelir durumlarına göre belirlenmektedir.

İnşaat maliyeti; yapı maliyeti, mekanik, elektrik, altyapı, çevre düzenlemesi, zemin iyileştirme vb. maliyetlerin toplamıdır.

Konutu olmayan 18 yaşını tamamlamış her T.C. vatandaşı, TOKİ projelerine başvuru hakkına sahiptir.

Dar gelirliilere yönelik gerçekleştirilen konut projelerine başvurularda, genel olarak, proje kentinde en az 1 yıl ikamet etme koşulu aranmaktadır.



If the demand is higher than the number of houses planned in the project, the beneficiaries are determined by the official lottery organization held in the presence of a notary public.

The beneficiaries of TOKİ's social housing projects make the down-payment at the beginning of the constructions and continue to make the monthly payments according to the single-indexed and long-term repayment plans determined by the Administration. (namely; variable single-indexed credit system)

In social housing projects, monthly payments and the debt balance are re-arranged with the index determined by the Administration in every January and July. This index is determined based on the lower of the Public Sector Wage Index in the previous six-month period or the Producer Price Index and Consumer Price Index rates valid for the previous six-month period.

The maturities are determined as 15-20 years on average, depending on the characteristics of the projects and the financial capacity of the target groups.

Projelerde, toplam talep konut sayısından fazla olursa, hak sahipleri noter huzurunda gerçekleştirilen kura ile belirlenmektedir.

TOKİ'nin sosyal konut projelerinden yararlananlar, inşaatların başlangıcında peşinat ödemelerini yapmakta ve devamında İdarenin belirlediği tek endeksli ve uzun vadeli geri ödeme planlarına göre aylık ödemelere devam etmektedirler.

Sosyal konut projelerinde aylık ödemeler ve borç bakiyeleri, her Ocak ve Temmuz ayında İdare tarafından belirlenen endeks ile yeniden belirlenmektedir. Bu endeks, bir önceki altı aylık dönemdeki Memur Maaş Artış oranı veya bir önceki altı aylık dönem için geçerli olan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ve Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranlarından düşük olanı esas alınarak belirlenmektedir.

Vadeler ise projelerin özellikler ve hedef grupların mali imkanlarına bağlı olarak ortalama 15-20 yıl olarak belirlenmektedir.

Since the property right is owned by TOKİ until the debt is over, the repayments of the projects are under guarantee. That is; TOKİ is acting as a 'guarantor' for the repayments of the project.

The fact that the title deeds are not issued until full repayment of the debts minimizes the default rate in TOKİ projects.

TOKİ accounts are kept in the public banks in accordance with the General Communiqué of the Public Treasury. The reimbursements of the sales and loans of TOKİ are followed up and collected by these banks on behalf of TOKİ.

The collections accumulated in the banks are transferred to the accounts of TOKİ within the framework of the Protocols signed between TOKİ and the banks.

Borç bitene kadar satılan konutların mülkiyet hakkı TOKİ'ye aittir ve bu şekilde projelerin geri ödemeleri garanti altındadır. Dolayısıyla; TOKİ proje geri ödemelerinin "garantör"ü durumundadır.

Konutların tapularının borçların tamamının geri ödenmesine kadar verilmemesi TOKİ projelerinin taksit ödemelerinde temerrüdü asgariye indirmektedir.

TOKİ hesapları Kamu Haznedarlığı Genel Tebliği gereği kamu bankalarında bulunmaktadır. TOKİ'nin gerçekleştirdiği satışların ve kullandığı kredilerin geri dönüşleri TOKİ adına bu bankalar tarafından takip ve tahsil edilmektedir.

Bankalarda biriken tahsilatlar, İdare ve bankalar arasında imzalanan Protokoller çerçevesinde TOKİ'nin hesaplarına aktarılmaktadır.



TOKİ's social housing projects are carried out in the following categories:

1) Poor group projects: are carried out in cooperation with TOKİ and the Ministry of Family and Social Services. TOKİ only undertakes the construction work of the houses in these projects. Applications are carried out by the relevant social assistance foundations. Determination of the beneficiaries and sales procedures are carried out by the Ministry. The conditions are sought for the applicants not to be affiliated with any social security institution and not to have real estate registered in the title deed belonging to himself, his wife and their children in custody. There is a requirement to reside in the project province until the debt is fully paid. **The implementation of these projects are completed.**

2) Housing projects for low and middle income groups: For applications to the projects, eligibility requirements include a maximum monthly household income of TRY 127.000 (TRY 145.000 for Istanbul). In addition, the applicant, his/her spouse, and dependent children under custody must not hold any property registered in the land registry, and the applicant must have been residing in the province where the project is located for a minimum period of one year.

TOKİ'nin sosyal konut projeleri aşağıdaki kategorilerde sürdürülmektedir:

1) Yoksul gelir grubu projeleri: TOKİ ile Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı işbirliğinde yürütülmekte, TOKİ bu projelerde sadece konutların yapım işini üstlenmektedir. Başvurular ilgili sosyal yardımlaşma vakıfları tarafından yürütülmektedir. Hak sahiplerinin belirlenmesi ve satış işlemleri Bakanlık tarafından yapılmaktadır. Başvuru sahiplerinin herhangi bir sosyal güvenlik kurumuna bağlı olmaması ve kendisi, eşi ve velayetindeki çocuklarına ait tapuda kayıtlı gayrimenkulünün bulunmaması şartları aranmaktadır. Borç bitene kadar proje ilinde ikamet koşulu mevcuttur. **Bu projelerin uygulaması tamamlanmıştır.**

2) Dar ve orta gelir gruplarına yönelik konut projeleri: Projelere başvuru için, aylık hane halkı geliri olarak en fazla 127.000TL. (İstanbul için en fazla 145.000TL.) koşulu ile başvuru sahibinin kendisi, eşi ve velayetindeki çocuklarına ait tapuda kayıtlı gayrimenkulünün bulunmaması ve projenin bulunduğu yerde en az bir yıldır ikamet etme şartları mevcuttur.



Kocaeli Kandıra
Social Housing / Sosyal Konutları

The housing units have floor areas of 55 m² (1+1), 65–80 m² (2+1), and 105–120 m² (3+1).

The housing units are offered to eligible beneficiaries with a 10% down payment and a repayment period of up to 240 months.



Ankara Nallıhan
Social Housing / Sosyal Konutları

Konutlar: 55m² (1+1), 65- 80m² (2+1), 105-120m² (3+1) büyüklüğündedir.

Konutlar hak sahiplerine %10 peşinat ve 240 ay vade ile satılmaktadır.





Balıkesir Bigadiç
Social Housing / Sosyal Konutları



Konya Karapınar
Social Housing / Sosyal Konutları

In sales conducted drawing of lots, quota allocations at specified rates are reserved for certain applicant groups, including martyrs' families and veterans, persons with disabilities, retirees, families with three or more children, and young applicants, in accordance with the applicable procedures and principles:

Quota allocations are designated as follows:

5% of the total number of housing units is allocated to martyrs' families and veterans;

5% of the total number of housing units is allocated to persons with disabilities with a disability rate of at least 40%;

20% of the total number of housing units is allocated to retirees;

10% of the total number of housing units is allocated to families with three or more children;

20% of the total number of housing units is allocated to young applicants aged between 18 and 30.

Kuralı olarak yapılan satışlarda bazı gruplara (şehit ve gaziler, engelliler, emekliler, üç ve daha fazla çocuklu ailelere ve gençlere) **belirli oranlarda kontenjanlar verilmektedir:**

Şehit Aileleri ve Gazilere konut sayısının %5'i,

En az %40 Engelli Vatandaşlarımıza konut sayısının %5'i,

Emekli Vatandaşlarımıza konut sayısının %20'si,

Üç ve daha fazla çocuklu ailelere konut sayısının %10'u,

Yaşı 18-30 arasında olan Genç Vatandaşlarımıza da konut sayısının %20'si oranında kontenjanlar tanımlanmaktadır.





Hatay Dikmece
Disaster Housing / Afet Konutları



Gaziantep İslahiye
Disaster Housing / Afet Konutları



Kahramanmaraş Azerbaijan
Disaster Housing / Afet Konutları



Adana Ceyhan
Disaster Housing / Afet Konutları



Rize Merkez
Urban Transformation Project / Kentsel Dönüşüm Projesi



İstanbul Esenler
Urban Transformation Project / Kentsel Dönüşüm Projesi

3) Urban renewal projects:

Since 2003, within the framework of the Government Programs, urban transformation/renewal projects have been initiated throughout the country within the framework of the housing policies put forward to prevent squatting in cities and to transform existing slum areas by establishing cooperation between TOKİ and local governments.

With the Law No. 6306 "Law on the Transformation of Places under Disaster Risk", urban renewal efforts have become widespread across Türkiye.

These projects aim to restore unhealthy urban areas to our cities, and to ensure that our citizens living in these areas reside in modern residential areas.

Areas that have to be renewed according to technical features such as geological conditions, ground characteristics, seismicity, historical and natural heritage, disaster areas and areas with high urban land value but low construction quality and incompatible with urban identity can be subject to urban renewal projects.

3) Kentsel yenileme projeleri:

2003 yılından itibaren Hükümet Programları çerçevesinde, TOKİ ile yerel yönetimler arasında işbirliği sağlanarak, kentlerdeki gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcut gecekondulu alanlarının dönüştürülmesine ilişkin geliştirilen konut politikaları çerçevesinde ülke genelinde kentsel dönüşüm/yenileme projeleri başlatılmıştır.

6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Yerlerin Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" ile Türkiye genelinde kentsel yenileme çalışmaları yaygınlaşmıştır.

Bu projeler, sağlıksız kentsel alanların yeniden kentlerimize kazandırılması ile bu alanlarda yaşayan vatandaşlarımızın modern yerleşim alanlarında ikamet etmesini sağlamayı hedeflemektedir.

Jeolojik durum, zemin özellikleri, depremsellik, tarihi ve doğal miras gibi teknik özelliklere göre taşıyıcı zorunlu olan alanlar, afet bölgeleri ile kentsel arazi değeri yüksek ancak yapılaşma kalitesi düşük ve kentsel kimliğe uyumsuz alanlar, kentsel yenileme projelerine konu olabilmektedir.



The areas where these projects will be developed are determined by the local administrations and project applications are made to TOKİ.

Project applications are analyzed by **TOKi** and on-site assessments are made. If the project suggestion is found to be “feasible” by TOKi, a protocol is signed between TOKi and the Municipality.

All engineering and manufacturing works (housing and necessary social facilities (school, kindergarten, gym, religious facility, health facility, trade, etc.) in-site infrastructure constructions) are carried out by TOKI.

The **Municipality** takes responsibilities such as reconciliation with the right holders of the project, expropriation, clearance of the project area, solving the legal problems regarding the existing immovables, preparing the zoning plan, and provision of temporary financial assistance when necessary.

These projects are carried out within the framework of **two alternatives**, one of which is "Transformation/Renewal by Moving to Another Area" and the other is "On-Site Transformation/Renewal"; depending on the nature of the area to be evacuated and whether it is suitable for housing construction.

Proje geliştirilecek alanlar yerel yönetimler tarafından belirlenir ve TOKİ'ye proje başvuruları yapılır.

Başvurular **TOKİ** tarafından incelenir, yerinde tespitler yapılır. Proje önerisi TOKİ tarafından “uygulanabilir” nitelikte bulunursa TOKİ ve Belediye arasında bir protokol imzalanır.

