

**BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ULUSLARARASI TİCARET ANABİLİM DALI
ULUSLARARASI TİCARET VE PAZARLAMA
TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞININ
ULUSAL MAKRO EKONOMİK GÖSTERGELERE ETKİSİ**

HAZIRLAYAN

FAİK CAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TEZ DANIŞMANI

PROF. DR. DOĞAN YAŞAR AYHAN

ANKARA - 2021

BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS / DOKTORA TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU

Tarih: 10/ 01 / 2021

Öğrencinin Adı, Soyadı: Faik CAN

Öğrencinin Numarası: 21810318

Anabilim Dalı: Uluslararası Ticaret Anabilim Dalı

Programı: Uluslararası Ticaret ve Pazarlama

Danışmanın Unvanı/Adı, Soyadı: Prof. Dr. Doğan Yaşar AYHAN

Tez Başlığı: Yabancılar Gayrimenkul Satışının Ulusal Makro Ekonomik Göstergelere Etkisi

Yukarıda başlığı belirtilen Yüksek Lisans/Doktora tez çalışmamın; Giriş, Ana Bölümler ve Sonuç Bölümünden oluşan, toplam 66 sayfalık kısmına ilişkin, 10 / 01 / 2021 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 16'dır. Uygulanan filtrelemeler:

1. Kaynakça hariç
2. Alıntılar hariç
3. Beş (5) kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

“Başkent Üniversitesi Enstitüleri Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Usul ve Esaslarını” inceledim ve bu uygulama esaslarında belirtilen azami benzerlik oranlarına tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Öğrenci İmzası:

ONAY

Tarih:10 / 01 / 2021

Öğrenci Danışmanı Unvan, Ad, Soyad, İmza:

Prof. Dr. Doğan Yaşar AYHAN

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın hazırlanmasında sonsuz desteği ve kıymetli görüşleri ile her daim yanımda olan başta saygı değer danışmanım Prof. Dr. Doğan Yaşar AYHAN'a ve diğer hocalarıma, ayrıca öğrenim hayatım boyunca yanımda olan aileme ve desteklerini esirgemeyen arkadaşlarıma teşekkür ederim.



ÖZET

Faik CAN, Yabancılar Gayrimenkul Satışının Ulusal Makro Ekonomik Göstergelere Etkisi, Başkent Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Uluslararası Ticaret Anabilim Dalı, Uluslararası Ticaret ve Pazarlama, Yüksek Lisans Programı, 2020

Bu çalışmada, Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olduğu iddia edilen inşaat sektörünün, alt başlığı olan üretilen gayrimenkullerin yabancı uyruklu kişilere satışına ilişkin verilerin makro ekonomik veriler ile karşılaştırılması suretiyle, gerek elde edilen girdiler ve gerekse satış miktarı üzerinden ekonomideki yeri belirlenmeye çalışılacaktır. Çalışmada toplam dış ticaret geliri, satış miktarları ve bazı endeksler ile yabancı uyruklu kişilere satış arasındaki ilişkiler anlaşılmaya çalışılacaktır. Ayrıca içinde bulunulan pandemi sürecinin Türkiye ekonomisine olan etkileri de anlaşılmaya çalışılacak kayıp ve kazançlara ilişkin incelemeler yapılacaktır. Bu açılardan yapılan incelemenin toplam sonuçlarına göre alınması gerekli önlemler ve hayata geçirilmesi mümkün olan projeksiyonlar üretilmeye çalışılacaktır.

Anahtar Sözcükler: yabancıya gayrimenkul satışı, gayrimenkul ve ihracat, gayrimenkul ve makro ekonomi, ekonomik göstergeler ve gayrimenkul, pandemi ve gayrimenkul

ABSTRACT

Faik Can, The Effect of Real Estate Sales to Foreigners on National Macroeconomic Indicators, Başkent University, Institute of Social Sciences, Master Program of International Trade and Marketing with Thesis, 2020

The purpose of this study, Turkey's economy locomotive sector of the alleged construction sector, location subheading which produced real estate foreign nationals of data related to sales to the macro in the economy through the input as well as sales volumes obtained necessary by comparison with economic data will be determined. The study will try to understand the relations between total foreign trade income, sales volumes and some indices and sales to foreign nationals. In addition, the effects of the pandemic in the current process of Turkey's economy will also be investigated for losses and will try to gain understanding. Necessary measures to be taken and possible projections will be tried to be produced according to the total results of the examination made in this respect.

Keywords: real estate sales to foreigners, real estate and export, real estate and macro economy, economic indicators and real estate, pandemic and real estate

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
TABLolar LİSTESİ.....	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	vii
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	viii
GİRİŞ.....	1
1. YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI: KAVRAMSAL ÇERÇEVE ve KURAMSAL YAKLAŞIMLAR	7
1.1. Yabancılar Gayrimenkul Satışının Kavramsal Çerçevesi.....	7
1.1.1. Genel olarak yabancılar gayrimenkul satışı	7
1.1.2. Yabancılar gayrimenkul satışlarının literatür altyapısı.....	7
1.2. Dış Ticarete Kuramsal Yaklaşımlar ve Yabancılar Gayrimenkul Satışları.....	15
1.2.1.Merkantilizm	17
1.2.2.Fizyokratizm.....	17
1.2.3. Klasik dış ticaret teorisi.....	18
1.2.4. Neo-klasik dış ticaret teorisi.....	18
1.2.5. Heckscher-Ohlin teorisi.....	19
1.2.6. Modern dış ticaret teorileri	19
1.3. Yabancılar Gayrimenkul Satışlarının Ekonomik Boyutu ve Gerekçeleri	20
1.3.1.Yabancılar Gayrimenkul Satışının Ekonomik Önemi	20
1.3.2.Yabancılar Gayrimenkul Satışının Ekonomik Gerekçeleri	22
1.3.2.1. Yabancılar gayrimenkul satışının genel nitelikli ekonomik gerekçeleri	22
1.3.2.2. Yabancılar gayrimenkul satışının özel nitelikli ekonomik gerekçeleri	23
1) Maliyet Açısından	23
2) Talep Açısından	23
3) Uzmanlaşma Açısından	24
4) İhracat Açısından	24
5) Sermaye Stoku Açısından	24

2. YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞLARININ MAKRO EKONOMİK ETKİLERİNİN ANALİZİ.....	26
2.1. Analitik Çalışmanın Metodolojisi.....	26
2.2. Makro Ekonomik Bulgular	27
2.2.1. Dünyayı etkileyen ekonomik krizler	27
2.2.2. Türkiye ekonomisinde makro durum ve değişim.....	30
2.3. Yabancılar Gayrimenkul Satışlarının Makro Ekonomik Etkilerinin Analizi.....	36
2.3.1. Dış ticaret gelirinde toplam gelir ve bazı gelirler ile yabancılar gayrimenkul satışlarının ilişkilendirilmesi	38
2.3.3. Dış ticaret verileri ile oransal karşılaştırma.....	41
1.3.4. Pandemi sürecindeki veriler	42
1.3.5. Yabancılar konut satışı ve mütekabiliyet.....	48
1.3.5.1. Taşınmaz edinimi konusunda mütekabiliyet esası bulunan ülkeler	50
2.3.5.2. Taşınmaz edinimi konusunda mütekabiliyet esası bulunmayan ülkeler	50
2.3.5.3. Taşınmaz edinimi izne tabi ülkeler	51
2.3.5.4. Diğer ülkeler.....	51
SONUÇ ve ÖNERİLER.....	55
KAYNAKÇA	62
Kanunlar	62
Kitaplar, Makaleler, Sunumlar.....	62

TABLÖLER LİSTESİ

Tablo 1-1 2019 Yılında Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi	8
Tablo 1-2 Yıllar Bazlı Ortalama Konut Fiyat Endeksi	11
Tablo 1-3 2019 Yılında En Çok Taşınmaz Edinen Yabancı Ülke Vatandaşları	14
Tablo 2-1 Türkiye Ekonomisinde İşsizlik Oranları.....	33
Tablo 2-2 Türkiye'de Yabancı Yatırımlar	35
Tablo 2-3 Yabancılar Gayrimenkul Satışları ve Seçilmiş Dış Ticaret Verileri Arasındaki Anlamlılık.....	39
Tablo 2-4 Yabancılar Gayrimenkul Satışları ve İnşaat Sektörü Verileri Arasındaki Anlamlılık.....	40
Tablo 2-5 Toplam İhracat Geliri ve Yabancılar Gayrimenkul Satışları İlişkisi	41
Tablo 2-6 Sektörlerin GSYH İçindeki Payları	43
Tablo 2-7 Yıllar İtibariyle Yabancıya Satışlar	45
Tablo 2-8 Pandemi Dönemi Karşılaştırma.....	46
Tablo 2-9 Regresyon Katsayıları.....	47
Tablo 2-10 Türkiye'de Yabancıların Gayrimenkul Edinimi	54

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1 Türkiye Ekonomisinin Büyüme Hızı	32
Şekil 2.2 Tüketici Güven Endeksi	34
Şekil 2.3 Gayrimenkul Yatırımlarının Yabancı Sermaye Yatırımları İçindeki Yeri	36
Şekil 2.4 Dış Ticaret Seçilmiş Sektörler	38
Şekil 2.5 2013-2020 Yılları Arası Yabancılara Yapılan Gayrimenkul Satış Gelirleri	45
Şekil 2.6 Yabancı Uyruklu Kişilere satış Trend Analizi	48



SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

A.B.D.	Amerika Birleşik Devletleri
DSÖ (WHO)	Dünya Sağlık Örgütü
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
GPS	Global Positioning System
OECD	Organization for Economic Co-Operation and Development
SPK	Sermaye Piyasası Kanunu
SPSS	Statistical Package for the Social Sciences
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TDK	Türk Dil Kurumu
TEFE	Toptan Eşya Fiyatları Endeksi
TÜFE	Tüketici Fiyatları Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UNCTAD	United Nations Conference on Trade and Development
VB.	Ve Benzeri

GİRİŞ

Mülkiyet hakkı gerek İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nde, gerekse birçok anayasada olduğu gibi 1982 Tarihli ve 2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nda tanımlanmıştır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. Maddesi mülkiyet hakkına ilişkindir. Ancak, mülkiyet globalleşen dünyada yurtiçi bir kavram olmaktan çıkmış, sınırları aşan bir kavram olarak gayrimenkulün, ekonomik niteliğinin uluslararası bir nitelik kazanmasına sebep olan bir kavram olarak ortaya çıkmıştır. Mülkiyet hakkı artık doğrudan yabancı sermaye yatırımlarına konu olmakla kalmayıp, ekonomi içerisinde özellikle gelişmekte olan ekonomilerde, kendisine önemli bir pay sağlamıştır. Ekonomik bir mal olmaktan da öte sınırları aşarak dünya üzerindeki tüm ekonomileri doğrudan etkileyen gayrimenkule ilişkin sahiplik hakkı, bu anlamda ele alınması gereken bir konu olarak ortaya çıkmaktadır.

Gayrimenkulün yabancı uyruklulara satışı, makro ekonomik göstergelerle ne tür bir ilişki içerisinde? Ekonomi içerisinde ne kadar bir paya sahiptir? İçinde bulunulan dünya çapında bir salgın döneminin ülke ekonomisine kaybı nedir? vb. soruların cevaplanması gerekmektedir. Ayrıca yabancıya gayrimenkul satışının niceliği ve niteliği ne olmalıdır? Kontrol altında tutulmalı mıdır? vb. sorular da geçerliliklerini korumaktadırlar.

Çalışma için araştırma yapılmaya başlandığında, üst başlık olarak yabancıya satış olarak işlenirse dahi, konunun doğrudan yabancı yatırımlar başlığı altında incelendiği görülmüştür (Gholipour 2013, Chan 2007).

Sürekli artış eğiliminde olan gayrimenkul fiyatlarının artış gerekçesi olarak yabancı doğrudan sermaye şeklinde, bu sektöre aktarılan nakit girdileri gösterilmektedir (Chan, 2007). Özellikle doğrudan yatırımın piyasalarda bollaşan nakit sebebi ile nispi fiyat mekanizmasını bozmasıyla başlayan çöküş süreci literatürün görüş birliği sağladığı bir çıkarımdır (örneğin, Gholipour, 2013; Mihaljek, 2005; Kim ve Yang, 2009). Ayrıca bu nakit girdilerinin olabildiğince çok emilebilmesi için spekülörlerin sürekli gayrimenkul stoku yaptıkları ve fahiş fiyat taleplerinde bulundukları da yapılan çalışmaların ortak çıkarımlarındandır (Mihaljek, 2005; Kim ve Yang, 2009, Chan, 2007).

Birçok ülke ilgili sektörü denetim altına alabilmek için arazi stokunu kontrol altında tutmaya çalışmaktadır. Kamu denetiminde olmayan arazi stoklanması faaliyetleri özellikle kamulaştırma aşamasında ciddi kamu kayıplarına sebep olabilmektedir. İmar sonrası arazi

satışları yapılmakta ve elde edilen rantın kamu da kalması için ihtiyaç doğrultusunda arsa üretimi yapılmaktadır. Arsa, bağımsız bölüm üretiminde temel yapı taşı olarak olmazsa olmaz bir gereklilik arz etmektedir. Araziden arsaya dönüşümde sadece imarın geçmesi bile, taşınmaz hisse oranında Düzenleme Ortaklık Payı altında %40 oranında kesintiye sebep olmasına rağmen, taşınmazın değerini yaklaşık olarak % 67'ye kadar artırabilmektedir.

Her ekonomik kriz yaşandığında, inşaat sektörüne ilişkin tüm girdiler doğrudan belli oranlarda fiyat artışına konu olmaktadır. Özellikle son dönemde, Türkiye'de (2020 yaz ayları) kamu bankaları eliyle konut kredi faizlerinin düşürülmesi, arz kanadında tüm girdilerde hem fiyatı hem de sektörel faaliyeti artırmıştır (Sancak ve Demirbaş, 2011).

Türk inşaat sektörü 1980'li yıllardan bu yana öncelikle Ortadoğu coğrafyasında, daha sonra ise dünyanın çeşitli coğrafyalarında faaliyet göstermektedir. Yurt içinde de oldukça hareketli bir emlak piyasasına sahip olan Türkiye, neredeyse bu sektör bazında uzmanlaşmaya doğru gitmektedir. Ancak son dönemlerde uzmanlaşma görece nitelik değiştirmiş ve özellikle yabancı uyruklu malik talebine cevap veren bir nitelik arz etmeye başlamıştır.

Özellikle Türkiye de mevcut metropol şehirlere başlayan yabancı uyruklu maliklerin ilgisinin asli dayanak noktası, 19.09.2018 Tarih ve 30540 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 106 Sayılı yönetmeliktir. Bu yönetmelik 1.000.000 \$ olan gayrimenkul edinimi ile vatandaşlık kazanma hakkını, 250.000 \$ dolar seviyesine düşürmüştür. Ayrıca 18 yaş altı çocukların da otomatik olarak vatandaşlığa geçişinin sağlanması yoğun yabancı malik talebinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuştur.

Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) içerisindeki yeri istikrarlı biçimde artan inşaat ve gayrimenkul sektörü birçok ülke için olduğu gibi, Türkiye için de oldukça önemli bir gelir kaynağı olmaya başlamıştır. Türkiye'de 2. Bölümde yer alan Tablo 2.2'de 2018 yılında yaklaşık 6 milyar dolarlık bir gayrimenkul yatırımının gerçekleştiği görülmektedir. Tablo 2.6 ise 2010 yılında sektörün GSYİH içerisinde % 10'luk bir paya sahip olduğunu belirtmektedir. Belirtilen rakamlar konunun önemini arz eder niteliktedir.

Sektördeki firmalar sürekli, satışların özellikle yabancılar bazında artması yönünde faaliyetlerini sürdürmektedirler. Yabancı uyruklu kişilere gayrimenkul satışı yapan firmalar ihracatçı olarak değerlendirilmeleri gerektiğini vurgulamaktadırlar (www.hurriyet.com). Böylece söz konusu firmalar , ihracatçı olarak devletin verdiği kredilerden ve teşvik

paketlerinden, bunun yanı sıra tanımlanan özel avantajlardan yararlanmak istemektedirler. Konunun bu yönüyle de değerlendirmeye alınması gerekmektedir.

Yabancılar konut veya gayrimenkul satışı gelir getiren bir faaliyettir. Bu durum incelenen veri setlerinden anlaşılmaktadır. Ancak aynı zamanda stratejik bir konu olarak da oldukça önem arz eden bir konudur. Dünya'nın 17. büyük ekonomisine sahip olan Türkiye, diğer küçük ekonomiye sahip ülkelerin vatandaşlarına görece yaşam standartlarının yüksekliği sebebiyle cazip gelmektedir. Aynı zamanda gelişmiş ekonomilere sahip ülkelerin vatandaşlarından da, Türkiye'de yaşamının beraberinde getireceği alım gücü yüksekliği sebebi ile benzer bir talepleri söz konusudur. Gelişmekte olan ekonomilerden kaynak transferi yapan bir sektör olarak inşaat sektörü, gelişmiş ekonomilere karşı kar ediyor gibi görünmekle beraber mevcut stoklarını olması gerekenden daha ucuza elden çıkarıyor gibi de görünmektedir (www.cihandura.com).

Özellikle gelişmiş ekonomilerden kur farkı sebebiyle yoğunlaşan talep, iç piyasa fiyatlarını oldukça yukarıya çekmekte ve yerli alıcıyı imkânı olsa dahi çok uzun zaman diliminde borçlanmaya itmektedir. Konu bu bağlamda da incelenmeye değer nitelikte görülebilir.

Kriz döneminin atlatılabilmesi için lokomotif sektör olarak kullanılan inşaat sektörü, birçok ülke ile ticari ilişkilerin yoğunlaştırılmasında da rol oynamaktadır. Ancak doğrudan sermaye girişinin en basit yolu olan bu tür bir edinim ile mevcut yapı stokunun mülkiyet yapısının değiştirilmesi tehlikesini de beraberinde getirmektedir. Bu durum yabancı uyruklulara yapılan taşınmaz satışlarının belirli sınırlar içerisinde yapılması ve kesinlikle kontrol altında tutulması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Yabancı maliklere yöneltilen zevk ve konfor algısının iç piyasada yapacağı tahribatın yanı sıra, doğal güzelliklerin yok edilmesine yol açmasının önlenmesi gerekmektedir. Ayrıca ülke de mal edinen yabancı uyrukluların çoğunluğunun oldukça siyasi açıdan istikrarsız bir coğrafya olan Ortadoğu'dan geldiği gözlemlenmektedir. Bu durum da ayrıca konunun önemini arz eder niteliktedir.

Bu çalışmanın amacı, yabancı uyruklulara gayrimenkul satışının Türkiye'nin ulusal makroekonomik göstergelerine etkisinin incelenmesidir. Globalleşmeyle beraber sermaye hareketlerinin neredeyse tamamen serbest kalmak üzere olduğu dünya ekonomik düzeninde özellikle 2000'li yıllardan sonra hemen hemen tüm dünya ülkelerinin gayrimenkul piyasalarında ortaya çıkan fiyat artışlarının, Türkiye Cumhuriyeti ekonomisi üzerindeki

etkilerini anlamaya çalışmaktır. Etki – tepki mekanizmasının çözümlenebilmesi, doğrudan yabancı yatırıma konu olmakta olan gayrimenkul piyasasının dış ticaretteki ve inşaat sektörü içindeki yerinin anlaşılabilmesini ve geleceğe dair ilgili sektöre ilişkin projeksiyonlar yapılabilmesini sağlayacaktır. Geçmişin incelenmesi stokastik bir yaklaşımla geleceğe dair bir fikir verecektir.

Bu bağlamda Türkiye İstatistik Kurumu’ndan (TÜİK) elde edilecek olan, 2013 ve 2020 yılları arasında gerçekleşen yabancılara konut satışı, dış ticaret ve inşaat sektörüne ilişkin verilerin karşılaştırmalı olarak analiz edilmesi yararlı sonuçlar ortaya çıkarabilecektir.

Öte yandan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi’nden (TAKBİS) elde edilen yabancıya satış verilerinin, 2019 ve 2020 yılları 1-15 Mart ve 16-31 Mart dönemlerini kapsar şekilde ele alınarak, karşılaştırmalı olarak analiz edilmesinin de pandemi ilanının özellikle ülkemiz gayrimenkul sektörü üzerindeki etkilerini daha iyi ortaya konulabilmesi ve anlaşılabilmesini sağlayacağı düşünülmüştür. Böylece tek bir sektör için dahi olsa kayıplara ilişkin bir fikir de elde etmek mümkün olabilecektir.

Çalışma iki bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm yabancılara gayrimenkul satışının kavramsal çerçevesini çizmeye çalışmaktadır. Bu kapsamda bazı kesimlerce bir ihracat malı olarak görülen gayrimenkulün herhangi bir dış ticaret teorisinde yeri olup olmadığı sorgulanacaktır. Zira yapılan literatür araştırmalarından edinilen sonuç, yabancılara gayrimenkul satışlarının herhangi bir dış ticaret teorisi içinde yer almadığı şeklindedir. Bu durum dış ticaret kuramlarının yaklaşımlarına kısaca değinilerek bir kez daha vurgulanacaktır. Birinci bölüm aynı zamanda gayrimenkul satışının genel ve ekonomik nedenlerini de sorgulayacaktır.

İkinci bölümde çalışmanın kurgusu (metodolojisi) açıklanacaktır. İncelemeler yapılırken nasıl bir yol izleneceği belirtilecektir. Belirli büyüklükler arasında, örneğin dış ticaret gelirleri, ve gayrimenkulün yabancılara satışından elde edilecek gelirler arasında lineer bir bağlantı olup olmadığı araştırılacaktır. Gayrimenkul satışının endeks değerleriyle ilişkisinin yanı sıra yine belirli büyüklüklerle oranlanması yoluyla ekonomi içerisindeki yeri anlaşılmaya çalışılacaktır. Bu yöntemlerle analizler yapılacaktır. Gerçekleştirilen analizlere dayalı bulgular ise yine aynı bölüm alt başlıklarında tartışılacaktır.

İkinci bölümde ayrıca “mütekabiliyet kavramı” da ele alınarak açıklanacaktır. Bu bağlamda yabancılara gayrimenkul satışlarına yönelik olarak Türkiye’nin önceden(6302 sayılı kanun

değişmeden önce) hangi ülkeler ile ne tür bir mütekabiliyet (karşılıklılık) ilişkisi içerisinde olduğu belirtilecektir. Çünkü toprak, bir ülke olabilmenin ön şartıdır. Stratejik bir hammadde olarak, politika yapımcıların ve kamu görevlilerinin daima kontrol altında tutması gereken fonksiyonel bir bileşendir.

Sonuç ve öneriler bölümünde ise mevcut durumun kontrol altına alınması için gerekli olduğu düşünülen fikirlere yer verilmiştir. Hali hazırda devam eden önlemlere değinilmeyecek, ek olarak gerekli olduğu düşünülen önlemler belirtilecektir. İlgili piyasanın denetim altına alınmasını sağlayacak önlemlerden bahsedilecektir. Özellikle fiyat skalasının kontrol altına alınması için gerekli önlemlerin önem arz ettiği düşünülmektedir. Arazi stokunun ve arzının kontrol altında tutulması için gerekli olduğu düşünülen önlemler vurgulanacaktır.

