

ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TÜRKİYE’DE YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ VE
VATANDAŞLIK İLİŞKİLERİ: GENEL DURUM ANALİZİ VE ANTALYA İLİ
ALANYA İLÇESİ ÖRNEĞİ

Encan AYDOĞDU

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

ANKARA
2024

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

TÜRKİYE’DE YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ VE VATANDAŞLIK İLİŞKİLERİ: GENEL DURUM ANALİZİ VE ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ ÖRNEĞİ

Encan AYDOĞDU

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ

Birçok ülkede yabancı uyruklular çeşitli gerekçelerle gayrimenkul edinmekte, bu süreçler izlenmekte ve sürekli olarak değerlendirilmektedir. Benzer bir yaklaşımla bu araştırmada, hem genel olarak Türkiye’deki yabancıların gayrimenkul edinimleri hem de Antalya ili Alanya ilçesindeki yabancıların taşınmaz edinimleri, edinim amaçları ve vatandaşlık ilişkileri ele alınmıştır. Türkiye’de yaşayan yabancıların sayısındaki ve gayrimenkul işlemlerindeki artıştan hareketle, araştırma yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul yatırımı yapma motivasyonlarını, Türk vatandaşlığına yönelik ilgilerini ve bu süreçteki deneyimlerini anlamaya ve yaşanan sorunları analiz etmeye odaklanmıştır. Araştırma kapsamında, ilçede 400 katılımcıyla yapılan anket sonuçlarına göre, yabancı gayrimenkul sahiplerinin bu yatırımlarından yüksek düzeyde memnuniyet duyduğu belirlenmiştir. Katılımcıların %64,7’si Antalya ve ilçelerini yabancılara yatırım destinasyonu olarak tavsiye etmekte, %77,7’si ise komşu tercihlerinde herhangi bir ayırım yapmadıklarını ifade etmektedir. Bununla birlikte, dil engellerinin zaman zaman zorluklara neden olduğu, ancak yabancı yerleşiklerin yalnızca küçük bir kısmının (%4) gayrimenkul edinimi ve kullanımında sorun yaşadığı tespit edilmiştir. Katılımcıların %79,3’ü, Antalya’ya yerleşmelerinin ardından gayrimenkullerinin değerinde olumlu bir artış gözlemlediğini belirtmiştir. Ayrıca, katılımcıların büyük bir çoğunluğu, gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşlığı elde etme fırsatının farkında olup bu yönetime açık olduğunu ifade etmiştir. Araştırma bulguları, Antalya’nın bir gayrimenkul yatırım destinasyonu olarak çekiciliğini ve gayrimenkul sektöründeki büyüme potansiyelini ortaya koymaktadır. Bunun yanı sıra, gayrimenkul temelli vatandaşlığı teşvik etmek amacıyla destek hizmetlerinin geliştirilmesi için fırsatlar bulunduğu görülmektedir. Gayrimenkul edinimine bağlı olarak farklı sürelerle ikamet izni verilmesi ve doğrudan vatandaşlık yerine, edinilen gayrimenkulün kullanımına dayalı ikamet izinlerinin önceliklendirilmesinin yararlı olacağı önerilmektedir.

Mayıs 2024, 93 sayfa

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz mülkiyeti, yabancı, taşınmaz yatırımları, taşınmaz kullanımı, vatandaşlık ve ikamet izni.

ABSTRACT

Master's Thesis

PROPERTY ACQUISITION AND CITIZENSHIP RELATIONS OF FOREIGN INDIVIDUALS IN TURKEY: GENERAL OVERVIEW AND CASE STUDY OF ALANYA DISTRICT IN ANTALYA PROVINCE

Encan AYDOĞDU

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ

In many countries, foreign nationals acquire real estate for various reasons, and these processes are closely monitored and continuously evaluated. Similarly, this study examines both the general trends in real estate acquisitions by foreigners in Turkey and the property acquisitions, purposes, and citizenship-related aspects of foreign nationals in Alanya, a district of Antalya province. Considering the increase in the number of foreign residents and real estate transactions in Turkey, the study focuses on understanding the motivations of foreign individuals to invest in real estate, their interest in acquiring Turkish citizenship, their experiences with the related procedures, and the challenges they face. Based on data collected through surveys with 400 participants in the district, the findings reveal that foreign property owners exhibit a high level of satisfaction with their investments. Furthermore, 64.7% of participants recommend Antalya and its districts as an investment destination for foreigners, and 77.7% do not express any preferences regarding their neighbours. Although language barriers occasionally create difficulties, only a small proportion of foreign residents (4%) reported challenges in acquiring or using real estate. A significant majority of participants (79.3%) observed a positive increase in the value of their properties following their relocation to Antalya. Additionally, most participants are aware of the opportunity to acquire Turkish citizenship through real estate purchases and are open to utilizing this option. The findings underscore Antalya's appeal as a real estate investment destination and highlight the potential for future growth in the property sector. Moreover, the study identifies opportunities to improve support services to promote citizenship through real estate investments. It is recommended that residence permits linked to real estate ownership be prioritized over direct citizenship, with varying durations of residence permits offered based on the property's use.

May 2024, 93 pages

Key Words: Foreigners, real estate, acquisition of real estate, citizenship

TEŞEKKÜR

Birçok ülkede ve Türkiye’de yabancı yatırımcıların gayrimenkul edinimi ve gayrimenkul edinen yabancı gerçek kişilere istisnai vatandaşlık veya ikamet izni verilmesi yoğun tartışma ve eleştirilere konu olmakta ve bu alanda kamu politikasının katılımcı bir yaklaşımla tespiti özel önem taşımaktadır. Bu gerekçe ile çalışmada öncelikle yabancı kişilerin Türkiye’de gayrimenkul ediniminin tarihsel gelişiminin incelemesi yapılmıştır. Zaman içerisinde Türkiye’de değişen koşullarla birlikte yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul yatırım konusunda temel motivasyonları irdelenmiştir. Antalya ili Alanya ilçesi örneği üzerinden gerçek kişilerin taşınmaz alımları detaylı bir anket çalışması üzerinden karşılaştıkları sorunlar ve deneyimleri ölçülmüştür. Son yıllarda hızla artan bireysel gayrimenkul yatırımcılarının satın alma eğilimlerinin Türkiye’nin potansiyelini destekleyecek şekilde güçlendirilmesi ve eksik yönlerinin tespit edilmesi amaçlanmıştır. Bu çalışmanın her aşamasında bana sabır gösteren, bilgi, tecrübe ve emeğini esirgmeden paylaşan Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkan Yardımcısı ve danışman hocam sayın Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ’e, ülkemizde gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul ve varlık değerlendirme ile tesis ve gayrimenkul yönetimi dallarının geliştirilmesi ve kurumsallaşmasına ve özellikle değerlendirme sektörünün duayeni A.Ü. Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Başkanı sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ’e, destek ve yardımlarını esirgemeyen Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalının bütün öğretim elemanları, teknik ve idari personeline ayrı ayrı teşekkür etmeyi bir borç bilirim. Çalışma esnasında ihmal ettiğim oğlum Engin Ege AYDOĞDU’ya, kızım Ada AYDOĞDU’ya ve bütün başarılarımdaki temel etken olan eşim Özden AYDOĞDU’ya teşekkür ediyorum. Araştırma sonuçlarının konu ile ilgilenen kara organlarına ve gelecek yıllarda çalışma yapacak araştırmacılara ve gayrimenkul sektörünün bütün paydaşlarına faydalı olması en büyük mutluluk kaynağım olacaktır.

Encan AYDOĞDU

Ankara, Mayıs 2024

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI

ETİK.....	ii
ÖZET.....	iii
ABSTRACT	iv
TEŞEKKÜR	v
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ	ix
ÇİZELGELER DİZİNİ	x
1. GİRİŞ	1
2. ARAŞTIRMANIN MATERYAL VE YÖNTEMİ	4
2.1 Araştırma Materyali	4
2.2 Araştırma Yöntemleri.....	4
2.2.1 Ki-kare Analizi	6
2.2.2 Lojistik Regresyon	7
3. KURAMSAL TEMELLER VE YAKLAŞIMLAR.....	9
3.1 Temel Kavramlar	9
3.1.1 Yabancı ve vatandaşlık kavramları.....	10
3.1.2 Taşınmaz ve mülkiyet hakkı kavramı	11
3.2 Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimine İlişkin Düzenlemeler	13
3.2.1 Cumhuriyet öncesi düzenlemeler	14
3.2.2 Cumhuriyet Dönemi’nde düzenlemeler	15
3.3 Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Değerlendirilmesi.....	22
3.4 Türkiye’de Taşınmaz Edinimi Yoluyla İstisnai Yoldan Vatandaşlık Kazanımı	28
3.4.1 İstisnai yoldan vatandaşlık kazanımı yolları	29
3.4.2 Taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanımına ilişkin düzenlemeler.....	32
3.4.3 Taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanımı başvurusu	39
4. SAHA ARAŞTIRMALARININ SONUÇLARI VE TARTIŞMA	41
4.1 Alanya İlçesinin Konumu ve Gayrimenkul Yatırımlarına Olası Etkileri	41
4.2 Alanya İlçesinin İklimi ve Arazi Varlığı ve Kullanımı	43
4.3 Alanya İlçesinin Nüfusu, İmarlı Sahası ve Konut Üretimindeki Gelişmeler.....	45
4.4 Görüşülen Yabancı Gerçek Kişilerin Demografik Özellikleri.....	49

4.5 Antalya İlinde Yaşama İstekliliğine İlişkin Bulgular	51
4.6 Satın Alınan Gayrimenkullere İlişkin Bulgular	54
4.7 Yabancıların Gayrimenkul Alımını Tavsiye Etme Eğilimleri	59
4.8 Gayrimenkul Edinimi Yoluyla Vatandaşlık Kazanımına İlişkin Bulgular	63
4.9 Gayrimenkul Edinimi Yoluyla Vatandaşlık ve Antalya’da Yaşam İlişkileri	64
4.10 Türkiye’de yaşam önerisi ve Antalya’da yaşam ilişkileri	67
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	75
KAYNAKLAR	81
EK - ANKET FORMU SORULARI	88
ÖZGEÇMİŞ.....	93



SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

m² Metrekare

Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	Türk Medeni Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TVKUY	Türk Vatandaşlığı Kanunu Uygulama Yönetmeliği
UHE	Uluslararası Hukuk Enstitüsü
USD	Amerikan Doları
YUKK	Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1 Yabancılar satılan konutların toplam konut satışları içindeki payı.....	23
Şekil 3.2 Ülkelere göre yabancılar yapılan konut satışı (ilk 10)	25
Şekil 3.3 Kendi evinde geceleleyen yabancıların ortalama geceleme sayıları	26
Şekil 3.4 İllere göre yabancılar gayrimenkul satışı (%)	28
Şekil 3.5 Türk Hukuku'nda vatandaşlık kazanma yolları.....	29
Şekil 3.6 Gerçek kişiler için vatandaşlık kazanımı amacıyla taşınmaz edinim süreci....	38
Şekil 3.7 Tüzel kişiler için vatandaşlık kazanımı amacıyla taşınmaz edinimi.....	39
Şekil 4.1 Araştırma alanının il ve ülkeye göre konumu.....	41
Şekil 4.2 Araştırma alanının Antalya iline göre konumu.....	42
Şekil 4.3 Araştırma alanının Antalya ili sınırları içindeki konumu	43
Şekil 4.4 Alanya İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	47

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1 Yabancılar satılan konutlar	22
Çizelge 3.2 Ülkelere göre yabancılar yapılan konut satışı	23
Çizelge 3.3 Yabancıların konakladıkları yere göre ortalama geceleme sayısı.....	25
Çizelge 3.4 İllere göre yabancılar yapılan konut satışları	27
Çizelge 3.5 Taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanımı başvurusu için istenen belgeler	40
Çizelge 4.1 Alanya ilçesinde sıcaklık ve yağışın aylara göre dağılımı.....	44
Çizelge 4.2 Alanya ilçesinde arazi varlığı ve kullanım durumu	44
Çizelge 4.3 Antalya ili ve Alanya ilçesinde nüfus ve artış hızı (2023).....	46
Çizelge 4.4 Mevcut imar planına göre ilçede arazi kullanım türleri.....	46
Çizelge 4.5 Antalya ili ve Alanya ilçesi 2020-2023 yılları arasında yıllık konut üretimi	48
Çizelge 4.6 Görüşülen yabancı gerçek kişilerin demografik özellikleri	49
Çizelge 4.7 Yabancı hanelerin gelir yapıları.....	51
Çizelge 4.8 Yabancıların Antalya ilinde yaşam süreleri.....	51
Çizelge 4.9 Antalya ilindeki gayrimenkullerin sayısı	52
Çizelge 4.10 Yabancıların Antalya ilini tercih etme nedenleri	52
Çizelge 4.11 Türkiye’den ayrılmayı düşünüp düşünmeme.....	54
Çizelge 4.12 Yabancıların gayrimenkulü edinim bedelleri.....	54
Çizelge 4.13 Yabancıların edindikleri gayrimenkullerin brüt alanları.....	55
Çizelge 4.14 Yabancı olduğu için değerinden fazla ödediğini düşünüp düşünmeme.....	55
Çizelge 4.15 Yabancıların gayrimenkulü ediniminde dikkate aldıkları etkenler.....	56
Çizelge 4.16 Yabancıların gayrimenkulü satın alma nedenleri	56
Çizelge 4.17 Yabancıların edindikleri gayrimenkulü yıllık kullanım süreleri.....	57
Çizelge 4.18 Yıllara ve türlerine göre gayrimenkul satın alan yabancıların sayısı.....	57
Çizelge 4.19 Sahip olunan gayrimenkulü yakın zamanda satma düşüncesi	58
Çizelge 4.20 Yakın zamanda yeni bir gayrimenkul satın alma düşüncesi	58
Çizelge 4.21 Çevresine Antalya’dan gayrimenkul almayı tavsiye etme istekliliği	59
Çizelge 4.22 Öneri veya tavsiyeyle taşınmaz satın alanların durumu	60
Çizelge 4.23 Yabancıların komşu tercihleri.....	60
Çizelge 4.24 Taşınmaz edinmede güçlük yaşama, yaşanan güçlükler ve giderme yolları .	61
Çizelge 4.25 Yabancıların ilçeye taşınmalarından sonraki olumlu gelişmeler	61

Çizelge 4.26 Kendi ülkesindeki yakınlarına Türkiye’den taşınmaz edinmeyi önerme durumu ve gerekçeleri	62
Çizelge 4.27 Kendi ülkesindeki yakınlarına Türkiye’de yaşamayı önerme durumu ve gerekçeleri	63
Çizelge 4.28 Gayrimenkul satın alarak vatandaş olunabileceğini bilip bilmeme	63
Çizelge 4.29 Gayrimenkul satın alarak vatandaş olma isteğinin nedeni.....	64
Çizelge 4.30 Gayrimenkul edinimi yoluyla vatandaşlık ve yaşam süresi ilişkisi.....	65
Çizelge 4.31 Vatandaşlığa başvurmayı düşünme ve yaşam süresi ilişkisi.....	66
Çizelge 4.32 Vatandaş olduktan sonra Türkiye’ye yerleşme ve yaşam süresi ilişkisi....	66
Çizelge 4.33 Danışmanlık hizmeti alma ve daimî olarak ikamet isteği ilişkisi	67
Çizelge 4.34 Yabancıların yaşam önerisi ve kişisel özellikler ilişkisi	68
Çizelge 4.35 Yabancıların yaşam önerisi ve gayrimenkul kullanımı ilişkileri	70
Çizelge 4.36 Yabancıların yaşam önerisinin gayrimenkul kullanımına etkisi.....	71
Çizelge 4.37 Yabancıların yaşam önerisi ve kişisel özellikler ilişkisi	72
Çizelge 4.38 Yabancıların yaşam önerisi ve gayrimenkul kullanımı ilişkisi.....	73

1. GİRİŞ

Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul (veya taşınmaz) satın almaları, tarihsel olarak çeşitli yasal kısıtlamalara tabi olmuştur. 19. yüzyılda Osmanlı Dönemi’nde yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin nizamname ve fermanlar ile konu düzenlenmeye çalışılmıştır (Altuğ 1976). Cumhuriyet’in ilanı ile birlikte 2644 sayılı Tapu Kanunu ve 442 sayılı Köy Kanunu, yabancıların taşınmaz edinmeleri için temel düzenlemeler olmuştur. Bununla birlikte 2644 Sayılı Kanun, Cumhuriyet’in ilanından günümüze kadar olan dönem boyunca birçok defa değişikliğe uğramış ve kanunda yapılan değişikliklerin, Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararlarına konu olmuştur. Bu değişikliklerin sonuncusu ise 6302 Sayılı Kanun’dur¹. Yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin yasal düzenlemeler, 2012 tarihli ve 6302 Sayılı Kanun ile hayata geçirilmiş olup, bu düzenlemeler halen yürürlükte bulunmaktadır (Mutlu 2005, Tanrıvermiş vd. 2015).