Projelerin mühendislik ve imalat işleri (konut ve gerekli sosyal donatı yapılar (okul, kreş, spor salonu, dini tesis, sağlık tesisi, ticaret vb.) ada içi altyapı) TOKİ tarafından yapılmaktadır.

Belediye ise projedeki hak sahipleri ile uzlaşma, kamulaştırma, proje alanının tasfiye edilmesi, hukuki olarak mevcut taşınmazlara ait hukuki sorunların çözülmesi, imar planının yapılması, gerekli olduğu durumlarda geçici iskân yardımlarının sağlanması gibi sorumlulukları alır.

Bu projeler, boşaltılacak alanın niteliğine ve konut yapımına uygun olup olmama özelliklerine göre; biri “Başka Alana Taşıyarak Dönüşüm/Yenileme”, diğeri “Yerinde Dönüşüm/Yenileme” olmak üzere **iki alternatif** çerçevesinde yürütülmektedir.



In the “Transformation/Renovation by Moving to Another Area” model, the area clearance is made after the construction of the new housing units is completed and they are given to the beneficiaries. In the “On-Site Transformation/Renewal” method, temporary housing is allocated to the beneficiaries until the construction of the new houses is completed or their rent is paid by the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change.

Sales prices and the borrowing conditions of the new houses (determined at the rate of entitlement) serving long time maturities built for the beneficiaries are determined by the Administration.

With this model, both the technical and social responsibility of the project is shared between TOKİ and the Municipalities.

As of December 2025, a total of 229.454 housing units have been transformed across the country through urban renewal projects carried out by TOKİ.

“Başka Alana Taşıyarak Dönüşüm/Yenileme” modelinde alan tasfiyesi, yeni konutların inşaatlarının tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmesinden sonra yapılmaktadır. “Yerinde Dönüşüm/Yenileme” metodunda ise hak sahiplerine yeni konutların yapımı tamamlanana kadar geçici konut tahsis edilmekte ya da kiralari Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca ödenmektedir.

Hak sahipleri için üretilen yeni konutlara ilişkin satış bedelleri ve (hak sahipliği oranında belirlenen) uzun vadeli borçlanma koşulları İdare tarafından belirlenmektedir.

Bu model ile projelerin hem teknik hem de sosyal sorumluluğu TOKİ ve Belediyeler arasında paylaşılmaktadır.

TOKİ'nin yürütmekte olduğu kentsel yenileme projeleri ile Aralık 2025 itibariyle ülke genelinde toplam 229.454 konutun dönüşümü gerçekleştirilmiştir.



Adana
Disaster Housing / Afet Konutları



Antalya Akseki
Social Housing / Sosyal Konutları



Urban renewal projects continue in line with the objectives of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change and TOKİ, prioritizing areas with high disaster risk and unplanned urbanization.

New projects are being built in line with Türkiye's climate-friendly green transformation, resilient to disasters, and zero-waste compatible.

Within the scope of TOKİ's urban renewal projects, **industrial sites** within the city centers are taken out the city. In this way urban transformation is carried out and new industrial sites are produced for the tradesmen of the region. These projects are planned to be expanded considering the needs.

Kentsel yenileme projeleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve TOKİ'nin hedefleri doğrultusunda afet riskinin ve çarpık kentleşmenin yoğun olduğu alanlar önceliklendirilerek sürdürülmektedir.

Yeni projeler, Türkiye'nin iklim dostu yeşil dönüşümü ile uyumlu, afetlere karşı dirençli, sıfır atık uyumlu olarak inşa edilmektedir.

Kentsel yenileme projeleri kapsamında, TOKİ tarafından şehir merkezleri içinde kalmış **sanayi siteleri** için de yeni projeler üretilmekte, sanayi siteleri şehir dışına çıkarılarak kentsel dönüşüm yapılmakta ve bölgedeki esnaf için yeni sanayi siteleri inşa edilmektedir. Bu projelerin ihtiyaçlar doğrultusunda yaygınlaştırılması planlanmaktadır.



Konya Meram
Industrial Sites / Sanayi Sitesi Projesi



Ankara Yenimahalle
Industrial Sites / Sanayi Sitesi Projesi

4) Disaster housing projects:

TOKİ pioneers the efforts to re-construct houses, substructure and public utilities in regions damaged by natural disasters in Turkey.

The activities of the Administration in the field of disaster management and restructuring have started with Erzincan Earthquake in 1992. TOKİ received the United Nation's HABITAT Scroll of HONOR in 1994 for having provided housing credits to hundreds of thousands of low and medium income families and for having implemented the Erzincan Earthquake Reconstruction Project successfully.

After VAN Earthquake (2011), 15.000 housing units and their social facilities were completed within a year in Van by the Administration in coordination with the Disaster and Emergency Management Presidency (AFAD) actively participating in restructuring of the city and 18.000 housing units were constructed for the beneficiaries.

4) Afet konutu uygulamaları:

TOKİ, Türkiye'de doğal afetlerden zarar gören bölgelerde konut, altyapı ve kamu hizmetlerini yeniden inşa etme çabalarına öncülük etmektedir.

İdarenin afet yönetimi ve yeniden yapılanma alanındaki faaliyetleri 1992 yılında Erzincan Depremi ile başlamıştır. TOKİ, yüzbinlerce düşük ve orta gelirli aileye konut kredisi sağladığı ve Erzincan Depremi Yeniden Yapılandırma Projesi'ni başarıyla hayata geçirdiği için 1994 yılında Birleşmiş Milletler'in HABITAT Onur Ödülü'nü almıştır.

2011'de meydana gelen Van Depremi'nden sonra, kentin yeniden yapılandırılmasına aktif olarak katılan AFAD ile koordineli olarak TOKİ tarafından Van'da bir yıl içinde 15.000 konut ve sosyal donatılar tamamlanmış ve hak sahipleri için 18.000 konut inşa edilmiştir.

With the “**Law on Transformation of Places under Disaster Risk**” numbered 6306 that took effect in 2012 for the purpose of demolition of unpermitted and risky buildings with inadequate earthquake-resistant design, material resistance and construction and of restoration of old buildings, urban transformation works spread throughout Türkiye and TOKİ’s duties reached a significant position with entities responsible at implementation level.

Disaster housing projects are carried out jointly with the Disaster and Emergency Management Presidency (AFAD) of the Ministry of Interior and TOKİ. The beneficiaries of the projects are determined by AFAD, the constructions are carried out by TOKİ and delivered to AFAD.

Following the earthquakes in Elazığ, Malatya and İzmir (2020) and the flood and fire disasters in Giresun, Sinop, Rize, Bartın, Bartın, Antalya and Muğla, 43.000 housing units were built to meet the emergency shelter needs of disaster victims.

2012 yılında yürürlüğe giren **6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”** ile; ruhsatsız ve riskli, depreme dayanıklı tasarımı, malzeme dayanımı ve yapımı yetersiz binaların yıkımı ile eski yapıların restorasyonu, kentsel dönüşüm çalışmaları Türkiye geneline yaygınlaştırılmış ve **TOKİ’nin görevleri uygulama düzeyindeki sorumlu kuruluşlarla önemli bir konuma gelmiştir.**

Afet konutu Uygulamaları (İçişleri Bakanlığı’na bağlı) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) ile TOKİ tarafından ortak yürütülmektedir. Projelerin hak sahipleri AFAD tarafından belirlenmekte, inşaatlar TOKİ tarafından yapılarak AFAD’a teslim edilmektedir.

Elazığ, Malatya ve İzmir depremleri (2020) ile Giresun, Sinop, Rize, Bartın, Kastamonu, Antalya ve Muğla’da meydana gelen sel ve yangın afetleri sonrasında afetzedelerin acil barınma ihtiyaçlarına yönelik olarak 43.000 konut inşa edilmiştir.



Following the Kahramanmaraş earthquakes occurred on 6 February 2023:

The earthquakes measuring 7,7 and 7,6 on the Richter scale that struck Kahramanmaraş on 6 February 2023 are, according to official records, among the largest earthquakes ever recorded in Türkiye in terms of their impact area.

Following this disaster, which affected 11 provinces, the construction process for permanent housing in the region was swiftly organised under the coordination of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change, with the aim of simultaneously meeting urgent basic needs and establishing permanent shelter.

The Housing Development Administration (TOKİ) has taken an important institutional role in the disaster management after the February 6 earthquakes with its institutional experience both in Türkiye and abroad in social housing production and especially in post-disaster reconstruction processes.

6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş depremleri sonrası:

Ülkemizde 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 büyüklüğündeki depremler, resmi kayıtlara göre etki alanı açısından Türkiye’de yaşanan en büyük depremlerdendir.

11 ilde etkili olan bu afetten sonra eş zamanlı olarak acil yaşamsal ihtiyaçların karşılanması doğrultusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımızın koordinasyonunda kalıcı barınmanın tesis edilmesi için bölgedeki kalıcı konutların yapım süreci hızlı bir şekilde organize edilmiştir.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), sosyal konut üretimi ile birlikte özellikle afetler sonrası yeniden yapım süreçlerinde gerek yurt içinde gerekse yurt dışındaki kurumsal tecrübesi ile 6 Şubat depremleri sonrasındaki afet yönetiminde önemli bir kurumsal rol üstlenmiştir.



Osmaniye
Disaster Housing / Afet Konutları



Kahramanmaraş
Disaster Housing / Afet Konutları



Following the ground surveys and site selections that were rapidly initiated in the aftermath of the earthquake, the housing units were designed to be no higher than ground plus 5 storeys, and the projects were designed in accordance with the sociology, cultural and demographic structure of the city, the local architectural texture, and preferably in areas close to the center. The design works were carried out in a way not to disrupt the traditional housing texture of each city and by considering the demands and needs of the local people.

In all TOKİ projects, the best solutions in terms of behavior against earthquakes such as raft foundation, tunnel formwork structural system, high concrete strength are used during the construction phase and floor heights are limited.

The tunnel formwork system used by TOKİ in the housing projects is recognized as a production model that provides earthquake resistance, smooth geometric spaces, and fast and high-quality production. Buildings constructed with this system are more resistant to natural disasters such as earthquakes thanks to their monolithic structure. The use of high-quality concrete increases the safety of life and property by protecting the integrity of the structure.

Deprem sonrasında hızla başlatılan zemin etüd çalışmaları ve yer seçimlerinin ardından gerçekleştirilen projelendirme sürecinde konutlar zemin artı 5 kat yüksekliği geçmeyecek şekilde tasarlanmış, projeler şehrin sosyolojisine, kültürel ve demografik yapısına, yerel mimari dokuya uyumlu olarak ve tercihen merkeze yakın alanlarda yapılmıştır. Tasarım çalışmaları her kentin geleneksel konut dokusunu bozmayacak şekilde ve bölge halkının talep ve ihtiyaçları gözönüne alınarak gerçekleştirilmiştir.

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.



Şanlıurfa Birecik
Disaster Housing / Afet Konutları

As to structures like schools, trade centers, hospitals, mosques, police stations, dormitories, stadiums etc., conventional form systems are utilized. Besides, light steel building systems, although rare, are preferred in buildings like village houses and clinics.



Şanlıurfa Suruç
Disaster Housing / Afet Konutları

Okul, ticaret merkezi, hastane, cami, karakol, yurt, stadyum vb. yapılarda ise konvansiyonel form sistemleri kullanılmaktadır. Ayrıca, hafif çelik yapı sistemleri köy evleri, sağlık ocakları gibi yapılarda nadir de olsa tercih edilmektedir.