Çalışmanın gerçekleştirilebilmesi için gerek yazılı gerekse web siteleri vasıtasıyla erişilebilecek tüm kaynaklardan yararlanılmaya çalışılacaktır. Makroekonomik ilişkilerin çözümlenebilmesi amacıyla özellikle istatistik modelleri kurgulayan kaynaklardan alıntı yapılmıştır. İki değişken arasında en iyi çözümlemenin model vasıtasıyla gerçekleştirilebileceği düşünülmektedir. Bu sebeple çalışmada hemen tüm değişkenler arasında regresyon çözümlemesi yoluyla ilinti kurulmaya çalışılmıştır. Ancak çalışma içinde sadece iki değişken ile yapılan çözümlemelerin yeterli olmadığı düşünülmektedir. Mekansal nitelikli dinamik stokastik modellerin, çoklu bağımsız değişkenler yardımıyla daha aydınlatıcı olabileceği düşünülmektedir. Ancak eldeki veri seti coğrafi bilgilerden yoksundur. Çalışma özellikle bu anlamda kısıtlıdır.

Dünya genelinde yapılan hemen tüm çalışmalar mekânsal ekonometrik modeller içermektedir. Çoklu bağımsız değişkenler ve muhtemel ölüm ve vaka sayılarının farklı koşullarda denkleme dahil edildiği gözlemlenmiştir. Birçok çalışma kurgulanan modeller vasıtasıyla elde ettiği bulgulara dayanarak öneride bulunmaktadır. Bu çalışmada da aynı yöntemle bulgular üzerinden sonuçlar elde edilmeye çalışılacaktır.

Çalışma deneysel nitelikte olduğundan elde edilen sonuçlara ilişkin tüm fikirler de doğal olarak deneysel bir nitelik taşımaktadır. Öncesinde de belirtildiği gibi çalışmanın amacı sadece bir fikir edinebilmektir.

Bu çalışmanın yukarıda işaret edilen kısıt yanında, iki önemli kısıt daha bulunmaktadır. Birincisi; tez konusunun bir bütün olarak incelenemeyecek kadar derin ve makro hacimlere sahip veriler içermesinden, ikinci kısıt ise; belirli bir dönem içerisinde olgusal olarak ortaya

Çıkarılan bilgi ve bunun işlenmiş hali olan verilere dayalı olarak çalışmadaki analizlerin yapılması ve ortaya çıkan bulguların sınırlı ölçüde tartışılabilmesinden kaynaklanmaktadır.



1. YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI: KAVRAMSAL ÇERÇEVE ve KURAMSAL YAKLAŞIMLAR

1.1.Yabancılar Gayrimenkul Satışının Kavramsal Çerçevesi

Bu başlık altında önce çok kısa olarak yabancılar gayrimenkul satışının genel sebepleri ele alınacak ve daha sonra da konunun literatür alt yapısına değinilecektir.

1.1.1. Genel olarak yabancılar gayrimenkul satışı

Bu kısımda yabancı uyruklu kişilere gayrimenkul satışının ekonomik olarak boyutu ve bu faaliyetin gerekçeleri tartışılacaktır. Genel olarak yabancıya satışla ilgili öne sürülen sebeplerin şunlar olduğu düşünülmektedir:

- Ekonomik sebepler
 - Yatırım ve görece ucuz maliyetler (daha ucuz maliyetle tesis yeri edinimi, daha çok firma tercihleri arasında olabilmektedir)
- Politik sebepler
 - Stratejik nedenler (ülkede olabildiğince çok arazi sahibi olmak, ya da ekonomisi güçlü ülkelerin doğal tarım yapmak için yurt dışında tarım arazileri edinmesi)
- Kültürel sebepler
 - Kültür turizmi kapsamında farklı kültürler veya benzer kültürler ile etkileşim halinde olma talepleri
- Diğer sebepler
 - Kişi bazında emeklilik yaşantısının daha uygun ve düşük maliyetli yaşam standartlarına sahip bir ülke veya coğrafyada değerlendirilmesi, yabancı uyruklu ile evlilik vb.

1.1.2. Yabancılar gayrimenkul satışlarının literatür altyapısı

Son yıllarda birçok gelişmekte olan ekonomi özellikle doğrudan yabancı yatırımları ekonomisine kazandırabilmek için politikalar geliştirmektedir. Ülke içinde yer alan gayrimenkul satışlarını bir finans kaynağı olarak görmekte ve buna uygun strateji ve/veya politikaları hayata geçirmektedir (Gholipour, 2013).

2000’li yıllar sonrasında Meksika’da % 75, Macaristan’da % 78, Çin’de % 26, Polonya’da % 40 ve Tunus’ta %45 seviyesinde mesken nitelikli bağımsız bölüm fiyatlarının artışı gözlemlenmiştir. Belirtilen ülkelerin yabancıya satış stratejisini geliştirmeleri buna sebep olmuştur (Gholipour, 2013). Ancak belirtilen strateji ve/veya politikalar sadece sayılan ülkelere veya gelişmekte olan ekonomilere mahsus değildir. Dünyanın en gelişmiş ülkesi olan Amerika Birleşik Devletleri’ de (A.B.D.) dâhil olmak üzere konut satışı, tüm gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin başvurduğu bir finans kaynağı olarak güncelliğini korumaktadır. A.B.D.’de bu pazar öylesine büyüktür ki 2017 Mart ayında bir önceki yıla göre % 49 artış gösteren ve 2009 yılından bu yana en yüksek seviyesine ulaşan gayrimenkul satışlarının toplam tutarı 153 Milyar \$ olarak gerçekleşmiştir (www.cnn.com).

Ciddi bir finans kaynağı olarak Türkiye Cumhuriyeti de dikkatini bu sektöre yönlendirmiştir. Konuya ilişkin stratejiler geliştirmiş olup, sonucunda 2019 yılında son on yılın tepe noktası olarak 67.322 taşınmaz, 63.986 yabancı tarafından satın alınmıştır (www.aa.com.tr). Tablo 1.1 Türkiye’de edinilen taşınmazların arsa ve konut olarak dağılımını göstermektedir. Buna göre 6.307 arsa ve 61.015 konut nitelikli taşınmaz yabancılar tarafından satın alınmıştır.

Tablo 1-1 2019 Yılında Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Cinsi	Adet
Arsa	6.307
Konut	61.015
Toplam	67.322

Kaynak Anadolu Ajansı (09.01.2020)

Önemli bir finans kaynağı olarak güncelliğini koruyan ve doğrudan yabancı sermaye girişinin hızlı ve etkin bir yolu olan yabancıya taşınmaz satışına ilişkin çeşitli çalışmalar bulunmaktadır. Gholipour’a (2013) göre dikkat edilmesi gereken önemli bir risk, doğrudan yabancı sermaye girişinin patlama çöküş döngüsünün (boom-bust cycle) önemli bir bileşeni olmasıdır.

Meksika’da 1990’lı yılların başında, Güneydoğu Asya’da 1990’lı yılların ortalarında ve 1990’lı yıllar boyunca Arjantin’de ekonomik kriz ile sonuçlanan döngülerin asli sebebinin kontrolsüz yabancı sermaye girişi oluşturmaktadır. Kriz mekanizması önce kredi limitlerinin artırılması sonucunda ülkeye giren nakit akımlarının hızlanması ve artması ile başlamaktadır. Nakit akımlarının hızlanmasına bağlı olarak yatırımlar da artmaktadır. Ülke içinde bollaşan

nakit sebebi ile varlık fiyatları ve sermaye akımlarının artması ise her şeyin tersine döndüğü patlama evresine yol açmaktadır. Sonuç olarak ekonomik kriz ve çöküş ortaya çıkmaktadır.

Kriz mekanizması biraz daha açılacak olursa, bol miktarda kredi girişi yatırımlarla birlikte varlık ve bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarını artırmaktadır. Piyasalarda bollaşan nakit, nispi fiyat mekanizmasını bozarak, görece bollaşan nakde oranla daha kısıtlı durumda olan mal veya varlıkların fiyatını artırmaktadır. Ancak kredi geri ödemelerinin gerçekleşme zamanında mal, yatırım veya varlığa bağlı olan nakit bulunamamakta ve vadesi gelen borç sebebi ile hızla nakde dönme isteği, elde edilen fiyatın altında bir elden çıkarma durumunun ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu döngünün sonucu doğrudan çöküş olarak yansımaktadır (Gholipour, 2013; Mihaljek, 2005; Kim ve Yang, 2009) .

Gerek gelişmekte olan gerekse gelişmiş ekonomilerde en önemli sorun kaynak tahsisi olarak görülmektedir. Kaynakların doğru tahsisi ekonomik büyümenin doğru biçimde gerçekleşmesini sağlamaktadır. Aynı zamanda, toplam gelirin doğru biçimde dağıtılmasının ve ekonomik büyümenin amaçlarından birisi olan, adil gelir dağılımının gerçekleşmesini de sağlamaktadır. Gelir dağılımı, ekonominin yapısını (bunlar üretim araçlarının mülkiyeti, pay senedi sahipliğinin dağılımı olabilir), ekonomik büyüme hızını ve istihdam dağılımını etkilemektedir. Kapitalist ekonomik sistemde ekonomik büyüme hızı ve sosyal politika uygulamaları dağılımda etkin rol oynamaktadır (Karataş, 2019).

İktisat biliminin asli amacı kısıtlı kaynakların optimal kullanımının sağlanmasıdır. Hangi teori üzerinden olursa olsun belirli kısıtlar altında en çoklamaya çalışmak ise olabildiğince çok finans kaynağına ihtiyaç duyulmasına neden olmaktadır. Finans kaynağını elde etmenin yolu ise üretime dayalı bir ekonomiye sahip olmaktır. Üretilen mal veya hizmetin fazlası ile gelir elde edebilmek için ise bunu ülke ekonomisinin dışına çıkarmak gerekmektedir.

İhraç edilen mal veya hizmetler ister mutlak üstünlükler ister karşılaştırmalı üstünlükler teorisi açısından ele alınsın sonuçta gelir elde edebilmek için, gerekli bir ticari faaliyetin unsuru olarak ortaya çıkmaktadırlar. Adam Smith veya David Ricardo, her ikisi de ileri sürdükleri ekonomik teorilerde en uygun şartlarda gelir elde etmenin yolları üzerinde durmaktadırlar. En ekonomik şekilde mal veya hizmetin üretimine öncelik verilmesi tabii bir olgudur. Serbest ticaret ve uluslararası uzmanlaşmanın yararlarını “mutlak üstünlükler” teorisiyle açıklayan Adam Smith'ten farklı olarak David Ricardo, uluslararası ticaretin mutlak üstünlüklere dayandırılmasının kapsamı daraltacağını belirterek, ülkeler arasındaki üretim maliyetlerinin farkları yerine, bu farklılığın kendi aralarındaki derecesi üzerine odaklanmıştır.

Daha açık şekilde belirtmek gerekirse, bir ülke, bütün ürünlerinde diğer ülkelere kıyasla daha üstün olsa da karşılaştırmalı olarak en çok üstünlüğe sahip olduğu ürün ya da ürünlerde uzmanlaşıp daha az üstün olduğu ürünleri ise ithal ederek daha iyi bir şekilde kalkınabilir. Bu durumun gerçekleşmesi için, iki ülkenin de yurtiçi değişim oranlarının farklı ve uluslararası fiyat oranının, bunların arasında gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Ricardo'ya göre, maliyetin oluşmasını sağlayan tek faktör, homojen, ülke içinde tam hareketli ve ülkelerarasında tam hareketsiz olduğu varsayılan emektir (Topuz ve Coşkun, 2018).

Türkiye Cumhuriyeti ekonomisi, karşılaştırmalı üstünlüğe sahip sektörünü inşaat sektörü olarak belirlemiş olmalıdır ki mevcut konjonktür içerisinde bu sektörü lokomotif sektör olarak kullanmaya devam etmektedir. Yakın dönemde tüm basın ve yayın organlarında kamu bankalarının kullandığı uzun vadeli konut kredileri oldukça tartışılmıştır. Çok kısa zamanda sonuç alınabilecek ve birçok sektörle eş zamanlı harekete geçen inşaat sektörünün özellikle pandemi sürecinde¹ krizden çıkmak için kuvvetli bir araç olarak kullanıldığı bu tartışmalardan anlaşılmaktadır. Örneğin, 10 Haziran 2020 tarihli haberde faizlerin düşmesi ile birlikte ev satışlarının patladığı belirtilmektedir (www.milliyet.com). Bir başka örnek devlet bankalarının konut kredi faizlerini düşürmesine ilişkin haberdur (www.mynet.com).

Yabancı doğrudan yatırım (FDI: Foreign Direct Investment) için kullanılabilmesi inşaat sektörüne ilişkin verilerin daha da dikkatli incelenmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır. Yabancı Doğrudan Yatırımın sermaye alıcısı konumundaki ülkelerde gayrimenkul fiyatlarının sürekli artış eğiliminde olması, ekonomist ve gözlemcilerin, gelişmekte olan ekonomilerdeki gayrimenkul fiyat artışlarının doğrudan gayrimenkul sektörüne yapılan yabancı yatırım sebebiyle olduğu görüşünü ortaya atmalarına sebep olmuştur (Cordero ve Paus, 2008; Mihaljek, 2005; Ben-Yehoshua, 2008). Nihai çıktılardan olan konut veya ticari nitelikli bağımsız bölümlerin (Kat Mülkiyeti Kanunu Md.2) yabancı sermayeye konu olmasına ilişkin tehlikeli bir durum “gayrimenkul fiyatlarının dikkat çekici şekilde artmasıdır” (Gholipour, Al-Mulali ve Mohammed, 2014).

Tüm dünyada olduğu gibi Organization for EconomicCo-Operation and Development (OECD) üyesi Türkiye Cumhuriyeti'nde de gayrimenkul fiyatları sürekli artış içerisinde bulunmaktadır. Tablo1.2 yıllar bazlı olarak Türkiye Cumhuriyeti konut fiyat endeksine ilişkin rakamları içermektedir. 2008 yılı mortgage krizinin etkilerine rağmen ülke konut fiyat endeksi

¹ Pandemi sürecine ilişkin yabancıya satışlar bulgular bölümünde tartışılacaktır.

sürekli artış göstermiştir. 2010, 2011 ve 2012 yıllarındaki artçı şokların etkisi rakamlara yansımış görünmektedir.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Elektronik Veri Dağıtım Sistemi'nden (EVDS) elde edilen verilere göre 2011 yılında, Toptan Eşya Fiyat Endeksi'ne (TEFE) göre hesaplanan reel faiz baz yılı 2010 olmak üzere % - 2,65 gerileme gösterirken, Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) üzerinden hesaplanan reel faiz ise % -7,24 olarak gerçekleşmiştir (www.tcmb.gov.tr). Tablo incelendiğinde döneme ilişkin sıkıntı, sonraki yıllarda 8-10 puan arasında artış gösteren konut fiyat endeksine yansımış görünmektedir.

Tablo 1-2 Yıllar Bazlı Ortalama Konut Fiyat Endeksi

Yıllar	Ortalama Konut Fiyat Endeksi
2010	46.90
2011	50.15
2012	54.90
2013	61.20
2014	69.49
2015	80.70
2016	91.41
2017	100.74
2018	107.65
2019	113.50
2020	123.71 (1. Çeyrek)

Kaynak: TCMB (EVDS, 2020)

Gayrimenkul fiyatlarının artışına ilişkin sorun tüm OECD ülkelerinde ortaya çıkmaktadır. Ekonomik büyüme, faiz oranları, enflasyon ve gayrimenkul sektörü arasındaki yakın ilişki sebebi ile bu durum normal kabul edilebilir. Ancak 1995-2008 döneminde sürekli artış gösteren konut nitelikli gayrimenkullerin fiyatı “OECD’ye üye gelişmekte olan ekonomilerde gelişmiş ekonomilere oranla daha değişkendir” (Gholipour, Al-Mulali ve Mohammed, 2014). Fiyat artışlarının sürekliliğinin arkasında konut nitelikli gayrimenkul patlaması (housing boom) yatmaktadır ki bu da “OECD’ye üye ülkelerin kredilerinin artması (genişlemesi) ile yakından ilişkilidir” (Kim ve Renaud, 2009).

Yurt içinde “özel sektör yatırımlarına ciddi sermaye kaynağı olmakla kalmayıp, buna bağlı olarak yeni iş imkânları sunan, teknoloji transferinin arttıran ve tüm ekonomik aktörler üzerinden doğrudan etkili olan doğrudan yabancı sermaye yatırımları” (Chowdhury ve Mavrotas, 2006) bazı araştırmacılar tarafından pozitif etkiye sahip bulunsa da yine de ciddi

şekilde kontrol altında tutulması gereken bir kaynak olarak ortaya çıkmaktadır (Borenzstein, De Gregorio ve Lee, 1998; Baharumshah ve Thanoon, 2006).

İçinden geçilen süreç oldukça dikkatli etüt edilmelidir. Gelişmekte olan bir ekonomi olarak kaynak tahsisi yeterince büyük bir sorundur. Mevcut sermaye stoklarının ortaya çıkması ve muhtemel bir emlak balonuna yatırılması geri dönüşü olmayan sorunlara yol açabilir.

2007 yılında başlayan subprime (eşik altı) kredi krizinin temelleri 2000’li yıllarda atılmıştır. Alt gelir grubuna açılan eşik altı kredilerin faiz oranları düşürülmüştür. Federal Reserve’ün (FED) almış olduğu kısa vadeli faiz oranlarının % 1 seviyesine çekilmesi kararı, eşik altı kredilerin faiz oranlarının düşmesine sebep olmuştur (Polat, 2018). Konut kredi faizlerinin düşmesi konut talebini artırmıştır. Bu durum konut fiyatlarını artırmış ve bir yatırım aracı haline dönüştürmüştür. Finans kurumları daha çok risk almaya başlamış ve ellerindeki likiditeyi görece düşük gelirli hane halklarına pazarlamışlardır. Borçlar, teminatlı borç senetleri haline getirilmiştir. Menkul kıymet dönüşümünün gerçekleşmesiyle oluşan oldukça karlı ve uzun vadeli gelir elde etme aracı, kredi geri ödemelerinin aksamasıyla tam bir zincirleme çöküşe sebep olmuştur (Polat, 2018).

Mevcut durumda verilen ucuz kredilerin gerçek maliyetleri çok yüksek olabilir. 1997 Asya Krizi Tayland’da başlamış ve Doğu Asya’ya hızla yayılmıştır. Krizin asli unsurunu ise çok yüksek rakamlara ulaşan borç stokunun oluşturduğu unutulmamalıdır. Türkiye ekonomisinde Asya kaplanları krizinin aksine spekülasyon sermaye akımlarının kullanıldığı bir gayrimenkul stoku bulunmadığı düşünülebilir. Ancak, bu durum da yavaş yavaş değişmektedir ve sonuçta aşırı miktarda bir borç stokunun varlığı bir sır değildir. Dünya çapında bir finansal erimeye sebep olmasa da sonuçları oldukça ciddi domino etkisi yaratabilecek bir borç stoku mevcuttur. Önemli olan bu borç stokunun derhal menkulleştirilmesi ve sürecin çok iyi yönetilmesidir. Borç stoku gerek yurt içi ve gerekse yurt dışı piyasalara kote edilmelidir. Bu şekilde vade uyumsuzluğu sorununun giderilmesi için gerekli faaliyetlerin gerçekleştirilebilir. Aksi takdirde bu borç stokunun etkileri tahmin edilemez bir nitelik taşımaktadır (Kim ve Yang, 2011)

Doğrudan yabancı yatırımların kontrolü zorunluluğu, borç stokunun kontrolü noktasında ortaya çıkmaktadır. 2000’li yıllardan itibaren Çin’de görülen gayrimenkul fiyat artışı, özellikle konut nitelikli bağımsız bölümlerde, büyük şehirlerde % 50’nin üzerinde gerçekleşmiştir. 2006 yılının ilk yarısında 70 orta büyüklükteki yerleşim biriminde fiyat artışı ortalama % 5,8 olarak gerçekleşmiştir. Artışın istisnası Shanghai (% -5,4) ve Jinzhou (% -

0,5) olmuştur. Bu uyumsuzluğun açık bir sebebi olmamakla birlikte farklı bir örnekleme temsil ettikleri düşünülmektedir. Ayrıca Shanghai için merkezi hükümetin tam kontrolünün fiyat sapması üzerinde etkili olduğu düşünülmektedir. “Jinzhou ise bir sanayi şehridir ve spekülörlerin ilgisini çekebilecek spekülatif bir gayrimenkul stokuna sahip değildir. Fiyat artışlarının önüne geçmek isteyen Çin merkezi yönetimi altı maddelik bir öneri paketini tartışmaya açmıştır” (Chan, 2007). Bu pakette özellikle “bilimsel yöntemlerle talebin belirlenmesi ve böylece arazi stoklanmasının önüne geçilmesi” amaçlı önlemlere yer verilmiş ve bu önlemler uygulanmaya başlanmıştır.

A.B.D.’de 2008 yılı Aralık ayında ortaya çıkan ve birçok büyük firmanın çökmesiyle sonuçlanan krizden bahsedilmiştir. Yüksek riskli konut kredisi krizi olarak (subprime mortgage crisis) literatüre geçen ve tarihi seviyede bir gayrimenkul fiyat düşüşünün yaşandığı kriz, aslında 2006 yılının başlarında net olarak kendisini göstermiştir (www.wikipedia.com). Tıpkı Çin veya dünyanın diğer ülkelerinde olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarının zirve yapması ile ortaya çıkmıştır. Ancak ekonomi kendi içinde çarkı çevirmeye çalışmış, vadesi gelen kredi taksitleri ödenemediğinde ise kriz fiilen ortaya çıkarak “konut balonu” nu (housing bubbles) sonlandırmıştır.

Nakit akımlarının ekonomik büyümeye ve finansal piyasaların gelişimine yardımcı olduğu bilinen bir olgudur. Ancak ampirik bulgular istenmeyen etkilerinin de olduğunu göstermektedir. “Nakit akımlarının fazlalaşması öncelikle varlık dolaşımını hızlandırmakta ve fiyatlarının artışına yol açmaktadır” (Vega, 2019). Varlık fiyatlarının olduğundan pahalı olması ise patlama çöküş döngüsünün başlangıç noktası olarak ortaya çıkmaktadır.

Yabancı literatür, genellikle varlık dolaşımı ve fiyat artışlarına bağlı olarak, gayrimenkul sektörü fiyat artışlarının, doğrudan yabancı sermaye yatırımları ile ilişkisi üzerinden yani finansal ve ekonomik anlamda sektörü analiz etmektedir. Ancak yapılan panel, yatay kesit verisi veya zaman serisi analizlerinde, stratejik bakış açılarına pek sık rastlanmamaktadır. Oysa Türkiye, yabancılara taşınmaz satışının kapsamını genişletme konusunda 1984,1986 ve 2003 yıllarında üç kez düzenleme yapmış, ancak bu düzenlemeler, **"kısa erimli ticari çıkarlar uğruna ulusal güvenliğin tehlikeye atılamayacağı"** gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi'ne göre, **"...Ülkede yabancının arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir... Toprak ile alakalı konuda insan haklarına saygılı, ölçülü, adil bir sınırlama, Devlet için**

bir nefsi müdafaa tedbiri niteliğindedir, böyle bir tedbirden vazgeçebilmek çoğu kez olası değildir..." (Köktürk, 2006).