2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 1934 yılındaki ilk halinde, mütekalifiyet prensibi ve diğer yasalarla uyum şartı altında, sadece yabancı bireylerin taşınmaz satın almasına izin verilmiştir. 2644 Sayılı Kanun’un yabancıların taşınmaz satın almasıyla ilgili bazı bölümleri, tarih boyunca Anayasa Mahkemesi tarafından birçok kez iptale konu edilmiştir. 2003 yılında 4916 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik neticesinde, yabancı bireylere ve yabancı ülkelerin yasalarına göre kurulan ticari şirketlere 30 hektara kadar gayrimenkul edinme hakkı tanınmıştır. Ancak, bu değişiklikte de “karşılıklılık ilkesi” ve “yasal sınırlamaların uyulması gerekliliği” korunmuştur. 4916 Sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeler de Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş ve yine başlangıç noktasına dönmüştür. 2005 yılına gelindiğinde 5444 Sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda değişiklik yapılarak yabancı bireylerin ve şirketlerin Türkiye’deki taşınmaz satın alma kriterleri yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile yabancı gerçek kişiler; mütekalifiyet prensibi ve yasal sınırlamalar dahilinde 2,5 hektarı aşmayan bir alanda, iş yeri veya konut için mülkiyet ve sınırlı mülkiyet haklarına sahip olmuşlardır. Yabancı ülkelerin yasalarına göre kurulan ticari şirketler ise sadece özel yasa hükümlerine göre gayrimenkul mülkiyeti ve sınırlı mülkiyet hakları edinebilmişlerdir.

¹ 3.05.2012 tarih ve 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun.

Anayasa Mahkemesi, 5444 Sayılı Kanun’u da iptal ettikten sonra 2008 yılında 5782 Sayılı Kanun yürürlüğe konulmuştur. Fakat, Kanun uzun süre yürürlükte kalmamış ve 2012 tarihinde 6302 Sayılı Kanun kabul edilmiştir. Anılan düzenleme halen yürürlükte olup, yabancı bireylerin ve şirketlerin taşınmaz edinmeleri belirli kurallar ve koşullara tabi tutulmuştur. Yabancı gerçek kişiler, taşınmaz edinerek istisnai şekilde Türk vatandaşlığı kazanabilmektedir. Ancak bunun için 6302 Sayılı Kanun’a göre taşınmaz edinmek isteyen bir gerçek kişinin Türk vatandaşlığı için başvurması gerekmektedir. Bu başvurunun nasıl ve hangi koşulların yerine getirilmesi halinde yapılacağı ise Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik ile tespit ve ilan edilmiştir.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimleri hemen her ülkede toplumun farklı kesimleri tarafından farklı saiklerle değerlendirilmekte ve genellikle bu alanda toplumsal uzlaşa sağlanması mümkün olamamaktadır (Tanrıvermiş vd. 2015). Özellikle yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminden sonra süreli veya daimî ikamet izni alması ve hatta vatandaşlık hakkını elde etmesi, çok yönlü etkileri ve sonuçları olan bir işlem olarak görülmektedir. Bu çerçevede Türkiye’deki yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi ile vatandaşlık ilişkileri arasında gelişen ilişkilerin detaylı ve çok yönlü değerlendirilmesine gereksinim duyulduğu açıktır. Özellikle yabancı uyruklu bireylerin nüfusunun nispeten fazla olduğu Antalya ilinin Alanya ilçesinde konu daha fazla önem kazanmaktadır. Çalışmada Alanya ilçesinde yabancı gerçek ve tüzel kişiler tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul işlemlerinin ampirik bir analizinin yapılması amaçlanmıştır. Bu amaçla Alanya’da ikamet eden yabancılara bir anket uygulanmıştır. Anket uygulamasının amacı, yabancılara gayrimenkul yatırımı yapma motivasyonlarını anlamak, Türk vatandaşlığını talep edip etmediklerini veya elde edip etmediklerini belirlemektir. Ayrıca, ilgili prosedürlerle ilgili deneyimlerini ve algılarını incelemektir. Araştırmanın bir diğer önemli amacı ise, gayrimenkul edinimi ve bu yolla istisnai yöntemle vatandaşlık edinmenin Alanya’da ikamet eden yabancılara arasındaki popülaritesini değerlendirmek, yabancılara gayrimenkul edinimi sırasında karşılaştıkları sorunları tespit etmek, gayrimenkul satın aldıktan sonra yakınlarını Alanya’da gayrimenkul edinmeye teşvik edip etmediklerini belirlemek ve gayrimenkul alımının, istisnai yoldan Türk vatandaşlığı edinme motivasyonu olup olmadığını araştırmaktır.

Araştırma kapsamında, öncelikle tarihsel gelişim süreci içinde yabancıların gayrimenkul edinimlerine yönelik düzenleme ve uygulamalar değerlendirilmiş; ayrıca, Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik ile istisnai yollarla Türk vatandaşlığı kazanılmasına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler kronolojik sırayla incelenmiştir. Yürürlükteki mevzuat uyarınca, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığına sahip olma koşulları açıklanmış ve bu süreçte karşılaşılabilecek olası sorunlar ortaya konulmuştur. İdari kayıtlar ve literatür araştırmalarına dayalı değerlendirmeler sonucunda, Antalya ili Alanya ilçesinde taşınmaz edinen ve ilçede ikamet eden yabancı gerçek kişilere yönelik yapılan anketin sonuçlarına göre, yabancıların taşınmaz edinimi ve Türk vatandaşlık ilişkileri incelenmiş, yatırım tercihleri, memnuniyet düzeyleri ve karşılaştıkları sorunlar saha çalışması bulgularına göre değerlendirilmiştir.

Kamu ve özel kurumların kayıtları ve saha çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak yapılan çalışmanın sonuçları dört bölümde sunulmuştur. Çalışmanın giriş bölümünün ardından ikinci bölümünde uygulama bölümüne altyapı oluşturmak üzere kavramsal çerçevesi açıklanmıştır. Bu kapsamda öncelikle yabancı, vatandaşlık, taşınmaz ve mülkiyet hakkı gibi temel kavramlar açıklanmış, sonrasında Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin hem Cumhuriyet öncesi dönemde hem de Cumhuriyet Dönemi’nde yapılan düzenlemeler kronolojik sıra ile verilmiştir. Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin istatistiklere yer verildikten sonra taşınmaz edinimi yolu ile istisnai yoldan vatandaşlık kazanımı konusu anlatılmıştır. Taşınmaz edinimi yoluyla istisnai yoldan vatandaşlık başvurusu konusu da anlatılarak çalışmanın kuramsal temeli açıklanmıştır. Çalışmanın üçüncü bölümünde, araştırmanın metodolojisi, amacı, veri toplama süreci, hedef kitle, örneklem ve analizle ilgili bilgiler sunulmuş ve elde edilen bulgulara yer verilmiştir. Araştırmanın başlıca bulguları, sorunlar ve çözüm yaklaşımları da son bölümde sunulmuş ve konu ile ilgili kamu politikalarında yapılması gereken düzenlemeler özetlenmiştir.

2. ARAŞTIRMANIN MATERYAL VE YÖNTEMİ

2.1 Araştırma Materyali

Kaynak araştırması, mevzuat analizi, idari kayıtların değerlendirilmesi ve saha (anket) çalışmasının sonuçlarına göre yabancıların gayrimenkul edinim amaçları, yabancıların tercihleri, vatandaşlık başvuruları ve uygulama sonuçlarının hem genel olarak hem de seçilmiş il ve ilçe düzeylerinde değerlendirilmiştir. Bu kapsamda Türkiye’de 1923-1983, 1983-2012 ve 2012-2023 dönemlerine göre yabancıların gayrimenkul yatırımlarının sayı, nitelik, büyüklük ve değer yönlerinden analizi, yabancıların edindikleri gayrimenkullerin bölge, il, ilçe, köy/mahalle düzeylerinde dağılımı ve mekânsal analizi yapılmıştır. Bu çerçevede 2012 ve sonrası dönemde yabancıların gayrimenkul edinimi ve vatandaşlık hakkından yararlanan yabancıların sayısı ve ikamet ettikleri il, ilçe, mahalle ve köy düzeylerinde dağılımı idari kayıtlarla analiz edilmiş ve yabancıların vatandaşlık edinimi eğilimleri genel olarak ortaya konulmuştur. Bu alanda uygulanan politikalar ve politika değişikliğinin ülke ekonomisinin makro durum ve AB ilişkileri çerçevesinde analiz edilmiştir. Buna ilave olarak yabancıların en fazla gayrimenkul edindikleri Antalya ilinde yabancı gayrimenkullerinin miktar ve nitelik olarak dağılımı ile vatandaşlık başvurusu yapma durumları irdelenmiştir. Bu aşamada Alanya İlçesinde yabancıların edindikleri gayrimenkulleri gelişimi, alt yerleşimlere göre miktar, nitelik ve büyüklük yönlerinden mekânsal dağılımı, yabancıların vatandaşlık edinimi için başvuru yapma eğilimleri, Türk vatandaşlığına geçen yabancıların demografik özellikleri ve yabancıların geleceğe yönelik beklentileri ve sorunlarının analizi anket çalışmasının sonuçlarına göre değerlendirilmiştir.

2.2 Araştırma Yöntemleri

Alanya ilçesinde yabancıların gayrimenkul edinimi ve vatandaşlık ilişkilerinin değerlendirilmesi için gayrimenkul edinen yabancılardan seçilen örneklem grubuna anket uygulanmış ve ilçedeki yabancı sayısı dikkate alınarak örneklem yapılmıştır. Çalışma kapsamında araştırmacı tarafından çoktan seçmeli sorulardan oluşan toplam 38 soruluk bir anket formu hazırlanmıştır (EK 1). Bu anket formunda demografik bilgilere yönelik 5

sorunun yanı sıra çoktan seçmeli 33 soru olmak üzere toplamda 38 soru bulunmaktadır. Saha çalışması için Türkiye'nin önemli turistik merkezlerinden biri olması ve yoğun yabancı nüfusa ev sahipliği yapması nedeni ile Antalya'nın Alanya ilçesi seçilmiştir. İlçenin toplam nüfusu 327.503 kişi olmasına karşın ilçe sınırları içindeki farklı mahallerde toplam 27.819 yabancı fiilen yaşamakta ve yerleşik nüfus içinde yabancıların payının % 8,5 gibi nispeten yüksek düzeye çıktığı dikkati çekmektedir.

Araştırmanın evrenini Antalya ili Alanya ilçesinde gayrimenkul edinmiş olan 45.756 yabancı uyruklu kişiler oluşturmakta olup, toplam gayrimenkul edinen yabancıların % 60,80'i (27.819 yabancı gerçek kişi) ilçede daimi olarak ikamet etmekte olduğu saptanmıştır. İlçede taşınmaz edinen ve yaşayan yabancıların ekonomik ve sosyal özelliklerine yönelik verilerin yeterli olmaması nedeniyle çalışmada yığın bilindiği varsayımı altında örneklem yapılması gerekli olmuştur. Yamane (1967) tarafından verilen eşitlik kullanılarak %95 önem düzeyinde ve hata payı (E) 0,02 alınarak örneklem hacminin yaklaşık 400 olması gerektiği saptanmıştır. İkinci olarak birey sayısı 50.000 kişiye kadar olan evrenlerde %95 güven aralığında örneklem büyüklüğünün 381 olması nedeniyle de 400 kişilik örnekleme büyüklüğü yeterli görülmüştür. Örneklem hacminin mahallelere göre dağılımında oransal dağıtım yapılmış ve ayrıca paydaş görüşleri de değerlendirilmiştir. Yabancı gerçek kişilere uygulanan ankete ilave olarak; Tapu Müdürlüğü, Kadastro Birimi, Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Tarım ve Orman Müdürlüğü, Kent Konseyi ve Yabancılar Meclisi, Emniyet Müdürlüğü, Jandarma, mahkemeler, yabancılara satış yapan emlak ofisleri ve danışmanları, ilçede görev yapan değerlendirme uzmanları ve her bir mahalle muhtarı ile görüşme yapılmış ve paydaş analizi sonuçlarına göre yabancıların gayrimenkul edinimi ve vatandaşlık hakkının verilmesi ve buna ilişkin yerel halkın eğilimlerinin değerlendirilmesi mümkün olmuştur. Saha çalışmaları aşamasında toplanan verilerin sayı ve oran olarak değerlendirilmesi yapılmış olup, sonuçların çizelge ve grafiklerle sunumu tercih edilmiştir.

Araştırmada yabancıların taşınmaz edinimi, yapılan yatırımlardan memnuniyet düzeyi ve Türkiye'de yaşama istekliliği arasındaki ilişkiler, Ki-kare (χ^2) analizi ve diğer uygun istatistiksel yöntemler ile incelenmiştir. Verilerin analizinde, frekans analizi ile birlikte, gayrimenkul edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanma durumu ile Antalya'da yaşam

süresi arasındaki ilişki değerlendirilmiştir. Özellikle, 400.000 USD tutarında taşınmaz satın alarak Türk vatandaşlığına başvurmayı düşünen bireylerin bu düşünceleri ile Türkiye’de sürekli ikamet etme niyetleri ve Antalya’da geçirilen süreler arasındaki ilişkiyi belirlemek amacıyla Ki-kare analizi uygulanmıştır. Ayrıca, lojistik regresyon analizi kullanılarak çeşitli değişkenlerin Türkiye’de taşınmaz edinimini önerme olasılığı üzerindeki etkileri analiz edilmiştir.

Çalışmada kullanılan istatistiksel ve ekonometrik analizler, SPSS for Windows v27.0 yazılımı aracılığıyla gerçekleştirilmiştir. İl ve ilçe düzeyinde yürütülen saha çalışmaları, gözlemler ve değerlendirmeler sonucunda, yabancıların taşınmaz edinimi ve istisnai vatandaşlık hakkı kazanımına yönelik kamu politikaları genel bir perspektifte ele alınmış; sorun alanları tespit edilmiş ve çözüm önerileri geliştirilmiştir. Elde edilen bulgular doğrultusunda, yabancıların gayrimenkul edinimi ve istisnai vatandaşlık uygulamalarının mevcut durumu kapsamlı bir şekilde değerlendirilmiş, bu bağlamda karar alıcılar için politika önerileri sunulmuştur.

2.2.1 Ki-kare Analizi

Ki-kare analizi (χ^2), kategorik veriler üzerinde kullanılan ve gözlemlenen değerlerle beklenen değerler arasındaki farklılıkları test etmek için istatistiksel bir yöntemdir. Bu yöntem, özellikle frekanslarla çalışırken kullanılır ve bir değişkenin dağılımının beklenen bir modele veya farklı gruplar arasındaki ilişkilere uygun olup olmadığını değerlendirir. Ki-Kare istatistiği, iki (veya daha fazla) bağımsız grup arasındaki kategorik yanıt sayılarını karşılaştırır. Pearson ki-kare testi, birçok ki-kare testi arasında en yaygın kullanılanıdır. Fisher’in kesin testi (Fisher’s exact) ise karşılaştırmalarda örneklem büyüklüğü küçük olduğunda kullanılır (Kılıç 2016).