Horizontal architecture is preferred in all projects of TOKİ, designs and architectural textures that preserve the local, climatic and cultural characteristics of the regions are preserved. Emphasis is placed on creating social living spaces in which the **concept of neighborhood culture** stands out.

An effective supervision system is implemented during the construction phase of the constructions; the construction process is kept under supervision through a consultancy control system staffed by specialized personnel. In addition, a second control system, consisting of both consultants and TOKİ engineers who control the construction process, supervises the implementation phases.

In the process of housing production for permanent shelter after the earthquake, the number of beneficiaries identified by AFAD (the Disaster and Emergency Management Presidency (AFAD) of the Ministry of Interior) and the location choices reported by AFAD are taken into consideration. Houses and workplaces within the scope of disaster projects are distributed to the beneficiaries by AFAD Presidency. The application procedures, determination of the beneficiaries, determination of the conditions of sale and repayment (borrowing) and related works and procedures are also carried out by the AFAD Presidency.

TOKİ'nin tüm projelerde **yatay mimari** tercih edilmekte, bölgelerin yerel, iklimsel ve kültürel özelliklerini koruyan tasarımlar ve mimari dokular korunmaktadır. **Mahalle kültürü** kavramının öne çıktığı sosyal yaşam alanlarının oluşturulmasına önem verilmektedir. 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.

Deprem sonrası kalıcı barınma için yürütülen konut üretimi sürecinde AFAD tarafından tespit edilen hak sahibi sayısı ve yine AFAD tarafından bildirilen yer seçimleri dikkate alınmaktadır. Afet projeleri kapsamındaki konut ve işyerleri, AFAD Başkanlığı tarafından afetzede hak sahiplerine dağıtılmaktadır. Bu konutlara ilişkin başvuru işlemleri, hak sahiplerinin belirlenmesi, satış ve geri ödeme (borçlandırma) koşullarının belirlenmesi ve ilgili iş ve işlemler de AFAD Başkanlığı tarafından yürütülmektedir.



Diyarbakır
Disaster Housing / Afet Konutları

Following the earthquakes centred in Kahramanmaraş, the Housing Development Administration (TOKİ) simultaneously carried out planning, design, tendering and construction processes in 11 provinces in the earthquake zone in cooperation with relevant institutions. The reconstruction of the affected cities has been initiated and the housing units completed to provide permanent accommodation in the region have begun to be delivered in stages over to their rightful owners.

As of the end of December 2025, housing construction works carried out across 11 provinces in the earthquake zone have reached their final stage with the completion of 455.000 housing units.



Gaziantep Nurdağı
Disaster Housing / Afet Konutları

Kahramanmaraş merkezli depremler sonrasında, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından deprem bölgesindeki 11 ilde planlama, tasarım, ihale ve yapım süreçleri eş zamanlı olarak ilgili kurumlarla iş birliği halinde sürdürülmüş, depremden etkilenen şehirlerin yeniden inşası çalışmaları başlatılarak, bölgede kalıcı barınmanın sağlanmasına yönelik yapımları tamamlanan konutlar hak sahiplerine etaplar halinde teslim edilmeye başlanmıştır.

Aralık 2025 sonu itibarıyla deprem bölgesinde 11 il genelinde yürütülen konut yapımı çalışmaları, 455.000 konutun tamamlanmasıyla nihai aşamaya ulaşmış durumdadır.



On September 25, 2023, Türkiye and Azerbaijan signed a cooperation agreement for the construction of housing, primary school, kindergarten and cultural center in Kahramanmaraş as a grant from Azerbaijan within the scope of the aid offers received from abroad for the urgent need for shelter in the region following the Kahramanmaraş earthquake disaster that occurred on February 6, 2023. The construction of a total of 1.201 housing units and 1.623 commercial units has been completed in cooperation between TOKİ and the Government of Azerbaijan (MİDA). In addition, the opening ceremony of the Kahramanmaraş Haydar Aliyev Primary School, which is part of the project, was held on 11 September 2024.

Following the earthquake disaster on 6 February 2023, Uzbekistan also offered to build housing for our country as a grant. Within this scope, a memorandum of understanding was signed between the two countries on 18 August 2023 regarding the construction of 308 housing units in the Arsuz district of Hatay. The constructions have been completed and they have been delivered to their rightful owners.

6 Şubat 2023'te meydana gelen Kahramanmaraş merkezli deprem felaketinin ardından bölgede ortaya çıkan acil barınma ihtiyacına yönelik ülkemize yurtdışından gelen yardım teklifleri kapsamında, Azerbaycan tarafından hibe olarak Kahramanmaraş'ta konut, ilk öğretim okulu, anaokulu ve kültür merkezi yapımı ile ilgili işbirliği anlaşması, iki ülke arasında 25 Eylül 2023'te imzalanmıştır. Azerbaycan Hükümeti (MİDA) ile TOKİ iş birliği ile toplam 1.201 konut ve 1.623 ticaret ünitesinin yapımı tamamlanmıştır. Ayrıca, proje kapsamındaki Kahramanmaraş Haydar Aliyev İlkokulu'nun açılış töreni 11 Eylül 2024 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

6 Şubat 2023 tarihli deprem felaketinden sonra Özbekistan tarafından da ülkemize hibe niteliğinde konut yapımı teklifi gelmiş, bu kapsamda Hatay'ın Arsuz ilçesinde 308 konutun yapımına ilişkin 18 Ağustos 2023'te iki ülke arasında mutabakat metni imzalanmış, konutların yapımı gerçekleştirilmiş ve hak sahiplerine teslimler tamamlanmıştır.



Haydar Aliyev Primary School /
Haydar Aliyev İlkokulu



Haydar Aliyev Primary School /
Haydar Aliyev İlkokulu

5) Agricultural village projects

With the Agricultural Village Projects developed by TOKİ, it is aimed to make the idle and inefficient village resources operational by supporting them within the framework of the state's guidance and public facilities.

In parallel with this, it is aimed to develop projects for the improvement of the social life of the rural areas and the development of the village architecture, the preservation and renewal of the local architecture, the settlement of the people on-site, and the provision of healthy livable housing.

With the cooperation of TOKİ and AFAD, new settlement areas are being produced for the villagers whose lands have been expropriated for the construction of dams or similar infrastructure projects.

In these projects, special attention is paid to the placement of the villagers in an area compatible with their previous agricultural and livestock activities.

Since 2003, a total of 7.629 village dwellings' tenders has been completed, together with their social facilities.

5) Tarım köy projeleri:

TOKİ tarafından geliştirilen Tarımköy projeleri ile atıl duran veya verimli kullanılmayan köy kaynaklarının devletin yönlendirmesi ve kamu imkânları çerçevesinde desteklenerek işler hale getirilmesi hedeflenmektedir. Buna paralel olarak, kırsal kesimin sosyal yaşamlarının iyileştirilmesi ve köy mimarisinin geliştirilmesi, yöresel mimarinin korunup yenilenmesi, halkın yerinde iskânı, sağlıklı yaşanabilir konutlara kavuşturulmasına yönelik projeler oluşturulması amaçlanmaktadır.

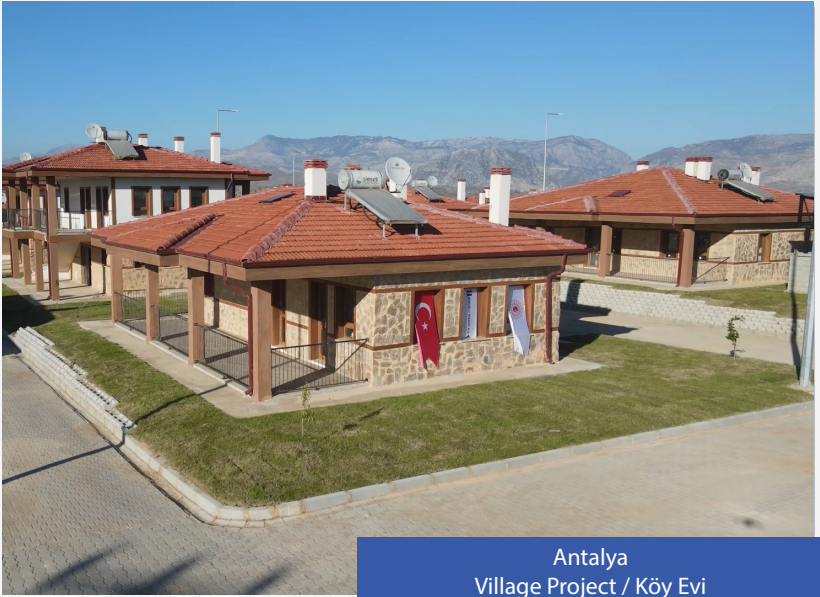
TOKİ ve AFAD iş birliği ile, baraj ya da benzeri altyapı projelerinin inşası için arazileri istimlak edilmiş olan köylülere yönelik yeni yerleşim alanları üretilmektedir.

Bu projelerde köylülerin daha önce uyguladıkları tarım ve hayvancılık faaliyetlerine uyumlu bir alana yerleştirilmelerine özel olarak özen gösterilmektedir.

2003 yılından itibaren toplam 7.629 köy konutunun, donatı alanlarıyla birlikte ihalesi tamamlanmıştır.



Erzincan
Agricultural village projects / Tarım Köy Projesi



Antalya
Village Project / Köy Evi



Giresun Bulancak Social Housing / Sosyal Konutları

In addition, the Administration has applications in the form of project design studies based on demand organization. In this model, the competent authorities of a province at the level of municipalities or governorships can apply to TOKİ in order to improve the livelihoods and opportunities of their residents. Applications are analyzed due to some criterion such as economic needs and the risk of the region being affected by a natural disaster in the near future. TOKİ starts the construction process if the number of citizens applying to buy a house is sufficient within the framework of the sales conditions.



İzmir Disaster Housing / Afet Konutları

Ayrıca, İdarenin, talep örgütlenmesine dayalı projelendirme çalışmaları biçiminde de uygulamaları mevcuttur. Bu modelde bir ilin belediye ya da valilikler düzeyindeki yetkili mercileri, sakinlerinin geçim kaynaklarını ve olanaklarını iyileştirmek üzere TOKİ'ye başvuruda bulunabilmektedir. Başvurular, ekonomik ihtiyaçlara ve bölgenin yakın gelecekte bir doğal afetten etkilenme riski gibi faktörlerden oluşan ölçütlere bakılarak değerlendirilmektedir. TOKİ, konut satın almak için başvuruda bulunan vatandaşların sayısının satış koşulları çerçevesinde yeterli olması durumunda inşaat sürecini başlatmaktadır.

3



HOUSING LOANS

KONUT KREDİSİ UYGULAMALARI

Pursuant to the provisions of the regulation for implementation of the Mass Housing Loans that was published on June 1997, TOKİ provided loan support to mass housing developers (cooperatives, cooperative unions, municipalities, real and legal persons) for residential construction and infrastructure development projects.

In accordance with the Law No. 2863 on the Protection of Cultural and Natural Assets by TOKİ; housing loans have been provided for the maintenance, repair and restoration of the registered immovable cultural assets that are in the possession of natural person and legal entity subject to private law until 2018.

Within this scope, 82,5 Million TL. amount of loan has been allocated by TOKİ and restoration of 772 units of artifacts has been completed.

Haziran 1997'de yayımlanan Toplu Konut Kredilerinin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre TOKİ, toplu konut geliştiricilerine (kooperatifler, kooperatif birlikleri, belediyeler, gerçek ve tüzel kişilere) konut inşaatı ve altyapı geliştirme projeleri için kredi desteği sağlamıştır.