Doğrudan yabancı yatırımların varlığının iç piyasayı hareketlendirdiği ve özel sektör yatırımlarını teşvik ederek istihdam yarattığı veya teknoloji transferini artırdığı gibi gerçekler göz ardı edilememektedir. Ancak, Anayasa Mahkemesi'nin belirttiği gibi uluslararası ticarete konu olan gayrimenkul satışlarının bir de stratejik boyutu bulunmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 704. Maddesinde belirtildiği gibi taşınmaz mülkiyetinin konusunu Arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır (Türk Medeni Kanunu Md.704). Kanun maddesinde sayılan bu kavramların ikisi (arazi ve bağımsız bölümler) bulunduğu yerden birisi de (haklar) hak sahibinden ayrılamayan kavramlardır. Taşınmazlar bulundukları yerden "taşınamayan" mallardır. Doğal olarak taşınmazı her nerede edinirse edinsin malik edindiği yerin bir parçası ve orada verilen tüm hakların da olgusal olarak sahibi olmak durumundadır. Gayrimenkul edinimine bu açıdan bakıldığında stratejik önemi doğrudan ortaya çıkmaktadır.

Anadolu Ajansı'nın haberine göre ülke içinde yabancıya satış, gerek arsa gerekse konut nitelikli gayrimenkul bazında oldukça yüksektir. Tablo 1.3'e göre 2019 yılında arsa satışında Alman vatandaşları 1.613 adet alım ile birinci sırada yer almaktadır. İkinci sırada 503 adet ile İngiliz vatandaşları ve 333 adet ile Irak vatandaşları yer almaktadır. Konut satışında ise yine 2019 yılında Irak vatandaşları 8.683 adet ile birinci sırada bulunmaktadır. İngiliz vatandaşları 6.294 adet ile ikinci sırada ve İran vatandaşları 6.212 adet ile üçüncü sırada yer almaktadır (www.aa.com.tr). Rastgele seçilmiş bir yıl olarak verilen bu sayılara ilişkin yıllar bazlı istatistiklere, çalışmanın bulgular bölümünde detaylı olarak değinilecektir.

Tablo 1-3 2019 Yılında En Çok Taşınmaz Edinen Yabancı Ülke Vatandaşları

Uyruk	Arsa	Konut
Almanya	1.613	-
Irak	333	8.350
İngiltere	503	5.791
İran	-	6.087

Kaynak: Anadolu Ajansı (09.01.2020)

Ülke içinde özellikle arsa alan yabancı ülke vatandaşlarının gerçek veya tüzel kişi olup olmaması stratejik önem arz etmektedir. Satın alınan arsa nitelikli taşınmazların ne amaçla kullanıldığı ilgili makamlarca yeterince denetlenmekte midir? Mütakabiliyet esasının kaldırılmasıyla beraber yurtdışı taşınmaz alımlarında, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının maliki bulunduğu taşınmazların oranı ile Türkiye Cumhuriyetinde malik olarak bulunan yabancıların oranı ülkeler bazında birbirleri ile tutarlı mıdır? Bu ve benzeri soruları cevaplayabilecek ilgili makamlar var mıdır?

Türkiye Cumhuriyeti'nin tüm arazi varlığı üzerinde gerçekleştirilen kadastro çalışmalarının ve bunların sayısallaştırılması sürecinin Dünya Bankası kredisi ile yapılması, sadece Global Positioning System (GPS) gibi bir aracın hayata geçirilmesi için mi olduğu tartışılmalı mıdır? Tüm bu soruların muhatabı olan bir makam bulunmamaktadır. Dünyanın en önemli coğrafyalarından birisinin en kritik noktasında yer alan bir ülke olarak, bunlar göz ardı edilemez nitelikte sorular ve sorunlar şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

Son olarak, gayrimenkul satışı uluslararası bir ticari yaklaşım, bir finans kaynağı, yabancı sermayenin doğrudan muhatabı olarak kullanılmıştır. Özellikle pandemi sürecinde çıkış noktası olan bu sektörü kullanan mevcut siyasal iktidarın halen içinde bulunulan bu süreçte ne gibi politikalar geliştireceğine ilişkin öngörüler eldeki veri seti ışığında değerlendirilmelidir.

Yıllar bazlı yabancıya konut satışı verilerinin pandemi ilanının resmen yapıldığı yıl olan 2020 (17 Mart 2020) ve diğer yılların üçer aylık verileriyle karşılaştırılması gerekmektedir. İlgili süreçteki kayıp ve kazançların değerlendirilmesi, yapılacak politik yönelimlere temel altlık teşkil edebilecek niteliktedir. Ayrıca pandemi sürecinin incelenmesi, Türkiye gayrimenkul piyasasına ve bağlı olarak makro ekonomik verilere etkilerin anlaşılmasını sağlayacaktır.

1.2. Dış Ticarete Kuramsal Yaklaşımlar ve Yabancılar Gayrimenkul Satışları

Ticaret, bir ekonomide üretilen tüm mal ve hizmetlere ilişkin nihai çıktıların bedel karşılığında tüketiciye sunumudur. Ticari faaliyetler ulusal ekonomi sınırları içerisinde gerçekleşeceği gibi dış satım yoluyla ulusal sınırlar dışına da arz edilebilir. Ticari ürünlerin ulusal sınırlar dışına arzı dış ticaret olarak adlandırılmaktadır. Dış ticaret, Türk Dil Kurumu

(TDK) sözlüğünde “bir devletin yabancı devletlerle yaptığı alışveriş, ithalat ve ihracatın tamamı” (<https://sozluk.gov.tr>) olarak tanımlanmaktadır. Dış ticaretin asli amacı uzman olunan üretimin ürünü olan nihai çıktının yine bir başka ürünün üretiminde uzmanlaşmış devletler veya insanlar tarafından üretilen bir nihai çıktı ile değiştirilmesidir. “Ulusların ilişki kurmalarının birçok nedeni olmakla ve bu ilişkiler ağı içinde bulunulan zaman diliminde bu ilişkilerinin öneminin geçmişe kıyasla çok daha önemli hale gelmesi ile birlikte ekonomi biliminin ilgi alanına giren kısmını dış ticaret oluşturmaktadır” (Yücesan, 2017).

Dış ticaret neden yapılmaktadır? Teorik yaklaşımlarda genel olarak dört sebep öne sürülmektedir. Bu nedenler:

- Yerli üretimin yetersizliği
- Yerli talep karşılandıktan sonra kalan üretim fazlası
- Uluslararası fiyat farklılıkları
- Mal ve hizmet farklılaştırması

Bu başlıklar daha geniş kapsamlı ve ayrıntılı olarak ortaya konularak incelenebilir. Ancak bunlar çalışmanın kapsamı dışında kalmaktadırlar. Bu çalışmanın amaçları ve kısıtları çerçevesinde, özellikle de “gayrimenkulün yabancılara satışının da artık dış ticaretin konusu olması” nedeniyle, bazı dış ticaret teorilerine, konu ile ilgileri doğrultusunda kısaca değinilmesinin de faydalı olacağı düşünülmüştür.

Dış ticaret teorileri ülke ekonomilerinin kazanç elde etmesine yönelik teorilerdir. Ülke sınırları içerisinde üretilen mal veya hizmetlerin ülke sınırları dışına çıkarılmasının niteliğinin ne ve nasıl olması gerektiğine karar vermeye çalışmaktadırlar. Altın stoklarının artırılması, tarım ürünlerinin ihracı, paranın nominal değerinin değil reel değerinin önemli olduğu, mutlak veya mukayeseli üstünlükler kuramları, emek değer teorisi ve Heckscher-Ohlin Modeli gibi iddia ve kavramlar teorik çerçevenin içinde yer almaktadırlar.

Bu çalışmada dış ticaret teorilerine kısaca da olsa değinilmesinin sebebi; yabancılara gayrimenkul satışı bağlamında inşaat sektörünün, doğrudan nakit girdisi sağlayan bir sektör olmasıdır. Ancak yabancılara gayrimenkul satışı gerçekten bir ihraç ürünü olarak nitelendirilebilir mi? Bu durum tartışmaya açık olarak görülmektedir. İhracat olarak sayılabilmesi için gerekli bir takım koşullar bulunmaktadır. Basında yer alan çeşitli haberler üzerine yabancılara gayrimenkul satışının ihracat olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceğine ilişkin tartışmalar bulunmaktadır (www.cihandura.com). Bu

gereke ile ve kuramsal olarak tartiřılması gereken bir konu olarak dūřunūldūęu için bu çalıřmada dıř ticaret teorilerine yer verilmektedir.

Dıř ticaret teorilerini, merkantilizm, fizyokratizm, klasik dıř ticaret teorisi, neo-klasik dıř ticaret teorileri, modern dıř ticaret teorileri ve yeni dıř ticaret teorileri bařlıkları altında incelemek mūmkūn gōrūlmektedir (Yūcesan, 2017).

1.2.1.Merkantilizm

Rōnesans ve reform hareketlerinin Batı Avrupa’da politik iktisat alanında bařlattıęı bir geliřmeden ibaret olan (Aydın, 2008) Merkantilizm, 1450-1750 yılları arasında Batı Avrupa’da etkili olmuř bir dūřūnce akımıdır ve ū yūz yıllık bir pratięin ōnūnū açmıřtır. “Daha açık bir tanımlama ile Merkantilizm, Avrupa’da ortaya çıkan siyasi devrimin (feodal dōnemdeki bōlgesel gū merkezlerinin birleřerek İngiltere, İřpanya, Portekiz, Hollanda ve Fransa’da ulus devletler kurmalarının), kūltūrel devrimin (dine dayalı dūřūncenin yerine karı ve birikimi ōnemseyen laik dūřūncenin ikame edilmesinin) ve ticari devrimin (coęrafi keřifler sonucu ticaret hacminin artmasının) bir ūrūnūdūr” (Ūnsal, 2005).

Dıř ticaretin asli amacının mevcut altın stoklarını artırmak olduęunu savunan merkantilist dūřūnce, siyasi ve ekonomik gūcūn temelinin bu deęerli madene dayandıęına inanmaktadır. Dıř ticarete her iki tarafta eřit deęildir ve bir karlı taraf vardır. Merkantilist dūřūnce ihracatı teřvik ederken ithalatı ise kısıtlamaya çalıřmıřtır. İhracatı teřvik için ise; ihraç edilen malın vergisinin kısmen veya tamamen iadesi; katma deęeri yūksek olan mallarda teřvik primi ve sōmūrgelerdeki stokların ūlkeye kazandırılması, bu sōmūrgelere ihtiyaçları olan malların satılması metotları ōnerilmiřtir.

1.2.2.Fizyokratizm

Doęanın egemenlięi anlamında kullanılan kelime ticarete, 18. Yy Fransa’sının merkantilist ve monarřik baskılardan bunalmıř kitlelerinin dūřūnce sistemi olarak yansı mıřtır. François Quesnay, Robet Jacques Turgot, Le Marquis de Mirabeau, Abbe Nicolos Baudeau ve Pierre Samuel du Pont de Nemours” (Bilgili, 2013) gibi isimlerin bařı çektięi fizyokratlar toprak verimini artırmayı ōnermiřlerdir. ūnkū tarım ūrūnleri ihracının artıřı, ūreticinin elde edeceęi geliri artıracaktır. Sadece tarım ūzerinden vergi alınmalıdır. Ancak tarım ūrūnlerinin

fiyatı düşük tutularak ihracat artırılmalıdır. Vincent Gournay'ın “laissez faire, laissez passer”² cümlesi ile temellerini attığı liberal ve feodalizm karşıtı düşünce sistemine oldukça yakın fizyokratlar, girişim özgürlüğüne ve serbest ticaretin önemine inanmaktaydılar.

1.2.3. Klasik dış ticaret teorisi

Adam Smith'in 1776 yılında yayınladığı Ulusların Zenginliği (Wealth of Nations) ve John Stuart Mill'in 1843 yılında yayınladığı Siyasal İktisadın İlkeleri adlı kitapları arasında geçen zaman diliminde geliştirilen iktisadi düşünceye, Klasik İktisadi Düşünce adı verilmektedir (Yücesan, 2017). Adam Smith, Thomas Robert Malthus, David Ricardo, James Mill, John Stuart Mill, Nassu W. Senior ve J. E. Caines gibi isimlerin düşünce sistemi olan sisteme, “klasik” terimini ilk kullanan olmamakla beraber, bugünkü anlamını kazandıran John Maynard Keynes'tir. Ancak Keynes, 1936 öncesi tüm iktisatçılar için bu terimi kullanmaktadır (Yücesan, 2017).

Klasik düşünce tüm bireylerin rasyonel olduğunu kabul etmektedir. Ekonomi tam istihdam durumundadır. Eğer bu durum bozulursa görünmeyen el (invisible hand) dengeyi tekrar sağlayacaktır. Bu sebeple ekonomideki mal fiyatları ve ücretler esnektirler. Para bir değişim aracıdır ve nötrdür. Bunun anlamı nominal değer değil, reel değer ekonomiyi şekillendirdiğidir. Bu görüşün detayında mutlak üstünlükler teorisi³, mukayeseli üstünlükler teorisi⁴ v.b. modeller mevcuttur. Ancak çalışma konusu dışında kaldıkları için değinilmeyecektir.

1.2.4. Neo-klasik dış ticaret teorisi

Marjinalistler adı da verilen bu teorinin gelişimine katkı sağlayan bazı isimler şunlardır; H. Gossen (Almanya), C. Menger, V. Böhm-Baverek (Avusturya), L. Walras (İsviçre), S. Jevons, A. Marshall (İngiltere) ve B. Clark (Amerika). Ekonomi biliminin evrensel bir nitelik kazanması, bazıları sayılan bu isimlerin matematik uygulamalarını bu bilim dalında kullanmasıyla olmuştur. Klasik iktisatçıların İngiliz oluşlarının aksine farklı ülkelerin vatandaşları olan bu iktisatçılar, dünyanın farklı yerlerinde Neo-Klasik okulların ortaya

² Bırakınız yapsınlar, bırakınız geçsinler

³ İki ülkeli ve iki mallı dış ticaret teorisi

⁴ Emek değer teorisine dayanmaktadır

ıkmasına sebep olmuşlardır. Bu iktisatçılar, tam rekabet, tam istihdam, Say yasası ve görünmez elin varlığını kabul etmekle birlikte rekabetten sapmaların olduğuna, malın tüketicisi açısından faydasına ve üretici açısından karına bağlı olarak değerinin belirlendiğine inanmaktaydılar. Klasikilere eleştirileri ise, emek değer teorisine verilen aşırı önem sebebi ile maliyet ve dış ticaret üzerinde yeterince düşünmedikleri yönünde olmuştur.

1.2.5. Heckscher-Ohlin teorisi

Karşılaştırmalı stnlkler teorisinin eksiğinin emek verimliliğinde yaşanan farklılıkların nedenini açıklamadığını düşünen Eli Hecksher ve ğrencisi yine İsvli Bertil Ohlin Faktör Donatımı teorisini ortaya atmışlardır. Heckscher-Ohlin modeline göre, bir ülke diğer ülkelerle karşılaştırıldığında hangi üretim faktörüne bol olarak sahipse, üretimi o faktörü yoğun biçimde gerektiren mallarda bir karşılaştırmalı üstünlüğe sahip olacaktır. Dolayısı ile göreceli olarak sermayesi bol olan bir ülke, petrol rafinerisi gibi sermaye yoğun endüstrilerde karşılaştırmalı üstünlüğe sahip olacaktır. Diğer taraftan göreceli olarak emeği bol olan bir ülke, tekstil üretimi gibi emek yoğun endüstrilerde karşılaştırmalı üstünlüğe sahip olacaktır (Krugman ve Wells, 2011).

Heckscher-Ohlin Teorisi'nin üç temel özelliği bulunmaktadır. Bu özelliklerden birincisi, her ülke nispi olarak daha çok sahip olduğu üretim faktörünün yoğun olarak kullanıldığı malın üretiminde karşılaştırmalı avantaja sahiptir ve bu mal ülkenin ihraç malıdır. İkinci zellik, faktör donanımına dayanan bu dış ticaret teorisinde, ülkedeki zengin faktörün gelirleri yükselirken, kıt faktörün gelirleri azalacaktır. nc zellik ise mal ticareti yolu ile ülkeler arası faktör fiyatları eşitliğinin sağlanıyor olmasıdır. Bu özelliklerden ikincisi Stolper-Samuelson Teorisi olarak isimlendirilirken, üçüncü özellik ise Faktör Fiyatları Eşitliği Teorisi olarak isimlendirilmektedir (Yücesan, 2017).

1.2.6. Modern dış ticaret teorileri

Heckscher-Ohlin teorisinin Leontief paradoksu ile eleştirilir hale gelmesi ile dış ticaret teorilerine yeni katkılar getiren dşnrlere ortaya çıkmıştır. Klasik dış ticaret teorileri kendisinden sonra gelen dış ticaret teorilerinin oluşumuna zemin hazırlamıştır. Yeni dış ticaret teorileri de eski teorilerin eksikliklerini gidermeye yönelik ortaya atılan teorilerdir. Bu açıdan değerlendirilen yaklaşımların en çok kabul görenleri şunlardır; Nitelikli İş Gücü Teoremi,

Teknoloji Açığı Teoremi, Ürün Dönemleri Hipotezi, Tercihlerde Benzerlik Teoremi, Ölçek Ekonomileri Teoremi, Monopolcü Rekabet Teoremi, Endüstri-İçi Ticaret.

Bu çalışmada dış ticaret teorilerine yer verilmesinin sebebi, tüm dış ticaret teorilerinde mal kavramının menkul bir ekonomik değer olarak ele alınmasına karşın, gayrimenkulün yabancı uyruklulara satışının hiç dikkate alınmamış olmasıdır. Halbuki mevcut zaman diliminde uluslararası ekonomik ve ticari ilişkilerde gayrimenkul satışlarının da ekonomik bir değer oluşu ve paylaşımı bağlamında dış ticaretin bir çeşidi olduğu, daha önce ortaya konulan literatür bilgilerinde de yer almaktadır. Dolayısıyla gayrimenkulün yabancı uyruklu kişilere satılması faaliyetinin ekonomik boyutu ve gerekçelerinin ele alınarak tartışılması, konunun daha iyi anlaşılabilirliğini sağlayacaktır.

1.3. Yabancılar Gayrimenkul Satışlarının Ekonomik Boyutu ve Gerekçeleri

1.3.1.Yabancılar Gayrimenkul Satışının Ekonomik Önemi

Dış ticaret teorilerinin tarihçesi önce ihrac fazlası, sonra doğal olanın desteklenmesi gerektiği şeklinde gelişmiştir. Ekonomik birimlerin rasyonelliği, emek değer teorisi üzerine kurulu karşılaştırmalı veya mutlak üstünlükler teorileri bunu takip etmiştir. Sonrasında eksiklerin giderilmeye çalışıldığı Heckscher-Ohlin teorisi ortaya atılmıştır.

Sermaye dolaşımının neredeyse tamamen serbest halde olduğu ekonomik düzende, satılan malların çeşitlendirilmesi anlamında en ilginç olabilecek yabancıya gayrimenkul satışının, bir şekilde dış ticarete konu oluşu açıklanamamaktadır. Modern dünya ve ticarete ilişkin kavramları, en azından neden gayrimenkulün özellikle 2000 yılı sonrasında hemen hemen dünyanın tüm ülkelerinde dış ticaret konusu olduğuna dair özel konuyu açıklayabilen bir teori bulunmamaktadır.

Klasik dış ticaret teorileri 2000 yılı sonrası küreselleşmenin daha da ivme kazandığı dünyada, yabancıya gayrimenkul satışına ilişkin bir açıklama getirmemişlerdir. Modern dış ticaret teorileri de bu konuya açıklık getirememektedir.

Örneğin, Tercihlerde Benzerlik Teorisi'ne göre benzer gelir düzeyleri ve tercihlere sahip ülkeler sanayi malları ticareti yapmaktadırlar. Türkiye ekonomisi, inşaat sektöründe özellikle çok katlı yapılarda yüksek teknoloji ürünü makine ve teçhizat kullanmaktadır. Bu teknolojinin

yurt dışından transfer edildiği bilinmektedir. Elde edilen yüksek teknoloji ürünler, inşaat sektöründe kullanılıp çok fonksiyonlu ve değişik stillerde yapı stokları üretilmektedir. Ancak, bu yapı stoklarının maliki olan ülke vatandaşları ile benzer bir gelir düzeyi bulunmadığı gibi kültürel olarak ihtiyaç duyulan gayrimenkul stoku da benzerlik arz etmemektedir.

Ölçek ekonomileri kavramı açısından inşaat sektörüne bakıldığında, yurt içi ve dışında faaliyet gösteren bir sektör olarak zaman içerisinde gerek sektörün yarattığı bilgi dışsallıkları gerekse de görece ucuz işgücü, sektörün yoğun ilgi görmesinin sebepleri olarak değerlendirilebilir. Ölçek ekonomileri teorisi geniş bir iç piyasaya sahip olan ülkelerin üretimde azalan maliyetler elde ettiğini savunmaktadır. İnşaat sektörü Türkiye ekonomisi için lokomotif sektör olarak kullanılmakta olduğundan bu bağlamda ilgili teorinin kısmen de olsa sektörün dış ticarete değilse bile doğrudan yabancı sermaye girişine konu olma gerekçesini açıkladığı düşünülebilir.

Gelişen iletişim olanaklarının ticaretin sağladığı faydalarından biri olan mal veya hizmeti, eksik olduğu yere götürmek ve daha iyi bir fiyata satmak gerekçesini değiştirdiği düşünülmektedir. Bireyler (ekonomik birimler) dünya coğrafyasının hemen her türlü detayına çok kolay ulaşabilmektedir. Mal veya hizmetin kendilerine gelmelerindense doğrudan ona ulaşabilmeyi tercih etmektedirler. Kurumsal anlamda kur farklılıkları, yatırım kolaylıkları gibi faktörlerin de sınırların dijital anlamda kaldırıldığı bir dünyada gayrimenkul ediniminin gerekçelerinden olduğu düşünülmektedir. Gelişmekte olan veya gelişmiş ekonomiler kendi coğrafi güzelliklerini turizm başlığı altında oldukça uzun bir süredir pazarlamaktaydılar. Gelişmiş ülkelerin vatandaşları daha yüksek alım güçlerini kullanarak daha önce turist olarak bulundukları coğrafyalarda malik sıfatıyla yer almaktadırlar.

Dünya üzerinde tüm ülke ekonomilerinde, özellikle gelişmiş ülke ekonomilerinde, yer alan ekonomik birimler gerek göç gerekse ticaret yoluyla çoklu bir kültür arz etmektedirler. Bu çoklu kültürel yapı, dünyaya açılma isteminin sosyoekonomik boyutlarının yasal altlığa kavuşmasıyla ve küresel sermaye hareketlerinin önündeki sınırların 2000’li yıllar sonrasında ortadan kalkmasıyla coğrafi olarak yer değiştirmektedir.

Sonuç olarak sermaye hareketlerinin serbest kılınmasının yarattığı etkileşim, coğrafya değiştirmeyi de kolaylaştırmaktadır. Kültürler ve sermayeler arası etkileşimin, 2000 sonrası başka coğrafyalarda malik sıfatıyla yer alma eğilimini kuvvetlendirdiği düşünülmektedir.

1.3.2.Yabancılar Gayrimenkul Satışının Ekonomik Gerekçeleri

Bu bölümde yabancı uyruklu kişilere gayrimenkul satışının ekonomik gerekçeleri tartışılacaktır.