Sayımla belirtilen kitlelerde iki ya da daha çok sayıda gruplar arası farkın önem kontrolü χ^2 çözümlemesi ile yapılabilir.

$$\chi_H^2 = \sum_{i=1}^R \sum_{j=1}^C \frac{(f_{ij} - f'_{ij})^2}{f'_{ij}} \quad (1)$$

(1) eşitliği ile χ^2 test istatistiği hesaplanır. Daha sonra χ^2 tablosundan, α yanılma olasılığında ve $s' = (R-1) (C-1)$ serbestlik derecesindeki χ_T^2 (α, s') değeri bulunur. $\chi_H^2 > \chi_T^2$ olduğunda H_0 (yokluk) hipotezi reddedilir (Apaydın vd. 2002).

Eğer 2x2'lik bir tabloya ait hücrelerden birinde beklenen frekans 5'ten küçükse, Fisher'in kesin olasılık testi, süreklilik düzeltmesi uygulanmış Pearson χ^2 testine göre daha uygun bir yöntem olarak tercih edilir. Ayrıca ki-kare analizinde Odds Ratio (OR), iki kategorik değişken arasındaki ilişkinin gücünü ölçmek için kullanılır. Odds ratio, özellikle 2x2'lik çapraz tablolar için sıkça hesaplanmakla birlikte, bir olayın belirli bir grupta gerçekleşme olasılığı ile diğer bir grupta gerçekleşme olasılığı arasındaki oranı ifade eder. Ki-kare testi, iki değişken arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki olup olmadığını test ederken, OR bu ilişkinin gücünü ve yönünü açıklamak için kullanılır.

2.2.2 Lojistik Regresyon

Lojistik regresyon, bağımlı değişkenin kategorik olduğu durumlarda kullanılan bir istatistiksel modeldir. En yaygın haliyle iki kategorili bağımlı değişkenler (örneğin, evet/hayır, hasta/sağlıklı) için kullanılır, ancak çok kategorili bağımlı değişkenler için genişletilmiş versiyonları da mevcuttur. Temel amacı, bağımlı değişken ile bir veya daha fazla bağımsız değişken arasındaki ilişkiyi modellemek ve olayın gerçekleşme olasılığını tahmin etmektir. Lojistik regresyon analizi sınıflama ve atama işlemi yapmaya yardımcı olan bir regresyon yöntemidir. Normal dağılım varsayımı, süreklilik varsayımı ön koşulu yoktur (Özdamar 2002; Karagöz vd. 2010).

Lojistik regresyon, bir olasılığı açıklamak için lojistik fonksiyonu kullanır. $P(Y=1 | X)$: Bağımlı değişkenin 1 değerini alma olasılığı, β_0 sabit terim, β_k bağımsız değişkenlere ait regresyon katsayıları ve X_k bağımsız değişkenler olmak üzere aşağıdaki (2) eşitlik kullanılır:

$$P(Y = 1|X) = \frac{e^{\beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_k X_k}}{1 + e^{\beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_k X_k}} \quad (2)$$

Bu model, olasılıklar üzerinden çalışırken, lojit (log-odds) dönüşümünü kullanarak doğrusal bir ilişkiyi temsil eder:

$$\text{logit}(P) = \ln\left(\frac{P}{1-P}\right) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_k X_k \quad (3)$$

(3)Lojistik regresyon; ikili (binary), çoklu (multinomial) ve sıralı (ordinal) olmak üzere üç türe ayrılmaktadır. İkili lojistik regresyonda bağımlı değişken iki kategoriye sahiptir. Çoklu lojistik regresyonda bağımlı değişken birden fazla kategoriye sahiptir ve kategoriler sıralı değildir. Sıralı lojistik regresyonda ise bağımlı değişken sıralı kategorilere sahiptir. Bağımlı değişkenin kategorik olduğu lojistik regreyon analizinin en önemli avantajları arasında bağımsız değişkenlerin sürekli, kategorik veya her ikisinin karışımı olabilmesi ve olasılık tahminleri sağlayarak, bu tahminlerin karar verme süreçlerinde kullanılabilmesi yer almaktadır.

3. KURAMSAL TEMELLER VE YAKLAŞIMLAR

Bu bölüm, Türkiye’de yabancılar ve vatandaşlık meselesinin, özellikle taşınmaz mülkiyeti bağlamında, kapsamlı bir analizini sunmayı amaçlamaktadır. Bu bağlamda bu bölümde, yabancılar ve vatandaşlık, taşınmaz ve mülkiyet hakkı gibi temel kavramlar detaylı bir şekilde incelenmektedir. Öncelikle, “yabancı” ve “vatandaş” kavramları ile bu tanımların hukuksal bağlamdaki önemi ele alınmaktadır. Ardından, taşınmaz mallar ve mülkiyet hakkı kavramlarına odaklanılarak, bu kavramların yasal çerçevesi ve pratikteki uygulamaları tartışılmaktadır. Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin tarihsel ve güncel düzenlemeler, Cumhuriyet öncesi ve sonrası dönemlerde yapılan yasal değişikliklerle birlikte ayrıntılı bir şekilde sunulmaktadır. Ayrıca, bu düzenlemelerin anayasal ve kanuni boyutları, ilgili istatistiklerle desteklenerek ele alınmaktadır. Son olarak, taşınmaz edinimi yoluyla Türkiye’de istisnai yoldan vatandaşlık kazanım süreci, bu sürecin yolları, mevcut düzenlemeler ve başvuru süreçleri detaylı bir şekilde incelenmektedir.

3.1 Temel Kavramlar

Bölümde öncelikle çalışmanın temelini oluşturan kavramlar derinlemesine incelemekte ve bu kavramların araştırmanın genel çerçevesi içindeki yerinin değerlendirilmesi yapılmaktadır. İlk olarak, “bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin vatandaşlığını henüz talep etme hakkı olmayan kimse” (Doğan 2020) bağlamında “yabancı” kavramı ile, kişiler ve devletler arasındaki hakları, sorumlulukları ve yükümlülükleri belirleyen yasal bir bağ olarak “vatandaşlık” (Kaya 2017) kavramı ve bu kavramların tarihsel gelişimi, yasal tanımları ve pratik uygulamaları üzerine tartışmalar sunulmaktadır. Ardından, “arsa, arazi, bağımsız bölüm (bina, apartman, işyeri, konut, villa, fabrika) gibi niteliğine zarar vermeden bir yerden başka bir yere taşınamayan mülkler” (Sirmen 1988) ve “eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen bir hak olarak mülkiyet hakkı” (Akça 2015) kavramlarına geçilerek, bu terimlerin yasal ve pratik anlamda karşılıkları, mülkiyet hakkının yasal temelleri ve bu hakların korunmasına yönelik mevcut düzenlemeler ele alınmaktadır. Bu temel kavramların açıklanması, çalışmanın ilerleyen bölümlerindeki tartışmalar için temel oluşturmaktadır.

3.1.1 Yabancı ve vatandaşlık kavramları

Vatandaşlık hukuku, devletlerin kendi vatandaşlarını belirleme konusunda münhasır yetkiye sahip olduğu genel bir hukuk ilkesi olarak kabul edilmektedir. Bu yetki, bağımsız devlet olmanın tabii sonucu olarak kabul görmekte olup uluslararası sözleşmelerde de teyit edilmektedir. Ancak devletlerin vatandaşlık hukuku konusundaki yetkisi sınırsız değildir. Vatandaşlık hukuku ile ilgili uluslararası literatür incelendiğinde, genel prensiplerin öncelikle insan hakları sözleşmelerinde ortaya konulduğu görülmektedir. Bununla birlikte, Avrupa Konseyi öncülüğünde vatandaşlık hukukuyla ilgili prensipleri belirleyici düzenlemeler de kabul edilmektedir. Bu çerçevede, Avrupa Vatandaşlık Sözleşmesi en kapsamlı düzenleme olarak kabul edilmekte ve vatandaşlık hukukunun genel ilkelerini belirlemektedir (Bilge 2020).

Vatandaşlık, kişiler ile devletlerin karşılıklı olarak haklarını, sorumluluklarını ve yükümlülüklerini belirleyen yasal bir bağıdır (Kaya 2017). Uluslararası Hukuk Enstitüsü (UHE)'nin de tanımladığı üzere bir devlet sınırları içerisinde o devlete vatandaşlık bağıyla bağlı olmayanlar yabancıdır. UHE'ye göre yabancı, “bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin vatandaşlığını henüz iddiaya hakkı olmayan kimse” olarak tanımlanmaktadır (Doğan 2020). 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun 3. maddesine göre “Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi” yabancı olarak kabul edilmektedir. “Yabancı” kavramı için genel olarak bir ülkenin vatandaşlığına sahip olmama şeklinde bir tanım yapılmakla birlikte vatandaşlık bağının haricinde hukuki statüsüne yönelik “yabancı” tanımı da yapılabilmektedir. Buna göre bir “yabancı”, başka bir devletin vatandaşı olabildiği gibi, herhangi bir ülkenin vatandaşı olmayan (vatansız) kişi de olabilmektedir (Ekşi 2018).

“Yabancı” kavramı, doktrinde bir ülkenin vatandaşlığına sahip olmama durumu ile açıklanırken, bu tanım daha çok o ülkenin değil başka bir ülkenin vatandaşı olma durumunu nitelendirmektedir. Ancak, bir kişi pratikte bir ülkenin sınırları içerisinde ya da herhangi bir ülke ile vatandaşlık bağı olmadan da bulunabilmektedir. Bu durum, kişinin vatansız olduğunu göstermektedir (Ergül 2012). Türk hukukunda vatansız kişiler, 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun 3. maddesinde “hiçbir

devlete vatandaşlık bağıyla bağlı bulunmayan ve yabancı sayılan kişi” olarak tanımlanmıştır (Sarp 2015). Dolayısıyla Türk hukuku, vatansız kimseleri de yabancı olarak kabul etmektedir.

Vatandaşlık, belirli bir devlete aidiyeti belirleyen bir nitelik olarak kabul edilmekte ve bu durum, bir devletin vatandaşlarını, başka bir devletin vatandaşlarından ya da devletsiz bireylerden ayırmaktadır (Aybay 2010). Uluslararası hukuk bağlamında, vatandaşlık bir bireyin spesifik bir devlete aidiyetini gösteren bir kavram olarak tanımlanmaktadır (Çelikel ve Öztekin Gelgel 2015). Bu tanımların ortak noktası, vatandaşlığın bir bireyin belirli bir devletle olan bağını resmi ve yasal bir şekilde belgeleyen bir statü olduğudur. Vatandaşlık aidiyet ile ortaya çıkan hukuksal ve siyasi bağ olarak da tanımlanabilmektedir (Bilge 2020). Bu bağlamda, vatandaşlık, vatandaşa ait olduğu devletten belirli hakları talep etme hakkı verirken, aynı zamanda ona bazı yükümlülükler de yüklemektedir (Korkut 2014).

1982 Anayasası’nın 66. maddesi uyarınca “Türk Devletine vatandaşlık bağı ile bağlı olan herkes Türk’tür. Vatandaşlık, kanunun gösterdiği şartlarla kazanılır ve ancak kanunda belirtilen hallerde kaybedilir” hükmü düzenlenmektedir. 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 3/1-ç maddesinde vatandaş, “Türkiye Cumhuriyeti Devleti’ne vatandaşlık bağıyla bağlı olan kişi” olarak tanımlanmaktadır. Aynı Kanun’un 5. maddesine göre ise vatandaşlık “doğumla ya da sonradan” kazanılabilir. Kanun’un 6. maddesine göre ise “Türk anne ve/veya babadan olan çocuk”, “soy bağı ile” Türk vatandaşlığını kazanırken, 9. maddede sonradan kazanılan Türk vatandaşlığı için yetkili makam kararı gerektiği düzenlenmektedir. Bu madde aynı zamanda taşınmaz edinimi yolu ile Türk vatandaşlığı kazanmaya da temel teşkil eden düzenlemelerden biridir.

3.1.2 Taşınmaz ve mülkiyet hakkı kavramı

Taşınmaz, arsa, arazi veya bağımsız bölümlerin niteliklerine zarar verilmeden bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmaya mülklere verilen genel tanımdır. İnsan eliyle yapılmış olup sınırları nesnel olarak belirlenebilir, görülebilir ve dokunulabilir. “Yer

altında, yüzeyinde ve tüm ekleriyle birlikte fiziksel bir varlık olarak tanımlanabilir” (Sirmen 1988).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK)’nın 704. maddesinde taşınmaz mülkiyetinin konusu, “arazi, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar” olarak ifade edilmektedir. “Mülk” kelimesinden türetilen mülkiyet kavramı, bir şeye hükmetmek, onu ele geçirmek ve siyasi olarak güçlü olmak gibi anlamları kapsamakta ve etimolojik kökeni itibarıyla egemenlikle olan yakın ilişkisini göstermektedir (Demir 2012). Ekonomi, siyaset ve felsefe ile iç içe geçmiş bir konu olan mülkiyet hakkının kesin bir tanımını yapmak güçtür. 1961 ve 1982 Anayasalarında net bir tanımı bulunmamakta ve anayasa, medeni hukuk, borçlar ve idare hukuku gibi çeşitli hukuk dallarında farklı şekillerde ele alınmaktadır (Aybay 2010). Mülkiyet hakları, maliklere yararlanma, kullanma ve tasarruf etme imkânı sunarken, aynı zamanda komşulara ve topluma karşı hoşgörü, eylem ve çekimserlik ödevleri de yüklemektedir. Kısmen kısıtlamalara konu olmasına rağmen, mülkiyet hakları bir nesne üzerindeki en kapsamlı ve mutlak kontrol biçimini temsil etmekte ve yasal çerçeveler dahilinde maliklere tanınan karmaşık ve geniş hakimiyeti vurgulamaktadır (Eren 2011). Bu geniş kapsam, mülkiyetin hak ve ödevlerini yalnızca kullanım, yararlanma ve tasarrufla sınırlamanın yetersizliğinin altını çizmektedir.

Hak kavramı, “bir şeyi yapmayı isteme veya başkalarından belirli bir şekilde davranmalarını veya davranmamalarını bekleme yetkisi (Güriz 2001)”, “yasal olarak korunan ve sahibine bu korumadan yararlanma hakkı veren bir menfaat (Oğuzman ve Barlas 2002)”, “hukukun bireylere tanıdığı ve koruma talep etme yetkisi verdiği menfaatler (Dinçkol 2007)” ve “kurumsallaşmış ve her türlü zorlamadan korunmuş bir özgürlük biçimi, esasen hareket özgürlüğünün hukuki bir kimliği (Gemalmaz 2007)” gibi farklı ifadeler ile tanımlanmaktadır.

Mülkiyet hakkı, temel bir hak olarak kabul edilmektedir. Temel haklar ve özgürlükler, pozitif hukuk düzeni tarafından tanınan ve güvence altına alınan insan hakları olarak tanımlanmaktadır (Öğütçü 2005). Mülkiyet hakkı da bir temel hak olarak kabul edilmekte ve çeşitli insan hakları belgelerinde ve ülke anayasalarında yer almaktadır. Aynı bir hak

olan mülkiyet hakkı, “eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen bir hak” olarak nitelendirilir (Akça 2015). Mülkiyet hakkının konusu eşyalardır ve bu nedenle mülkiyet hakkı da bir aynı hak olarak kabul edilmektedir. Bu özellikleriyle mülkiyet hakkı hem kamu hukukunun hem de özel hukukun konusu olmaktadır.

Mülkiyet hakkı, bir taşınmaz üzerinde hukukun izin verdiği sınırlar içerisinde malikinin dilediği gibi mülkten yararlanıp mülkü kullanma ve tasarrufta bulunabilme yetkisini tanımlayan bir kavramdır. Dolayısıyla mülkiyet hakkı, taşınmaz üzerinde kesin bir tasarrufta bulunabilme yetkisidir (Bereket 2020). Ancak mülkiyet hakkı, sadece faydaları değil aynı zamanda birtakım sorumlulukları da beraberinde getirmektedir. Örneğin, mülkiyet hakkı, taşınmazı kullanma, satma ya da kiraya verme eylemlerinin yanı sıra, kamu yararı kapsamında vergi, resim, harç vb. ödemeler yapma yükümlülüğünü de doğurmaktadır (Özlük 2019).