TOKİ tarafından, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereğince, özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu için 2018 yılına kadar kredi verilmiştir.

Bu kapsamında TOKİ tarafından 82,5 Milyon TL. tutarında kredi tahsis edilmiş, 772 adet tarihi eserin de restorasyonu tamamlanmıştır.



Kahramanmaraş
Disaster Housing / Afet Konutları



Yalova Armutlu
Social Housing / Sosyal Konutları

Another loan application of TOKİ is carried out **for the families of martyrs and the disabled of terrorism**. The first application of the Interest-Free Housing Loan, which was provided from the Mass Housing Fund to the Families of Martyrs, the Victims of Terrorism, and their Widows and Orphans, was initiated by providing an interest-free loan of 5.000.000 TL from the Mass Housing Fund to the families of the police officers who were martyred as of January 01, 1971; through an article added to the Police Duty and Authority Law in 1985. In 1991, an article was added to the Mass Housing Law and the scope of the loan was expanded. All families of martyrs, persons with disabilities from terrorism and duty, and their widows and orphans who received a Certificate of Entitlement for Interest-Free Housing Loans, who were paid by the Pension Fund, were enabled to benefit from this application.

The loan amount is increased every year by the annual price increase rate announced by the Turkish Statistical Institute for the whole country.

The amount of the loan is 942.000 TL. for 2025. (Annual loan amount per person). Within the scope of the regulation, TOKİ has provided loans totalling 2 billion 743 million TL. to 28,698 relatives of martyrs as of December 2025.

TOKİ'nin bir diğer kredi uygulaması ise; **şehit aileleri ve terör malullerine yönelik** olarak gerçekleştirilmektedir. Toplu Konut Fonu'ndan Şehit Ailelerine, Terör Malulleri ile Dul ve Yetimleri için açılan Faizsiz Konut Kredisinin ilk uygulaması 1985 yılında Polis Vazife ve Selahiyet Kanununa bir madde eklenerek, 01 Ocak 1971 tarihinden itibaren şehit olan polislerin ailelerine Toplu Konut Fonu'ndan 5.000.000 TL tutarında faizsiz kredi verilerek başlatılmıştır. 1991 yılında Toplu Konut Kanunu'na bir madde eklenerek kredi kapsamı genişletilmiştir. Emekli Sandığı'ndan maaşa bağlanan ve Faizsiz Konut Kredisi için Hak Sahipliği Belgesi alan tüm şehit aileleri ile terör ve vazife malulleri ve bunların dul ve yetimlerinin bu uygulamadan yararlanması sağlanmıştır.

Kredi miktarı her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından Türkiye geneli için ilan edilen yıllık fiyat artış oranı kadar artırılır.

Kredinin miktarı 2025 yılı için 942.000 TL'dir. (Kişi başı yıllık kredi tutarı) Söz konusu yönetmelik kapsamında, TOKİ tarafından 2025 Aralık itibarıyla 28.698 şehit yakınına 2 milyar 743 milyon TL. tutarında kredi kullanılmıştır.

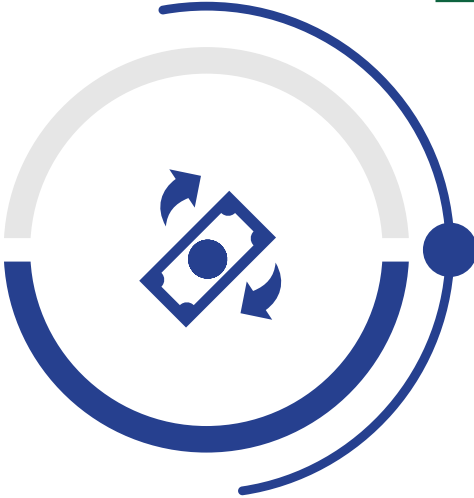


Ankara Sincan
Social Housing / Sosyal Konutları



Eskişehir Odunpazarı
Social Housing / Sosyal Konutları

4



FUND RAISING PROJECTS

KAYNAK GELİŞTİRME PROJELERİ

TOKİ is a public administration that continues its activities and produces its own resources without taking a share from the general budget of the state. In this direction, innovative financial models are developed by the Administration to make the most efficient use of the lands in its existing land portfolio, apart from housing sales and loan repayments.

In this context, the most effective model developed by TOKİ, after 2002, is the **revenue (income) sharing model**. With this model, TOKİ develops profit-oriented housing projects for high-income target groups in cooperation with the private sector on its valuable lands.

Continuing its activities at great speed to overcome the housing problem in Turkey, TOKİ has developed this model to close the gap between short-term capital expenditures and long-term receivables.

TOKİ, devletin genel bütçesinden pay almadan faaliyetlerini sürdüren ve kendi kaynaklarını kendisi üreten bir kamu kuruluşudur. Bu doğrultuda, konut satışı ve kredi geri ödemelerinin dışında mevcut arsa portföyündeki arsaları en verimli şekilde değerlendirmek yönünde yenilikçi finansal modeller geliştirmektedir.

Bu kapsamda, 2002 yılından sonra TOKİ'nin geliştirdiği en etkin model **hasılat (gelir) paylaşımı modelidir**. TOKİ bu model ile **mülkiyetindeki değerli arsalar üzerinde** özel sektörle işbirliği halinde yüksek gelir gruplarına yönelik, kar amaçlı konut projeleri geliştirmektedir.

Türkiye'deki konut sorununu aşmak üzere faaliyetlerine olağanüstü bir hızla devam eden TOKİ, bu modelini kısa vadeli sermaye giderleri ile uzun vadeli alacakları arasındaki boşluğu kapatmak üzere geliştirmiştir.





İstanbul Ataköy
Fund Raising Project / Kaynak Geliştirme Projesi



İstanbul Halkalı
Fund Raising Project / Kaynak Geliştirme Projesi

With this model, public lands are utilized in the most feasible way, providing resources for TOKİ projects and therefore for public sector, and it is ensured that qualified settlements are developed by creating financial funds for the social type housing projects for low- and middle-income individuals by improving the quality of urban life.

In this model, which is implemented without government subsidies and without using any public finance; on the lands with high rent yields, housing projects are developed together with contracting companies on the basis of sharing income/revenue at the most feasible rates for the parties via public tenders.

In the tenders of these projects, the highest income share in favor of TOKİ is taken as a basis. The financing of the projects and marketing and sales activities of the real estates are carried out by the contractor companies and TOKİ receives therevenue share from the sales.

İdare tarafından geliştirilen söz konusu kaynak geliştirme modeli ile hem kamu arazileri en iyi şekilde değerlendirilmekte, hem TOKİ'ye ve dolayısıyla devlet için kaynak sağlanmakta, hem de kentsel yaşam kalitesini de geliştirerek dar ve orta gelirliilere yönelik konut projelerine fon oluşturularak nitelikli yerleşimlerin oluşturulması sağlanmaktadır.

Devletin sübvansiyonu olmadan ve herhangi bir kamu finansmanı da kullanılmadan uygulanan bu modelde; rant getirisi yüksek arsalar üzerinde taraflar için en uygun/en fizibl oranlarda gelirin paylaşılması esasıyla yüklenici firmalara ihale yoluyla konut yaptırılmaktadır.

Bu projelerin ihalelerinde TOKİ lehine en yüksek gelir payının sağlanması esas alınmaktadır. Projelerin finansmanı ile gayrimenkullerin pazarlama ve satış faaliyetleri yüklenici firmalar tarafından yapılmakta, TOKİ yapılan satışlardan gelir payı almaktadır.



Thus, on the one hand public lands are utilized with the best way financially and the housing supply is increased, while on the other hand new financing opportunities are created for the low and middle income families to become home-owners with the financing formed by this revenue sharing model.

These projects also help minimize risk by generating needed revenue for the cash flow dynamic of the Administration. Creating needed income with this revenue sharing model, TOKİ protects itself against fluctuations between the time it invests in its projects and the time it takes for the loans to be repaid.

As of December 2025, approximately 9% of the total project portfolio of TOKİ belongs to the fund-raising projects and the remaining 91% is the social housing projects, which is the main field of activity of the Administration as defined by the Law. This model creates a significant amount of resources for TOKİ's financing structure and enables the implementation of new practices that will increase the social housing supply.

Böylece bir tarafta kamu elindeki arsalar en iyi şekilde değerlendirilip, ülkedeki konut arzının artırılması sağlanırken, diğer tarafta ise buradan sağlanan finansman ile dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın konut sahibi olabilmeleri için yeni finansman imkânları yaratılmaktadır.

Bu projeler aynı zamanda İdarenin nakit akışı dinamiği için gerekli geliri yaratarak riski en aza indirmeye yardımcı olmaktadır. İhtiyaç duyulan kaynağı söz konusu gelir paylaşım projeleri ile yaratan TOKİ, bu model ile projelerine yatırım yaptığı zaman ile kredilerin geri ödenmesi için geçen süre arasındaki dalgalanmalara karşı kendisini korumaktadır.

Aralık 2025 itibarıyla, TOKİ'nin toplam proje portföyünün yaklaşık %9'u bu model ile üretilen kaynak geliştirme projelerine ait olup, geriye kalan %91'lik dilim İdarenin Kanun ile tariflenen asıl faaliyet alanı olan sosyal nitelikli konut projeleridir. Bu model ile TOKİ'nin finansman yapısına önemli miktarda kaynak yaratılmakta ve sosyal konut arzını artıracak yeni uygulamaların hayata geçirilmesine olanak sağlanmaktadır.



Ankara
Fund Raising Project / Kaynak Geliştirme Projesi



Ankara
Fund Raising Project / Kaynak Geliştirme Projesi



5



SOCIAL FACILITIES

SOSYAL DONATI PROJELERİ

TOKİ's affordable housing includes producing all the social facilities within the projects. TOKİ also invests for the infrastructure (roads, water lines, etc.) and landscaping in its projects.

TOKİ handles its projects with a holistic planning and management approach in order to ensure that the target population can lead a healthy social life and attaches importance to the creation of the necessary infrastructure and social facilities at the highest standards. Each new project is planned carefully and attention is paid to the availability of adequate health, educational areas, places of worship, commercial and cultural areas and service facilities in the residential area, as well as the production of healthy infrastructure and transportation solutions.

TOKİ has established some standards for the environmental regulations of its projects. The existence of sufficient, accessible and comfortable open space arrangements for everyone living in the settlement project increases the quality of life and creates satisfaction in TOKİ projects.

TOKİ'nin sosyal (erişilebilir) konut programı, projeler dahilinde tüm sosyal donatıların üretimini içermektedir. TOKİ altyapıya (yollar, su hatları, vs.) da büyük yatırım yapmaktadır. Projeler için peyzaj sağlanmaktadır.

TOKİ, ürettiği yaşam alanlarında yaşayan nüfusun sağlıklı bir sosyal yaşam sürdürmesi amacıyla projelere bütüncül bir planlama ve yönetim mantığıyla yaklaşmakta ve gerekli olan altyapı ve sosyal donatıların en yüksek standartlarda oluşturulmasına önem vermektedir. Her yeni proje titizlikle planlanmakta ve konut alanında yeterli sağlık, eğitim alanlarının, ibadethanelerin, ticari ve kültürel alanlar ile hizmet tesislerinin bulunmasına, ayrıca sağlıklı altyapı ve ulaşım çözümlerinin üretilmesine dikkat edilmektedir.