Başka bir ülke ve coğrafyada gayrimenkul satın alınmasına ilişkin farklı sebepler öne sürülmektedir. Örneğin, güneşli bir coğrafyada , Brezilya’da 80.000 \$ civarında bir fiyata plaja kıyısı olan bir ev satın almak mümkündür. Oysa böyle bir ev A.B.D’nin New Jersey eyaletinde 500.000 \$ civarında bir fiyata satın alınabilmektedir.

Yatırımın çeşitlendirilmesi ve portföyün farklılaştırılması, farklı bir para birimi üzerinden yatırım ve dolardan bağımsız olmak, yurtdışında gelir elde etmek, vergilerden seyahat masraflarının düşülmesi yine sayılan sebepler arasındadır.

Dünya genelinde artan nüfusa oranla azalan tarım topraklarından yararlanabilmek için tarım sektörü kapsamında yapılan yatırım da önemli bir sebep olarak ileri sürülmektedir.

Kişisel servetin ilgili ülkeden çıkarılıp vergilendirmenin dışında tutulması ya da muhtemel sorunlar için (örneğin dava kaybı sonrası tazminat ödeme) varlıklarını başka bir ülkede değerlendirmek suretiyle yabancı bir ülkede gayrimenkul edinimi, bir başka sebep olarak ileri sürülmektedir.

Son olarak vatandaşlık hakkı alabilmek için gayrimenkul alımı başka bir ülke topraklarında yarar sağlamak için kullanılabilmektedir (<https://money.usnews.co>). Ancak, ileri sürülen sebepler kişisel bakış açılarına dayanmaktadır.

1.3.2.1. Yabancılar gayrimenkul satışının genel nitelikli ekonomik gerekçeleri

Yabancıların herhangi bir coğrafyada malik sıfatıyla gayrimenkul edinimi, gerek bireysel gerekse tüzel kişilikler temelinde daha derinleştirilebilir ve konu başlıklarından bağımsız olarak sebepler artırılabilir. Ancak Türkiye Cumhuriyeti’nde yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul edinimi farklı bir açıdan sebep ve sonuçları ile tartışılmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti’nde gayrimenkul edinimine ilişkin farklı sebepler olmasa da ülke ekonomisine

özgü sebepler ileri sürülmekte ve ekonomik anlamda yabancıların gayrimenkul ediniminin bir ihracat kalemi sayılıp sayılmayacağı tartışılmaktadır (<http://www.cihandura.com/tr>).

Literatürdeki bazı kaynaklar, yabancıların başka ülke veya coğrafyada gayrimenkul edinimini doğrudan yabancı sermaye girişinin bir çeşidi olarak sınıflandırmaktadır (Gholipour, 2012; Chan, 2007). Ancak Türkiye ekonomisi için tartışma daha spesifik olarak gerçekleşmektedir. Doğrudan sermaye girişi söz konusudur ama bu sermaye bir ihracat kalemine karşılık ortaya çıkan bir yatırımın temeli midir? Ayrıca, bu sermaye girişinin birey ve firma bazında dikkatle incelenmesi gerekmektedir. Ülkeye doğrudan yapılan yatırım hangi açılardan tartışılmalıdır? Gayrimenkule bağlanan sermaye veya paranın bağlanış gerekçeleri daha derinlemesine incelenmelidir. Ekonomik sebepler başlığı altında yer alan daha düşük maliyet, kültürel etkileşim veya maliyet düşüklüğü sebebi ile oluşan talep, sektöre yönelen talebin istemleri doğrultusunda gerçekleşen uzmanlaşma daha dikkatle ele alınarak irdelenmelidir. Tüm bu başlıklar bir sermaye stoku oluşturmakta mıdır? Bunların tartışılmasında fayda olduğu düşünülmektedir.

1.3.2.2. Yabancılar gayrimenkul satışının özel nitelikli ekonomik gerekçeleri

1) Maliyet Açısından

Karşılaştırmalı maliyet açısından bakıldığında yabancı alıcı, ülkeler arası maliyet karşılaştırması yapmaktadır. Türkiye tercih edilmekte ve talep buraya yönelmektedir. Bu durum yabancıya yönelik konut üretiminde uzmanlaşmayı gerektirmektedir. Kaynakların bir kısmı bu alana tahsis edilmektedir (<http://www.cihandura.com/tr>). Bu konuda bulgular kısmında elde edilen gelir üzerinden ve dış ticaret verileri ile karşılaştırılarak daha net bir sonuç elde edilmeye çalışılacaktır.

2) Talep Açısından

Mütekabiliyet yasasının kaldırılması ve yurtdışında yapılan tanıtımlar, uluslararası fuarlara daha çok katılım, Türk Müteahhitlerin yabancıların tercihi göre konut üretmesi olgusunu ortaya çıkartmaktadır. Yani yabancıların tercihi uyulmaktadır. Sektör talebe uyum sağlamaya ve arz edeceği taşınmazın özellikle konut vasıflı taşınmazların niteliğini yurtiçi

talepten ziyade yurtdışı talebe göre belirlemektedir. Bu durum talep yapısının değişmesine ve kendi kültürel revizyonuna sebep olabilmektedir (<http://www.cihandura.com/tr>).

3) Uzmanlaşma Açısından

Yabancı talebine uygun uzmanlaşma beraberinde yabancı zevke uygun yapılaşmayı getirecektir. Örneğin Arap ülkelerinin vatandaşları ormanlık alanları, akarsuyun yakınındaki lokasyonları tercih etmektedirler. Orta Avrupa ve Batı Avrupa ülkelerinin vatandaşları da deniz kıyısına yakın bölgeleri tercih etmektedir. Bu durumda yasalar zorlanacak ve ormanlar, meralar ve tarıma elverişli arazilerin imara açılma tehlikesi ortaya çıkacaktır (<http://www.cihandura.com/tr>). Doğal kaynak kaybı özellikle tarımsal veya ormanlık alan kaybı olacaktır. Tarihi ve kültürel değerlerin kaybı da gerçekleşecektir.

Kaynak tahsisinin inşaat sektörüne kaymasının başlıca getirileri dövizle bağlı olarak istihdam ve milli gelir artışı olmaktadır. Ancak ekonomik kaynaklar teknoloji ve verimlilik bakımından çok ileri olmayan bir alana kayacaktır.

4) İhracat Açısından

Ülke içinde satılan mal veya hizmetler bütününe ilişkin faaliyetlere “Özelliği Olan İhracat” adı verilmektedir. Kredili ihracat, transit ticaret, konsinye ihracat gibi çeşitleri bulunmaktadır (<http://www.cihandura.com/tr>). Özelliği olan ihracat olabilmesi için elde edilen gelirin (örneğin, kira) vergisinin ödenmesi gerekmektedir. Döviz kazandırıcı bir faaliyet olan yabancıya konut satışının ikinci aşaması da takip edilmeli, özellikle turistik bölgelerdeki döviz kurundaki değişimler sonucu ucuza alınan ve karla satılan taşınmazların gelir vergisi düzenli denetime tabi olmalıdır.

5) Sermaye Stoku Açısından

Sermaye stoku bir ekonomide yer alan fabrika binaları, makine ve teçhizat gibi üretim sürecinde uzun yıllar kullanılan unsurların toplamıdır. Yabancılar satılan konutların sermaye stokunda değerlendirilebilmesi için mal ya da hizmet üretimi yapılan bir tesise yapılmış bir yatırım olması gerekmektedir. Tatil amaçlı ikamet esnasında bir hizmet üretimi gerçekleşecektir. Ancak bu hizmet üretimi konaklama yapılan lokasyondaki turistik hizmetleri kapsamaktadır. Bu süre, tatil sezonu ile kısıtlı bir süredir. Bu bağlamda, konut bir hizmet

iřletmesi olarak dūřūnūlmemelidir. Sonuçta getirisi olmayan bir sermaye, bir tařınmaza baēlanmıřtır. Ancak satın alan ūlkenin vatandařı aracılıēıyla Tūrkiye Cumhuriyeti’nde bir yabancı sermaye stoku oluřturulmuřtur. Uluslararası bir faktŧr hareketi niteliēindedir (<http://www.cihandura.com/tr>).

Pandemi sūrecinde mevcut siyasal iktidarın zŧm yolu olarak tercih ettiēi, devlet bankalarının konut kredi faizlerini dūřŧk tutarak iç talebi manipūle etmesine iliřkin bir risk içeren durumdan da bahsedilebilir. Konut fiyat endeksinin kesintisiz olarak arttıēı bir ekonomide ve ŧzellikle 15 yıl vadeye baēlı malik sermayelerinin ŧnŧmŧzdeki birkaç yılda kredi aılabilecek (finansman olanakları çok uygun olsa bile) uygun profilli mŧřteri bulunamayacaktır. Bu durumda yūksek fonksiyonlu ve nitelikli yapı stokunun yabancı yatırımcının elinden yerli yatırımcıya yūksek kar marjları ile devredilmesi sŧz konusu olacaktır. Bu da ūlke ekonomisi için kayıptır denilebilir.

Yıllarca dolarını yūksek kurdan bozdurup borsanın dip noktasında kâēıtlara yatırım yapıp, kâēıtların yūkselmesi ve doların dūřmesi sonrasında deēeri yūksek TL’den Dolara geçip tekrar-tekrar kar eden spekūlatif sermaye hareketlerine tekrar katlanmak zorunda kalınabilir. Bu risk unsuru yerli yatırımcının vergi veya teřvik yoluyla desteklenmesi ile ařılabilir.

Gayrimenkulŧn yabancı uyruklu ūlke vatandařlarına satıřının negatif yŧnleri olmakla birlikte geliřmekte olan ekonomilere doērudan giren bir gelir kaynaēı olarak, pozitif bir etkisi de bulunduēu dūřŧnŧlmektedir. 2019 ve 2020 yıllarında sırasıyla net gayrimenkul yatırımları % 0,57 ve % 0,61 seviyesinde gerçekleřmiřtir (řekil 2.3). ŧzellikle pandemi sūrecinde, tŧm ūlkelerin olduēu gibi Tūrkiye Cumhuriyeti’nin de bu tŧr girdilere ihtiyaı bulunmaktadır.

2. YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞLARININ MAKRO EKONOMİK ETKİLERİNİN ANALİZİ

2.1. Analitik Çalışmanın Metodolojisi

Tüm çalışmalarda olduğu gibi deneysel bir nitelik arz eden bu çalışmada da izlenecek yolun yöntem biliminin (metodoloji) belirtilmesi gerekmektedir. Çalışmanın bulgularının, sonuç ve değerlendirilme faaliyetlerinin net olarak anlaşılabilmesi, çalışmada izlenen yolun hangi aşamalardan geçtiğinin bilinmesi ile sağlanabilmektedir.

Bu çalışmada, TÜİK resmi sitesinden elde edilen dış ticaret ve inşaat sektörüne ilişkin belirli büyüklükler ile TAKBİS'den elde edilen yabancılara gayrimenkul satışına ilişkin yıl bazlı toplam parasal tutarlar karşılaştırılacaktır.

Ayrıca bu büyüklüklerin birbirleriyle ilişkilerinin anlaşılabilmesi için yabancılara gayrimenkul satışına ilişkin yıl bazlı toplam tutarlar ile TÜİK resmi sitesinden elde edilen veriler lineer regresyon vasıtasıyla çözümlenecektir. Bağımlı değişken yabancılara gayrimenkul satışı, bağımsız değişken ise belirli makro ekonomik veriler olacaktır.

Regresyon çözümlemesi, determinasyon katsayısı vasıtasıyla dış ticaret verilerinin yabancıya satışın ne kadarını açıkladığı bulgusunu sağlayabilecektir. Ancak bu bulguya erişebilmek için her iki büyüklük arasındaki anlamlı ilişkinin varlığı sorgulanacaktır. Birden fazla bağımsız değişken ile modelin kurulması gerekirse F ve t istatistikleri aracılığıyla model katsayılarının ve modelin tutarlılığı sınanacaktır. İstatistik olarak yapılacak olan bu analiz için Statistical Package for the Social Sciences (SPSS) programı kullanılacaktır.

Dış ticarete yer alan tüm sektör gelirleri ile birlikte toplam 16 bağımsız değişkenle yabancılara gayrimenkul satışının ilişkisi, basit doğrusal regresyon ile analiz edilecektir. Hangi alanda kullanıldığına göre değişkenlik arz etmekle beraber, kelime anlamı olarak “bağlanım” karşılığı alınabilecek olan “regresyon” kelimesi Fransızca kökenlidir. İki değişken arasındaki ilişkinin yönünün ve şeklinin tespit edilebildiği matematiksel bir modeldir. Bu model ile aynı zamanda kestirim yapılabilmektedir. Regresyon analizinde sadece doğrusal bir ilişki bulunmamaktadır. İki değişken arasındaki ilişkiler kübik, üstel veya parabolik de olabilmektedir.

TAKBİS ve TÜİK verileri analiz edilirken ayrıca oransal karşılaştırmalara da yer verilecek ve farklı bir bakış açısı elde edilmeye çalışılacaktır.

2.2. Makro Ekonomik Bulgular

Makro ekonomik verilerde önemli kavramlardan birisi, geçmiş veriler ışığında geleceğe dair projeksiyonlar yapabilmektir. Bunun için ise stokastik bir yöntem kurgulamak gerekmektedir. Yani geçmişe dair elde veri setinin bulunması bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır. Bunun yanı sıra mevcut konjonktürün anlaşılabilmesi için tarihsel bir yaklaşım gerekirken ve 10- 15 yıl aralığında geriye giderek analizlerin kurgusu bu zaman diliminden başlatılmalıdır.

İçinde bulunulan yıla, Dünya Sağlık Örgütü'nün (DSÖ-WHO) 12 Aralık 2019 tarihinde Çin'de ortaya çıkan “korona virüs” salgınını, 17 Mart 2020 tarihinde (www.milliyet.com) “pandemi” olarak ilan etmesi damgasını vurmuştur. İlanı takip eden günlerde tüm ekonomiler geçici önlemler ile mevcut düzeni devam ettirmeye çalışmışlardır. Ancak, süreç uzadıkça dünya ekonomileri bir bütün olarak krize girmiştir. Bu bölümde halen içinden geçilen süreçteki veriler de işleneceği için bu bilgiyi vermek gerekli görülmektedir.

Dünya ekonomileri birçok kriz yaşamıştır. Ancak bunlardan bazıları oldukça derin izler bırakmışlar ve kalıcı değişikliklere sebep olmuşlardır. Bunlara kısaca değinmekte fayda görülmektedir.

2.2.1. Dünyayı etkileyen ekonomik krizler

Ekonomi insanlığın ve medeniyetin devamının sağlanmasına yönelik bir faaliyetler zinciri olarak devamlılığını sürdürmek zorundadır. Ancak bu devamlılığın sağlanması oldukça zordur. Çünkü ekonomik faaliyetler, tüm kompleks kurgusuna rağmen oldukça kırılgan bir yapıya sahiptir. İnsanoğluna bağlı olması bu faaliyetler zincirini kırılgan yapmaktadır. Bu kırılgan yapı bir kez ortaya çıktığında domino etkisi sebebiyle tüm dünyayı etkisi altına almaktadır.

Domino etkisine sahip birçok kriz yaşayan dünya ekonomileri zaman-zaman kısmen, zaman-zaman da top yekûn olarak krize karşı koymaya çalışmışlar, bazen başarabilmişler ve bazen

de başarısız olmuşlardır. Hatta bazı krizler bir bütün olarak dünya ekonomisini çok derinden etkilemiş ve yapısal değişikliklere sebep olmuşlardır.

Örneğin, 1772 yılında Alexander Fordyce'in yükümlülüklerini ödememek için Fransa'ya kaçmasıyla Londra'da başlayan kredi krizi, küresel ölçekte gelişen krizlerden biri olarak sayılabilir. Bu krizden bu yana dünyanın tamamını etkileyen farklı krizler ortaya çıkmıştır. Gayrimenkul piyasalarının da bu krizlerde doğrudan veya dolaylı etkilerinin anlaşılması açısından bunlara aşağıdaki kısa başlıklar halinde değinmekte yarar vardır. Şöyle ki:

Büyük Buhran (1929-39) üretim fazlası sebebiyle ortaya çıkmıştır.

İkinci Dünya Savaşı'nın sonunda 1944 yılında küçük bir Amerikan kasabasında ortaya çıkan ve Avrupa'nın gelişimine büyük katkı sağlayan Bretton Woods sistemi, IMF'in de kurulması ile küreselleşmenin yayılması yönünde çok büyük başarılar sağlamıştır. Ancak bu başarılar 1955 yılına kadar varlığını sürdürebilmiştir. 1 ons altının 35 dolara sabitlenmesiyle "Altın Kambiyosu" sistemi ortaya çıkmış ve 1971 yılında ABD'nin doları altına endekslemekten vazgeçtiğini açıklamasıyla sistem çökmüştür.

Akabinde stagflasyonu ekonomi literatürüne kazandıran OPEC üyelerinin uyguladığı petrol ambargosu, yeni bir kriz konjonktürü yaratmıştır. 1973 yılında OPEC (Organization of the Petroleum Exporting Countries) ülkelerinin İsrail'e silah satışını gerekçe göstererek uygulamış oldukları misilleme, Bretton Woods sisteminin tamamen işlerliğini yitirmesine yol açmıştır (www.mahfiegilmez.com).

Tayland'da aşırı kredilendirme ve bunun sonucu olarak devasa bir alacak havuzu oluşması sebebiyle başlayan Asya (Kaplanları) Krizi (1997).

Yakın tarihte ortaya çıkan 2007-2008 yıllarını kapsayan bir kriz daha ortaya çıkmıştır. "Emlak Balonu'nun patlaması ile başlayan ve Lehman Brothers gibi köklü bir finansal kurumun batması olgusunu da içine alarak etkilerini günümüze kadar sürdüren finansal kriz (Sancak ve Demirbaş, 2011)

Bu krizlerin ortak özelliği aşırı harcama, borçlanma, aşırı değerlenmiş gayrimenkul stoku gibi ekonomik sebepler dolayısıyla ortaya çıkmalarıdır. İstisnası OPEC ülkelerinin ambargo koyması olan ekonomik krizdir.

Bu büyük krizlerden farklı olarak, içinde bulunulan süreçte tamamen farklı bir sektörde ortaya çıkan ve medeniyeti öngörülemez kadar etkilemekte olan COVID-19 sendromu farklı bir

nitelik arz etmektedir. Bu sendrom insan sağlığını öylesine etkilemiştir ki ekonomi durma noktasına gelmiş ve normal koşullara sahip ekonomik sistem, bir anda olağanüstü önlemlerin alınmasını gerektirecek bir durumla karşı karşıya kalmıştır. Özellikle gelişmekte olan ekonomiler çok ciddi bir kriz ortamı ile karşılaşmışlar ve ciddi zarar riski ile yüzleşmek zorunda kalmışlardır.

Çalışmanın bu bölümüne kadar Dünya çapında meydana gelen ekonomik krizlerin etkilerinden kısaca bahsedilmiştir. Herhangi bir sebeple meydana gelen ve çıkış yolu olarak farklı sektörlerin itici veya çekici güç olarak kullanılmış olduğu birçok kriz ortaya çıkmıştır. Yeniden dünya çapında bir kriz söz konusudur. Bu kriz de benzer veya spesifik etkiler ortaya çıkarmaktadır. Mevcut konjonktür, bir krizin etkilerini tüm ağırlığıyla yaşamaktadır. Farklı ölçekte, farklı ekonomik yapılara sahip ülkeler krizin etkilerini gidermeye yönelik politikaları hayata geçirmektedirler.

Türkiye Cumhuriyeti ise, lokomotif sektör olarak inşaat sektörünü kullanmaktadır. Özellikle son dönemde kamu bankaları tarafından açılan düşük faizli ve uzun vadeli konut kredileri, kriz döneminden çıkış için kullanılmaktadır. Bu durum 2020 yılının yaz aylarında konut satışlarında patlama yaşanmasına neden olmuştur. Ancak sürecin başlangıcından bu yana en genel anlamda gayrimenkul ve özel anlamda ise konuta ilişkin algı bir hayli değışmiştir. Tüm gayrimenkul çeşitlerine ilişkin gerek fonksiyonel ve gerekse psikolojik bakış açısı geçmişe kıyasla ciddi farklılıklar arz etmektedir.

Mevcut ekonomik yapının daha iyi anlaşılabilmesi ve gayrimenkul sektörünün ekonomideki yerinin belirlenebilmesi açısından mevcut ekonomik konjonktürün Türkiye bazında geçmişine gitmekte fayda görölmektedir. Böylece geçmişten, içinde bulunulan zaman dilimine kadar olan süreçte makro ölçekte Türkiye ekonomisinin geçmiş olduğu safhalar daha iyi anlaşılabilir. Geçmişin daha iyi anlaşılabilmesi ise mevcut konjonktürün daha net anlaşılabilmesini sağlayacaktır. Türkiye de makro durum ve değışim, zaman zaman Dünya ekonomisi ile birlikte değerlendirilecektir. Daha önce yaşanan ekonomik sıkıntılara Türkiye ekonomisinin verdiği tepkiler de bu başlık altında ele alınacaktır. Sürecin değerlendirilmesinin, mevcut konjonktürün etkilerine verilebilecek tepkiler dizisinin aydınlatılmasında daha net bir fikir verebileceği düşünölmektedir.

2.2.2. Türkiye ekonomisinde makro durum ve değişim

İstikrarlı makro ekonomik politikalar vasıtasıyla kişi başi gelirini istikrarlı bir biçimde artıran Türkiye’de 2010 yılındaki kişi başi gelir, 2007-2008 krizine rağmen 10.000\$ düzeyinde seyretmiştir.

2007 yılında konut piyasasında talebin düşmesi ve tüketici harcamalarındaki azalmayla ABD’de bir kriz ortaya çıkmıştır. 2008 yılında yüksek faizli ve riskli kredi piyasalarında gerçekleşen olumsuz gelişmelerle derinleşen kriz, döviz kurlarında değişmelere, sermaye akımlarında yavaşlamalara ve ticaret hacimlerinde büyük oranda düşüşe sebep olmuştur. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde finans piyasalarından çok, reel sektör üzerinde negatif yönlü bir etkiye sebep olmuştur. Yatırımcı kararlarını olumsuz yönde etkileyen ekonomik belirsizlikler ekonomik daralmayı daha da kuvvetlendirmiştir. Merkez bankaları ve hükümetler ekonominin canlanmasına yönelik paketler açıklamışlardır. 2009 yılında gelişmiş ülke ekonomileri % 3,2 küçülürken ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinde % 2,4 büyümenin gerçekleşmesi dünya ekonomisinde tahmini % 0,6’lık bir küçülmenin ortaya çıktığı bir tablo ortaya çıkarmıştır.

2001 yılından itibaren Türkiye’de yaşanan kriz sonrası uygulamaya konulan yapısal reformlar, kamu maliyesi ve bankacılık sektörünün alt yapısını güçlendirmiştir. Böylece, kriz yılı olan 2009’un etkilerinden uzak kalınması sağlanmıştır. Yine aynı dönemde hükümetin almış olduğu önlemler krizin daha da sınırlı zararlarla atlatılmasını sağlamıştır. Bu kapsamda yurtdışı varlıkların yurtiçine gelmesini sağlamak amacıyla, Varlık Barışı uygulamasına geçilmiştir. Hisse senedi kazançlarında stopaj sıfıra çekilmiştir. Vergi borçlarına taksit imkânı sağlanmıştır. Kurumlar vergisinden muaf tutulan KOBİ’lerin yanı sıra beyaz eşya, mobilya ve otomobil sektörlerine ÖTV ve KDV indirimleri hayata geçirilmiştir. Kısa çalışma ödeneği ve işsizlik ödeneği artırılmıştır. İŞKUR vasıtasıyla eğitim faaliyetlerine ağırlık verilmesinin yanı sıra, ilave istihdam için prim desteği sağlanmıştır. İstihdam anlamında da bu şekilde katkı sağlanmıştır.