Taşınmazın mülkiyet hakkının doğrulanabilmesi için, taşınmazın tapu sicilinde kaydedilmesi gereklidir. Tapu sicili, taşınmaz üzerindeki hakları ve bu hakların sahiplerini belirlemek amacıyla oluşturulan bir sistemdir (Sarıaslan 2017). TMK’nin 997. maddesinde, “taşınmazlar üzerinde hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur” hükmü düzenlenmektedir. Tapu sicili, arazi ve gayrimenkuller gibi taşınmazları hukuken de taşınmaz kılma anlamına gelmektedir. Tapu sicili sayesinde taşınmazın üzerinde sahip olunan aynı haklar da alenen ortaya konmaktadır (Başpınar 2008).

3.2 Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimine İlişkin Düzenlemeler

Yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili yasal düzenlemelerin tarihsel gelişimi ve mevcut düzenlemeleri genel olarak değerlendirilmesi yapılmıştır. Tarihsel süreç içinde, araştırma konusu ile ilgili yasal çerçevenin nasıl şekillendiği ve zaman içinde hangi değişikliklerden geçildiği genel olarak incelenmektedir. Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet dönemi olmak üzere iki ana zaman diliminde yapılan yasal düzenlemeler, bu bölümün odak noktasını oluşturmaktadır. Her döneme ait anayasal ve kanuni değişiklikler, bu değişikliklerin yabancıların taşınmaz edinimine etkileri ve Türkiye’nin

bu konudaki politikalarının uluslararası hukuk ve ilişkiler çerçevesindeki yeri incelenmektedir.

3.2.1 Cumhuriyet öncesi düzenlemeler

Osmanlı Dönemi'nde yabancıların gayrimenkul mülkiyeti, İslâm Hukuku'na göre belirlenmiştir. İslam Hukuku'na göre, Dar-ül İslam sınırlarında (Müslümanların yaşadığı yerlerde) Müslüman olmayan kişilerin taşınmaz edinme hakkı bulunmamaktadır. Ancak, gayrimüslimler cizye ödeyerek zimmi statüsü kazanmış ve bu sayede Müslümanlarla eşit statüde kabul edilmişlerse de taşınmazların sahibi olamamış, yalnızca kullanım hakkını elde edebilmişlerdir (Genç 2014). Kırım Savaşı sırasında Osmanlı Devleti'ne yardım sağlayan yabancı devletler, kendi vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı verilmesi için baskı yapmıştır. Bu baskılar sonucunda, 1856 yılında Islahat Fermanı yayımlanmıştır. Islahat Fermanı ile Osmanlı İmparatorluğu ve yabancı devletler arasında yapılan anlaşmalar sonucunda, ilgili ülke vatandaşlarına Osmanlı topraklarında taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Bu düzenleme, 1868 tarihinde yürürlüğe giren “Tebaa-i Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun” ile pekiştirilmiştir. Kanunla, yabancılara taşınmaz edinme hakkı verilmiş, ancak bu hak, İslam dini için kutsal kabul edilen Hicaz toprakları hariç tutulmuştur (Özcan 2010). Ayrıca, 1856 tarihli Islahat Fermanı ve Tebaa-i Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun ile yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili vergi ve harçların imtiyaz tanımaksızın ödenmesi ve uyuşmazlıkların Osmanlı kanunları ve mahkemeleri tarafından çözümlenmesi düzenlenmiştir (Aliusta vd. 2021).

Yabancıların taşınmaz edinimi konusundaki bir diğer düzenleme ise 1923 tarihli “İkamet ve Adliye Yetkisi Hakkında Sözleşme”dir. Bu sözleşme, Lozan Antlaşması'na taraf olan ülkeler ile Türkiye arasında karşılıklı mütekabiliyet prensibine dayanarak, yabancılara taşınmaz edinme ve bu taşınmazlar üzerinde tasarruf hakkı tanımıştır (Ersaydı 2010). Lozan Antlaşması'nın imzalanmasından sonra, Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimleri ile ilgili olarak yeni bir döneme girilmiştir. Antlaşma ekindeki Sözleşmenin 3. maddesinde; taraf devletlerin (Fransa, İngiltere, İtalya, Japonya, Yunanistan, Romanya ve Yugoslavya) uyuğunda bulunan gerçek kişilere Türkiye'de taşınmaz edinme olanağı

tanınmıştır. Sözleşmenin yürürlük süresi yedi yıl olduğundan, bu sürenin dolduğu 1930 yılında Türk Hükümeti tarafından söz konusu düzenleme tek yanlı olarak yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tarihten sonra yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmeleri konusu 1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu ile düzenlenmiştir. 2644 Sayılı Kanun’un 35. maddesi ve 442 sayılı Köy Kanunun 87. maddesi çeşitli tarihlerde değiştirilerek, yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimlerinin kapsamı genişletilmiştir. 2644 Sayılı Kanun’un 35. maddesinin ilk biçiminde, sadece yabancı uyruklu gerçek kişilere taşınmaz edinme hakkı tanınmış ve yabancı uyruklu ticaret şirketleri ise bu haktan yoksun bırakılmıştır.

3.2.2 Cumhuriyet Dönemi’nde düzenlemeler

Cumhuriyet Dönemi’ndeki düzenlemeler, anayasal ve yasal düzenlemeler başlıkları altında incelenmektedir. Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşundan itibaren, yabancıların taşınmaz edinimiyle ilgili hukuki ve politik gelişmeler ayrıntılı bir şekilde ele alınmıştır. Cumhuriyet’in ilanından sonra bu alanda gerçekleştirilen anayasal düzenlemeler ile kanuni değişiklikler değerlendirilmekte, anayasal düzenlemelerin yabancılar ve vatandaşlar açısından taşınmaz edinimi üzerindeki etkileri incelenmektedir. Ayrıca, yasal düzenlemelerle getirilen sınırlamalar ve olanaklar detaylı bir şekilde tartışılmaktadır. Bu bölüm, yabancıların taşınmaz edinimine yönelik yasal çerçevenin nasıl şekillendiğini ve zaman içerisinde nasıl bir dönüşüm geçirdiğini anlamak açısından kritik bir öneme sahiptir.

Anayasal düzenlemeler incelendiğinde, savaş koşullarında hazırlanan ve kısa, öz bir anayasa niteliği taşıyan 1921 Anayasası’nda yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin herhangi bir hükmün yer almadığı görülmektedir. Bununla birlikte, 1921 Anayasası’nın temel aldığı 1876 tarihli Kanun-i Esasi’deki düzenlemelerin geçerliliğini koruduğu söylenebilir. Kanun-i Esasi, yabancı ve vatandaş ayrımı yapmaksızın mülkiyet hakkını herkese tanımış; bu hakkın yalnızca kamu yararı bulunması ve değeri ödenmesi şartıyla sınırlandırabileceğini hükme bağlamıştır (Birben ve Yusuf 2014).

Cumhuriyet'in ilanından sonra kabul edilen ilk anayasa olan 1924 Anayasası, yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin herhangi bir hüküm içermemektedir. Bununla birlikte, bu durum yabancıların taşınmaz ediniminin yasaklandığı anlamına da gelmemektedir. 1924 Anayasası'nın 70., 71. ve 79. maddeleri, vatandaş ya da yabancı ayrımı yapmaksızın herkesin mülkiyet hakkını güvence altına almaktadır (Bulut 2006). 1961 Anayasası'nda yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin olarak 13. ve 36. maddelerde düzenlemeler yapılmıştır. 1961 Anayasası'nın 13. maddesinde yabancıların temel hak ve özgürlüklerinin ancak uluslararası hukuka uygun olarak yasa ile sınırlandırılabilceği belirtilirken, 36. maddesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu, bunların yalnızca yasa ile kısıtlanabileceği ve mülkiyet hakkı kullanımının toplum yararına aykırı olamayacağı düzenlenmektedir (Başpınar 2016). Yürürlükte olan 1982 Anayasası'nda da yabancıların taşınmaz edinimi hakkındaki düzenlemeler önceki anayasalar ile paralellik göstermektedir (Şimşek 2010). Anayasa metninin 12. maddesinde, "herkesin" (yabancılar da dahil) temel hak ve özgürlüklere sahip olduğu hükmedilmektedir. Bu hakların özlerine dokunulmadan sınırlandırılabilmesinin ancak yasayla ve Anayasa'nın ilgili maddelerinde açıklanan sebeplere bağlı olması şartıyla mümkün olabileceği Anayasa'nın 13. maddesi ile düzenlenmektedir. Son olarak Anayasa'nın 35. maddesi ise "herkesin" mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu ve bu hakların sadece kanunla sınırlandırılabilceğini belirtmektedir.

Cumhuriyet Dönemi'nde anayasal düzenlemelere ek olarak, yabancıların taşınmaz edinimine yönelik çeşitli kanuni düzenlemeler de gerçekleştirilmiştir. Bu bağlamda, Cumhuriyet Dönemi'ndeki kanuni düzenlemeler arasında ilk olarak 1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu dikkat çekmektedir. Lozan Barış Antlaşması ile benimsenen karşılıklı müteakabiliyet ilkesi ve Cumhuriyet'in ilanının ardından yürürlüğe giren bu Kanun, devletin tam denetimine tabi olmayan köylerde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimini yasaklamıştır. Ancak, 442 Sayılı Kanun'un bu hükmü, 2003 yılında yürürlüğe giren 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığı Teşkilat Yapısında Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 38. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır (Genç 2014). Bu değişiklik, Türkiye'nin yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyen hukuki çerçeveyi yeniden şekillendirme sürecinin bir parçasını oluşturmaktadır. Yasal düzenlemelerde

yapılan bu tür değişiklikler, Türkiye'nin uluslararası ilişkileri ve iç ekonomik politikalarıyla yakından bağlantılıdır.

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmelerine ilişkin ilk yasal düzenleme ise 22 Aralık 1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'dur. Kanun'un 35. ve 36. maddeleri, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinme hakkını düzenlemektedir. Ancak bu maddeler, yürürlükte olduğu süre boyunca altı kez değişikliğe uğramış ve yapılan düzenlemelerden beşi Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir (Güven 2011).

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin ilk düzenlemesinde, yabancı gerçek kişilerin, karşılıklılık ilkesine uygunluk ve yasal sınırlamalara uyma şartıyla Türkiye'de taşınmaz edinme hakkına sahip oldukları belirtilmiştir. Kanunun 36. maddesi ise şu hükmü içermektedir: “Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftçilere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak hükümetin izniyle sahip olabilirler. Kanuni miras bu hükümden dışarıdır. Adı geçen çiftliklere ve arazinin otuz hektardan ziyadesine vasiyet suretiyle veya mensup mirasçı sıfatıyla yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretiyle bedele çevrilir”.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yer alan karşılıklılık ilkesine uygunluk şartı, 2003 yılında ilgili maddenin yürürlükten kaldırılmasına kadar, yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimi için bir ön koşul olarak uygulanmıştır (Genç 2015). Bu koşulu kaldırmak üzere 2003 yılına kadar yapılan kanuni değişiklikler Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Ancak Tapu Kanunu'nun ilk halinde karşılıklılık ilkesinin kapsamı net olarak (siyasi karşılıklılık, kanuni karşılıklılık, fiili karşılıklılık) tanımlanmamıştır. Uygulamadaki karmaşayı ortadan kaldırmak üzere Bakanlar Kurulu 1940 tarihli ve 2/13394 sayılı kararname yayınlamış, böylece karşılıklılık ilkesi tanımlanarak siyasi karşılıklılık, kanuni karşılıklılık, fiili karşılıklılık türlerinden en az birinin aranmasına karar verilmiştir (Yılmaz 2013). Kanun'un 36. maddesinde ise yabancıların köy dışındaki çiftlik ve arazileri otuz hektarla sınırlı olmak kaydıyla edinebilecekleri düzenlenmiştir. Ayrıca mirasçılık yolu ile otuz hektardan fazlası üzerinde hak sahibi olabilmek için de yine Bakanlar Kurulu'nun onayı gerektiği, onay

verilmemesi halinde ise otuz hektardan fazla olan kısmın tasfiye edilerek bedele çevrileceği düzenlenmiştir.

21 Haziran 1984 tarihli ve 3029 Sayılı Kanun ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine ile 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine birer fıkra ilave edilmiştir. Bu düzenlemeler yolu ile karşılıklılık ilkesine ve köylerde yabancıların taşınmaz edinimine istisna getirilmiştir. Yapılan yasal düzenleme ile Türkiye ile arasında karşılıklılık ilkesi uygulanmayan ve Bakanlar Kurulu'nun belirleyeceği ülkelerin vatandaşlarına, kanuni sınırlayıcı hükümlere uymak ve taşınmazın değerinin %25'ini aşmayacak şekilde Toplu Konut Fonuna ödeme yapmak şartıyla Türkiye'de taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Ancak bu düzenleme, tarımsal üretim amaçlı araziler için geçerli olmamıştır (Kaneti 1994).

Anayasa'ya aykırılık gerekçesiyle 3029 Sayılı Kanun iptal edilmiş olup, iptal kararında karşılıklılık ilkesinin önemli bir rol oynadığı vurgulanmıştır (Yılmaz 2013). Karşılıklılık ilkesi, uluslararası ilişkilerde eşitlik sağlamayı hedefleyen bir mekanizma olarak değerlendirilmektedir. Bu bağlamda, yabancıların gayrimenkul edinimlerini yalnızca mülkiyet hakları çerçevesinde ele almak yeterli değildir. Çünkü bu konu, devletin vazgeçilmez unsurlarından biri olan toprağı ilgilendirmekte ve toprağın devletin egemenliği ile bağımsızlığının bir sembolü olarak kabul edilmesi gerektiği anlayışıyla ilişkilendirilmektedir. Bu perspektiften bakıldığında, ülke topraklarının ekonomik olarak önemsiz bir kaynak oluşturmak amacıyla yabancıların mülkiyetine geçmesinin Anayasa'ya aykırı olduğu değerlendirilmiştir (Yavuzduğan 2004).

3278 Sayılı Kanun, Anayasa Mahkemesi'nin 3029 Sayılı Kanun'u iptal etmesinin ardından, iptal gerekçelerini göz önünde bulundurarak hazırlanmıştır. Bu Kanun Bakanlar Kurulu'na Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ve Köy Kanunu'nun 87. maddesinde belirtilen düzenlemelere istisnalar getirme yetkisi vermiştir. Bu yetkiye istinaden, uygulama esaslarını belirlemek üzere 5 Haziran 1986 tarih ve 86/10714 sayılı Kararname yayınlanmıştır. Ancak, 3278 Sayılı Kanun, 3029 Sayılı Kanun'un iptali ile aynı gerekçeyle, 6 Mayıs 1986'da Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmiştir (Güven 2011). Bu

durum, yabancılara taşınmaz edinimi veya satışı konusunda karşılıklılık ilkesi ve milli güvenlik gibi konuların önemini bir kez daha göstermiştir.

Tapu Kanunu ve Köy Kanunu (1934) hükümleri, 4916 Sayılı Kanun 2003 yılında yürürlüğe girene kadar uygulanmaya devam etmiştir. 4916 Sayılı Kanun, Köy Kanunu'nun 87. maddesini yürürlükten kaldırarak yabancılara köy sınırları içerisinde taşınmaz edinimine olanak sağlamıştır. Bu dönemde, Tapu Kanunu'nun 35. maddesi üzerinde yapılan değişiklik ile yabancı tüzel kişiliklere, karşılıklı olma ve yasal sınırlamalara (30 hektar) uygunluk şartları dahilinde taşınmaz mülkiyet hakkı tanınmıştır. Yabancı gerçek kişilerin hukuki işlem ve ölümle bağlantılı tasarrufları aracılığıyla 30 hektardan fazla taşınmaz edinimleri, Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlanmıştır. Kanuni miras durumunda ise, 30 hektar sınırlaması kaldırılmıştır (Kaplan 2006). Bu düzenlemeler, yabancılara Türkiye'deki taşınmaz edinim haklarına dair çerçeveyi genişletmiş ve daha esnek hale getirmiştir.