TOKİ, projelerinin çevre düzenlemeleri için bazı standartlar oluşturmuştur. Yerleşim projesinde yaşayan herkes için yeterli, erişilebilir, konforlu açık alan düzenlemelerinin varlığı, TOKİ projelerinde yaşam kalitesini artırmakta ve memnuniyet yaratmaktadır.



Each project has walking paths, seating units, parks; at least one mini football or mini basketball /volleyball/ outdoor tennis court open to the parks is built. One playground for children is built for the projects up to 100 housing units and 1 additional playground for every 175 housing units in projects over 100 housings. If there are three or more playgrounds, one of them is equipped with a "barrier-free playground", for disabled citizens. Disabled ramps with a slope of 6% - 8% are built for the use of our disabled citizens at the project site. In addition, waste collection areas are also planned in detail in all projects.

In addition, TOKİ's experience in housing production is also actively used in many social facilities' production such as health, education, security, lodging, sports facilities, care centers for homeless children and dormitories in areas of need, especially in recent years within the protocols signed with various Ministries, public institutions and organizations. Service fees are provided in return for the projects made to public institutions.

Her projede yürüyüş yolları, oturma birimleri, parklar bulunmakta; parklara açık mini futbol veya mini basketbol/voleybol/açık tenis sahalarından en az bir adet yapılmaktadır.

Konut alanlarında, 100 konuta kadar olan projelerde 1 adet, 100 konutun üzerindeki projelerde ise her 175 konuta kadar ilave 1 adet çocuk oyun alanı yapılmaktadır. Çocuk oyun alanlarının üç ve üçten fazla olması durumunda bir tanesi "engelsiz oyun grubu" ile donatılmaktadır.

Proje sahasında engelli vatandaşlarımızın kullanması için %6 - %8 eğimli olacak şekilde engelli rampaları yapılmaktadır. Ayrıca, tüm projelerde atık toplama alanları da ayrıntılı bir biçimde planlanmaktadır.

Bununla birlikte TOKİ'nin konut üretimindeki tecrübesi, özellikle son yıllarda muhtelif bakanlık ve kamu kurum ve kuruluşlarıyla imzalanan protokoller dahilinde ihtiyaç bölgelerinde sağlık, eğitim, güvenlik, lojman, spor tesisleri, sevgi evleri ve yurtlar gibi birçok sosyal amaçlı tesisi uygulamalarında da aktif olarak kullanılmaktadır. Kamu kuruluşlarına yapılan söz konusu projeleri karşılığında hizmet bedelleri temin edilmektedir.



İzmir Göztepe Stadium /
İzmir Göztepe Stadyumu



Hatay İskenderun Student Dormitory /
Hatay İskenderun Öğrenci Yurdu



Samsun
Community Garden / Millet Bahçesi

The main point that draws attention is that; many social facilities such as health, education, sports facilities, and dormitories in areas of need are quickly built by a single public institution that has significant practice and experience in practice. In this sense, TOKİ has a very important position and responsibility in the public sector in Türkiye.



İstanbul Bağcılar
Community Garden / Millet Bahçesi

Bu uygulamalarda temel nokta, sağlık, eğitim, spor tesisleri, sevgi evleri ve yurtlar gibi birçok sosyal amaçlı tesisin, uygulamada pratiği ve tecrübesi olan bir kamu kuruluşunca (tek elden) hızla yapılmasıdır. TOKİ bu anlamda da Türkiye’de kamu tarafında çok önemli bir konuma ve sorumluluğa sahiptir.



Başkent
Community Garden / Millet Bahçesi



Akçaabat
Community Garden / Millet Bahçesi



With the Community Gardens project which was initiated in 2018 under the coordination of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change, the green spaces in our cities are increased, while the people are provided with large recreational areas that protect natural and cultural values. Community Gardens create a new vision in the green development process and are being expanded in all 81 provinces of the country.

As of January 2026; 194 Community Garden projects have been completed.

As one of the important superstructure projects undertaken by TOKİ; in accordance with the decision taken to build Border Wall for the security purposes on the southern and eastern borders of our country, wall and road constructions have been made by TOKİ in the provinces Gaziantep, Kilis, Hatay, Mardin, Şanlıurfa, Şırnak, Ağrı, Van and Iğdır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda 2018 yılında başlatılan Millet Bahçeleri projesi ile şehirlerimizdeki yeşil alanlar artırılırken, vatandaşlarımıza doğal ve kültürel değerleri koruyan geniş rekreasyon alanları sunulmaktadır. Yeşil kalkınma sürecinde yeni bir vizyon oluşturan Millet Bahçeleri, ülkemizin 81 ilinin tamamında yaygınlaştırılmaktadır.

Ocak 2026 itibariyle; 194 adet Millet Bahçesi projesinin yapımı tamamlanmıştır.

TOKİ'nin yapımını üstlendiği önemli üstyapı projelerinden biri olarak; ülkemizin güney ve doğu sınırlarına güvenlik amaçlı Sınır Duvarı çekilmesi yönünde alınan karar gereğince; TOKİ tarafından, Gaziantep, Kilis, Hatay, Mardin, Şanlıurfa, Şırnak, Ağrı, Van ve Iğdır illerimizde duvar ve yol imalatları gerçekleştirilmiştir.



Ankara İmrahor
Community Garden / Millet Bahçesi



Hatay İskenderun
Community Garden / Millet Bahçesi







Rize Ayder
Parking Garage / Kapalı Otopark

6



INTERNATIONAL EXPERIENCE

ULUSLARARASI DENEYİM

TOKİ received the United Nation's HABITAT Scroll of HONOR in 1994 for having provided housing credits to hundreds of thousands of low- and medium-income families and for having implemented the Erzincan Earthquake Reconstruction Project successfully.

After United Nations (UN) HABITAT II Conference (organized by TOKİ in İstanbul in 1996), TOKİ was accepted as the public authority in charge that provides coordination with all of public and private establishments for its studies being performed in accordance with HABITAT decisions.

TOKİ Model, regarding the most effective way of directing globally decreasing public resources to the groups in need, was presented as the "best practice" developed by Turkey within the scope of the Side Events of the United Nations (UN) HABITAT III Conference held in Quito in 2016 and was met with great interest by the participants.

TOKİ, 1994 yılında yüz binlerce düşük ve orta gelirli aileye konut kredisi vermesi ve Erzincan Yeniden İnşa Projesini başarıyla uygulaması doğrultusunda Birleşmiş Milletlerin BM HABITAT Onur Belgesini almıştır.

Birleşmiş Milletler (BM) HABITAT II Konferansından sonra (TOKİ tarafından İstanbul'da 1996'da organize edilmiştir) TOKİ, HABITAT kararlarına göre yerine getirilen çalışmalarda tüm resmi ve özel kuruluşlar arasında koordinasyon sağlayan görevli kamu otoritesi olarak kabul edilmiştir.

Küresel olarak azalan kamu kaynaklarını ihtiyaç sahibi gruplara en etkin şekilde yönlendirme ile ilgili olarak TOKİ Modeli, 2016 yılında Quito'da düzenlenen Birleşmiş Milletler (BM) HABITAT III Konferansı'nın Yan Etkinlikler bölümü kapsamında Türkiye tarafından geliştirilen "en iyi deneyim" olarak sunulmuş ve katılımcılar tarafından yoğun ilgiyle karşılanmıştır.





Arnavutluk
Disaster Housing / Afet Konutları



Sri Lanka
Disaster Housing / Afet Konutları

The successful social housing projects and models of TOKİ being followed with close interest in the international platform brought requests for sharing know-how and experience and cooperation from various countries. Consultations continue with identical institutions and organizations of more than 100 countries, especially in the countries of the region, and memorandums of understanding are signed with various countries for “cooperation in the field of social housing”.

There are also construction practices carried out by TOKİ abroad, especially after natural disasters. TOKİ takes a joint leading role with AFAD (the Disaster and Emergency Management Presidency (AFAD) of the Ministry of Interior) in the planning, construction and renovation of housing, infrastructure and public services in regions damaged by natural disasters in Turkey and has gained significant technical experience in rapidly meeting post-disaster sheltering needs.

TOKİ'nin başarıyla sürdürdüğü uygulamaları ve geliştirilen modellerinin uluslararası platformda da ilgiyle izlenir hale gelmesi, muhtelif ülkelerin bilgi aktarımı ve işbirliği yapma taleplerini beraberinde getirmiştir. Özellikle bölge ülkeleri ağırlıklı olmak 100'ü aşkın ülkenin benzer kurum ve kuruluşları ile istişareler devam etmekte, muhtelif ülkelerle de “toplu konut alanında işbirliği amacıyla” mutabakat zabıtları imzalanmaktadır.

TOKİ'nin yurtdışında özellikle doğal afetler sonrası gerçekleştirdiği yapım uygulamaları da mevcuttur. TOKİ, ülkemizde doğal afetlerden zarar gören bölgelerinde konut, altyapı ve kamu hizmetleri planlama, inşa etme ve yenileme çalışmalarında AFAD ile ortak öncü rol almakta, afetler sonrası barınma ihtiyaçlarının hızla karşılanması yönünde önemli bir teknik tecrübeye sahip olmuştur.



These constructions are carried out within the scope of the Public Procurement Law, as in other applications of the Administration and TOKİ personnel follow the technical process with temporary assignments during the continuation of the work.

For those who lost their homes in the earthquake and tsunami that occurred in South Asia in 2004, 1.050 housing units in Indonesia's Banda Aceh region and 500 housing units in Sri Lanka, which were damaged in the same disaster, were completed with the necessary social facilities and put into service.

After the earthquake in Pakistan in 2005, the "Muzaffarabad District Government Administration" Complex Project was carried out in Jammu and Kashmir provinces and 2 primary schools, 2 dormitories, 197 housing units, 12 administrative buildings, mosque, college building, conference & exhibition hall, shopping center, guest house and a gym were built.

Bu yapımlar İdarenin diğer uygulamalarındaki gibi Kamu İhale Kanunu kapsamında gerçekleştirilmekte, işin devamı süresince TOKİ personeli geçici görevlendirmelerle teknik süreci takip etmektedir.

Güney Asya'da 2004'te meydana gelen deprem ve tsunamide evlerini kaybedenler için Endonezya'nın Banda Aceh bölgesinde 1.050 adet konut ile aynı felakette zarar gören Sri Lanka'da 500 adet konut gerekli sosyal donatılarıyla tamamlanarak hizmete sokulmuştur.

2005'te Pakistan'da meydana gelen deprem sonrasında Jammu ve Kashmir eyaletinde "Muzafferabad Bölge Hükümet Yönetimi" kompleksi projesi gerçekleştirilmiş, 2 ilkokul, 2 yurt, 197 konut, 12 yönetim binası, cami, kolej binası, konferans ve sergi salonu, alışveriş merkezi, misafirhane ve spor salonu yapılmıştır.

Following the flood disaster in Pakistan in 2010, the implementations of 4.620 houses and 37 social facilities were completed in 2013.

In Somalia, the construction of a hospital with 200 beds, a nurse vocational school with 40 classrooms and a place of worship for 2000 people in indoor and outdoor areas have been completed.

After the earthquake of 6,4 magnitude that occurred in Albania on 26 November 2019, in order to meet the shelter needs of earthquake victims, construction of 522 housing units in the city of Laç was completed (as a grant from the Republic of Türkiye to Albania) within one year (under the coordination of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change and TOKİ's construction responsibility). Within the scope of the project, 37 commercial units, indoor and outdoor parking lots were built together with the housing units.