Bir başka önlem 5084 sayılı kanunla sağlanan teşviklerdir. Bunların süresi bir yıl uzatılmıştır. Yeni bir teşvik sistemi hazırlanarak kurumlar ve gelir vergisi indirimi sağlanmıştır. Sosyal güvenlik katkı payının işverene düşen kısmı da hazine tarafından karşılanmıştır. Ayrıca faiz desteği, yatırım yeri tahsisi, KDV istisnası gibi destekler de sağlanmıştır. Krizden en çok etkilenen reel sektör içinse düşük faizli kredi desteği sağlanmıştır. Eximbank nezdinde

firmaların kredi kapsam ve limitleri artırılmıştır. Ayrıca Kredi Garanti Desteği uygulamasına başlanarak KOBİ'lerin finansman olanaklarına daha kolay erişimleri sağlanmıştır. AR-GE için AR-GE personeline vergi indirimi desteği sağlanmıştır.

Alınan önlemlerle büyük küresel krizi olabildiğince az zararla atlatan Türkiye ekonomisi, mortgage krizine rağmen 2010 ve sonrası dönemde konut fiyat endeksinde sürekli artış kaydetmiştir. Dikkat edilecek nokta gerek 2011 yılında TEFE üzerinden hesaplanan (%-2,65) ve gerekse TÜFE üzerinden hesaplanan (% -7,24) reel faizlerde düşme gözlemlenirken aynı yıl hem konut fiyat endeksi (% 18,79) ve hem de yeni konut fiyat endeksinde (% 9,99) meydana gelen artışlardır (www.tuik.gov.tr).

Belirtilen rakamlardan çıkarılacak sonuç “konut fiyatları makro ekonomik değişkenlerden bağımsızdır” gibi görünebilir. Ancak bu durum tartışmaya açıktır çünkü tek başına doğrudan veya dolaylı olarak 265 sektörü harekete geçiren bir sektör olarak inşaat sektörünün makro ekonomik değişkenlerden bağımsız olması beklenemez. Son dönemde piyasanın canlı tutulabilmesi için kamu bankalarının açtığı düşük faizli krediler bunun en canlı ispatı niteliğindedir.

Kriz öncesi yapılan reformlar ve kriz esnasında hayata geçirilen önlemler ile Türkiye ekonomisi olabildiğince az etkiye maruz kalmıştır. Ancak, 2010 sonrasında 2011'deki 11,1 puan ve 2017' deki 7,5 puanlık pikler dışında istikrarlı olmayan büyüme hızlarına sahip olmuş ve 2017 sonrası büyümenin zayıflaması ve artan işsizlik dolayısıyla refah kaybı gerçeğiyle karşı karşıya kalmıştır. 2010 sonrasında 10 bin \$ seviyesinde olan kişi başına gelirin, 2018 yılında 9.632 \$ ve 2019 yılında 9.127 \$ olması gerçeği de büyüme hızındaki gerileme verisiyle benzer bir nitelik arz etmektedir (www.tuik.gov.tr).

Şekil 2.1 Türkiye Cumhuriyeti'nin büyüme hızına ilişkin verileri içermektedir. Buna göre 2008 krizinin etkilerinin devam ettiği 2010 yılında, her şeye rağmen % 8,5'lik büyümeye sahip olunmuştur. 2011 yılında ise %11,1'lik bir büyümeye sahip olunmuştur. 2012 yılında ise gözlemlenen düşüşün kaynağı, Euro bölgesinde yaşanan sorunlarla birlikte bankacılık sektörünün kırılgan yapısıdır (TOBB, 2013).

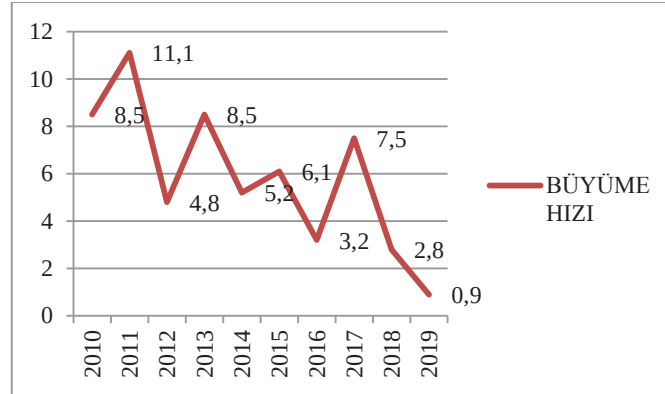
2013 yılında Türkiye ekonomisi, yüksek cari açık ve düşük tasarruf oranları olmak üzere iki yapısal probleme sahip olmaktaydı. Fed'in açıklaması ile meydana gelen finansal çalkantıya bu sebeple hazırlıksız yakalanmıştır. Likiditenin yüksek olduğu dönemde bu problemlere ilişkin yeterli yapısal önlemler alınmamıştır. Türkiye, büyümenin ara girdi ve finansman

açısından daha da dışa bağımlı hale geldiği bir döneme girmiştir. Böylesi bir ekonomik yapıyla Türkiye, Fed'in açıklaması ve yurt içinde yaşanan gelişmelerin etkisiyle finansal gerginliklerden en çok etkilenen ülkelerden biri olmuştur (TOBB, 2014).

2014 yılı belirtilenin altında gerileme yaşanan yıl olarak gerçekleşmiştir. Türkiye ekonomisi 2015 yılında % 6,1 büyüme göstermiştir. Küresel ekonomideki belirsizlikler, ana ticaret ortaklarındaki durgunluk ve jeopolitik gerginliklere rağmen büyüme gerçekleşmiştir. Özellikle özel tüketimin desteği ile birçok dünya ülkesinin üzerinde büyüme göstermiştir (TOBB, 2015).

2016 yılında küresel ticaret hızlanmıştır. Türkiye ekonomisi de buna bağlı olarak canlanmıştır. Bu canlanmanın etkileri yıl içinde değilse bile müteakip yılda % 7,5 seviyesinde büyüme gerçekleşmesine sebep olmuştur.

2018 yılı ABD-Çin tarife savaşlarına sahne olmuştur ve bu durum tüm dünya ekonomilerinde olduğu gibi Türk ekonomisinin büyümesini de etkilemiştir. Küresel büyüme hızının, 2018 yılının ikinci yarısındaki zayıflığının, 2019 yılının ilk çeyreğine taşınmasıyla ,2019 yılında Ocak ayı güncellemesindeki tahminin altında kalarak % 3,3 olmuş ve 2020 yılında % 3,6 olacağı öngörülmüştür (www.tobb.org).



Şekil 2.1 Türkiye Ekonomisinin Büyüme Hızı

(Kaynak: TÜİK, 19.12.2020)

2020 yılı, kötümser olan tablonun daha da kötümser olmasına yol açmıştır. 17 Mart 2020'deki pandemi ilanının etkileri halen en yoğun biçimde yaşanmaktadır.

Bir başka makro değişken olan genel işsizlik oranı Aralık 2019 itibariyle % 14,01 olarak gerçekleşmiştir. Tarım dışı işsizlik oranı %15,8 ve genç işsizlik oranının % 25,0 olduğu verisi de göz önüne alındığında Türkiye ekonomisine ilişkin makro verilerin çok iyi olmadığı ileri sürülebilir. Ancak işsizliğe ilişkin verinin düzeltilebilmesi içinde bulunulan zaman diliminde ve salgın sonrasında alınabilecek tedbirlere bağlı olabilir. Geçici de olsa uzun bir süre işletmelerin kapalı oldukları düşünüldüğünde ayrıca mevsimlik işsizlerin ve kayıt dışı çalışanlarında da bu işsizlik rakamına eklenmesiyle ortaya çıkan tablonun oldukça kötü olduğu söylenebilir (www.tuik.gov.tr).

Tablo 2.1 yıllar itibariyle iş gücü ve işsizlik arasındaki oransal ilişkiyi belirtmektedir. İşsiz oranı, Mortgage Krizi'nin etkilerini gösterdiği 2009 yılından sonra(%14,03), 2019 yılında da benzer bir seviyeye erişmiştir(%14,01). Hemen arkasından gelen 2020 yılında ise işsizlik oranının % 12,7 olduğu belirtilmektedir (www.sozcu.com).

Tablo 2-1 Türkiye Ekonomisinde İşsizlik Oranları

YIL	İŞGÜCÜ (BİN KİŞİ)	İŞSİZ SAYISI (BİN KİŞİ)	İŞSİZLİK %	YIL	İŞGÜCÜ (BİN KİŞİ)	İŞSİZ SAYISI (BİN KİŞİ)	İŞSİZLİK %	YIL	İŞGÜCÜ (BİN KİŞİ)	İŞSİZ SAYISI (BİN KİŞİ)	İŞSİZLİK %
1990	20.15	1.611	8.00	2000	23.078	1.497	6.49	2010	25.641	3.046	11.88
1991	21.01	1.722	8.20	2001	23.491	1.967	8.37	2011	26.725	2.615	9.78
1992	21.264	1.805	8.49	2002	23.818	2.464	10.35	2012	24.821	2.518	10.14
1993	20.314	1.814	8.93	2003	23.818	2.493	10.47	2013	25.524	2.747	10.76
1994	21.876	1.87	8.55	2004	22.016	2.385	10.83	2014	28.786	2.853	9.91
1995	22.286	1.7	7.63	2005	22.454	2.388	10.64	2015	29.678	3.057	10.30
1996	22.697	1.502	6.62	2006	22.751	2.328	10.23	2016	30.535	3.33	10.91
1997	22.755	1.551	6.82	2007	23.114	2.377	10.28	2017	31.643	3.454	10.92
1998	23.385	1.606	6.87	2008	23.805	2.611	10.97	2018	32.274	3.537	10.96
1999	23.878	1.826	7.65	2009	24.748	3.471	14.03	2019	33.18	4.65	14.01

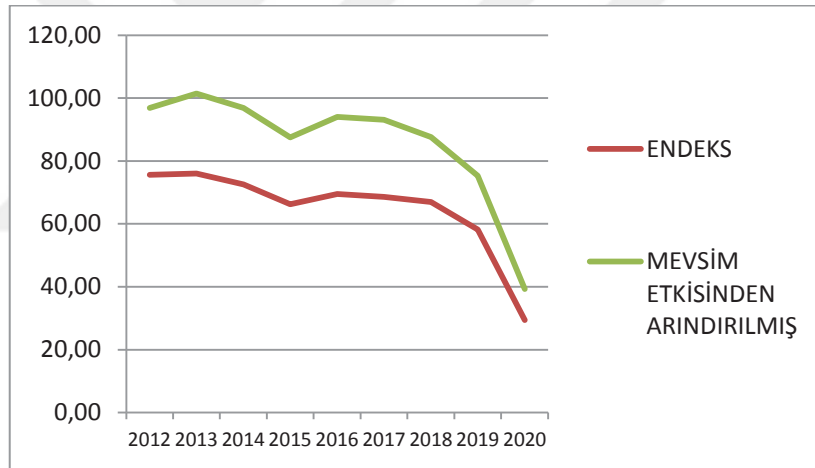
(Kaynak: TÜİK ,19.12.2020)

Ekonomiye ilişkin doğru değerlendirmeler yapabilmek için tüketici güven endeksini incelemekte fayda görülmektedir. Tüketici güven endeksi genel olarak piyasa algısını, özel olarak da gayrimenkule ilişkin algıyı yansıtmaları açısından önemli görülmektedir.

Şekil 2.2 tüketici güven endeksini ve mevsimlik etkilerden arındırılmış gelecek 12 ay beklentisini içermektedir. Endeks, genel ekonomik durumun geleceğine dair düşüncelerin yansımasıdır. Gerileme net bir biçimde görülmektedir. 2020 yılı altı aylık bir dönemi içermektedir. Tüketici güven endeksine ilişkin Haziran ve Mayıs ayları yıllar içindeki

düşüşten farklı bir nitelik taşımaktadır. Konut satışlarındaki patlamanın da etkisi ile ortalama dört, beş puanlık artış arz etmektedir (Nisan; 55, 50; Mayıs;59, 70 ve Haziran;62, 80). Oysa Mart ayından Nisan ayına 3 puanlık gerileme söz konusudur (Mart 58, 20;Nisan 55, 50). COVID-19 sendromunun en bariz etkilerinden birini bu rakamlarda görmek mümkündür. Ekonomiye dair beklentiler nispeten düzeliyor gibi görünmektedir.

Ancak, yatırımlardaki düşüş, üretim gerilemesi ve konaklama sektörü ve bağlı alanlardaki üretim kayıplarının telafisi için bu tablo yeterli görünmemektedir. Yabancı yatırımların ve düşen yabancı talebinin tekrar canlandırılması gerekmektedir. Bunun için ekonomik birimlere kaynak transferi yapılmalı ve yatırım iklimi derhal restore edilmelidir (Tanrıvermiş, 2020).



Şekil 2.2 Tüketici Güven Endeksi

(Kaynak: TCMB 20.12.2020)

Çalışmanın konusu makro veriler ve yabancıya gayrimenkul satışı olduğundan Ticaret Bakanlığı'ndan elde edilmiş olan Tablo 2.2'nin de incelenmesinde konunun anlaşılması açısından fayda görülmektedir.

Tablo 2.2 yıllar itibariyle Türkiye'de yabancı yatırımlara ilişkin veriyi içermektedir. Ocak 2020'deki düşüş, içinde bulunulan pandemi krizi sebebiyle daha endişe verici rakamlara ulaşmıştır. UNCTAD (United Nations Conference on Trade And Development) Dünya Yatırım Raporu 2020'ye göre, 2019 yılında küresel olarak yabancı yatırımlar 1,54 trilyon

dolar olmuştur. Yabancı yatırımların 2020 yılı içinde, 2005 yılından bu yana ilk kez % 40 gerileyerek 1 trilyon doların altına düşmesi ve %5 - %10 aralığında bir gerileme olması tahmin edilmektedir. 2021 yılında düşüşün devam edeceği ve 2022 yılında ise toparlanmanın başlayacağı düşünülmektedir (UNCTAD, 2020).

Bu bilgiler ışığında yatırımlarda yaşanan gerilemeye COVID-19 etkisinin de eklenmesiyle ülke genelinde ortaya çıkan üretim ve yatırım gerilemesi doğal karşılanmalıdır. Rapor, dünya genelinde derin bir resesyon beklentisi olduğunu vurgulamaktadır. Bu durumun uluslararası şirketlerin yeni projelerini, yeniden değerlendirmeye yönlendireceği belirtilmektedir. Hükümetlerin ise krize yönelik geliştirdiği politikalarda yatırım kısıtlamasını gündeme getirdiği bildirilmektedir (Tanrıvermiş, 2020)

Tablo 2-2 Türkiye'de Yabancı Yatırımlar

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişleri (Net Yükümlülük Oluşumu)													
(Milyon ABD Dolar)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019 Ocak	2020 Ocak	2019-2020 Değ. (%)	2002-2020 Ocak Toplam
Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi (Net Yükümlülük Oluşumu)*	16,182	13,744	13,563	13,337	19,263	13,929	11,099	13,023	8,419	953	932	-2.20%	218,858
Sermaye	14,145	10,128	9,936	8,371	11,817	6,906	5,532	6,304	5,242	591	543	-8.12%	151,898
<i>Yatırım</i>	16,136	10,761	10,523	8,632	12,181	7,527	7,401	6,774	5,611	593	567	-4.38%	161,151
<i>Tasfiye</i>	1,991	633	587	261	364	621	1,869	470	369	2	24	1100.00%	9,253
Diğer Sermaye (Net)**	24	980	578	645	3,290	3,133	924	804	1,663	-91	-175	92.31%	13,690
Gayrimenkul (Net)	2,013	2,636	3,049	4,321	4,156	3,890	4,643	5,915	4,840	453	564	24.50%	53,270

* TCMB tarafından yayımlanan ödemeler dengesi istatistikleri altındaki uluslararası doğrudan yatırım verileri IMF Altıncı El Kitabına göre düzenlenmiştir.

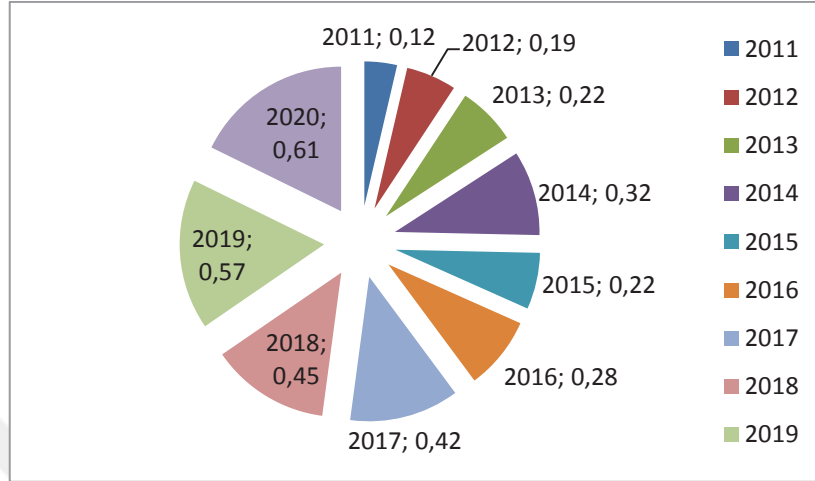
** Uluslararası Sermayeli Firmaların Yabancı Ortaklarından Aldıkları Kredi

Kaynak: Ticaret Bakanlığı
(<https://ticaret.gov.tr/>, 11.11.2020)

Tablo 2.2 için oransal olarak bir analiz yapıldığında, Şekil 2.3 ortaya çıkmaktadır. Gayrimenkulün yabancıya satışının ihracat olup olmadığı tartışmaya açık olmakla beraber Ticaret Bakanlığı'nın yayınladığı tablo, net gayrimenkul yatırımının % 0,61 seviyelerine çıktığını göstermektedir.

Şekil 2.3 gayrimenkul yatırımlarının yabancı para girdisi açısından önemini vurgular niteliktedir. Dünya ticaretinin gerilemeye girmesinin beklendiği bir ekonomik konjonktürde önemli bir girdi kalemi olarak değerlendirilebilecek olan yabancıya gayrimenkul satışının, stratejik sakıncaları sonuç ve öneriler kısmında değerlendirilecektir. Ancak mevcut siyasal

İktidarın neden bu sektörü kriz ortamından çıkmak için kullandığını belgeler nitelikte verilere ulaşılmış bulunmaktadır. Eldeki veri setinden elde edilen bulgulara ilişkin analizlerde belli makro veriler ile yabancılara gayrimenkul satışlarına ilişkin yıl bazlı toplam tutarlar regresyon analizi ile anlaşılmalı çalışılacaktır.



Şekil 2.3 Gayrimenkul Yatırımlarının Yabancı Sermaye Yatırımları İçindeki Yeri

Kaynak: Ticaret Bakanlığı (<https://ticaret.gov.tr/> 11.11.2020)

2.3. Yabancılara Gayrimenkul Satışlarının Makro Ekonomik Etkilerinin Analizi

Kavramsal çerçeve bölümünde yabancılara gayrimenkul satışlarının ihracat sayılıp sayılamayacağı tartışılmıştır. Bulgular kısmında ise net yatırım miktarı ortaya konulmuştur. Bu bölümde, bu tartışmaların net bir biçimde anlaşılabilmesi için gayrimenkul sektörünün bağlantı içerisinde bulunduğu düşünülen sektörler ile ilişkisi incelenecektir. İlişkinin anlam düzeyi belirlenmeye çalışılacaktır. Buna göre, regresyon analizinde bağımsız değişken olarak alınacak sektörler aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

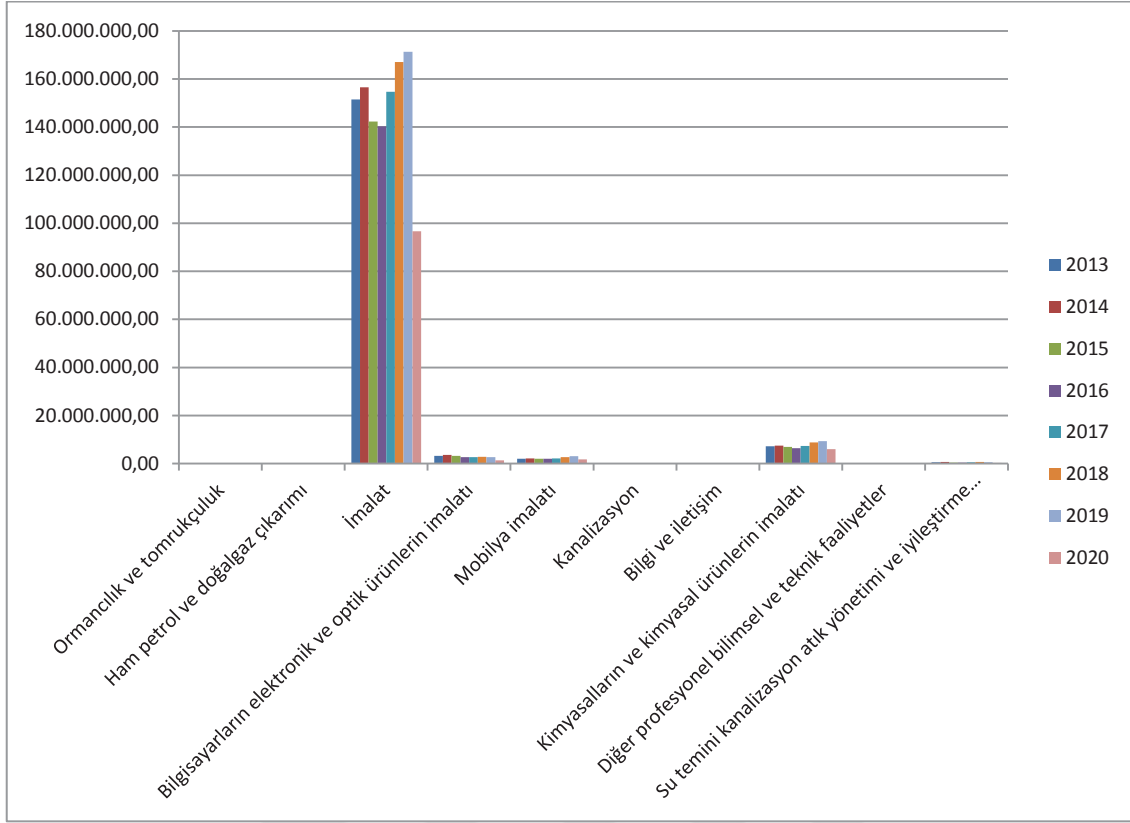
- Toplam dış ticaret geliri
- Ormancılık ve tomrukçuluk
- Ham petrol ve doğalgaz çıkarımı
- İmalat
- Bilgisayarların ve optik ürünlerin imalatı
- Mobilya imalatı
- Bilgi ve iletişim

- Kimyasalların ve kimyasal ürünlerin imalatı
- Diğer profesyonel, bilimsel ve teknik faaliyetler
- Su temini, kanalizasyon atık yönetimi ve iyileştirme faaliyetleri
- İnşaat ciro ve üretim endeksleri
- İnşaat işgücü endeksleri
- İnşaat maliyet endeksi
- Konut satış istatistikleri
- Yapı izin istatistikleri

Bu veriler ve yabancılara konut satışı arasındaki ilişkiler analiz edilerek iki sayı dizisi arasında anlamlı ilişki olup olmadığı araştırılacaktır. Pandemi olgusuna yönelik kesim için ayrı bir veri seti oluşturulmuştur ve ülke ekonomisinin kayıp kazançları bu veri seti üzerinden analiz edilecektir.