4916 Sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikler, 14 Mart 2005 tarihinde Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Ancak Mahkeme, Tapu Kanunu'nun 36. maddesi ve Köy Kanunu'nun 87. maddesinin yürürlükten kaldırılmasına ilişkin talepleri reddetmiştir (Genç 2015). Bu durum, Türkiye'de yabancılara taşınmaz edinimine ilişkin hukuki düzenlemelerin karmaşık ve sürekli değişen bir yapıya sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Anayasa Mahkemesi'nin 4916 Sayılı Kanun'u iptal etmesinin ardından, iptal gerekçesi dikkate alınarak 29 Aralık 2005 tarih ve 5444 sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kabul edilmiştir. Bu Kanun, 4916 Sayılı Kanun'un iptal tarihi olan 26 Temmuz 2005'te yürürlüğe girecek şekilde geçmişe etkili olarak düzenlenmiştir (Genç 2014). 5444 Sayılı Kanun, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde karşılıklılık ilkesi ile kanuni sınırlamalara uyma şartını korumuştur. Ancak, karşılıklılık prensibinin tanımı yerine, karşılıklılığın tespitinde dikkate alınacak yasal ve fiili durumu belirleyen kriterler getirilmiştir. Kanuna göre, yabancı gerçek kişiler için ülke genelinde taşınmaz edinimi toplam 2,5 hektarı aşamazken, il bu sınır ise il yüzölçümünün binde 5'i olarak belirlenmiş ve Bakanlar Kurulu'na bu sınırı 30 hektara kadar artırma yetkisi tanınmıştır (Üçüncü 2014). Miras yolu ile intikal eden taşınmazlarda ise, yabancının vatandaşı olduğu ülke ile Türkiye arasında karşılıklılık olması halinde bu

şartlar aranmazken, karşılıklılık bulunmayan durumlarda ölüme bağlı tasarruflarda da bu şartların geçerli olacağı belirtilmiştir. Yabancı tüzel kişiler için sınırlı ayni hakların tanınabileceği düzenlenmiştir (Ekşi 2018). Bununla birlikte, Anayasa Mahkemesi 11 Nisan 2007 tarihinde Tapu Kanunu'nun 35/1-4 maddesindeki değişiklikleri ve Bakanlar Kurulu'na belirli koşullarda yüzölçümünü artırma yetkisi tanıyan 35/7. maddesini iptal etmiştir (Güven 2011).

5444 Sayılı Kanun ile gerçekleştirilen Tapu Kanunu değişikliklerinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptali sonrasında, 2008 tarihli 5782 Sayılı Kanun ile yabancı gerçek kişilere uygulama imar planı dahilinde bulunan toplam alanların %10'una kadar taşınmaz edinimi hakkı tanınmıştır. Ancak bu düzenleme kapsamında Bakanlar Kurulu'nun taşınmaz edinme miktarını 30 hektara kadar artırma yetkisine dair bir hüküm bulunmamakta olup taşınmaz edinme miktarı 2,5 hektar ile sınırlı tutulmuştur. Yabancıların taşınmazları yalnızca işyeri veya meslek faaliyetleri çerçevesinde kullanmak üzere edinebilecekleri hususu da kanunla düzenlenmiştir. Bu düzenleme, taşınmaz edinim haklarının kullanılmasına ilişkin daha spesifik bir çerçeve sunmaktadır (Ertaş ve Öztürk 2017, Tanrıvermiş vd. 2015).

Özetle 1924 yılında yürürlüğe giren 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz edinimi tamamen yasaklanmıştır. 2644 Sayılı Kanun'un 36. maddesinde; “yabancı gerçek kişiler, bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve 30 hektar araziye sahip olabilecekler; ancak 30 hektardan fazlası için Bakanlar Kurulunun izni gerekecektir” hükmü amirdir. Belirtilen hukuk kuralları hiçbir değişiklik yapılmadan 1984 yılına kadar uygulanmıştır. 1984 yılında 2644 Sayılı Kanun'un 35. maddesine ve 442 Sayılı Kanun'un 87. maddesine birer fıkra eklenerek; karşılıklılık ilkesi kaldırılıp Türkiye'de köyler dahil her yerleşim yerinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimleri mümkün kılınmıştır. Bu değişiklikler Anayasa Mahkemesince iptal edilmiştir. Yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili üçüncü girişim 2003 yılında yapılmış, ancak 2003 tarih ve 4916 Sayılı Kanun'un 19. maddesi ile getirilen düzenleme de Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir (Tanrıvermiş vd. 2015).

Anayasa Mahkemesi'nin E: 2008/79 ve K: 2011/74 kararında, 5782 Sayılı Kanun'un yalnızca yürürlüğe ilişkin geçici maddesi iptal edilmiştir. İptal sonrası, yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin olarak 5444 Sayılı Kanun'un geçerli kalan hükümleri ve 2008 tarihli 5782 Sayılı Kanun'un getirdiği düzenlemeler yürürlükte kalmıştır. Bu düzenlemelerin geçerliliği sürecinde, 6302 Sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nda önemli değişiklikler yapılmış ve yabancı bireyler, tüzel kişiler ve yabancı sermayeli Türkiye'deki şirketlerin Türkiye'de mülkiyet ve sınırlı ayni haklar elde etmeleri mümkün kılınmıştır. Ayrıca, karşılıklılık ilkesi yerine "uluslararası ikili ilişkiler açısından ülke menfaatinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olma" şartı da getirilmiştir (Üçüncü 2014).

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararından sonra 2005 tarih ve 5444 Sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Kanun'un 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinme hakları işyeri ve mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçla ayrılıp tescil edilen taşınmazlarla sınırlandırılmış, edinilebilecek taşınmazların, toplam yüzölçümünün 2,5 hektarı geçemeyeceği kurala bağlanmış, hukuki ve eylemli karşılıklılık aranmış, yabancı gerçek kişilerce edinilebilecek taşınmazların il yüzölçümünün binde beşini geçemeyeceği öngörülmüş, korunması gereken hassas yerler ve stratejik alanlarda yabancıların taşınmaz edinimi Bakanlar Kurulunun kararına bağlanmış, yabancı ülke kanunlarına göre kurulmuş ticaret şirketleri dışındaki tüzel kişilerin (dernekler, vakıflar gibi) taşınmaz edinemeyecekleri, ticaret şirketlerinin ise ancak özel kanun kuralları çerçevesinde taşınmaz edinebileceği kurala bağlanmıştır. Ancak yine Anayasa Mahkemesi tarafından bu düzenleme de iptal edilmiştir. Bunun üzerine 2644 Sayılı Kanun'un 35. ve 36. maddesini değiştiren 6302 Sayılı Kanun 18.05.2012 tarih ve 28196 Sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe konulmuştur.

6302 Sayılı Kanun'un getirdiği diğer bir yenilik ise yabancı tüzel kişiliği bulunan ticaret şirketlerinin mülkiyet ve sınırlı ayni hak edinimlerinin yalnızca özel kanun hükümleri ile mümkün olmasıdır. Yabancı bireylerin Türkiye genelinde edinebileceği taşınmazların limiti ilçe yüzölçümünün yüzde onunu aşmamak üzere 2,5 hektardan 30 hektara çıkarılmıştır. Ayrıca yapısız taşınmaz edinebilme için proje geliştirme yükümlülüğü

getirilmiştir. Öte yandan 5444 Sayılı Kanun’un getirdiği “yabancıların yalnızca işyeri ve konut olarak gayrimenkul edinme” hükmü 6302 Sayılı Kanun ile ortadan kaldırılmıştır (Karakurt Tosun 2019).

3.3 Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Değerlendirilmesi

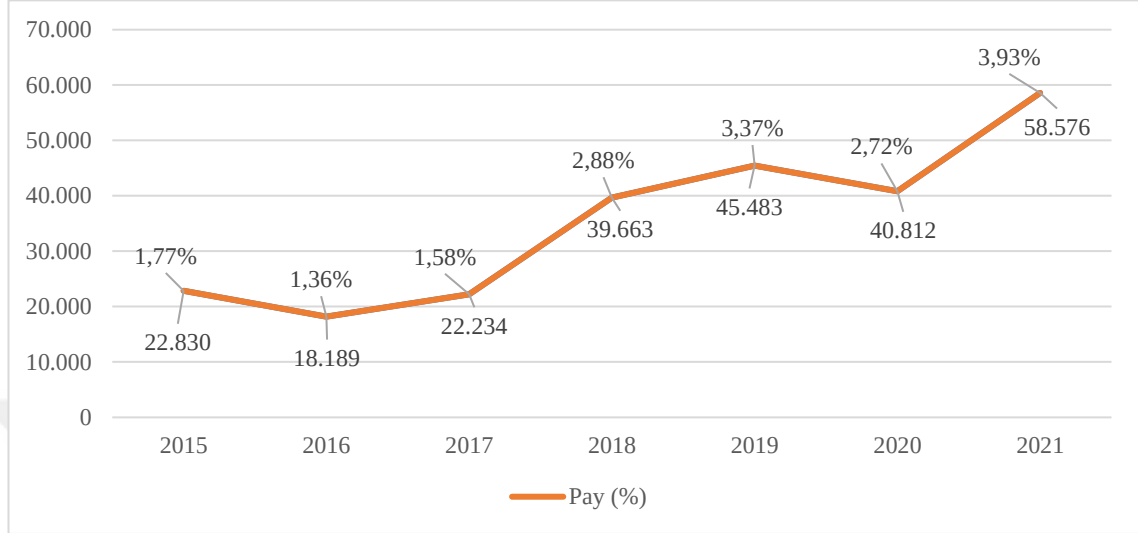
Türkiye’de 2015 yılında toplam 1.289.320 konut satışı gerçekleştirilmiş olup, bu satışların 22.830’u yabancılara yapılmıştır. Yabancılara yapılan satışlar, toplam satışların yaklaşık %1,77’sini oluşturmuştur. 2016 yılında, toplam konut satışları bir önceki yıla göre artış göstermiş (1.341.453), ancak yabancılara yapılan satışlar 18.189’a düşmüştür. 2017 yılında ise hem toplam konut satışları hem de yabancılara yapılan satışlar artış göstermiştir. 2018 yılında, toplam konut satışlarında bir önceki yıla kıyasla düşüş yaşanırken, yabancılara yapılan konut satışları önemli bir artış göstermiştir ve 39.663’e ulaşmıştır. 2019 yılında, toplam konut satışları düşerken, yabancılara yapılan satışlar yükselişini sürdürmüş ve 45.483 olarak kaydedilmiştir. 2020 yılında, toplam konut satışları 1.499.316 ile artış göstermiş, ancak yabancılara yapılan satışlar 40.812’ye gerilemiştir. 2021 yılında ise, toplam konut satışlarında hafif bir düşüş yaşanırken (1.491.856), yabancılara yapılan satışlarda önemli bir artış gözlemlenmiştir (Çizelge 3.1).

Çizelge 3.1 Yabancılara satılan konutlar (Anonim 2021a)

Yıllar	Toplam Konut Satışı	Yabancılara Yapılan Konut Satışları	Pay (%)
2015	1.289.320	22.830	1,77
2016	1.341.453	18.189	1,36
2017	1.409.314	22.234	1,58
2018	1.375.398	39.663	2,88
2019	1.348.729	45.483	3,37
2020	1.499.316	40.812	2,72
2021	1.491.856	58.576	3,93

Yabancılara yapılan satışların toplam satışlara oranı yıllar itibarıyla değişim göstermiştir. 2016 yılında bu oran %1,36’ya düşmüş, 2017 yılında %1,58’e çıkmıştır. 2018 yılında oran %2,88’e, 2019 yılında %3,37’ye çıkmıştır. 2020 yılında yabancılara yapılan satışların oranı %2,72’ye düşmüş, 2021 yılında ise %3,93’e çıkmıştır. Bu veriler 2015-2021 yılları arasında yabancılara yapılan konut satışlarının genel eğiliminin artış yönünde

olduğunu ve bu satışların toplam satışlara oranının genel olarak artış eğiliminde olduğunu göstermektedir (Şekil 3.1).



Şekil 3.1 Yabancılar satılan konutların toplam konut satışları içindeki payı (Anonim 2021a)

Iraklılar 2015 yılında 4.228 konut satın alırken, 2021 yılında bu sayı 8.661'e yükselmiştir. İranlıların 2015 yılında satın aldıkları konut sayısı 744 iken 2021 yılında bu rakam 10.056'ya yükselerek konut satışında en fazla artış gözlemlenen yabancı uyruklu grup olmuştur. Rusların satın aldığı konut sayısı 2015 yılında 2.036 iken, 2021 yılında 5.379'a ulaşmıştır. Suudi Arabistan uyruklularının 2015'te satın aldığı 2.704 konut sayısı, son yıllarda azalış göstermektedir. Ukrayna uyruklularının 2021 yılında satın aldıkları konut sayısı ise 1.246 olmuştur. Son yıllarda, Slav kökenli yabancılar konut satışlarındaki artışın, Türkiye'nin kuzeyinde yaşanan bazı çatışmalarla ilişkilendirilebileceği öne sürülmektedir. (Çizelge 3.2).

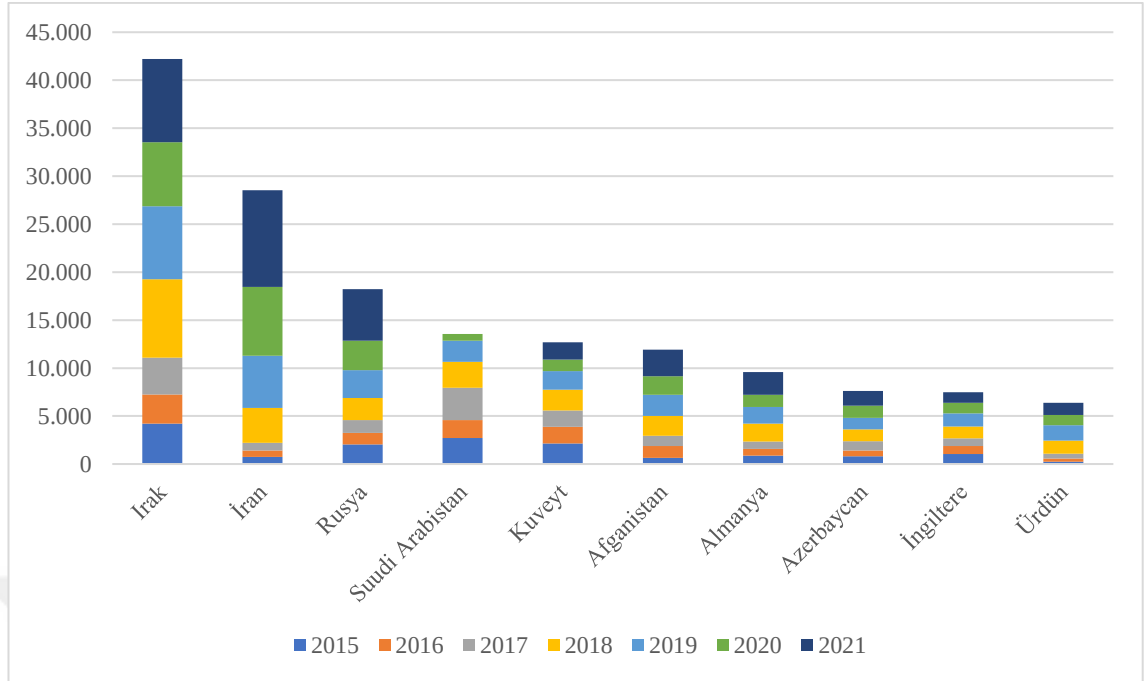
Çizelge 3.2 Ülkelere göre yabancılar yapılan konut satışı (Anonim 2021a)