In order to restore the existing infrastructure of the Maraş Region of the Turkish Republic of Northern Cyprus (KKTC), a landscaping project was carried out in the region in 2020 by TOKİ.

2010 yılında Pakistan'da meydana gelen sel felaketi ardından 4.620 konut ve 37 adet sosyal donatının uygulamaları, 2013'te tamamlanmıştır.

Somali'de 200 yataklı hastane, 40 derslikli hemşire meslek yüksekokulu, kapalı ve açık alanda 2000 kişilik ibadethane tesislerinin yapımı tamamlanmıştır.

Arnavutluk'ta 26 Kasım 2019 tarihinde meydana gelen 6,4 büyüklüğündeki depremin ardından depremzedelerin barınma ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla Laç şehrinde 522 adet konutun inşaatı (Türkiye Cumhuriyeti'nin Arnavutluk'a hibesi olarak) bir yıl içinde tamamlanmıştır. (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda ve TOKİ'nin inşaat sorumluluğunda) Proje kapsamında konutlar ile birlikte 37 adet ticari ünite, açık ve kapalı otopark inşa edildi.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC)'nin Maraş Bölgesi'nin mevcut altyapısının yenilenmesi amacıyla TOKİ eliyle 2020 yılında bölgede bir çevre düzenlemesi projesi yapılmıştır.



Within the scope of a new international project which has been given a start by early 2020, as a grant from the Republic of Türkiye, technical studies have been completed for the construction of a total of 500 housing units in Ukraine for the Crimean Turks. The Framework Agreement on cooperation in the field of housing between two countries related to the Project was signed on 10 April 2021.

Turkish Republic of Northern Cyprus (TRNC) Presidential Republican Assembly, National Garden, Mosque and Additional Facilities Construction and Infrastructure and Landscaping Work has started by TOKİ in 2022.

In 2021, the project was realized within the scope of the "Protocol on the Construction of Presidential and Republican Assembly Service Buildings between the Government of the Republic of Türkiye and the Government of the Turkish Republic of Northern Cyprus" signed between the two countries; 1 Presidential Building, 1 Republican Assembly Building, 1 Mosque for 2000 People and Community Garden and additional facilities. The total construction area is 47.918,95 m2. The Community Garden within the scope of the project is organized on an area of 470.065,15 m2.

The project aims to provide the TRNC Parliament with more modern physical conditions and to reorganize the project area with a Community Garden and with other facilities.

Türkiye Cumhuriyeti'nden hibe olarak 2020 yılı başında başlatılan yeni bir yurtdışı proje kapsamında, Ukrayna'daki Kırım Türklerine yönelik toplam 500 adet konutun inşası için teknik çalışmalar tamamlanmıştır. Proje ile ilgili olarak iki ülke arasında konut alanında iş birliğine ilişkin Çerçeve Anlaşma 10 Nisan 2021 tarihinde imzalanmıştır.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (K.K.T.C.) Cumhurbaşkanlığı Cumhuriyet Meclisi, Millet Bahçesi, Cami ve Ek Tesisleri İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşİ, 2022 yılında TOKİ tarafından başlatılmıştır.

2021 yılında iki ülke arasında imzalanan "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti arasında Cumhurbaşkanlığı ve Cumhuriyet Meclisi Hizmet Binaları Yapılmasına Dair Protokol" kapsamında; 1 adet Cumhurbaşkanlığı Binası, 1 adet Cumhuriyet Meclisi Binası, 1 adet 2000 Kişilik Cami ve Millet Bahçesi ve ek tesisler yer almaktadır. Toplam inşaat alanı 47.918,95 m2'dir. Proje kapsamındaki Millet Bahçesi ise 470.065,15 m2 alan üzerinde yer almaktadır.

Proje ile KKTC Parlamentosunun fiziki olarak daha çağdaş şartlarda görev yapmasının sağlanması, proje bölgesinin Millet Bahçesi ve diğer donatılar ile yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır.



K.K.T.C. / TRNC
Cumhurbaşkanlığı Yerleşkesi / Presidential Complex



K.K.T.C. / TRNC
Cumhurbaşkanlığı Yerleşkesi / Presidential Complex



There are some awards received by TOKİ on the international platform:

In 2008, TOKİ was awarded the “International Award for Entrepreneurship in Real Estate and Housing Development” sponsored by Expo Italia Real Estate

In 2008, TOKİ's Erzincan - Çarşı Quarter Urban Renewal - Slum Transformation Project was selected as a “Good Practice” in the Habitat Best Practices Award organization.

North Ankara Entrance Urban Renewal Development Project of TOBAŞ was selected as one of the “Good Practices” for the year 2009 by the international selection committee of the UN-Habitat Business Awards, China.

Drawing upon its accumulated body of knowledge and experience in the fields of housing and human settlements, TOKİ performed studies related to arranging similar meetings and organizations about its activity subjects and sharing with relevant occupation groups.

Two Housing Conventions were arranged by TOKİ on April 8-9, 2006 and on March 3- 4, 2011 in İstanbul with contributions of international participants.

TOKİ'nin uluslararası platformda aldığı bazı ödüller vardır:

2008 yılında, TOKİ'ye sponsorluğu İtalya Gayrimenkul Fuarı (EIRE) tarafından yapılan “Uluslararası Emlak ve Konut Geliştirme Girişimcilik Ödülü” verilmiştir.

2008'de, TOKİ'nin Erzincan-Çarşı Mahallesi Kentsel Yenileme-Gecekondü Dönüşüm Projesi Habitat En İyi Uygulamalar Ödül organizasyonunda “İyi Uygulama” olarak seçilmiştir.

TOBAŞ'ın Ankara Kuzey Girişi Kentsel Yenileme Geliştirme Projesi, Çin'deki BM-Habitat İş Ödülleri uluslararası seçim komitesi tarafından 2009 yılı “İyi Uygulamalar”ından birisi olarak seçilmiştir.

Konut ve insan yerleşimleri alanlarındaki bilgi ve deneyim birikiminden yararlanarak, TOKİ, faaliyet konuları hakkında ve ilgili meslek gruplarıyla paylaşım mahiyetinde benzeri toplantı ve organizasyonlar düzenlemek şeklinde çalışmalar da gerçekleştirmiştir.

TOKİ tarafından 8 - 9 Nisan 2006 ve 3 - 4 Mart 2011 tarihlerinde iki adet Konut Kurultayı, İstanbul'da uluslararası katılımcıların da katılımıyla düzenlenmiştir.



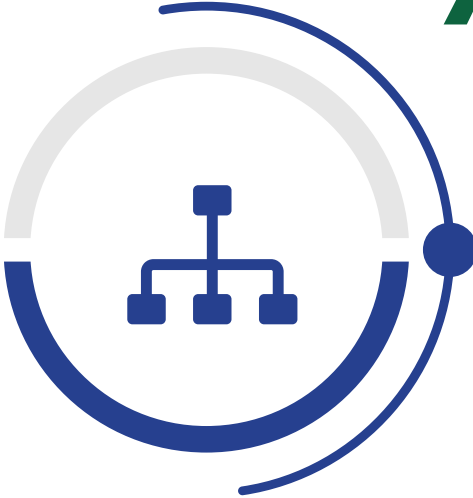
Kuzey Ankara
Urban Transformation Project / Kentsel Dönüşüm Projesi



Mardin Nusaybin
Urban Transformation Project / Kentsel Dönüşüm Projesi



7



ADMINISTRATIVE POSITION

İDARİ YAPI

TOKİ is a non-profit public administration.

The Mass Housing Law (Law No. 2985) set TOKİ as a public legal entity whereas the said Law also set its duties, incomes, supervision and the fields in which it makes disbursements.

With the amendments made to the Turkish Constitution in July 2018 the “Presidential Governmental System” has been adopted in Türkiye.

Continuing its activities as a subsidiary of the Prime Ministry, **TOKİ has been attached to the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change in 2018.**

(Pursuant to Decree Law No. 703 of 9 July 2018).

When the items drawn up as the incomes of the Housing Development Administration (TOKİ) by the Law, it is seen that the appropriation allocated by the Budget Laws is also included in the Administration’s incomes and on the other hand the Administration appears as a Special Budgeted state economic enterprise in terms of its sources of income and the locations in which these resources will be used.

TOKİ kar amaçlı olmayan bir devlet kuruluşudur.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kamu tüzel kişiliğe sahip olduğu belirlenen Toplu Konut İdaresi’nin Kanun kapsamında görevleri, gelirleri ve denetimi ile harcamalarının hangi alanlarda yapılacağı hususları belirlenmiştir.

Temmuz 2018’de T.C. Anayasasında yapılan değişikliklerle Türkiye’de “Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi” kabul edilmiştir.

Faaliyetlerini Başbakanlığa bağlı olarak sürdüren TOKİ, **2018 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na bağlanmıştır.**

(9 Temmuz 2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca).

Kanun kapsamında Toplu Konut İdaresi’nin gelir kalemleri incelendiğinde, Bütçe Kanunları ile tahsis edilen ödeneğin de İdare gelirleri arasında sıralandığı ve öte yandan İdarenin gelir kaynakları ve bu kaynakların kullanılacağı yerler itibariyle Özel Bütçeli bir kamu iktisadi kuruluşu olduğu görülmektedir.





İstanbul Kayaşehir
Social Housing / Sosyal Konutları

TOKİ, due to the nature of its work plan, has a well-established non-profit business model which is faster and more efficient than the institutionalized bureaucracy.

The Administration is subject to strong state control and supervision. All of TOKİ's accounts are audited by the Court of Accounts (due to the Law No.6085, dated 03/12/2010)



Mersin Çay Mahallesi
Urban Transformation Project / Kentsel Dönüşüm Projesi

TOKİ, iş programının yapısı gereği, kurumsallaşmış bürokrasiden hızlı, daha verimli ve kâr amacı gütmeyen bir iş modeline sahiptir.

İdare güçlü bir devlet denetimine tabidir. TOKİ'nin tüm hesapları Sayıştay tarafından denetlenmektedir. (03/12/2010 tarih ve 6085 sayılı Kanun gereği)



Diyarbakır Oğlaklı
Disaster Housing / Afet Konutları

A total of 863 personnel; including 580 technical, 252 administrative, 29 legal advisory staff/lawyers and 2 health personnel are employed in TOKİ.



Hatay Arsuz
Disaster Housing / Afet Konutları

İdarede 580 teknik, 252 idari ile 29 avukat ve 2 sağlık personeli olmak üzere toplam **863 personel** çalışmaktadır.



8



FINANCIAL POSITION

MALİ YAPI

TOKİ is a corporate entity with exclusive responsibilities related to housing and settlement issues in Türkiye in accordance with its organizational structure and legislation.

The Administration is not in a competitive environment and a non-profit public administration; it has no share capital. It cannot be declared bankrupt and its assets are immune from attachment.

TOKİ prepares corporate annual reports (income statements and balance sheets) by finalizing the legal ledgers it keeps "on balance sheet basis". The receivable portfolio of the Administration consists of the receivables from the sales of the social housing projects, land sales, revenue share from the revenue/income sharing projects developed for obtaining financial resources and the receivables from the housing loans.

Other income including items such as budget appropriation and levies on Turkish citizens travelling abroad is very low, as a share of total revenue due to cuts in those items and increases in the housing units sold.

TOKİ, organizasyon yapısı ve mevzuatına göre Türkiye’de konut ve yerleşim konularında münhasır sorumluluklara sahip tüzel bir kişiliktir.