Toplam ihracat rakamları ile birlikte 15 sektör ile ilişkilendirilecek olan gayrimenkul satışları için başlangıçta 23 sektör seçilmiştir. Ancak, TÜİK veri tabanında makine ve donanımların kurulumu ve onarımı, kanalizasyon, telekomünikasyon, finans ve sigorta faaliyetleri, su yolu taşımacılığı, havayolu taşımacılığı, taşımacılık için depolama ve destekleyici faaliyetlerine ilişkin veri seti eksik veya hiç bulunmadığından bu sektörler ile regresyon analizi yapılamamaktadır.

Şekil 2.4 ihracat girdisi elde edilen belirli sektörlerle ilişkin verileri içermektedir. Buna göre İmalat sektörü dış ticaretten elde edilen gelir içerisinde en yüksek paya sahiptir. Sonrasında kimya sektörü gelmektedir.



Şekil 2.4 Dış Ticaret Seçilmiş Sektörler Kaynak: TÜİK (www.tuik.gov.tr 19.11.2020)

2.3.1. Dış ticaret gelirinde toplam gelir ve bazı gelirler ile yabancılara gayrimenkul satışlarının ilişkilendirilmesi

Yabancılara gayrimenkul satışlarının toplam dış ticaret geliri ve bazı gelir kalemleri ile yabancılara gayrimenkul satışlarının arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığına ilişkin doğrusal regresyon analizi ile bir yargıya varılmaya çalışılacaktır. Bu analizde bağımlı değişken yabancılara gayrimenkul satışlarından elde edilen yıllar bazlı gelirlerdir. Bağımsız değişken ise dış ticarete seçilmiş sektörlerden elde edilen yıllar bazlı gelirlerdir. Her bir büyüklük yabancıya satış ile tek değişkenli olarak denkleme sokulmuştur.

Bu büyüklüklerin seçilmesinin nedeni, yurt içinde satışı yapılan özellikle konut nitelikli gayrimenkuller için üretilen bir teknoloji, hizmet veya hammaddenin dış ticarete konu mallara bir etkisinin olup olmadığının anlaşılmasıdır. Çünkü dış ticarete ilişkin büyüklükler ve bölgesel stratejiler yakın ilişki içerisinde bulunmaktadır. Gayrimenkul satışı ise oldukça karmaşık politikaların bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir.

Tablo 2.3 ilgili büyüklüğe ilişkin regresyon analizine ilişkin veriyi içermektedir. Her bir bağımsız değişken ile yabancıya satıştan elde edilen gelirlerin hata payı 0,05 ve güven aralığı % 95 olarak alınmıştır. Anlamlılık düzeyi (significance level) üzerinden değerlendirilmede bulunulmuştur.

Tablo 2-3 Yabancılar Gayrimenkul Satışları ve Seçilmiş Dış Ticaret Verileri Arasındaki Anlamlılık

SATIŞ	0.05 (α)	
TOPLAM	0.733	büyük
ORMANCILIK	0.883	büyük
PETROL VE GAZ	0.509	büyük
İMALAT	0.766	büyük
BİLGİSAYAR OPTİK	0.081	büyük
MOBİLYA	0.177	büyük
KANALİZASYON	0.549	büyük
BİLGİ İLETİŞİM	0.805	büyük
KİMYA	0.303	büyük
DİĞER	0.357	büyük
SU TEMİNİ KANALİZASYON	0.575	büyük

Kaynak: TÜİK(www.tuik.gov.tr 19.11.2020)

Tabloya göre analizde kullanılan hiçbir büyüklükle anlamlı bir ilişki kurulamamıştır. Oysa örneğin mobilya sektörü bir bağımsız bölümün tefrişi için kullanılmaktadır ve iç piyasada geliştirilmiş tefriş için kullanılan bir ürünün yurt dışı piyasada benimsenmesi ile iki büyüklük arasında anlamlı bir ilişki ortaya çıkabilmektedir.

Kanalizasyon bir alt yapı yatırımdır ve arsa nitelikli gayrimenkullerin yapı stokuna hizmet edebilmesinin ön şartlarından birini oluşturmaktadır.

Ham petrol ve doğalgaz çıkarımı doğrudan arazi yüzeyinden derine inilmesi ile ilişkilidir ve kullanılan bir teknoloji arazinin şekillendirilmesi için de kullanılabilir niteliktedir.

İmalat sanayinin hangi kalemine bakılırsa bakılsın gayrimenkul ile ilişkilendirilebilir. Kimya sanayi gerek epoksi⁵ yüzeyler gerekse boya olarak gayrimenkulün iç ve dış yüzeyi için oldukça çok kullanılan malzemeler üretmektedir.

Bilgisayar veya optik ürünlerin seçilmesinin nedeni buralarda geliştirilebilmesi muhtemel yeni bir teknolojinin (yazılıma uygun anakart vb.) iç piyasadan dışarıya ihracının söz konusu olabileceğindendir. Bilgi ve iletişim ise bir çizim teknolojisinin veya enformasyon niteliği kazanmış bir bilginin yaratacağı dışsallık sebebiyle fayda sağlayabilme olasılığı sebebiyle

⁵ Hastane iç hacimlerinde kullanılan ve bakteri üremesine müsait olmayan kimyasal madde

denkleme sokulmuştur. Diğer profesyonel bilimsel ve teknik faaliyetler yapım tekniği gibi bir bilgi dışsallığının ihraca konu olabilmesi olasılığı sebebiyle seçilmiştir.

Su temini, kanalizasyon ve atık yönetimi gayrimenkulün hangi nitelikte olursa olsun kullanım kalitesi ve fonksiyonelliği açısından vazgeçilmez bir öneme sahiptir. Tüm bu sayılan gerekçeler ilişkisiz gibi görünmekle beraber gayrimenkul sektörü ile güçlü veya zayıf irtibat içerisindedir.

Tablo 2.3'ten de anlaşılabacağı gibi tüm değerler $\alpha=0,05$ 'den büyük olarak bulunmuştur. Bu verilere göre gayrimenkulün ihracat sayılamayacağı görüşü ortaya atılabilir ancak, çalışmanın deneysel nitelikli olduğu unutulmamalıdır. Çalışmada ele alınan zaman dilimi oldukça kısadır ve anlamlı bir ilişki bulunamaması ilgili sektörlerle bir korelasyon olmadığı anlamına gelmemektedir. Her ne olursa olsun yurt içi üretim bir şekilde bu ihracat kalemlerini etkileyebilecek niteliktedir.

2.3.2. İnşaat sektörüne ilişkin büyüklükler ile karşılaştırma

Bu kısımda inşaat ciro ve üretim endeksleri, inşaat işgücü endeksleri, inşaat maliyet endeksi, konut satış istatistikleri ve yapı izin istatistikleri ile yabancıya gayrimenkul satışına ilişkin elde edilen gelirler ile regresyon analizi yapılacaktır. Yine bağımlı değişken yabancıya satıştan elde edilen yıllar bazlı gelirlerdir ve bağımsız değişken ise ilgili istatistiklerin yıllar bazlı toplamlarıdır. Her bir bağımsız değişken ile tek-tek analiz yapılacaktır.

Tüm veri setleri 2020 yılı için en son ağustos ayına kadar veri içermektedir. Endeksler denkleme yıl ortalaması olarak dâhil edilmişlerdir. Tablo 2.4 regresyon analizine ilişkin bulguları içermektedir.

Tablo 2-4 Yabancılar Gayrimenkul Satışları ve İnşaat Sektörü Verileri Arasındaki Anlamlılık

	ANLAMLILIK	
SATIŞ	0.05 (α)	
İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ	0,089	büyük
İNŞAAT CİRO ENDEKSİ	0,605	büyük
YAPI KULLANMA İZİN	0,933	büyük
KONUT SATIŞ	0,322	büyük

Kaynak: TÜİK (www.tuik.gov.tr 19.11.2020)

Buna göre yabancıya konut satışı ve diğer bağımsız değişkenler arasında anlamlı bir ilişki bulunmamakla beraber, deneysel nitelikli bir çalışmanın ve kısıtlı bir zaman dilimindeki verilerin denkleme dahil edilmesi sebebi ile daha uzun bir zaman dilimine ilişkin veri setlerinde sonucun değişkenlik arz edeceği ihtimali göz ardı edilmemelidir.

2.3.3. Dış ticaret verileri ile oransal karşılaştırma

Bu karşılaştırma yapılırken dış ticaret toplamına oranlama yoluna gidilmiştir. Diğer verilere oranla oldukça yüksek rakamlar içeren yabancıya gayrimenkul satışına ilişkin verilerin bir anlam ifade edebilmesi için bu yöntem tercih edilmiştir. Tablo 2.5 ilgili veri setini içermektedir. Yabancılar gayrimenkul satışlarına ilişkin veriler tabloda gösterilen tarih ve saatteki efektif döviz satış kuru üzerinden dolara çevrilmiştir. Tablo incelendiğinde 2015 ve 2017 yıllarındaki eşitlik hariç, istikrarlı bir artış göze çarpmaktadır. 2020 yılı verileri eksiktir ve ilgili tarihteki doların spekülasyon artışı trendi etkiler niteliktedir.

Tablo 2-5 Toplam İhracat Geliri ve Yabancılar Gayrimenkul Satışları İlişkisi

YILLAR	TOPLAM İHRACAT GELİRİ	YABANCIYA GAYRİMENKUL SATIŞI	ORAN (%)	KUR EFEKTİF SATIŞ	TARİH	SAAT
2013	161,480,914,702	580,163,995	0.36	2.1375	31.12.2013	15:30
2014	166,504,861,795	959,109,285	0.58	2.3346	31.12.2014	15:30
2015	150,982,113,766	1,229,832,554	0.81	2.4255	30.12.2015	15:30
2016	149,246,999,263	897,351,893	0.60	2.9706	29.12.2016	15:30
2017	164,494,619,316	1,336,577,180	0.81	3.7999	31.12.2017	15:30
2018	177,168,756,288	2,673,726,119	1.51	3.7664	31.12.2018	15:30
2019	180,870,840,951	3,882,449,529	2.15	5.2281	31.12.2019	15:30
2020	102,315,538,533	2,012,765,946	1.97	8.3357	30.10.2020	15:30

Kaynak: TÜİK (www.tuik.gov.tr 19.11.2020)

Gelişmekte olan bir ekonomi olarak 2020 yılı henüz bitmemişken ve mevcut piyasa koşulları altında yaklaşık 2 milyar dolar göz ardı edilebilecek bir tutar olmamakla beraber ihracat sayılabilmesi için de yeterli bir rakam olmamaktadır. Ancak olay sadece gelir boyutuyla değil mal veya hizmet üretimi ve sermayenin işletim biçimi ile de bağlıdır.

1.3.4. Pandemi sürecindeki veriler

Gayrimenkulün yabancıya satışı da pandemi sürecinden etkilenmiş bir faaliyetler dizisidir. 17 Mart 2020 tarihinde DSÖ'nün resmen ilan etmesi ile başlayan süreç tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. Kriz konjonktürünün hâkim olduğu bir ekonomik ortamda tüm ekonomiler bir çıkış yolu aramışlardır. Doğrudan finans desteği, düşük faizli ve geri ödeme süresi ertelenmiş kredi destekleri, ayni ve nakdi yardımlar gibi seçenekler tüm dünya ekonomileri tarafından denenmiştir. Türkiye Cumhuriyeti ise bu önlemlere ek olarak piyasadaki nakit dolaşımını devam ettirebilmek için aşağı yukarı tüm sektörlerle ilişki içinde olan gayrimenkul sektörünü kullanmıştır. Daha doğrusu gayrimenkulün ana girdi olarak işlev gördüğü inşaat sektörünü kullanmıştır.

Her ekonominin büyüebilmesi için her ekonomik yılda belirli bir parasal taban ihtiyacı bulunmaktadır. Makro ekonomik anlamda devlet (kamu), bu parasal tabanı çeşitli araçlar vasıtasıyla kontrol etmeye gayret eder. Aynı zamanda kamu harcamaları vasıtasıyla veya başka araçlar kullanılarak paranın dolaşım hızı artırılmaya çalışılır. Devlet bazen J.M. Keynes'in teorileri ile piyasaya müdahalelerde bulunmakta bazen de "Monetarist Ekol"ün ekonomik anlayışına uygun olarak piyasa dalgalanmalarından kaçınmak için doğrudan para argümanını kullanmaya çalışmaktadır (Parasız, 1991).

İçinde bulunulan süreç 17 Mart itibarıyla tüm dünyaya duyurulmuştur. Net bir beklenti hali duyuru sonrası gerçekleşmiştir. Mevcut siyasal iktidar elinden geldiğince bu sürecin etkilerini azaltmaya çalışmış ve bunun için birçok sektörle ileri ve geri bağlantılara sahip inşaat sektörünü kullanmıştır. Ertelenmiş konut talebi kullanılmıştır. Pandeminin yol açtığı küresel ekonomik krizin Türkiye Cumhuriyeti'nde yarattığı veya yaratacağı krizin etkileri bu yöntemle giderilmeye çalışılmıştır. Tablo 2.6 mevcut siyasal iktidarın kararının dayanak noktasını göstermesi açısından ilginç veriler içermektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerden olan Türkiye inşaat sektörü özellikle 1980'lerden itibaren sürekli olarak büyümekte ve gelişmektedir. Sektördeki bu büyüme ve gelişme trendinin bir birikimi olarak 2000 yılından sonraki dönem ele alındığında, GSYİH'deki artışın önemli bir kısmının inşaat sanayisindeki büyümeden beslendiği görülmektedir. Hem kamu hem de özel sektörün inşaat harcamalarının arttığı da gözlemlenmektedir. Bununla birlikte 2001 yılı şubat ayında meydana gelen kriz, her ne kadar para ve bankacılık krizi olarak başlasa da inşaat

sektörünü de içine alarak hızla tüm sektörler yayılmıştır. Böylece derin bir ekonomik krize dönüşmüştür.

Tablo 2-6 Sektörlerin GSYH İçindeki Payları

Yıllar	Tarım, orman ve balıkçılık	Sanayi	İmalat Sanayi	Hizmetler	İnşaat	Gayrimenkul faaliyetleri
2000	9,6	21,8	18,9	68,6	5,3	8,4
2005	8,9	19,8	17,0	71,3	5,6	8,6
2010	8,7	18,6	15,2	72,7	6,0	10,0
2011	7,9	19,8	16,5	72,3	7,1	9,1
2012	7,5	19,4	16,0	73,1	7,4	8,7
2013	6,5	19,7	16,3	73,8	8,0	8,3
2014	6,4	20,2	16,9	73,4	8,1	8,1
2015	6,7	19,8	16,7	73,5	8,1	7,8
2016	6,2	19,6	16,6	74,2	8,6	7,7
2017	6,1	20,6	17,6	73,3	8,6	7,2
2018	5,8	22,2	19,1	72,0	7,2	6,8

Kaynak: TÜİK (www.tuik.gov.tr 19.11.2020)

Ekonomi 1999 yılında bir önceki yıla göre % 3,4 oranında küçülmüştür. 2000 yılında % 6,8’lik bir büyüme gerçekleşmiştir. 2001 yılında % 5,7’lik bir daralma ile yeniden bir küçülme sürecine girilmiştir. 2002 yılında ise % 6,2’lik pozitif yönde yeni bir trend yakalayan ekonomik büyüme, 2008’in son çeyreğine kadar büyümeye devam etmiştir. Bu tarihten itibaren dört çeyrek üst üste küçülen ekonomi ardından tekrar bir büyüme sürecine girmiştir. Ekonomideki bu büyüme ve toparlanma sürecine paralel olarak inşaat sektörünün GSYİH içindeki payı da 2001 yılından sonra artış göstermiştir (Kaya, Yalçinkaya ve Hüseyini, 2013).

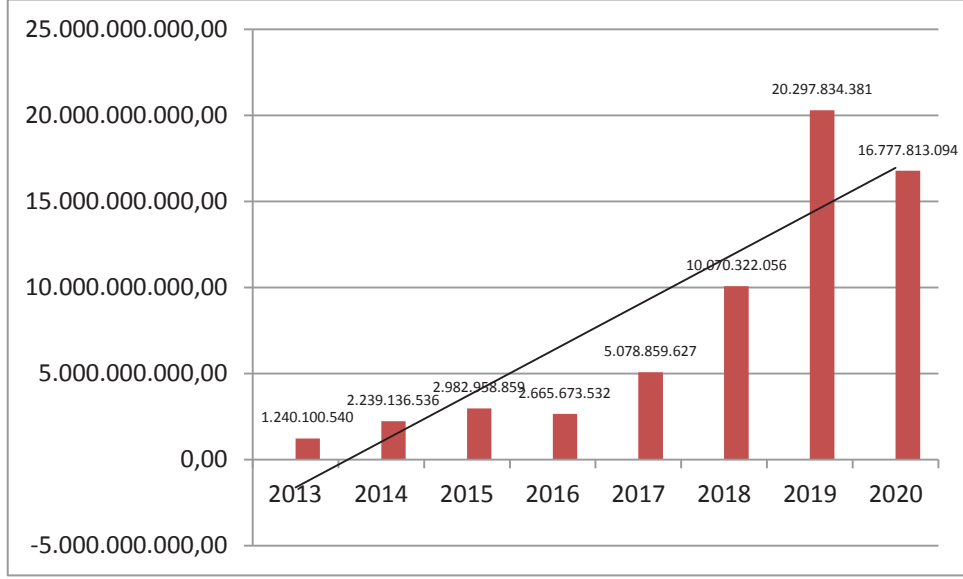
Türk inşaat sektöründe 2002-2007 arasında yaşanan sürekli ve dalgalı büyüme süreci 2006’da % 18,5 ile doruk noktasına ulaşmıştır. 2007 yılında konut talebindeki azalma, genel seçim dönemi, ekonomik ve siyasi belirsizlikler inşaat sektörün yeniden durgunluk sürecine girmesinde etkili olmuştur (Kaya, Yalçinkaya ve Hüseyini, 2013).

Ekonomik belirsizlik ve daralmalardan olumsuz yönde etkilenen sektörlerin başında gelen inşaat sektörü, 2008 yılında meydana gelen ve Türkiye’yi de içine alan küresel krizin etkisiyle yeniden bir daralma sürecine girmiştir. Buna bağlı olarak 2009 yılına kriz beklentisi ile başlanması ise inşaat sektörünü negatif yönde etkilemiştir. Sektör % 16,1 oranında keskin bir küçülme yaşamıştır. 2010'un ilk çeyreğinde GSYİH’deki büyüme % 12 olurken, inşaat sektörü % 8,3'lük bir artış göstermiştir. Bununla beraber ikinci, üçüncü ve dördüncü çeyreklerde sırayla % 20,4, % 22,1 ve % 17,5’lik büyüme performansı ile sektörün toparlanma yolunda hızla yol aldığı gözlenmiştir. Buna paralel olarak kriz dönemini takip eden 2010 yılı genelinde GSYİH % 8,9 oranında büyümüştür. Kamu ve özel sektör inşaat yatırımlarının toplamından oluşan inşaat sektörünün büyümesi de % 17,1 düzeyinde gerçekleşmiştir (Kaya, Yalçinkaya ve Hüseyini, 2013).

2008 Küresel finans krizinin Türkiye ekonomisine yansımalarının doğal bir sonucu olarak inşaat sektörünün GSYİH içinde 2008’de % 5,9 olan payı 2009 yılında % 5,2’ye gerilemiştir. 2010 yılına krizin olumsuz etkilerinden arınarak girilmesi ise hem kamunun hem de özel sektörün inşaat harcamalarını artırmalarına yol açmıştır. Toplam inşaat harcamalarının artmasının bir sonucu olarak inşaat sanayi % 17,5’lik bir oranla yine en hızlı büyüyen sektör konumuna yükselmiştir. İnşaat sektöründeki bu toparlanmaya paralel olarak ekonomi 2010 yılında önemli bir büyüme ivmesi kazanmıştır. Tüm bu gelişmeler ekonomik büyüme ve inşaat sektörü arasında bir ilişki olduğunu ortaya koymaktadır. (Kaya, Yalçinkaya ve Hüseyini, 2013).

2010 yılından sonra gerek gayrimenkul sektörü olarak dar anlamda ve gerekse inşaat sektörü olarak geniş anlamda, iç ve dış pazarlarda, etkili bir gelir yaratma potansiyeline sahip, lokomotif sektör olarak veya krizden çıkışın kısa vadeli çözümü olarak kullanılması olağan gibi görünmektedir.

1980 sonrası dış pazarlara da açılan sektör o tarihten bu yana adeta karşılaştırmalı üstünlükler teorisinin bir yansıması gibi kendi içinde bir uzmanlaşma ortaya çıkarmış olabilir. Ancak tüm bunlara rağmen pandemi süreci bu sektöre de belirli bir dönem için darbe vurmuştur. Şekil 2.5 TAKBİS verilerinden elde edilen ve 2013-2020 yılları arasında yabancılara yapılan gayrimenkul satışına ilişkin toplam parasal tutarları içeren verileri belirtmektedir. Şekle eklenen eğilim çizgisi artış trendindeki kaybı net bir biçimde belirtmektedir. Yılın bitimine iki ay kalmıştır ve yaklaşık 4 milyar TL tutarında bir kayıp bulunmaktadır.



Şekil 2.5 2013-2020 Yılları Arası Yabancılar Yapılan Gayrimenkul Satış Gelirleri

Kaynak: TAKBİS (Sistem verisi , 2020)

Tablo 2.7 yıllar itibariyle yabancıya satışları göstermektedir. 2020 yılının bitimine iki ay kala % 42’lik bir kayıp söz konusudur.

Tablo 2-7 Yıllar İtibariyle Yabancıya Satışlar

2013	12,181
2014	18,959
2015	22,830
2016	18,189
2017	22,234
2018	39,663
2019	45,483
2020	26,165

Kaynak: TÜİK - TAKBİS, 2020

Konunun daha net anlaşılabilmesi için 2019 ve 2020 yılları aylar bazında karşılıklı olarak incelenmelidir. Bunun için Tablo 2.8 düzenlenmiştir.

Tablo 2-8 Pandemi Dönemi Karşılaştırma

2019	Parsel Adeti-AT (Yapısız Tasınmaz Sayısı)	Zemin Adeti-BB (Yapılı Tasınmaz Sayısı)	Kisi Adeti	2020	Parsel Adeti-AT (Yapısız Tasınmaz Sayısı)	Zemin Adeti-BB (Yapılı Tasınmaz Sayısı)	Kisi Adeti
Oca.19	160	3,034	3,259	Oca.20	225	4,192	4,728
Şub.19	127	3,187	3,417	Şub.20	222	4,335	4,922
01.03.2019- 15.03.2019	69	1,492	1,557	01.03.2020- 15.03.2020	117	2,062	2,284
16.03.2019- 31.03.2019	75	1,608	1,658	16.03.2020- 31.03.2020	57	1,211	1,311
Nis.19	163	3,783	3,753	Nis.20	73	873	935
May.19	198	3,935	4,172	May.20	79	927	1,020
Haz.19	158	2,609	2,813	Haz.20	114	1,797	2,127
Tem.19	186	4,225	4,578	Tem.20	197	3,051	3,598
Ağu.19	181	3,633	3,858	Ağu.20	361	4,266	4,923
Eyl.19	244	4,161	4,535	Eyl.20	385	5,884	6,678
Eki.19	260	4,547	4,845	Eki.20	385	5,884	6,678
Kas.19	201	4,138	4,308				
Ara.19	245	5,657	6,025				

Kaynak: TAKBİS(Sistem verisi,2020)

Tablo 2.8 incelendiğinde 2019 yılına göre ,2020 yılı 1-15 Mart arası satış rakamlarında 570 adetlik bir artış söz konusuken, 16-31 Mart'ı içine alan dönemde ise bir önceki yıla göre 397 adetlik bir kayıp ortaya çıkmıştır.