Ülkeler	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Toplam
Irak	8.661	6.674	7.596	8.205	3.805	3.036	4.228	42.205
İran	10.056	7.189	5.423	3.652	792	664	744	28.520
Rusya	5.379	3.078	2.893	2.297	1.331	1.224	2.036	18.238
Suudi Arabistan	-	679	2.208	2.718	3.345	1.886	2.704	13.540
Kuveyt	1.791	1.231	1.903	2.199	1.691	1.744	2.130	12.689
Afganistan	2.762	1.929	2.191	2.084	1.078	1.205	656	11.905
Almanya	2.358	1.265	1.723	1.866	772	714	869	9.567

Çizelge 3.2 Ülkelere göre yabancılara yapılan konut satışı (Anonim 2021a) (devamı)

Ülkeler	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Toplam
Azerbaycan	1.517	1.279	1.191	1.250	942	610	815	7.604
İngiltere	1.089	1.126	1.353	1.237	794	827	1.054	7.480
Ürdün	1.257	1.080	1.596	1.362	483	345	243	6.366
Kazakistan	2.090	1.171	776	542	334	380	540	5.833
Yemen	1.332	1.181	1.564	851	390	-	231	5.549
Ukrayna	1.246	771	719	624	505	484	608	4.957
Mısır	1.166	784	991	725	587	348	318	4.919
Filistin	1.296	926	1.152	655	337	-		4.366
İsveç	850	543	754	723	406	417	541	4.234
ABD	1.416	623	658	468	-	-		3.165
Lübnan	1.022	707	650	456	-	-	-	2.835
Çin	963	891	-	-	-	281	271	2.406
Katar	-	-	721	764	305	256	277	2.323
Libya	-	629	1.103	-	-	-	427	2.159
Norveç	-	-	-	-	273	296	453	1.022
Pakistan	962	-	-	-	-	-	-	962
BAE	-	-	-	-	401	192	332	925
Sudan	699	-	-	-	-	-	-	699
Hollanda	-	-	-	467	-	217	-	684
Belçika	-	-	-	-	219	198	-	417
Kanada	-	-	-	-	-	-	-	0
Diğer ülkeler	11.370	7.542	8.802	6.899	3.638	3.067	3.514	44.832
Toplam	59.282	41.298	45.967	40.044	22.428	18.391	22.991	250.401

2015 yılından itibaren en çok konut satın alan yabancı uyruklu grup Iraklılar olmuş ve toplamda 42.205 konut satın almışlardır (Anonim 2021a). İranlılar 28.520 konut ile ikinci sırada, Ruslar 18.238 konut ile üçüncü sırada yer almaktadır. Iraklı ve İranlıları, Suudi Arabistanlılar 13.540, Kuveytliler 12.689 ve Afganlar 11.905 konut ile takip etmektedirler. Almanya, 9.567 konut satışı ile yedinci, Azerbaycan 7.604 satış ile sekizinci, İngiltere 7.480 satış ile dokuzuncu ve Ürdün 6.366 konut satışı ile onuncu sıradadır (Şekil 3.2). Diğer ülkeler arasında, Kazakistan 5.833, Yemen 5.549, Ukrayna 4.957, Mısır 4.919, ve Filistin 4.366 konut satışı ile sıralanmaktadır. İsveç, ABD, Lübnan, Çin, Katar gibi ülkeler de listeye dahildir ve bu ülkelerin konut satışları sırasıyla 4.234, 3.165, 2.835, 2.406 ve 2.323'tür. Listede ayrıca Libya, Norveç, Pakistan, BAE, Sudan gibi ülkelerin toplam konut satışları da yer almakta ve bu satışlar daha düşük toplam rakamlara sahiptir. "Diğer ülkeler" kategorisi altında toplam 44.832 konut satışı yapılmıştır ve tüm ülkelerin toplamı 250.401 konut satışına ulaşmaktadır (Çizelge 3.2).



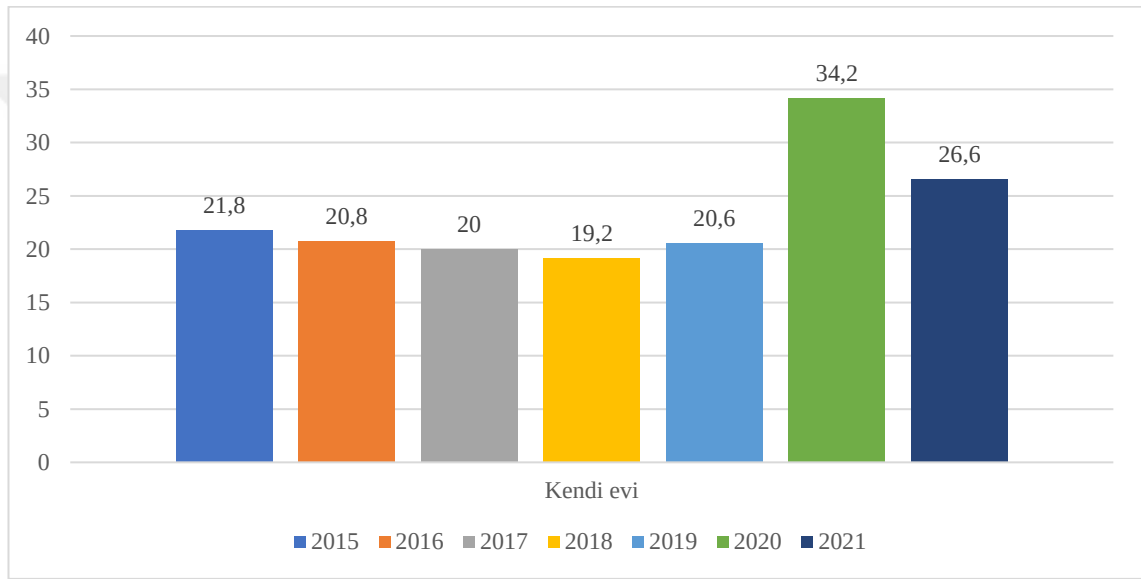
Şekil 3.2 Ülkelere göre yabancılara yapılan konut satışı (ilk 10) (Anonim 2021a)

Yabancıların Türkiye’deki ortalama konaklama sürelerine bakıldığında 2015 yılında 5,7 gece olan otel, motel, pansiyon vb. konaklama işletmelerindeki geceleme ortalaması, 2021 yılında 7 geceye yükselmiştir. Kiralık evde konaklama ise dalgalı bir seyir göstermiş ve 2015 yılında ortalama 20,9 gecedan 2021 yılında ortalama 36,8 geceye yükselmiştir. Arkadaş ve/veya akraba evinde geceleme ortalaması 2015 yılında ortalama 14,2 gecedan 2021 yılında ortalama 17,4 geceye yükselmiştir (Çizelge 3.3).

Çizelge 3.3 Yabancıların konakladıkları yere göre ortalama geceleme sayısı (Anonim 2021b)

Yıllar	Çıkış Yapan Yabancı-Ortalama Geceleme Sayısı				
	Kendi evi	Arkadaş, akraba evi	Otel, motel, pansiyon vb.	Kiralık ev	Diğer
2015	21,8	14,2	5,7	20,9	16
2016	20,8	14,9	5,9	29,5	16,3
2017	20	13,6	6	32	21,7
2018	19,2	14,4	5,8	29,8	22,8
2019	20,6	15,6	5,7	32,2	17,2
2020	34,2	35,8	9,8	47,2	78
2021	26,6	17,4	7	36,8	24,9

Türkiye’de yabancıların kendi evlerinde gerçekleştirdikleri konaklama süreleri incelendiğinde, 2015 yılında ortalama 21,8 gece olan bu sürenin 2020 yılında 34,2 geceye yükseldiği, ancak 2021 yılında 26,6 geceye gerilediği görülmektedir. 2016-2019 yılları arasında ise bu süre, 20 gece ortalamasında sabit bir seyir izlemiştir. Yabancıların Türkiye’de kendi evlerinde gerçekleştirdiği konaklama sürelerinin genel olarak düşük olduğu gözlemlenmektedir. Bu durumun, Türkiye’de mülk edinen yabancıların ülkeyi, iklimsel ve coğrafi koşullar göz önüne alındığında, dönemsel bir konaklama destinasyonu olarak değerlendirmelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir (Şekil 3.3).



Şekil 3.3 Kendi evinde geceleleyen yabancıların ortalama geceleme sayıları (Anonim 2021b)

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) iller bazında yabancılara yapılan konut satışları istatistikleri yayınlamaktadır. Bu istatistiklerde yabancılara en çok konut satışı gerçekleştirilen ilk 10 il listelenmekte, geriye kalan iller ise diğer iller başlığı altında birleştirilmektedir. 2013 yılından itibaren süreklilik gösteren bir trend ile yabancılara en çok konut satışı gerçekleştirilen iller sırasıyla İstanbul, Antalya, Ankara, Bursa, Yalova ve Sakarya’dır. Bu iller bahsi geçen süreç boyunca istikrarlı bir şekilde ilk arasında yer almışlardır. Öte yandan 2015 yılından itibaren en az bir kere ilk 10 içerisinde yer almayıp belirli yıllarda diğer iller kategorisine dahil olan iller Mersin, Aydın, Trabzon, Muğla, Samsun ve İzmir’dir. Bu iller belirli yıllarda ilk 10’dan düşmelerine rağmen, diğer dönemlerde ilk 10’daki yerlerini geri almıştır. Bu durum, konut satışlarının iller arasında

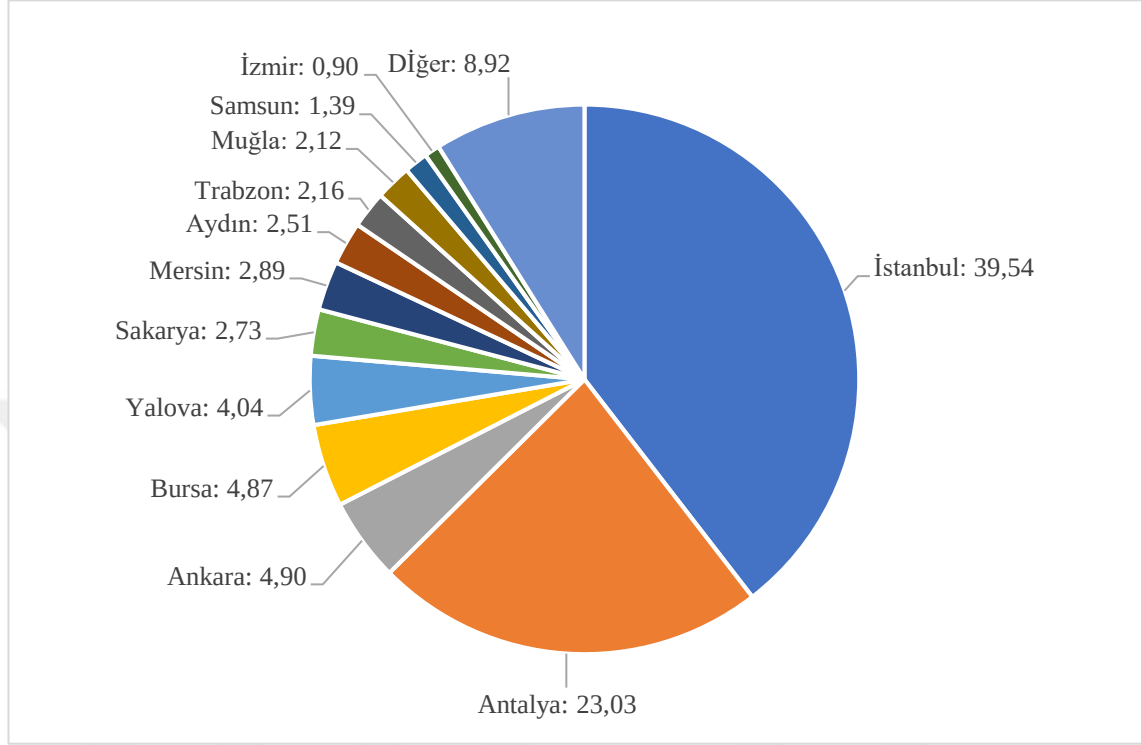
farklılık gösterebileceğini ve zaman içinde dinamik bir yapıda olabileceğini ortaya koymaktadır. Diğer yandan 2013 ve 2014 yıllarında Antalya'nın en fazla yabancıya konut satışı gerçekleştiren il olduğu görülmektedir. Ancak, takip eden yıllarda bu üst sırayı İstanbul ele geçirmiştir. Yine de İstanbul ve Antalya, yabancılara gerçekleştirilen konut satışları açısından dikkat çeken iller olmuştur. İstanbul'da toplamda 110.284 konut, Antalya'da ise 64.229 konut yabancı kişilere satılmıştır. Bu durum, Türkiye'deki konut piyasasının yabancı yatırımcılar tarafından yoğun talep gördüğünü ve özellikle bu iki ilin uluslararası alanda cazip bir konumda olduğunu göstermektedir (Çizelge 3.4).

Çizelge 3.4 İllere göre yabancılara yapılan konut satışları (Anonim 2021a)

İller	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	Toplam
İstanbul	26.469	19.175	20.857	14.270	8.182	5.811	7.493	5.580	2.447	110.284
Antalya	12.384	7.735	8.951	7.938	4.707	4.352	6.072	6.542	5.548	64.229
Ankara	3.672	2.746	2.539	2.133	817	623	599	369	175	13.673
Bursa	1.683	1.340	2.213	2.720	1.474	1.318	1.501	954	375	13.578
Yalova	1.818	1.321	1.696	2.063	1.079	822	1.425	765	284	11.273
Sakarya	1.262	864	1.247	1.366	770	657	833	512	103	7.614
Mersin	2.513	1.313	-	1.022	600	580	717	783	545	8.073
Aydın	-	-	837	1.070	826	871	1.107	1.191	1.112	7.014
Trabzon	952	-	935	1.344	978	810	778	225	-	6.022
Muşla	-	745	957	-	634	632	830	1.051	1.053	5.902
Samsun	1.157	880	885	956	-	-	-	-	-	3.878
İzmir	1.411	908	-	-	-	-	-	-	194	2.513
Diğer	5.255	3.785	4.366	4.781	2.167	1.713	1.475	987	345	24.874
Toplam	55.576	40.812	45.483	39.663	22.234	18.189	22.830	18.959	12.181	278.927

İstanbul, yabancılara yapılan gayrimenkul satışlarında açık ara lider durumdadır ve toplam satışların %39,54'ünü oluşturmaktadır. İkinci sırada, %23,03 ile Antalya gelmekte ve bu iki şehir toplam yabancıya satışın büyük bir kısmını teşkil etmektedir. Ankara ve Bursa sırasıyla %4,90 ve %4,87 ile neredeyse eşit oranlarla üçüncü ve dördüncü sırada yer alırken, Yalova %4,04 ile beşinci sıradadır. Sakarya (%2,73), Mersin (%2,89), Aydın (%2,51), Trabzon (%2,16) ve Muğla (%2,12) gibi iller de listeye dahildir. Samsun ve İzmir ise sırasıyla %1,39 ve %0,90 ile daha düşük oranlara sahiptir. Diğer illerin toplamı ise %8,92'dir. Bu dağılım, yabancılara gayrimenkul satışlarının

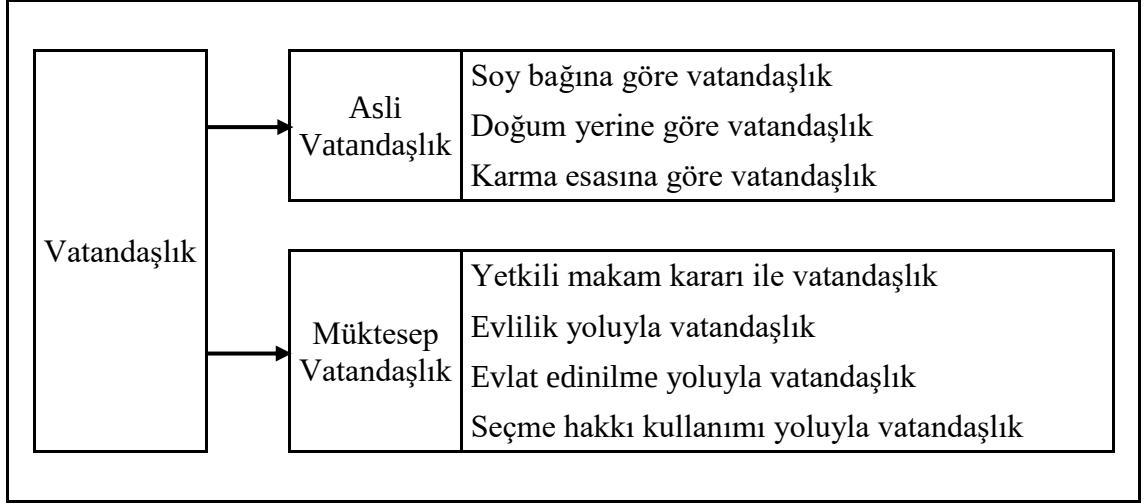
Türkiye’deki büyük şehirler odaklı olduğunu ve belirli illerde yoğunlaştığını göstermektedir (Şekil 3.4).