İdare rekabet ortamında değildir ve kâr amacı olmayan bir kamu idaresidir, hisse sermayesine sahip değildir. İflasını ilan edemez ve varlıkları haczedilemez.

İdare, "bilanço esasına göre" tuttuğu yasal defterlerini kesinleştirmek suretiyle kurumsal formatta yıllık raporlar (gelir tablosu ve bilanço) hazırlamaktadır. İdarenin alacak portföyü, sosyal konut projelerinin satışından gelen alacaklar, arsa satışlarından, finansal kaynak temini için geliştirilen gelir/gelir paylaşımı projelerinden gelir payı ve konut kredilerinin alacaklarından oluşmaktadır.

Bütçe ödenekleri ve yurt dışına seyahat eden Türk vatandaşlarından alınan harçlar gibi kalemleri içeren diğer gelirlerin toplam gelire oranı, bu kalemlerdeki kesintiler ve satılan konut sayısındaki artışlar nedeniyle çok düşüktür.



Under current legislation, TOKİ takes over lands with and/or without a price from the Treasury, public institutions, municipalities and individuals. The land portfolio formed in this framework is evaluated in the optimal way in line with the mission of the Administration and housing projects are developed throughout our country on the land owned by the Administration.

Credit lines are also kept available for TOKİ with banks (either public or private) for funding needs that may arise in case of a possible liquidity problem.

TOKİ's expenditure is mainly directed towards developing land plots and constructing housing projects.

Legally, TOKİ has also options for alternative funding mechanisms, including debt issuance through tailored financial vehicles. In the past, TOKİ has also contributed to the Capital Markets Board's regulatory efforts regarding the issuance of asset-backed securities, using its expertise in its asset pool.

Mevcut mevzuata göre TOKİ, Hazine'den, kamu kurum ve kuruluşlarından, belediyelerden ve şahıslardan bedelli ve/veya bedelsiz araziler devralmaktadır. Bu çerçevede oluşturulan arsa portföyü İdare'nin misyonu doğrultusunda optimal şekilde değerlendirilmekte ve İdare mülkiyetindeki arsalar üzerinde ülke genelinde konut projeleri geliştirilmektedir.

Ayrıca, olası bir likidite sorunu durumunda ortaya çıkabilecek finansman ihtiyaçları için bankalar (kamu veya özel) nezdinde TOKİ'ye kredi limitleri de açık tutulmaktadır.

TOKİ'nin harcamaları ağırlıklı olarak arsa geliştirmeye ve konut projeleri inşa etmeye yöneliktir.

Yasal olarak, TOKİ'nin özel finansal araçlar aracılığıyla borç ihracı da dahil olmak üzere alternatif finansman mekanizmaları için seçenekleri de bulunmaktadır. Geçmişte, TOKİ, sahip olduğu aktif havuzuna ilişkin uzmanlığını kullanarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun varlığa dayalı menkul kıymet ihracına ilişkin yasal düzenleme çalışmalarına da katkıda bulunmuştur.



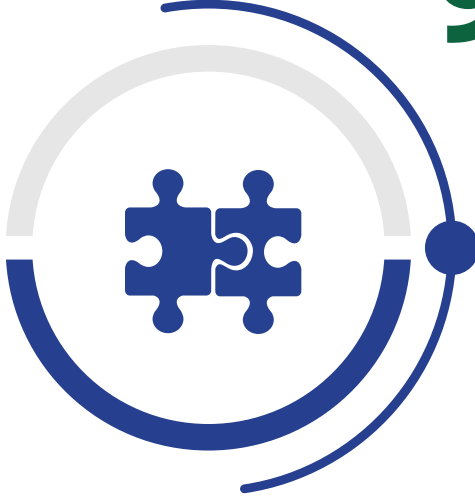
Diyarbakır İlkokulu
/Diyarbakır Primary School



Adıyaman Örenli
Disaster Housing / Afet Konutları



9



AFFILIATES İŞTİRAKLER



The Housing Development Administration (TOKİ) participates in the capital of four companies (affiliates). These companies are:

- **Emlak Konut Real Estate Investment Company,**
- **GEDAŞ Real Estate Appraisal Company,**
- **Boğaziçi Facility Management Services Industry and Trade Inc. and**
- **Vakıf Construction Restoration and Trade Inc.**

Emlak Konut Real Estate Investment Company (Emlak Konut GYO A.Ş.) is one of Türkiye's largest real estate investment companies and TOKİ is the largest shareholder of Emlak Konut Real Estate Investment Company.

GEDAŞ Real Estate Appraisal Company provides real estate, machinery, equipment and project appraisal services to public, legal and private entities and carries out urban renewal and transformation projects.

Boğaziçi Facility Management Services Industry and Trade Inc. provides services in the field of building and facility management.

Vakıf Construction Restoration and Trade Inc. operates in the fields of construction and restoration.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ),

- **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,**
- **GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,**
- **Boğaziçi Tesis Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. ve**
- **Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.**

olmak üzere dört şirketin sermayesine iştirak etmektedir.

Bu şirketlerin idari ve mali yapısı TOKİ'den tamamen bağımsızdır.

Emlak Konut GYO A.Ş.; Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketlerinden birisidir ve TOKİ, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin en büyük hissedarıdır.

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.; kamu, tüzel ve özel kişilere ait gayrimenkul, makine, teçhizat ve proje değerlemesi ile kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri yapmaktadır.

Boğaziçi Tesis Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. bina ve tesis yönetim hizmetleri alanında hizmet sunmaktadır.

Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. ise, inşaat ve restorasyon alanlarında faaliyet göstermektedir.



10



R&D

AR&GE

Since its establishment, TOKİ has been continuing its activities to develop the basic principles that will guide the housing and urbanization policies of our country in parallel with the projects it carries out in line with the production of housing in healthy and livable urban environments.

TOKİ, striving to support the studies and organizations presenting theoretical and practical approaches on housing and urbanization, heeds research and development (R&D) activities.

While raising its quantitative project target, TOKİ also aims to make qualitative improvements to the design criteria by utilizing the results of research projects.

The publications realized within the scope of the primary R&D projects of TOKİ can be listed as follows:

- 1) Housing Development Administration Partnered Municipalities Activity Questionnaire 2005- Database and Evaluation, Veri Araştırma Danışmanlık Eğitim ve Yayıncılık Tic. A.Ş., March 2006.
- 2) Housing Sector in Türkiye and Position of Housing Development Administration in Housing Production, Yapı-Endüstri Merkezi, April 2006.

TOKİ, kuruluşundan bu yana, sağlıklı ve yaşanabilir kentsel çevrelerde konut üretimi doğrultusunda sürdürdüğü projelere paralel olarak, ülkemizin konut ve kentleşme politikalarına yön verecek temel ilkelerin geliştirilmesi için faaliyetlerini sürdürmektedir.

Konut ve kentleşme konusunda teorik ve pratik yaklaşımlar ortaya koyan çalışmaları ve organizasyonları da desteklemeye gayret eden TOKİ, araştırma ve geliştirme (AR-GE) faaliyetlerine önem vermektedir.

TOKİ, sayısal proje hedefini yükseltirken, araştırma projelerinin sonuçlarından da yararlanarak tasarım kriterlerinde niteliksel iyileştirmeler de yapmayı hedeflemektedir.

TOKİ'nin öncelikli Ar-Ge projeleri kapsamında gerçekleştirdiği yayınlar şu şekilde sıralanabilir:

- 1) Toplu Konut İdaresi Ortaklık Yapılan Belediyeler Etkinlik Anketi 2005 - Veri tabanı ve Değerlendirme, Veri Araştırma Danışmanlık Eğitim ve Yayıncılık Tic. A.Ş., Mart 2006.

- 2) Türkiye'de Konut Sektörü ve Toplu Konut İdaresi'nin Konut Üretimindeki Yeri, Yapı Endüstri Merkezi, Nisan 2006.



3) TOKİ Housing Convention, İstanbul 8-9 April 2006, Convention Book, April 2006.

4) Housing Development Administration Client Consultation Process Research Study, Analitik Araştırma-Danışmanlık, September 2006.

5) Housing Development Administration, “My House, My City” Primary Schools Art Competition, Books of Choice Catalogue, May 2007.

6) Housing Development Administration Awareness, Reliability and Brand Image Study, Odak Araştırma ve Danışmanlık Ltd. Şti., January 2008.

7) The Book for Project Contest on Housing Design Architectural Ideas for TOKİ İstanbul Kayabaşı Region, September 2009.

8) Research Study for Development of a Compilation Method of Human-Environment Relations Data Necessary to form Urban Environmental Standards in Housing Development Areas, METU Faculty of Architecture, Center for Research, Design and Planning (MATPUM), October 2010.

9) Housing Development Administration Client Consultation Process Satisfaction Research 2010, Pollmark Research, May 2010.

3) TOKİ Konut Kurultayı, İstanbul 8-9 Nisan 2006, Kurultay Kitabı, Nisan 2006.

4) Toplu Konut İdaresi Müşteriye Danışma Süreci Araştırma Çalışması, Analitik Araştırma-Danışmanlık, Eylül 2006.

5) Toplu Konut İdaresi, Benim Evim, Benim Şehrim, MEB Resim Yarışması, Yarışma Kataloğu, Mayıs 2007.

6) Toplu Konut İdaresi Bilinirlik, Güvenilirlik ve Marka İmajı Çalışması, Odak Araştırma Danışmanlık Ltd.Şti., Ocak 2008.

7) TOKİ İstanbul Kayabaşı Bölgesi Mimari Proje Yarışması Kitabı, Eylül 2009.

8) Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak için Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi (MATPUM), Ekim 2010.

9) Toplu Konut İdaresi Müşteriye Danışma Süreci Memnuniyet Araştırması, Pollmark Araştırma, Ekim 2010.

10) Housing Development Administration Client Consultation Process Report -Comparison of 2006 and 2010, DDE Destek Danışmanlık ve Eğitim, August 2010.

11) Housing Development Administration, "Housing Development and Human Being" Photo Contest, Books of Choice Catalogue, December 2010.

12) Searches for a Model in Urban Transformation, Öncü Kentsel Dönüşüm Harita Planlama Mühendislik Ltd. Şti., August 2011.

13) TOKİ Housing Convention, Istanbul 4-5 March 2011, Convention Book, March 2011.

14) TOKİ Housing Implementations Series & TOKİ Social Facility Implementations, Two Books, June 2014.

15) TOKİ Client Consultation Research, January 2019.

16) Building Turkey of the Future, TOKİ, 2020.

10) Toplu Konut İdaresi Müşteriye Danışma Süreci 2006 – 2010 Yılları Karşılaştırma Çalışması, DDE Destek Danışmanlık ve Eğitim, Ağustos 2010.

11) Toplu Konut İdaresi, "Toplu Konut ve İnsan" konulu Ulusal Fotoğraf Yarışması, Yarışma Kitabı, Aralık 2010.

12) Kentsel Dönüşümde Model Arayışları, Öncü Kentsel Dönüşüm Harita Planlama Mühendislik Ltd. Şti., Ağustos 2011.

13) TOKİ Housing Convention, Istanbul 4-5 March 2011, Convention Book, March 2011.

14) TOKİ Housing Implementations Series & TOKİ Social Facility Implementations, Two Books, June 2014.

15) TOKİ Müşteriye Danışma Araştırması, Ocak 2019.

16) Building Turkey of the Future/ Geleceğin Türkiye'sini İnşa Etmek, TOKİ, 2020.