2020 yılının Haziran ayından sonra toparlanma başlamıştır, ancak 4 milyar TL'lik açığı kapatabilecek bir toparlanma görünmemektedir. Rakamlar pandemi sürecinin Türkiye ekonomisine maliyetini, açıkça ortaya koymaktadır.

Daha önce yapılan regresyon analizlerinde yabancı uyruklu kişilere konut satışları değişkeninin denkleme dâhil edilen diğer değişkenler ile anlamlı bir ilişki içerisinde bulunmadığı belirtilmişti. Ancak, veri setinin kısa bir dönemi içerdiği ve dönemin daha uzun ele alınmasıyla sonucun değişebileceği de vurgulanmıştır.

Yabancı uyruklu kişilere yapılan satış verisi 2017 yılının birinci ayından itibaren bağımlı değişken olarak, trendi belirleyecek olan aylar da denkleme bağımsız değişken olarak dâhil

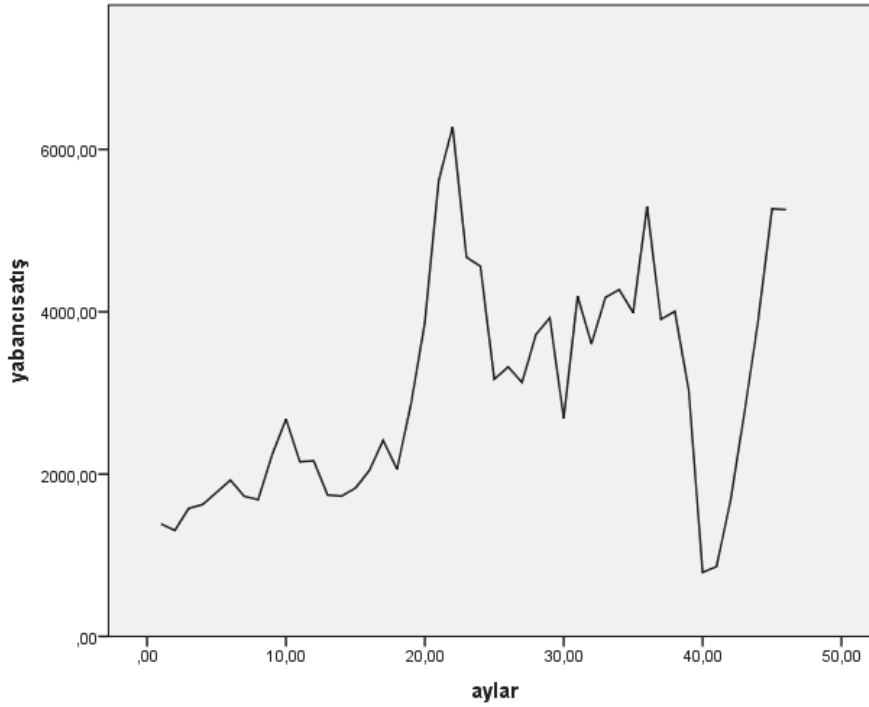
edilmiştir. Denklem girdilerinde yapılan bu değişiklik yabancı uyruklu kişilere yapılan satış miktarlarının trend doğrusunu vermiştir. Vaka sayılarının veya ölüm oranlarının kısıtlı bir zaman dilimini içermesi sebebiyle denklem girdilerinde bu tür bir değişikliğe gidilmiştir. Bu değişiklikle denklem sabiti (β_0) hata payından (α) küçük çıkmıştır (0,000). Aynı şekilde aylar bağımsız değişkeni de hata payından küçük çıkmıştır (0,000). Bu değerler ilgili aylar ile bağımlı değişken satış arasında anlamlı bir ilişkinin varlığını kanıtlar niteliktedir.

Tablo 2-9 Regresyon Katsayıları

Coefficients ^a					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1820,786	360,424		5,052	,000
1 aylar	50,922	13,354	,498	3,813	,000

a. Dependent Variable: yabancısatis

Şekil 2.6, yabancı uyruklu kişilere konut satışı verilerinin 2017 yılı Ocak ayından itibaren aylar bazlı trendini ifade etmektedir. Şekle göre Ocak 2017'den itibaren 40'ıncı ay olan 2020 yılı Nisan ayı, en ciddi kırılmanın yaşandığı ay olmuştur. Pandemi krizi Mart 2020'de bir düşüşe yol açmıştır. Ancak Nisan ayı kırılması krizin en yoğun ay olarak gerçekleştiğini belirtmektedir.



Şekil 2.6 Yabancı Uyruklu Kişilere satış Trend Analizi Kaynak: TÜİK (www.tuik.gov.tr 15.12.2020)

Şekil 2.6 ile pandemi krizi ve yabancıya konut satışı arasındaki ilişki net bir biçimde ortaya konulabilmektedir.

1.3.5. Yabancılar konut satışı ve mütekabiliyet

Yabancılar gayrimenkul satışının esasını mütekabiliyet (karşılıklılık) oluşturmaktaydı. Ancak yıllar içerisinde, Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan komşu ülkelerin ve özellikle Arap ülkelerinin vatandaşlarının taleplerinin artması durumu değiştirmeyi zorunlu hale getirmiştir. 03/05/2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı Tapu ve Kadastro Kanunu'ndaki değişikliklerle beraber Türkiye'de taşınmaz edinmek isteyen yabancı ülke vatandaşları için getirilen koşullar kolaylaştırılırken, bu kanun ile aynı zamanda Türkiye'nin sınır komşusu olduğu ülkelerle ilgili bazı kısıtlamalar, 'ülke menfaatleri' kapsamında devam etmektedir. Bu kanun değişikliğinden bahsetmeden önce, değişiklik öncesinde Türkiye Cumhuriyeti'nin hangi ülkelerle karşılıklılık anlaşmasının olduğu aydınlatılmalıdır. Ayrıca kesim 1.3.2.1'de nüfus yapısının değişmesinin sakıncalı olduğuna değinilmiştir. Yabancı isteklerine uyumlaştırılmış bir iç piyasanın veya sermayenin doğrudan yatırıldığı gayrimenkul sektöründen de bahsedilmiştir. Bu tür sakıncalar sebebiyle "mütekabiliyet" in neleri ve kimleri

içerdiği bilinmelidir. Çünkü konu, bir devletin en başta güvenliği, sonrasında hukuki, sosyal, politik ve iktisadi hayatı üzerinde oldukça ilgilidir. Bu sebepten dolayı derin etkilere sahiptir. Bu etkiler gerek güncel, gerekse geleceğe dönük olarak sürekli olacaktır. Bu durumun sonucunda devletler genel olarak taşınmaz ediniminin yabancıya hak tanınması konusunda açık veya dolaylı kısıtlamalar öne sürmüşlerdir.(Orman, 2012)

TDK mütekabiliyet kelimesinin tam karşılığını “karşılıklılık” olarak vermektedir (www.tdk.gov.tr). “Mütekabiliyet, antlaşma yolu ile karşılıklı olarak tanındığında buna “siyasal veya ahdî mütekabiliyet” denir. Kanunî veya fiili mütekabiliyet denen ikinci çeşitte ise bir antlaşmada hakların karşılıklı olarak tanınması aranmaz, bu sistemi kabul eden devlet yabancı devlet vatandaşına bir takım haklar tanımak için aynı hakların kendi vatandaşlarına yabancı devletçe mevzuatında ya da fiilen tanınmasını arar.” (Orman, 2012). Türk hukukunda yabancıların gayrimenkul edinmelerindeki karşılıklılık ilkesi, 1934 tarihli Tapu Kanunu’nun 35. Maddesi’nin kabulüyle başlamıştır.

Tapu Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden sonra, bu Kanun’un 35. maddesinde yer alan karşılıklılık kelimesinin anlamı üzerinde bazı belirsizlikler ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu hususun açıklanması Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce istenilmiş ve Adalet, İçişleri ve Maliye Bakanlıkları temsilcilerinden oluşan bir komisyonda incelenen konu, 29.05.1940 günlü ve 2/13394 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla sonuca bağlanmıştır.⁶ (Orman, 2012)

Buna göre, bir yabancı ülke vatandaşının ya da yabancı tüzel kişinin ülkemizde gayrimenkul satın alması, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının ve tüzel kişilerinin de o ülkede gayrimenkul satın almasına, yasa ile hak tanınmış olmasına ve bu hakkın da fiilen uygulanabilmesine bağlıydı (Orman, 2012).

Türkiye’ye göre, mütekabiliyet yönünden yabancı ülkeler dört ayrı grupta ifade edilmekteydi:

⁶ “... Tatbikatta müşkülâtı ve hatta imkânsızlığı nazara alınarak şimdilik bahsi geçen karşılıklı olmak kaydının, Hariciye Vekilliği’nin de iştirak ettiği Hariciye Başhukuk Müşaviri’nin noktai nazarı ve adliye vekilliğinin mütalaası dairesinde esas itibariyle ecnebilere gayri menkullere tasarruf hakkı tanıyan ve Türk tebaasına karşı hususi kayıt ve tahditler vazetmeyen ecnebi devletler tebaasına, Türkiye’de bütün ecnebilere mahsus kayıt ve tahditlere riayet şartıyla ve ayrıca herhangi bir suretle tahdidata tâbi tutmaksızın, gayri menkullere temellük ve tasarruf hakkının tanınması ve yabancı bir devlet ülkesinde bulunan tebaamızın o memlekette almak istediği gayri menkul hakkında vaz edilen takyidat ve tahdidattan mütevellit bir müracaatı halinde o devlet tebaası hakkında aynı takyit ve tahditlerin konulması şeklinde tatbik edilmesi kabul olunmuştur.”

1.3.5.1. Taşınmaz edinimi konusunda mütekabiliyet esası bulunan ülkeler

Taşınmaz edinimi konusunda ülkemiz ile arasında tam karşılıklılık bulunan ülkelerin vatandaşı olan yabancı gerçek kişilerin, ülkemizde gayrimenkul satın alma talepleri; satın almak istedikleri taşınmaz malların askeri yasak bölge veya güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığı askeri makamlara sorulduktan sonra tapu müdürlüklerince sonuçlandırılabilmekteydi. (Orman, 2012)

Bu ülkeler: Almanya, ABD, Arjantin, Arnavutluk, Belçika, Benin, Brezilya, Burkina Faso, Burundi, Çad, Çek Cumhuriyeti, Dominik Cumhuriyeti, Estonya, Fas, Fildişi Sahili, Finlandiya, Fransa, Gabon, Gambia, Gine, Gine-Bissau, Güney Afrika Cumhuriyeti, Gürcistan, Hırvatistan, Hollanda, Honduras, İngiltere, İrlanda, İspanya, İsveç, İtalya, Jamaika, Japonya, Kanada, Karadağ, Kenya, Kolombiya, Kore (Güney) Cumhuriyeti, Letonya, Litvanya, Lübnan, Lüksemburg, Malezya, Mali, Moldova, Monako, Namibya, Nijer, Norveç, Peru, Portekiz, Senegal, Sırbistan Cumhuriyeti, Slovakya, Sri Lanka, Surinam, Ukrayna, Uruguay, Venezuela, Yeşilburun Adaları, Yunanistan.

2.3.5.2. Taşınmaz edinimi konusunda mütekabiliyet esası bulunmayan ülkeler

Bu ülkelerin vatandaşlarının gayrimenkul satın alma talepleri tapu müdürlükleri tarafından herhangi bir yazışma yapılmaksızın reddedilmekteydi. Ancak, kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazların mirasçıya intikali işlemleri yapıldıktan sonra, ilgililere taşınmazın tasfiyeye tabi olduğu belirtilip, ilgili defterdarlık veya mal müdürlüklerine bildirimde bulunulmaktaydı (Orman, 2012).

Bu ülkeler: Afganistan, Azerbaycan, Birleşik Arap Emirlikleri (Abu Dabi, Acman, Dubai, Füceyre, Resül-Hayme, Şerce, Ummül-Kayveyn), Bangladeş, Belarus (Beyaz Rusya), Brunei Darussalam, Bulgaristan, Bütan, Dominika, Eritre, Etyopya, Filipinler, Gana, Haiti, Irak, İran, Kamboçya, Katar, Kongo Demokratik Cumhuriyeti, Kore Demokratik Halk Cumhuriyeti (Kuzey Kore), Kosova, Kuveyt, Küba, Laos, Libya, Maldivler, Mikronezya, Moğolistan, M Yanmar, Nepal, Nijerya, Palau, Romanya, Sierra Leone, Somali, St. Lucia, Suriye, Suudi

Arabistan, Tacikistan, Tanzanya, Tongo, Tuvalu, Türkmenistan, Uganda, Umman, Vietnam, Yemen.

2.3.5.3. Taşınmaz edinimi izne tabi ülkeler

İçişleri Bakanlığı'nın görüşüyle, izne tabi olarak taşınmaz edinim hakkı verilmekteydi. Bu ülkeler: Andora Prensiği, Avustralya, Avusturya, Bahamalar, Bahreyn, Barbados, Bosna Hersek (6 ay geçerli oturma izni olmalı), Cezayir, Filistin, Guatemala, Hindistan (6 ay geçerli oturma izni olmalı), İzlanda, Kırgızistan (sadece konut veya işyeri), Lihtenştayn (10 yıl kesintisiz oturma izni olmalı), Macaristan, Makedonya, Malta (5 yıl geçerli oturma izni bulunması kaydıyla sadece 1 konut), Mauritius (6 ay geçerli oturma izni olmalı), Meksika (6 ay geçerli oturma izni olmalı), Mısır (6 ay geçerli oturma izni olmalı), Pakistan, Polonya, Seyşeller, Singapur (6 ay geçerli oturma izni olması koşuluyla 1 konut), Slovenya, Togo (6 ay geçerli oturma izni olmalı), Tunus, Ürdün (sadece 2 konut ve 1 işyeri) ve Yeni Zelanda (6 ay geçerli oturma izni olmalı) (Orman, 2012)

2.3.5.4. Diğer ülkeler

Taşınmaz satın alımı bakımından, Türkiye ile aralarında mütekabiliyet bulunan ve bulunmayan ülkeler içinde bulunmayan ülkelerdi. Bu ülkelerin vatandaşları, yalnızca oturma izni olması koşuluyla taşınmaz satın alabilirler.

Bu ülkeler:

- Çin Halk Cumhuriyeti (1 sene geçerli oturma izni olması şartıyla 1 konut)
- Danimarka (6 ay geçerli oturma izni olması şartıyla 1 konut)
- Endonezya (6 ay geçerli oturma izni olması şartıyla 1 konut)
- İsrail (6 ay geçerli oturma izni olması şartıyla 1 konut)
- İsviçre (6 ay geçerli oturma izni olması şartıyla her türlü taşınmaz)
- Kazakistan (5 sene geçerli oturma izni olması şartıyla yalnızca 1 konut yada işyeri)
- Kongo Cumhuriyeti (6 ay geçerli oturma izni olması şartıyla)
- Özbekistan (6 ay geçerli oturma izni olması şartıyla konut yada işyeri)

- Rusya Federasyonu (6 ay geçerli oturma izni olması şartıyla konut yada işyeri)
- Şili (6 ay geçerli oturma izni olması şartıyla her türlü taşınmaz)
- Tayland (6 ay geçerli oturma izni olması şartıyla yalnızca konut) (Orman, 2012).

Yurtdışında bulunan ve bulunduğu ülkelerin yasalarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye’de gayrimenkul edinmeleri de, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyma şartlarına bağlı olduğundan, bu şirketlerin taşınmaz satın alımına ilişkin başvuruları da, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce neticelendirilmekteydi. (Orman, 2012)

2.3.5.5 Karşılıklılık ilkesinin kaldırılması

Karşılıklılık ilkesi, dönemin iktidarı tarafından 03.05.2012 yılında kaldırılmıştır. 6302 sayılı Kanun’un 1. maddesi, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinirken tâbi oldukları usul ve şartları önemli ölçüde şekilde değiştirmiştir. Bu değişiklikler kapsamında karşılıklılık ilkesinin kalkmasının yanı sıra vatandaşlarına taşınmaz satışı yapılabilecek ülkelerin belirlenmesi konusunda Bakanlar Kurulu yetkilendirilmiştir. Bu durumla beraber 183 ülkenin vatandaşına Türkiye’de “karşılıklılık koşulu aranmaksızın” taşınmaz edinimine hak tanınmıştır. (Üçüncü, 2014)

Değişiklikler bununla sınırla kalmayıp gerçek kişilerin sadece işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere taşınmaz edinebileceğine dair 5444 sayılı Kanun ile getirilen sınırlama kaldırılmış olup ayrıca, edinebilecekleri taşınmazların yüz ölçümü sınırı da genişletilmiştir(2.5 hektardan 30 hektara) . Bu taşınmazların yapısız olması halinde üzerinde proje geliştirme ve bu projeyi ilgili kurumlara bildirme zorunluluğu getirilmiştir.(Üçüncü, 2014)⁷

⁷ “ **MADDE 1** – 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 35** – Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler

2012 yılında yapılan bu kanun değişikliği neticesinde Azerbaycan, İran ve Irak gibi komşu ülkelerin yanı sıra Birleşik Arap Emirlikleri ve Afganistan gibi ülkelerin vatandaşları da yoğun bir şekilde Türkiye’de taşınmaz edinmeye başlamışlardır. Öyle ki Irak ve İran vatandaşları kısa zaman içinde, yabancıya gayrimenkul satışlarında ilk iki sırada yerlerini almışlardır. Sonuç ve öneriler kısmına geçilmeden önce Türkiye Cumhuriyeti’nde son yıllarda en çok gayrimenkul edinen yabancı ülke vatandaşlarının kimler olduğuna alfabetik sıra ile bakmakta fayda görülmektedir. Tablo 2.10 bu veriyi içermektedir. 2015-2020 yılları arasındaki gayrimenkul edinimlerini gösteren tablo incelendiğinde Irak bu anlamda başı çekmektedir.

taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehini tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.

Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir.

Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.”

Tablo 2-10 Türkiye'de Yabancıların Gayrimenkul Edinimi

UYRUK	ADET	ORAN
AFGANİSTAN	8491	5.73
ALMANYA	6791	4.58
AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ	1126	0.76
AZERBAYCAN	5691	3.84
BELÇİKA	417	0.28
BİRLEŞİK ARAP EMİRLİKLERİ	925	0.62
ÇİN	1211	0.82
FİLİSTİN	2771	1.87
HOLLANDA	684	0.46
IRAK	31035	20.94
İNGİLTERE	5941	4.01
İRAN	15991	10.79
İSVEÇ	3184	2.15
KATAR	2323	1.57
KAZAKİSTAN	5808	3.92
KUVEYT	10378	7.00
LİBYA	1958	1.32
LÜBNAN	1573	1.06
MISIR	3473	2.34
NORVEÇ	1022	0.69
RUSYA FEDERASYONU	11676	7.88
SUUDİ ARABİSTAN	13348	9.01
TÜRKMENİSTAN	402	0.27
UKRAYNA	3455	2.33
ÜRDÜN	4738	3.20
YEMEN	3805	2.57
DİĞER ÜLKELER	30642	20.67

Kaynak: TÜİK (www.tuik.gov.tr, 15.12.2020)

SONUÇ ve ÖNERİLER

Bu çalışmanın amacı, yabancılara gayrimenkul satışının Türkiye ekonomisine etkilerini ve bu etkiler sonucunda gayrimenkul sektörünün, makroekonomik faktörlerdeki rolünü saptamaktır. Bu bağlamda eldeki veri setleri ışığında yabancılara konut satışı, dış ticaret ve inşaat sektörüne ilişkin veriler karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir.

Türkiye ekonomisinin en büyük sektörlerinden olan gayrimenkul sektörünü inceleme işi tek bir çalışmaya sığacak bir konu olarak görülmemektedir. Birçok sektörle çok yönlü bağlantılara sahip bu büyüklükte bir sektör, asla bir tek çalışmaya konu olmamalıdır.

Birinci bölümde çalışmanın kavramsal çerçevesi oluşturulmaya çalışılmıştır ve literatür taraması yapılmıştır. Bununla birlikte yabancıya gayrimenkul satışına ilişkin yaklaşımlar, dış ticaret kuramları kapsamında incelenmiştir.

Yabancılara gayrimenkul satışının sebepleri kavramsal çerçeve başlığı altında belirtilmiştir. Bu sebepler özelinde, bu alanda Dünya genelinde ve Türkiye’de yaşananlara ve ortaya çıkan istatistiki verilere değinilmiştir. Son yıllarda bu sektöre taleplerin artmasıyla beraber oluşturulan devlet politikaları da ele alınmıştır. Ayrıca Türkiye ekonomisine ait son dönem veriler ışığı altında, Türk ekonomisinin lokomotifini sayılan inşaat sektörünün yeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Neredeyse tüm literatür, konuyu doğrudan yabancı sermaye girişinin bir alt başlığı altında ele almakta ve olaya doğrudan yatırım çerçevesinden bakmaktadır. Yapılan tüm çalışmalar daha net bir ifade ile kurulan tüm istatistik modeller de konuyu finans boyutunda değerlendirmektedirler. Bu bakış açısının istisnası **"kısa erimli ticari çıkarlar uğruna ulusal güvenliğin tehlikeye atılamayacağı"** (Köktürk, 2006) vurgusuyla Anayasa Mahkemesi tarafından ileri sürülen görüştür.

Son yıllarda tartışılmaya başlanan yabancıya gayrimenkul satışının bir ihracat yöntemi olup olmadığı konusu, dış ticaret teorilerinden birkaçı ele alınarak incelenmeye çalışılmıştır. Bu teoriler hakkında kısaca açıklayıcı bilgiler verilmiştir. Günümüzde devletler tarafından bir finans kaynağı olarak görülen gayrimenkul satışının bu teoriler üzerinden tartışılarak ne kadar ihraç ürünü sayılabileceği açıklanmaya çalışılmıştır.

Çalışma esnasında yararlanılan kaynaklar genel olarak doğrudan yabancı yatırımın bir çeşidi olarak yabancıya satış konusunu analiz etmektedirler. Yabancı literatür, bu tür bir fon girdisinin patlama çöküş döngüsüne yol açtığı konusunda görüş birliğine varmış gibidir (Gholipour, 2013; Mihaljek, 2005; Kim ve Yang, 2009 ;Cordero ve Paus, 2008; Mihaljek, 2005; Ben-Yehoshua, 2008). Mihaljek (2005) Balkanlarda, Kim ve Yang (2009) Kore’de, Brixiova (2010) Estonya’da, Chan (2007) Çin’de benzer sonuçlardan veya risklerden bahsetmektedirler. Karataş (2019) kaynak tahsisinin ekonomik büyümeye etkisinden bahsetmiştir. Topuz ve Coşkun (2018) karşılaştırmalı üstünlükler teorisini incelemişlerdir.