Şekil 3.4 İllere göre yabancılara gayrimenkul satışı (%) (Anonim 2021a)

3.4 Türkiye’de Taşınmaz Edinimi Yoluyla İstisnai Yoldan Vatandaşlık Kazanımı

Türk hukukunda vatandaşlık, asli veya müktesep (sonradan) olmak üzere iki farklı yolla kazanılmaktadır. Asli vatandaşlık, soy bağı veya doğum yeri esasına dayanmakta olup, bu yöntemlerin bir arada uygulandığı ancak öncelik sıralamasının devletlere bırakıldığı karma yöntem de mümkündür. Soy bağına dayalı vatandaşlık, doğan çocuğun soy bağıyla bağlı olduğu anne veya babasının ya da her ikisinin vatandaşı olduğu devletin vatandaşlığını kazanması anlamına gelir. Doğum yeri esasına dayalı vatandaşlık ise çocuğun anne ve babasının vatandaşlığından bağımsız olarak, doğduğu yerin bağlı bulunduğu devletin vatandaşlığını kazanmasını ifade etmektedir (Yıldız 2017) (Şekil 3.5).



Şekil 3.5 Türk Hukuku'nda vatandaşlık kazanma yolları (Yıldız 2017)

Sonradan kazanılan (müktesep) vatandaşlık ise kişinin doğumunun ardından farklı sebepler doğrultusunda kazandığı vatandaşlık olarak değerlendirilmektedir. Evlenme, evlat edinme, göç, yabancı ülkeye yatırım yapma ve ülkeye fevkalade hizmette bulunma gibi nedenler, sonradan vatandaşlık kazanma sebebi olmaktadır. Müktesep vatandaşlıkta kişinin vatandaşlığını kazanacağı devletin toplumuyla sıkı bir bağ, uyum ve entegre olma gerekliliği aranmaktadır. Doğum ile elde edilen vatandaşlık ile müktesep vatandaşlık arasında hukuken birkaç istisna dışında bir fark bulunmamaktadır. Türk hukukunda müktesep vatandaşlık, istisnai yoldan vatandaşlık kazanma olarak geçmektedir (Demirkol 2016).

3.4.1 İstisnai yoldan vatandaşlık kazanımı yolları

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nda, Türk vatandaşlığı kazanma yolları düzenlenmiş olup 5. madde uyarınca Türk vatandaşlığının, “doğumla veya sonradan kazanılabileceğine” hükmedilmektedir. Türk vatandaşlığının sonradan kazanılması ise 9. maddeye göre “yetkili makam kararı veya evlat edinilme ya da seçme hakkının kullanılması ile” mümkün olmaktadır.

Kanun'un 12. maddesine göre “Türkiye'ye sanayi tesisleri getiren veya bilimsel, teknolojik, ekonomik, sosyal, sportif, kültürel, sanatsal alanlarda olağanüstü hizmeti

geçen ya da geçeceği düşünülen ve ilgili bakanlıklarca haklarında gerekçeli teklifte bulunulan kişiler”, “4.04.2013 tarihli ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun 31 inci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi uyarınca ikamet izni alanlar ile Turkuaz Kart sahibi yabancılar ve bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğu”, “Vatandaşlığa alınması zaruri görülen kişiler” ve “Göçmen olarak kabul edilen kişiler” sonradan istisnai yoldan vatandaşlık kazanmaktadır.

Milli güvenlik ve kamu düzeni yönünden bir engelinin olmaması koşuluyla ve istisnai yolla vatandaşlık kazanımda karar yetkisi sadece Cumhurbaşkanı’na ait olmak üzere “Türkiye’ye sanayi tesisleri getiren veya bilimsel, teknolojik, ekonomik, sosyal, sportif, kültürel, sanatsal alanlarda olağanüstü hizmeti geçen ya da geçeceği düşünülen ve ilgili bakanlıklarca haklarında gerekçeli teklifte bulunulan kişiler” istisnai yoldan vatandaşlık kazanabilecek ilk grubu oluşturmaktadır (Köşgeroğlu 2017). Belirtilen gruptaki kişiler için genel olarak vatandaşlığa alınmada aranan şartlar aranmamaktadır. Ancak bu hükme göre vatandaşlık kazanabilmek için Bakanlık tarafından yabancıнын bahse konu olağanüstü hizmetini de içeren bir teklifin hazırlanarak Cumhurbaşkanlığı’na sunulması gerekmektedir. Ancak kanun maddesinde yer alan “olağanüstü hizmeti geçen ya da geçeceği düşünülen kişi” ifadesi nedeniyle henüz herhangi bir hizmeti geçmeyen kişilerin de vatandaşlığa kabul edilebilmesi nedeniyle Cumhurbaşkanı’nın bu maddeye dayanarak yabancıya vatandaşlık verilmesi konusunda geniş yetki sahibi olduğunu söylemek mümkündür (Erten 2008).

İstisnai yoldan vatandaşlık kazanabilen ikinci grup yabancılar, “4.04.2013 tarihli ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun (YUKK) 31. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi uyarınca ikamet izni alanlar ile Turkuaz Kart sahibi yabancılar ve bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğundan” oluşmaktadır. YUKK m. 31/1(j) kısa dönem ikamet iznini düzenlemektedir. Bu maddeye 28 Temmuz 2016 tarih ve 6735 Sayılı Kanun’un 27. maddesi uyarınca ek yapılmış ve Türkiye’de kısa dönem ikamet izni alabilecek kişiler arasına “Türkiye’de çalışmayan ancak Cumhurbaşkanınca belirlenecek kapsam ve tutarda yatırım yapacaklar ile bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğu”

da dahil edilmiştir. Dolayısıyla 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 12/1(b) maddesi ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu’nun 31/1(j) maddesi birlikte değerlendirildiğinde, belirli bir tutarda ve kapsamda yatırım yapan yabancılar ve aile fertleri için Türk vatandaşlığı yolunun açık olduğu anlaşılmaktadır.

Turkuaz Kart, ülkeye nitelikli insan gücünün çekilmesini hedefleyen, bir çalışma izni sistemidir. Bu sistem, eğitim düzeyi, mesleki deneyim, bilim ve teknolojiye katkısı gibi faktörlerle stratejik öneme sahip bireyleri hedef almaktadır. Turkuaz Kart’ın asıl amacı, belirli alanlarda öne çıkmış yüksek nitelikli insanları Türkiye’ye kazandırmaktır. Bu süreçte, kişinin kendi alanında göstermiş olduğu başarı, mesleki tecrübe ve katkıları dikkate alınmaktadır. Bu sayede, Türkiye’nin bilim, teknoloji ve ekonomi alanlarında daha rekabetçi bir konuma gelmesi hedeflenmektedir. Turkuaz Kart sistemi, global yeteneklerin Türkiye’de çalışabilmesi için önemli bir imkân sunmaktadır (Karagül 2019). Turkuaz Kart Yönetmeliği’nin 5. maddesi uyarınca “eğitim düzeyi, ücreti, mesleki bilgisi ve deneyimi, bilim ve teknolojiye katkısı ve benzeri nitelikleri itibarıyla yüksek nitelikli işgücü olarak değerlendirilen”, “yatırım veya ihracat düzeyi, sağlayacağı istihdamın büyüklüğü, bilimsel ve teknolojik gelişmeye yaptığı katkı ve benzeri özellikleri itibarıyla yüksek nitelikli yatırımcı olarak değerlendirilen”, “bilimsel ve teknolojik gelişmeye katkı sağlayan veya bilim, sanayi ve teknoloji alanlarında uluslararası düzeyde ülke menfaatleri açısından stratejik kabul edilen çalışmalar ve araştırmalar yapan bilim insanı veya araştırmacı”, “kültürel, sanatsal veya sportif faaliyetler açısından uluslararası düzeyde başarılı olan”, “Türkiye’nin veya Türk kültürünün uluslararası tanınırlığına veya tanıtımına katkı sağlayan, Türkiye’nin millî menfaatlerine ilişkin hususlarda uluslararası düzeyde faaliyette bulunan” yabancı kişiler Turkuaz Kart sahibi olabilmektedir. Bu karta sahip olan yabancılar ile “bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğu” istisnai yoldan Türk vatandaşı olabilmektedir (Anonim 2017).

Diğer bir grup ise vatandaşlığa alınması zorunlu görülen kişiler olarak kabul görmektedir. Ancak vatandaşlığa alınması zaruri görülen kişilerin kimler olabileceği kanunda tanımlanmadığından son derece muğlak ve Cumhurbaşkanı’na geniş yetkiler tanınmasına neden olan bir düzenlemedir. Türk Vatandaşlığı Kanunu Uygulama Yönetmeliği’nde de bu hükmü açıklayan bir düzenleme bulunmamaktadır (Yıldız 2017). Son olarak 5543

sayılı İskân Kanunu’nda tanımlandığı şekliyle “Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu hâlde Türkiye’ye gelip bu Kanun gereğince kabul olunanlar”, “göçmen” olarak kabul edilmekte ve istisnai yoldan Türk vatandaşı olabilmektedir.

3.4.2 Taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanımına ilişkin düzenlemeler

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 12/1(b) maddesinde düzenlenen, 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu m. 31/1(j) uyarınca Türkiye’de çalışmamakla birlikte, Cumhurbaşkanınca belirlenen kapsam ve miktarda yatırım yapan kişiler ile bunların yabancı eşi, kendisin ve eşinin yetişkin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğunun istisnai yoldan Türk vatandaşı olabileceğine ilişkin düzenleme ve YUKK m. 31/5 uyarınca m. 31/1(j)’de bahsedilen kişilerin en fazla beş yıllık süre ile ikamet izni alabileceklerine ilişkin düzenleme uyarınca Cumhurbaşkanı tarafından belirlenecek kapsam ve miktarda yatırım yapacak yabancılar ile eş ve çocukları, istisnai yoldan Türk vatandaşı olabilmektedir. Sözü edilen yatırımın kapsamı ve tutarı, Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik’in 20/2. maddesinde düzenlenmektedir. Buna göre 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 12. maddesinde sayılan yabancılar, aşağıdaki şartların herhangi birini sağlamaları durumunda Kanun’un 12/1(b) kapsamında Cumhurbaşkanı Kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilmektedir.

6 Ocak 2022 tarih ve 31711 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararı ile Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik’te belirtildiği şekliyle, aşağıdaki kriterleri sağlayan kişiler istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanabilmektedir:

- En az 500.000 USD veya karşılığı döviz tutarında sabit sermaye yatırımı gerçekleştirdiği Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tespit edilen,
- En az 400.000 USD veya karşılığı döviz tutarında taşınmazı, tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 400.000 USD veya karşılığı döviz tutarını peşin olarak yatırdığı ve tapu siciline üç yıl süreyle devir ve terkini yapılmayacağı taahhüdü şerh edilmek

- şartıyla noterde düzenlenmiş sözleşme ile taşınmaz satışının vaat edildiği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespit edilen,
- En az 50 kişilik istihdam oluşturduğu Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca tespit edilen,
 - En az 500.000 USD veya karşılığı döviz tutarında mevduatı üç yıl tutma şartıyla Türkiye’de faaliyet gösteren bankalara yatırdığı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tespit edilen,
 - En az 500.000 USD veya karşılığı döviz tutarında Devlet borçlanma araçlarını üç yıl tutmak şartıyla satın aldığı Hazine ve Maliye Bakanlığınca tespit edilen,
 - En az 500.000 USD veya karşılığı döviz tutarında gayrimenkul yatırım fonu katılma payı veya girişim sermayesi yatırım fonu katılma payını en az üç yıl elinde tutma şartıyla satın aldığı Sermaye Piyasası Kurulunca tespit edilen,
 - En az 500.000 USD veya karşılığı döviz tutarında katkı payını, kapsamı Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından belirlenen fonlarda tutma ve üç yıl sistemde kalma şartıyla bireysel emeklilik sistemine yatırdığı Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tespit edilen kişiler.

Yapılan düzenleme kapsamında belirtilen şartlardan birini sağlayan kişiler, Türk vatandaşlığına istisnai yoldan başvurma hakkına sahiptir. Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik’in 20/2(b) maddesinde en az 400.000 USD tutarında taşınmazı en az 3 yıl satmamak koşulu ile satın alan veya bedelini peşin ödeyip satın alım sözleşmesini sunan yabancılar Türk vatandaşı olabilmektedir. Ayrıca Yönetmelik’te değişiklik yapılmasına dair 13 Mayıs 2022 tarih ve 31834 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik de 400.000 USD’nın işlem öncesinde Türkiye’de faaliyet gösteren bir bankaya ve bu bankaca da Merkez Bankası’na satılacağı düzenlenmiştir. Yönetmelik’te yer alan yatırım tutarları Cumhurbaşkanlığı kararnameleri ile zaman zaman değişikliğe uğramıştır. Taşınmaz edinimi yolu ile vatandaşlık başvurusunda bulunabilmek için taşınmazın en az Yönetmelik’te belirtilen limit değer tutarında olduğunun tespiti ve en az üç yıl satılamama şerhini koyma görevi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na verilmiştir. Bu görev ise Bakanlık’a bağlı Tapu ve Kadastro Genel

Müdürlüğü (TKGM) tarafından yerine getirilmektedir. Yönetmeliğin uygulanabilmesi için gereken Talimatnameler TKGM tarafından düzenlenmekte ve yayınlanmaktadır. Bu kapsamda TKGM tarafından çıkarılan ilk talimatname 25 Mayıs 2017 tarihinde yayınlanmıştır.

Yönetmeliğin ilk versiyonunda belirtilen taşınmazın en az 1 milyon USD değeri olması gerekliliği 25 Mayıs 2017 tarihli talimatnamedeki değişiklikle, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre belediyeler tarafından oluşturulan emlak beyan değerini belgelendiren bir belgenin yanı sıra, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından onaylanmış ve geçerli lisansa sahip bir değerlendirme uzmanı tarafından işlemin gerçekleştiği yıl içinde düzenlenmiş ve taşınmazın piyasa değerini belirten bir taşınmaz değerlendirme raporunun sunulması gerekmekte olduğunu belirtmiştir. Bu düzenleme taşınmazın değerinin düşük beyan edilmesi sorununa çözüm getirmek amacıyla hayata geçirilmiştir. Bu sayede, taşınmazın gerçek değeri, profesyonel ve bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlenen piyasa değeri ile daha doğru bir şekilde temsil edilmiş olacaktır. Aynı zamanda talimatnamede, belirtilen en az 1 milyon USD değerinde taşınmaz edinimi için toplam değeri 1 milyon USD bulan birden fazla taşınmazın satın alınması mümkün kılınmış ancak tüm taşınmazların aynı işlem ile satın alınması gerektiği şartı getirilmiştir (Anonim 2017).