TOKİ's performance has been in tandem with the development of **energy efficiency** laws/regulations in Türkiye and it has cooperative efforts in order to pioneer the development of affordable green buildings in the existing housing market. In this context, on February 24, 2016 TOKİ and World Bank Group (IFC) signed a Memorandum of Understanding (MoU) in order to collaborate on green buildings.

Within the scope of the project, it is aimed to measure the current energy efficiency level of the buildings produced by TOKİ, by the World Bank group, to determine the saving potentials and to develop recommendations for specific implementation measures that can realize savings and to contribute to the development of cost-effective green buildings throughout the country.

In line with the "green development targets" of our country which has been studied under the coordination of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change; TOKİ has been carrying out various studies that will contribute to the process.

TOKİ'nin uygulama performansı Türkiye'de **enerji verimliliği** yasalarının/ yönetmeliklerinin gelişimini de dikkate almakta olup, mevcut konut piyasasında uygun maliyetli yeşil binaların geliştirilmesine öncülük etmek doğrultusunda da çalışmalar yürütmektedir. Bu anlamda, 24 Şubat 2016 tarihinde TOKİ ve Dünya Bankası Grubu (IFC) arasında, yeşil binalar konusunda, işbirliği yapmak üzere bir Mutabakat Zaptı imzalanmıştır.

Bu proje ile, Dünya Bankası'nca TOKİ tarafından üretilen gerçekleştirilen yapılarıdaki mevcut enerji verimliliği düzeyinin ölçülmesi, tasarruf potansiyelinin miktarının belirlenmesi ile tasarrufun gerçekleşmesini sağlayabilecek spesifik uygulama önlemlerine ilişkin tavsiyelerin geliştirilmesi ve ülke genelinde uygun maliyetli yeşil binaların geliştirilmesi sürecine katkı verilmesi hedeflenmiştir.

TOKİ, ülkemizde Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı'nın koordinasyonunda yürütülen "yeşil kalkınma hedefleri" doğrultusunda da sürece katkı veren çalışmalar yürütmektedir.



Şanlıurfa Suruç
Disaster Housing / Afet Konutları

A documentation has been created that is compatible with the energy, environment and climate change chapters and can adapt to housing production and international sustainable building requirements, in line with the European Union acuirements. With this documentation, base scoring criteria has been developed under 6 main headings for “Creating Environmentally Friendly and Energy Efficient Building Requirements” in project and construction works.



Hatay Hassa
Disaster Housing / Afet Konutları

Bu kapsamda Avrupa Birliği müktesebatına uygun enerji, çevre ve iklim değişikliği fasılları ile uyumlu konut üretimine ve uluslararası sürdürülebilir yapı gereksinimlerine uyum sağlayabilecek bir dokümantasyon oluşturulmuştur. Bu dokümantasyonda İdare tarafından proje ve inşaat işlerinde “Çevre Dostu ve Enerji Verimli Bina Gereksinimlerinin Oluşturulması”na yönelik 6 ana başlıkta baz puanlama kriterleri geliştirilmiştir.



11



IN CONCLUSION

SONUÇ



Atatürk Culture Center /
Atatürk Kültür Merkezi



Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Kurumu
/ Atatürk Supreme Council For Culture, Language And History



As of December 2024, Türkiye's population has reached 85.664 million, with the annual population growth rate recorded at 1,1 per thousand in 2023 and 3.4 per thousand in 2024. Population density stands at 111 persons nationwide, while İstanbul remains the most densely populated province, with 2.934 persons per square kilometre.

Demographic trends are shaping the nature and spatial distribution of housing demand, particularly in metropolitan areas, and exert a determining influence on housing supply and accessibility.

In this context, social housing production in Türkiye is pursued through a holistic approach that integrates restoration and urban regeneration projects with a focus on delivering high-quality, safe, and affordable housing, in line with the objectives set forth in the Government Programs and Emergency Action Plans of the Republic of Türkiye.

Between 2003 and 2025, under the Planned Urbanization and Housing Production Mobilization implemented by the Government of the Republic of Türkiye, TOKİ delivered a total of 1.749.000 housing units across all 81 provinces. Approximately 91% of the total housing output during this period consist of "social housing".

Türkiye'nin nüfusu Aralık 2024 itibarıyla 85 milyon 664 bin kişiye ulaşmış; yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 , 2024 yılında ise binde 3,4 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu 111 kişi düzeyinde olup, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile İstanbul nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il konumundadır.

Demografik eğilimler, başta büyükşehirler olmak üzere konut talebinin niteliğini ve mekânsal dağılımını şekillendirmekte; konut arzı ile erişilebilirlik üzerinde belirleyici etkiler yaratmaktadır.

Türkiye'de sosyal konut üretimi; restorasyon ve kentsel dönüşüm uygulamalarıyla birlikte, nitelikli, güvenli ve erişilebilir konutların hayata geçirilmesini esas almakta olup, T.C. Hükümetlerinin Programları ve Acil Eylem Planlarında belirlenen hedefler doğrultusunda bütüncül bir yaklaşımla sürdürülmektedir.

Bu doğrultuda; 2003 - 2025 yılları arasında T.C. Hükümetinin "Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği" kapsamında TOKİ tarafından Türkiye'nin 81 ilinde toplam 1.749.000 adet konutun üretimi gerçekleştirilmiştir. Üretimi gerçekleştirilen konutların %91'i "sosyal konut"tur.

During this period, a total of 70.518 social facilities and public service buildings were completed by TOKİ. These include; 1.501 schools, 26 universities, 997 sports halls, 220 dormitories/hostels, 270 hospitals, 104 health centers, 2.835 commercial office buildings, 47 libraries, 1.253 mosques, 421 public service buildings, 22 stadiums, 194 community gardens and 10.814 industrial site office units.

Horizontal architecture is taken as a basis in housing construction, and projects are produced with a holistic design approach that includes low-rise, disaster-safe and high-quality production and social facilities required for contemporary life. The Administration contributes to the economy by supporting 250 sub-sectors and employment in the construction sector through its construction activities throughout the country.

Within the framework of the Türkiye's Climate Change Action Plan, the Administration supports the "Green Development Goals" of the country by prioritizing energy efficiency in housing projects, the use of climate sensitive and ecological local architecture and local building materials, the increase of urban green spaces and thus increasing the quality of life.

Bu dönemde, toplam 70.518 adet sosyal donatı ve kamu hizmet binasının da yapımları TOKİ tarafından tamamlanmıştır. Bu kapsamda; toplam 1.501 okul, 26 üniversite, 997 spor salonu, 220 yurt/pansiyon, 270 hastane, 104 sağlık ocağı, 3.318 ticari işyeri yapısı, 47 kütüphane, 1.253 cami, 421 kamu hizmet binası, 22 stadyum, 194 millet bahçesi ve 10.814 sanayi sitesi işyeri birimi yer almaktadır. Konut yapımında yatay mimari esas alınmakta, az katlı, afet güvenli ve kaliteli üretim ile çağdaş yaşamın gerektirdiği sosyal donatıları da kapsayan bütüncül bir tasarım anlayışı ile projeler üretilmektedir.

İdare ülke genelinde sürdürdüğü yapım faaliyetleri ile ülkemizde inşaat sektöründe 250 alt-sektörü ve istihdamı destekleyerek ekonomiye katkı vermektedir.

İdare tarafından Türkiye İklim Değişikliği Eylem Planı çerçevesinde, konut projelerinde enerji verimliliği başta olmak üzere, iklim duyarlı ve ekolojik özellikli yerel mimari ve yerel yapı malzemelerinin kullanımı, kentsel yeşil alanların çoğaltılması ve bu şekilde yaşam kalitesinin yükseltilmesi hususları önceliklendirilerek ülkemizin "Yeşil Kalkınma Hedefleri"ne destek verilmektedir.



The Housing Development Administration (TOKİ), which has produced the institutional model recommended as the “best experience” developed by TÜRKİYE in the “New Urban Agenda” of the United Nations HABITAT III Conference, continues to play an active role in the country’s urban transformation process and post-disaster reconstruction efforts in line with official assignments.

TOKİ’s planning and design principles are structured around a sustainable and resilient housing approach that integrates sustainable housing development, climate adaptation, and user-oriented design as core components. Housing projects are planned with a strong emphasis on structural safety, particularly earthquake resilience, while preserving and reflecting local architectural characteristics in line with regional contexts. In addition, the provision of social facilities is considered an integral part of project design to support social cohesion and enhance quality of life. Within this framework, the utilization of greywater recycling systems and solar energy systems in construction practices constitutes a key element of TOKİ’s commitment to environmental sustainability, efficient resource use, and long-term operational efficiency.

Dünya genelinde azalan kamusal kaynakların ihtiyaç sahiplerine en etkin şekilde yönlendirilmesi anlamında, Birleşmiş Milletler HABITAT III Konferansı’nın “Yeni Kentsel Gündemi” içinde Türkiye’nin geliştirdiği “en iyi deneyim” olarak önerilen kurumsal modeli üreten Toplu Konut İdaresi (TOKİ), ülkemizin kentsel dönüşüm sürecinde ve afetler sonrası yeniden yapılandırma çalışmalarında resmi görevlendirmeler doğrultusunda etkin bir rol üstlenmeye devam etmektedir.

TOKİ’nin planlama ve tasarım prensipleri; sürdürülebilir konut üretimi, iklim değişikliğine uyum ve kullanıcı odaklı tasarım anlayışını esas alan bütüncül bir yaklaşımla şekillendirilmektedir. Konut projelerinde, başta deprem güvenliği olmak üzere yapısal güvenlik temel öncelik olarak ele alınmakta; yerel mimari doku ve bölgesel özellikler gözetilerek planlama ve tasarım süreçleri yürütülmektedir. Bununla birlikte, yaşam kalitesinin yükseltilmesi ve sosyal bütünleşmenin desteklenmesi amacıyla sosyal donatı alanları projelerin ayrılmaz bir unsuru olarak değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, gri su geri kazanım sistemleri ile güneş enerjisi sistemlerinin inşaat uygulamalarında kullanılması, çevresel sürdürülebilirlik, kaynak verimliliği ve uzun vadeli etkinlik açısından önemli bir politika yaklaşımı olarak benimsenmektedir.



Marmara Üniversitesi Recep Tayyip Erdoğan Külliyesi
/ Marmara University Recep Tayyip Erdoğan Complex

Overall; the Housing Development Administration (TOKİ) has initiated a major development and construction effort to preserve and carry forward our country's historical, cultural, and architectural heritage for future generations.

Through the comprehensive implementations of TOKİ, significant progress has been made in facilitating access to affordable housing, in line with the UN-Habitat agenda and the United Nations Sustainable Development Goal 11 (Sustainable Cities and Communities), guided by the principles of "housing for all," "decent living conditions," and "economically accessible housing."



Mamak Devlet Hastanesi
/ Mamak State Hospital

Özetle; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), ülkemizin tarihi, kültürel ve mimari mirasının korunarak yaşatılması ve gelecek nesillere aktarılması amacıyla kapsamlı bir geliştirme ve inşaa sürecini yürütmektedir.

TOKİ'nin geniş kapsamlı uygulamaları sayesinde; HABİTAT gündemi ve Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'nın 11'inci hedefi (Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar) doğrultusunda, "herkes için konut", "insana yakışır yaşam koşulları" ve "ekonomik olarak erişilebilir konut" ilkeleri çerçevesinde, vatandaşlarımızın uygun fiyatlı konuta erişiminin sağlanması yönünde önemli ilerleme kaydedilmiştir.



Organization Chart



Organizasyon Şeması