Kaynak tahsisinin dağıtımında gayrimenkul sektörünün alması gereken payın ne olması gerektiği tartışmalıdır. Ancak incelenen tablo ve şekiller sektörün ciddi katkılarının olduğunu göstermektedir. Karşılaştırmalı olarak gayrimenkul sektörünün, diğer sektörlerden üstün olduğunu kanıtlayacak veriye sahip olunmamakla beraber, iç piyasada oldukça hareketli olan bu sektörde görece uzmanlaşma gerekçesi ile maliyetlerin düşürüldüğü iddia edilebilir. Yabancılar konut satışı belli bir uzmanlık artışına, belli bir portföye yönelmiş olabilir.

Daha sonra yabancıya gayrimenkul satışlarının ekonomik önemi ve ekonomik gerekçeleri ayrı birer başlık altında incelenmiştir. Alt başlıklar olarak maliyet, talep, uzmanlaşma, ihracat ve sermaye açılarından niteliği tartışılmıştır.

Çalışmanın asıl konusu olan ikinci bölümde öncelikle takip edilecek metodoloji ortaya konulmuştur. Sonrasında Dünya’da ve Türkiye’de daha önce yaşanmış olan önemli ekonomik krizlerden kısaca bahsedilmiştir.

Türkiye Ekonomisinde Makro Durum ve Değişim bölümünde ise özellikle 2000’li yılların başından itibaren TÜİK ve TCMB verileri ışığı altında analizler yapılmaya çalışılmıştır. Türk ekonomisinin büyüme hızı, yıllar bazında işsizlik oranları, yabancı yatırımların dağılımı gibi konularda TÜİK’den edinilen verilerle tablolar ve şekiller oluşturulmuştur.

Eldeki veri setleri ve zaman dilimleri ile kısıtlı olan çalışma, inşaat sektörünün diğer sektörlerle ilişkisini analiz etmeye çalışmıştır. Bu analizler yapılırken TÜİK ve TAKBİS verileri ağırlıklı olarak kullanılmıştır. Kullanılan veriler toplam dış ticaret, ormancılık, petrol ve gaz, imalat, bilgisayar ve optik, mobilya, kanalizasyon, bilgi iletişim, kimya, diğer ve su temini kanalizasyon faaliyetlerinden elde edilen gelirler olarak belirlenmiştir. İlgili faaliyetlerden elde edilen gelirler bağımsız değişken olarak tek-tek regresyon denkleminde

alınmıştır. Bağımlı değişken olarak ise yabancı uyruklu kişilere gayrimenkul satışı denkleme alınmıştır.

Bağımsız değişken olarak alınan veri setlerinin denkleme dâhil edilme gerekçesi, bu sektörlerle gayrimenkul sektörü arasında bir ilinti olduğunun düşünülmesidir. Bu sektörlerde elde edilen tecrübenin gayrimenkul sektörüne yansımaya ilişkin izler aranmıştır. Sektörlerin hemen hepsinin uzak veya yakın gayrimenkul sektörü ile bağlantısı bulunduğu düşünülmektedir. Mobilya sektörü tefriş için kullanılmaktadır. Kanalizasyon gayrimenkulü sektörünün ana girdisi olan arsanın alt yapısıdır. Kimya gayrimenkulün iç ve dış cephelerinde kullanılan birçok ürün üretmektedir. Petrol ve gaz sonda faaliyetleri sonucu elde edilen bir çıktıdır. Sondaj sonuçta kazı işlemidir ve yapı stokları temel itibariyle başlar. Bilgisayar teknolojisi sürekli gelişme kaydetmektedir. Bu teknoloji çizimden, yapı stokunun dinamik ve statik hesaplarına kadar sektörün her alanında kullanılmaktadır. Toplam dış ticaret geliri ise birçok ihraç malının getiri bileşenlerinden oluşmaktadır.

Yapılan analizler sonucu ilgili sektörler ile yabancıya gayrimenkul satışı arasında bir bağ kurulamamıştır. Ancak incelemeler daha uzun bir zaman dilimini kapsadığında sonucun değişebileceği göz ardı edilmemelidir.

İnşaat sektörüne ilişkin maliyet ve ciro endeksleri, yapı kullanma izin belgesi miktarları ve konut satışı rakamları bağımsız değişken olarak denkleme sokulmuştur. Bağımlı değişken yine yabancıya satış olarak belirlenmiştir. Bu çözümlemeler ile de bir bağıntı elde edilememiştir.

Dış ticaret verileri ile bir oransal karşılaştırma yapıldığında yabancılara gayrimenkul satışından elde edilen gelirlerin 2019 yılı için % 2,15 ve 2020 yılı için % 1,97 olduğu gözlemlenmiştir. Bu rakam 2013 yılından bu yana, 2016 yılı hariç, sistemli bir şekilde artmaktadır.

Elde edilen bulgulara dayanılarak, inşaat sektörünün GSYİH'den aldığı payı istikrarlı şekilde artıran bir sektör olarak değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Bu sektörün nihai çıktılarından biri konut nitelikli bağımsız bölümler ise yabancı doğrudan sermaye yatırımlarına konu olmaktadır. Tablo 2.2'ye göre net yatırım girişleri gerileme eğilimindeyken gayrimenkule yapılan yatırımlar pozitif değerlidir.

Doğrudan yabancı sermaye girişinin gayrimenkul fiyatlarına yansımadan önce iç pazardaki gayrimenkul fiyatlarının kontrol edilmesi önemlidir. Konuyu Türkiye açısından

örneklendirmek çalışmanın konusu açısından bir gerekliliktir. Buna göre, 1981 yılında çıkan 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (SPK) 2012 yılında 6362 Sayılı Kanun olarak yeniden çıkarılmış ve Kanun'un 48. ve 49. Maddelerine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın (GYO) kurulabilmesine olanak tanınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan ve 28 Mayıs 2013 tarihli Resmi Gazete'de yer alan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile düzenlenen GYO'lar gayrimenkul piyasası için çok önemli bir konum arz etmektedirler.

GYO'ların en önemli fonksiyonlarından birisi ilgili tebliğleri çerçevesinde projeleri için fon toplayabilme olanaklarıdır. Müteahhit firma aracılığıyla gerçekleşen inşaat faaliyetlerine yatırım yapılabilmesine aracılık etmektedirler. Özetle, geniş anlamda gayrimenkulün dar anlamda ise bağımsız bölümlerin (ticari veya mesken nitelikli) kağıda dönüştürülmesi (menkulleştirilmesi) faaliyetlerinde, finans piyasaları içerisinde özel bir konuma sahiptirler. Bu bilgilere göre üretimi yapılan gayrimenkullerin fiyatlandırılması sürecinde değerlendirme şirketleri ile birlikte çok önemli bir rol oynamaktadırlar. Dünya piyasalarına da açık olan bu firmalar uluslararası sermaye ve para piyasalarından nakit girdisi de sağlayabilmektedirler.

Buna göre doğru fiyatlandırma oldukça önemlidir. Spekülatif bir gayrimenkul stoku ve kontrol edilemez fiyat artışları özellikle doğrudan yatırıma konu gayrimenkul sektörü için tehlikeli durumlara yol açabilir. Döviz kurunun Türkiye aleyhine olduğu durumlarda yüksek olan kur ile elde edilecek yüksek fonksiyonlu ve stratejik gayrimenkuller yabancı yatırımcıdan yerli yatırımcı ve/veya kullanıcıya devirde, yüksek kar marjları ile ve özellikle döviz karşılığı satışlarla ülkeden sermaye çıkışına, hem de kimsenin kontrol edemeyeceği biçimde sebep olurlar.

İç piyasadaki stok gayrimenkulün fiyat skalasının kontrol edilebilmesi için alınması gerekli önlemler aşağıdaki gibi önerilmektedir.

- Özellikle konut arzı denetim altına alınmalı ve düşük-orta fiyatlı ve küçük-orta ölçekli ticari veya mesken nitelikli bağımsız bölümler üretilmelidir. Bunlar düşük kira getirilerine sahip olmalıdır.
- Vergi, kredi ve arazi politikaları düzenleyici fonksiyonlar olarak ve sıkı bir şekilde uygulanmalıdır⁸.
- Satış işlemleri çok sıkı denetlenmelidir⁹.

⁸ Almanya imar sonrası arazi satışı yaparak imardan elde edilen rantın kamunun elinde kalmasını sağlamaktadır.

- Arazi arzı bilimsel yöntemler ile belirlenmelidir. Arazi kullanımları da sıkı şekilde denetlenmeli ve arazi suistimali önlenmelidir¹⁰.
- Eski yapıların yıkımı rasyonel bir şekilde denetlenmeli ve kentleşme hızı düşürülmelidir.
- Fiyat manipölasyonları engellenmeli, konut kaynaklarının suistimali çok sıkı denetlenmelidir. Yasadışı el değıştirme işlemlerine izin verilmemelidir.
- Düşük kira gelirine sahip bağımsız bölümlerin kent bölgelerinde yaygınlaştırılması, ikinci el konut ve kira piyasasını daha düzenli kılacağı gibi düşük gelirli ekonomik birimler içinde bir çıkış yolu olabilecektir.
- Gayrimenkule ilişkin tüm istatistik bilgiler ve arz ve talep bilgileri gibi veriler düzenli bir şekilde yayınlamalı ve kamuoyuna sunulmalıdır.

Söz konusu edilen öneriler doğrultusunda iç piyasada bir kez fiyat kontrolünün sağlanması, akabinde paranın kaynağı ne olursa olsun spekülâtif yatırımların önüne geçebilir.

Ancak sorun sadece fiyat istikrarı sorunu olmamaktadır. Ayrıca yabancı yatırımların da özellikle gayrimenkule yapılacak yatırımlar açısından kontrol altına alınması gerekmektedir. Bunun için ise şu önlemler önerilmektedir.

- Türkiye’de ticari gayrimenkule ilişkin yatırım yapacakların, tüzel kişilikler ise, ticari temsilciliklerinin ülke içinde var olması zorunlu kılınmalıdır. Gerçek kişiler ise Türkiye’de bir yıldan fazla iş yapıyor veya öğrenci konumunda olmaları gerekmektedir. Aksi takdirde malik olmalarına izin verilmemelidir.
- Türkiye’de hangi sektöre yatırım yapılırsa yapılsın yeterli sermaye birikimine sahip olunmalıdır. Ayrıca malik olunacak gayrimenkulün tamamı ile birlikte ilgili tüm masraf kalemlerinin bir banka hesabında bloke edilmiş olması gerekmektedir.
- Herhangi bir şekilde iç borçlanma yoluna giderek gayrimenkul edinimi söz konusu olacaksa, elde edilecek gayrimenkulün % 50’sinin kişi veya firma nezdinde mevcutta bulunması gerekmektedir.

Sayılan önlemler ile piyasada hem fiyat istikrarı sağlanabilir ve hem de yabancı yatırımların gayrimenkul sektöründe yer alabilecek olan miktarı nispeten kontrol altında tutulabilir.

⁹ Mevcut durumda satış işlemlerinde emlak beyan değeri üzerinden alınan % 4 oranlı harç ve döner sermaye eksik alınmaktadır. Çünkü beyan edilen değeri ile gerçekleşen değeri farklıdır.

¹⁰ İngiltere’ de boş arazi vergisi daha yüksektir.

Eldeki veri setlerine göre özellikle döviz konusunda sıkıntılar yaşayan bir ekonomi olarak (dolar 8,4037 - 02.11.2020) çok düşük maliyetlerle elden çıkarılan gayrimenkuller, yurt içi talepte kaymalara neden olabilecek ve yüksek fonksiyonlu gayrimenkul üretimine yol açarak, iç piyasadaki fiyat istikrarını bozmaya devam edebilecektir. Zira bu durumda döviz girdisi sağlar nitelikte olmakla birlikte, herhangi bir mal ve hizmet ihracı sayılamayacak olan bir konut satışı gerçekleşmektedir.

İnşaat sektörünün yabancı alıcıların istekleri, zevkleri veya tercihleri üzerinde yoğunlaşması ve bu yönde gelişmesi Türkiye’de geleneksel gayrimenkul anlayışını, kullanım biçimlerini ve doğal olarak kültürel alt yapıyı zorlayabilecektir.

Tez çalışmasında ayrı bir başlık altında pandemi sürecinde yabancılara gayrimenkul satışının kırılma noktası da belirlenmeye çalışılmıştır. Bunun için 50 aylık bir veri seti TÜİK verilerinden oluşturulmuştur. Her bir ay bağımsız değişken olarak denkleme dahil edilmiştir. Aylar bağımsız değişkendir çünkü her ay kendi spesifik konjonktürünü kendi içerisinde barındırmaktadır. Nitekim yapılan analiz 40.’ıncı aya denk gelen Nisan 2020 kırılmasını net bir biçimde belirtmiştir. Nitekim 2020 yılında genel olarak satılan taşınmaz adetinde ve edinilen toplam tutarda gerilemeler tespit edilmiştir. Bir önceki yıla oranla 4 Milyar Türk Lirası tutarında bir kayıp söz konusudur.

Türkiye Cumhuriyeti ekonomisinin pandemi sürecindeki kayıpları ağır olmuştur. İç piyasanın canlandırılabilmesi için yapılan düşük faizli konut kredisinin piyasaya devlet bankaları eliyle arzı, kısa vadede çözüm olabilmekle beraber sadece pandemi dönemindeki kaybı dahi karşılamaktan uzak görünmektedir. Ancak ülkedeki net yabancı yatırımlar içerisindeki payı da inkar edilemez niteliktedir.

Sektörün kriz konjonktüründen çıkış argümanı olarak kullanılmasının nedenleri araştırıldığında, GSYİH içerisindeki payının 2013-2018 aralığında sürekli % 8’lerde seyrettiği gözlemlenmiştir.

Yabancılara gayrimenkul satışları ile yakın ilişkisi ve önemi nedeniyle “mütekabiliyet” kavramına da çalışmada değinilmiştir. Orman (2012)’a göre mütekabiliyet (karşılıklılık) kavramının altında yatan esas konu bir devletin kalkınması ve güvenliğidir. 2012 yılında mütekabiliyet çerçevesinin yeni yasayla beraber ortadan kaldırılmasıyla, yabancıya hangi nitelikte olursa olsun gayrimenkul satışı gerçekleştirilebilir gibi görünmektedir. Ancak, maddeler halinde daha önce belirtilen önlemler alınmalı ve gayrimenkulün fiyatı doğru tespit

edilerek dar anlamda kamu, geniş anlamda devletin uğrayacağı gerek vergi veya harç açısından gerekse yatırımların yaratacağı istihdam ve teknoloji transferi gibi kolaylıklar açısından doğabilecek tüm zararlar engellenebilmelidir. Oluşabilecek güvenlik sorunlarına da ülke menfaatleri kapsamında ayrıca dikkat edilmelidir. Bu bağlamda yabancılara gayrimenkul satışları ile ilgili olarak özellikle nüfus yapısının değişimi, elde edilen gayrimenkulün fonksiyonel ve stratejik değeri coğrafi olarak konumu ve bu konumun ülke içindeki etkileri, yapılan yatırımın niteliği ve niceliği gibi konular dikkatle takip edilmelidir.



KAYNAKÇA

Kanunlar

19.09.2018 Tarih ve 30540 Sayılı Resmi Gazete

1982 Tarih ve 2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası

2644 Sayılı Tapu Kanunu

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

6302 Sayılı Tapu ve Kadastro Kanunu

6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

8049 Sayılı Türk Medeni Kanunu

Anayasa Mahkemesi'nin 13.06.1985 tarihli ve E.1984/14, K.1985/7 sayılı kararı.

Kitaplar, Makaleler, Sunumlar

Altuğ, Y. (1971). Yabancıların hukuki durumu. (4. baskı) İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 1672, s. 13

Aydın, A. (2008). Endüstri içi ticaret ve Türkiye: ülkeye özgü belirleyicilerin tespitiye yönelik bir araştırma. Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 25(2), 881.

Baharumshah, A. Z., & Thanoon, M. A. M. (2006). Foreign capital flows and economic growth in East Asian countries. China Economic Review, 17(1), 70-83.

Ben-Yehoshua, A. (2008). Foreign Direct Investment in the Chinese Real Estate Industry. Israeli Chamber of Commerce in Shanghai. Retrieved from <http://www.ischamshanghai.org>.

Bilgili, Y. (2013). Karşılaştırmalı iktisat okulları: makro iktisadın teorik esasları. (10. baskı) İstanbul: Güven Mücellit ve Matbaacılık.

Borensztein, E., De Gregorio, J., & Lee, J. W. (1998). How does foreign direct investment affect economic growth?. *Journal of international Economics*, 45(1), 115-135.

Brixiova, Z., Vartia, L., & Wörgötter, A. (2010). Capital flows and the boom–bust cycle: the case of Estonia. *Economic Systems*, 34(1), 55-72.

Chan, N. (2007). Should foreign real estate investment be controlled in China?. *Pacific Rim Property Research Journal*, 13(4), 473-492.

Chowdhury, A., & Mavrotas, G. (2006). FDI and growth: what causes what?. *World economy*, 29(1), 9-19.

Cordero, J., & Paus, E. (2008). Foreign investment and economic development in Costa Rica: The unrealized potential. Working Group on Development and Environment in the Americas. Discussion paper, No: 13, (pp. 1-27).

Çelikel, A. (2011). *Yabancılar hukuku*. (17. baskı) İstanbul, Beta Yayınları.

Demirbaş, E. ve Sancak, E. (2011). Küresel ekonomik kriz ve Türkiye konut sektörüne etkileri. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 16(3), 171-190.

Düzceer, A. R. ve Nisan, R. (1979). Yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal iktisapları. *Yargıtay Dergisi*, 3(5), 289-290.

Ersoy, A. (2015). *İktisadi teoriler ve düşünceler tarihi*. Ankara: Nobel Akademik Yayıncılık.

Gholipour, H. F., Al-Mulali, U. ve Mohammed, A. H. (2014). Foreign Investments In Real Estate, Economic Growth And Property Prices: Evidence From OECD Countries. *Journal of Economic Policy Reform*, (1-17), 1-13.

Karataş, M. (2019). Gelir dağılımının teorik yapısı. *Hak İş Uluslararası Emek ve Toplum Dergisi*, 8(21), 52-79.

Kaya, V., Yalçınkaya, Ö., ve Hüseyini, İ. (2013). Ekonomik büyümede inşaat sektörünün rolü: Türkiye örneği (1987-2010). *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 27(4), 148-167.

Kim, K. H., ve Renaud, B. (2009). The global house price boom and its unwinding: an analysis and a commentary. *Housing Studies*, 24(1), 7-24.

Kim, S., ve Yang, D. Y. (2009). Do capital inflows matter to asset prices? The case of Korea. *Asian Economic Journal*, 23(3), 323-348.

Kim, S., ve Yang, D. Y. (2011). The impact of capital inflows on asset prices in emerging Asian economies: is too much money chasing too little good?. *Open Economies Review*, 22(2), 293-315.

Köktürk, E. (2006). Türkiye'de yabancılara taşınmaz satışı. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, (94), 26-35.

Krugman, P. R., Oğuz, F., Arslan, M. M., Akkemik, K. A., Göksal, K., & Wells, R. (2011). *Makro iktisat*. Ankara: Palme Yayıncılık.

Mihaljek, D. (2005). Free movement of capital, the real estate market and tourism: a blessing or a curse for croatia on its way to The European Union? In: Ott, K. (Eds.), *Croatian Accession to the European Union: Facing the Challenges of Negotiations*, (Volume 3), (pp. 185–228). Institute of Public Finance.

Okur, A. (2000). *İktisadi Düşüncenin Evrimi*. İzmir: Güleç Matbaacılık, s: 136.

Orman, P. (2012). Seçilmiş AB Ülkelerinde Yabancıların Ve Türk Vatandaşlarının Taşınmaz Edinimi, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi.

Parasız, İ. (1991). Monetarizm ve friedmancı düşüncenin temelleri. *Tekstil ve Mühendis*, 5(25), 46-50.

Polat, M. A. (2018). Küresel Finans Krizinin Nedenleri. *Al Farabi Uluslararası Sosyal Bilimler Dergisi*, 2(1), 177-195.

Tanrıvermiş, H. (2020). 2020 COVID-19 salgınının gayrimenkul sektörüne olası etkileri ve değişim: Türkiye örneği sunum.

Topuz, H. ve Coşkun, A. E. (2018). Ricardo'nun karşılaştırmalı üstünlükler teorisi: Türkiye, Kolombiya Ve Güney Kore üçlüsünün sektörel bazda uygulamalı bir analizi. Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 10(25), 672-685.

United Nations Conference on Trade and Development. (2020). World investment report 2020: International production beyond the pandemic.

Üçüncü, S. (2014). 6302 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden sonra yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile Türkiye’de taşınmaz mülkiyet edinimi. Public and Private International Law Bulletin, 34(2), 89-152.

Ünsal, E. M. (2005). Uluslararası iktisat: teori, politika ve açık ekonomi makro iktisadı. Ankara: İmaj Yayıncılık.

Vega, M.H., (2019), How Relevant are Capital Flows for House Prices in Emerging Economies? , Research Gate Publications, www.researchgate.net

Yücesan, M. (2017). Döviz kuru değişimlerinin dış ticaret üzerine etkileri: Türkiye’nin yeni dış ticaret pazarları arayışında seçilmiş ülke grupları üzerine ekonometrik bir analiz doktora tezi, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı, Çanakkale.

<https://finans.mynet.com/haber/detay/ekonomi/son-dakika-ihitiyac-kredisi-faiz-oranlari-dustu-mu-devlet-bankalari-kredi-faizlerini-dusurdu/399214/> (09/10/2020)

https://en.wikipedia.org/wiki/United_States_housing_bubble (22/10/2020)

https://money.cnn.com/2017/07/18/real_estate/real-estate-property-foreigners-purchase/index.html (05/11/2020)

<https://sozluk.gov.tr/> (08/11/2020)

www.tcmb.gov.tr (12/10/2020)

<https://tobb.org.tr/MalivSosyalPolitikalar/Sayfalar/EkonomikRapor.php> (01/11/2020)

<https://www.aa.com.tr/tr/ekonomi/yabancilara-tasinmaz-satisi-son-10-yilin-zirvesinde/1697343> (09/10/2020)

<https://www.britannica.com> (07/11/2020)

<http://www.cihandura.com/tr/makale/yabancilara-konut-satiinin-ekonomk-anlami-uezerne>
(07/11/2020)

<https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/250-bin-dolara-hem-konut-hem-vatandaslik-41158041>
(05/10/2020)

<http://www.mahfiegilmez.com/p/ekonomi-sozlugu.html> (01/11/2020)

<https://www.milliyet.com.tr/ekonomi/faizler-dustu-ev-satislari-patladi-6231519> (25/10/2020)

<https://www.milliyet.com.tr/gundem/corona-virusu-covid-19-pandemi-ilan-edildi-pandemi-nedir-tarihteki-pandemiler-nelerdir-6167594> (02/12/2020)

<https://www.researchgate.net/publication/332974774> (15/11/2020)

<https://www.sabah.com.tr/timeline/2020/04/01> (02/12/2020)

<https://www.sozcu.com.tr/2020/ekonomi/son-dakika-issizlik-rakamlari-aciklandi-31-6161287/> (27/12/2020)