Talimatname ile getirilen düzenlemeler konusunda uygulamada yaşanan problemler gerekçe gösterilerek 25.12.2017 tarih ve 2017/8 sayılı Genelge yayınlanmıştır. Bu Genelge ile önceki Talimatnamede taşınmaz değerlendirme raporunun SPK lisansına sahip kişiler tarafından yapılması gerektiği konusundaki düzenleme değiştirilmiş ve taşınmaz değerlendirme raporunun değerlendirme hizmeti veren kuruluşlar tarafından yapılması gerektiği düzenlenmiştir. Aynı zamanda raporun satın alım işleminin yapıldığı yıl içerisinde yapılması gerekliliği de değiştirilmiş ve işlemten en fazla 1 ay önce raporun alınmış olması şartı getirilmiştir (Anonim 2018a). Sözü edilen Genelge ile uygulamaya yön verilirken 18 Eylül 2018 tarih ve 106 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Yönetmelik'te değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklik ile en az 1.000.000 USD olan sınır 250.000 USD'a indirilmiştir. TKGM ise bu değişiklik doğrultusunda 19 Mayıs 2018 tarih ve 2018/10 sayılı Genelge'yi yayımlamıştır. Genelge ile taşınmaz edinme maksadıyla

gerçekleştirilen yatırım, istenilen şartları sağladığının belirlenmesi ve işlemlerin tamamlanması sonrasında ilgisine “Uygunluk Belgesi” verilmesi uygulamasına geçilmiştir (Anonim 2018b).

Önceki bütün yasal düzenlemeler yürürlükten kaldırarak 15 Ekim 2018 tarih ve 2018/12 sayılı Genelge ile ilgili hükümleri tek bir metin altında toplamıştır. Genelge, 12 Ocak 2017 ile 18 Eylül 2018 tarihleri arasında alınan taşınmazlar için, taşınmaz değerinin en az 1.000.000 USD olması gerektiğini belirtmiştir. 19 Eylül 2018 tarihinden itibaren ise taşınmaz değerinin en az 250.000 USD olması gerekliliği getirilmiştir. Ayrıca, taşınmaz değerlendirme raporunun işlem tarihinden en fazla 1 ay önce alınmış olması gerektiği düzenlemesi kaldırılarak yerine, raporun işlem tarihinden en fazla 3 ay öncesine ait olabileceği hükme bağlanmıştır. Bu değişiklikler, taşınmaz satın alımında daha fazla esneklik sağlamak ve süreci kolaylaştırmak amacıyla yapılmıştır.

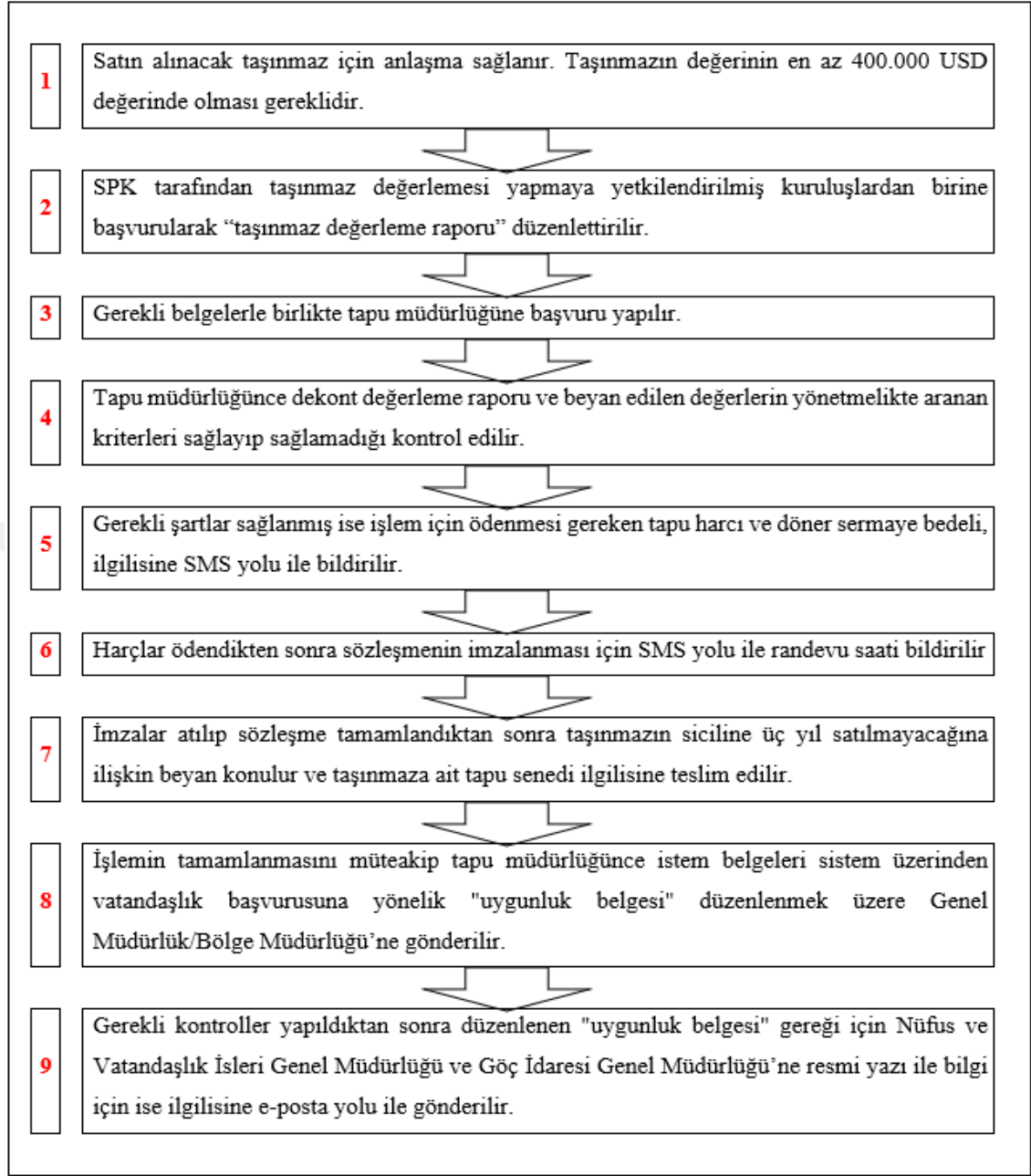
Daha önceki düzenlemelerde yer almayan bir husus olarak, vatandaşlık için taşınmazın gereken değerde olup olmadığının tespitine yönelik değerlendirme raporunun sunulması ve resmi senette beyan edilen değerle uyumunun teyit edilmesi düzenlenmiştir. Buna ek olarak, yatırımın fiilen gerçekleştiğini göstermek amacıyla, ilgili transferin banka aracılığıyla gerçekleştirildiğini kanıtlayan dekontun sunulması zorunluluğu getirilmiştir. Bir diğer yenilik ise, taşınmazın yabancından yabancıya değil, Türk vatandaşından yabancı yatırımcıya satılması gerektiğine ilişkin düzenlemedir. Bu düzenleme ile taşınmaz satın alımı gerçekleşmeden, yalnızca tapu harcı ödenerek birden fazla yabancıların vatandaşlık elde etmesinin önüne geçilmesi amaçlanmıştır. 7 Aralık 2018 tarihinde yayımlanan Türk Vatandaşlığı Kanunu Uygulama Yönetmeliğinde (TVKUY) Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile, Yönetmelik’te belirtilen tutarda bir taşınmazın satın alınmasının yanı sıra, satış vaadi sözleşmesi ile de Türk vatandaşlığı başvurusunda bulunulabileceği hükme bağlanmıştır. Satış vaadi yoluyla yapılan başvurularda, taşınmazın üç yıl boyunca satılmayacağına dair taahhüt verilmesi zorunlu tutulmuştur. Bu kapsamda, 10 Aralık 2018 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), 2018/12 sayılı genelgeyi yürürlükten kaldırmış ve 2018/14 sayılı genelgeyi yayımlayarak satış vaadi işlemlerini düzenlemiştir. 2018/14 sayılı Genelge ile, 10 Aralık 2018 tarihinden önce düzenlenmiş satış vaadi sözleşmelerine dayanarak vatandaşlık başvurusu yapılamayacağı açık bir

şekilde belirtilmiştir. Ancak, söz konusu genelge, satış vaadine konu taşınmazın değer tespitine ilişkin bir düzenleme içermemektedir. Bu eksiklik, özellikle henüz tamamlanmamış gayrimenkullerde, taşınmazın değerinin noterde sözleşme düzenlendiği tarihte mi yoksa gayrimenkul tamamlandıktan sonra mı belirleneceği konusunda bir belirsizliğe yol açmıştır. Bu belirsizliği gidermek amacıyla, 31 Aralık 2018 tarihinde yeni bir talimatname yayımlanmış ve taşınmazın değerinin hangi tarihte tespit edilmesi gerektiğine ilişkin kurallar daha net bir şekilde belirlenmiştir. Bu düzenleme, uygulamada karşılaşılan sorunları gidermeyi ve taşınmaz satış vaadi yoluyla yapılan vatandaşlık başvurularında hukuki güvenliğı artırmayı hedeflemektedir.

31.12.2018 tarihli talimatname ile “satış vaadi sözleşmelerinin şerhi işlemlerindeki değer tespitine esas alınacak değerleme raporunda sözleşmenin noterde yapıldığı (07.12.2018 tarihinden sonra yapılmış sözleşmeler dikkate alınacaktır) tarihte bağımsız bölümün bitmiş olması hâlindeki değerinin gösterilmesi” gerektiği konusunda düzenleme ile 2018/14 Genelge’nin eksik kalan yanı açıklığa kavuşturulmuştur. Satış vaaadinin satışa dönüşmesi durumunda, satış vaadi sözleşmesindeki “3 yıl süreyle devir ve terkinin yapılamayacağı” yönündeki düzenleme yerine, kalan süre boyunca taşınmazın satılamayacağına ilişkin yeni bir düzenleme getirilmiştir.

Taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanımı konusunda birçok Yönetmelik, Genelge ve Talimatname yayınlanmış bu da konunun dağılmasına ve uygulamada özellikle de geçerlilik tarihleri açısından karışıklıklara neden olmuştur. Bu nedenle de TKGM tarafından 30 Mayıs 2019 tarih ve 2019/5 sayılı Genelge ile önceki tüm Talimatname ve Genelgeleri birleştirerek daha kapsamlı bir genelge ve genelge ekinde kılavuz yayınlanmıştır. Taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanılmasıyla ilgili olarak tapu müdürlüklerinin izleyeceği prosedürleri ve yabancıların bilgilendirilmesini amaçlayan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hakkında Kılavuz hazırlanmıştır. Bu usul ve esaslar, 14 ana başlık altında düzenlenmiştir. Bu konular, dayanak, yasal kısıtlamalar, taşınmazın özellikleri, taşınmaz sayısı, değer belirleme, ödeme dekontu, taksitli satış, yabancılar arası işlemler, ipotek ve haciz, yetki, taahhüt alma, taahhütten vazgeçme, taahhütlü taşınmaz üzerindeki işlemler ve kayıt altına alma ve işlem sonuçlarını bildirme içeriklerini kapsamaktadır.

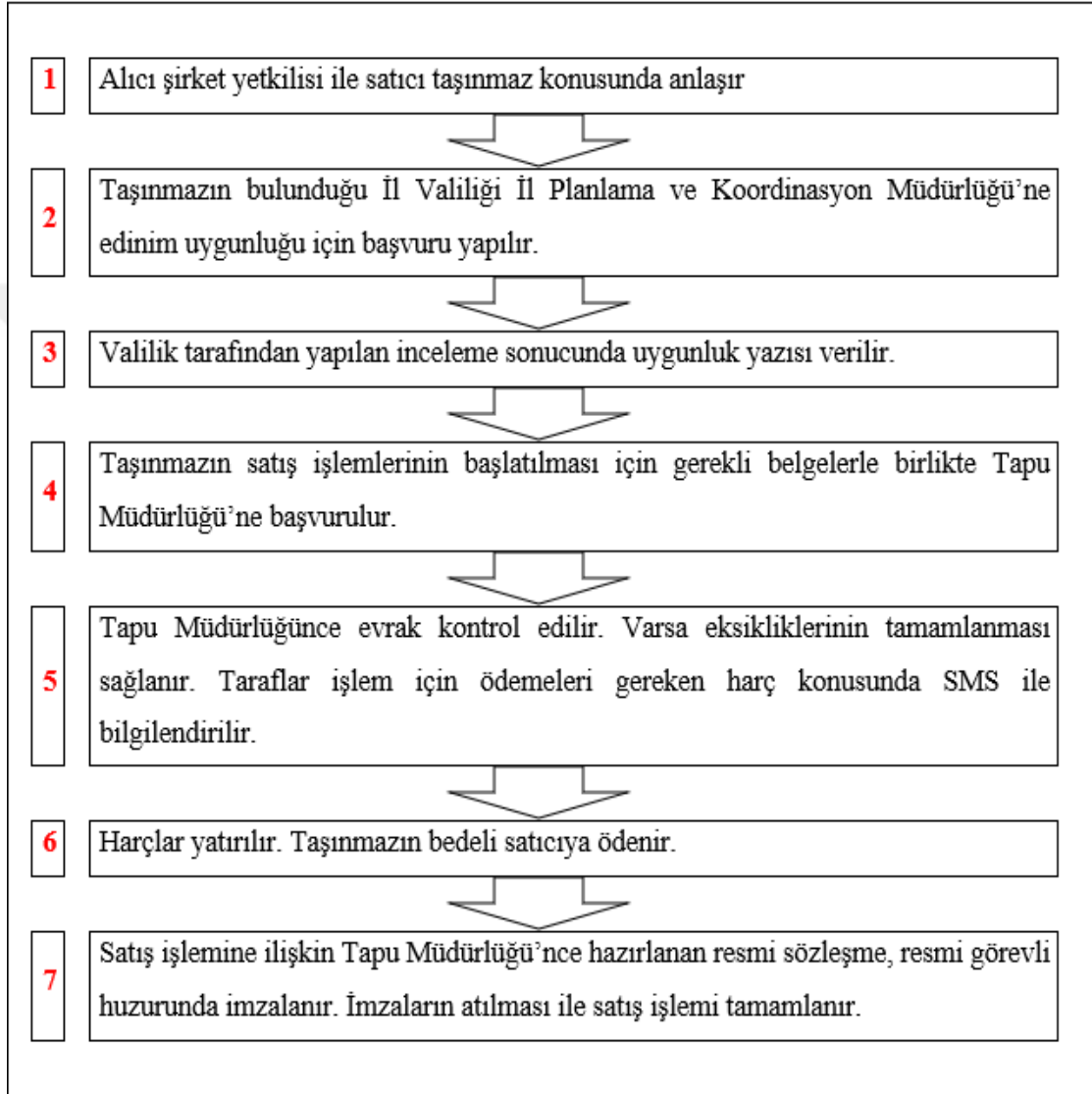
Satış işlemlerinde resmi senet üzerinde “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20. maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmazı/taşınmazları 3 yıl süre ile satmayacağımı taahhüt ederim” ibaresine yer verilmektedir. Satış vaadi sözleşmesinde ise tescil istem belgesinde “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20. maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla taşınmaz/taşınmazları edinmeme yönelik sözleşmenin 3 yıl süre ile devri ve terkinini yapmayacağımı taahhüt ederim” ibaresine yer verilmektedir. Satış vaadinin 3 yıl içerisinde satışa dönüşmesi halinde, kalan süre için resmi senette aynı taahhüt ibaresine yer verilebilmektedir (Şekil 3.6). İlke olarak taşınmaz veya gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi; belirli bir taşınmazın sözleşmede kararlaştırılan koşullarla gelecekte belirli tarihte devrini amaçlayan ve sözleşmenin her iki tarafına da borç yükleyen sözleşmelerden biri olarak bilinmektedir. Diğer bir ifade ile alıcı ve satışı, gelecekte belirli bir zaman dilimi içinde, tapu memuru önünde resmi bir şekilde yapılması gereken taşınmaz satım sözleşmesi yapılmasının taahhüt etmekte, ancak işlem tarihinden sonra üç yılın geçmesi ve ilgili yabancı gerçek kişinin bu süre zarfında vatandaşlık hakkı elde etmesi halinde, söz konusu sözleşme konusu taşınmazın fiilen yabancı gerçek kişiye satışının yapılması gerçekleşmeyebilmekte ve sonuç olarak hiçbir yatırım yapılmadan yabancının vatandaşlık kazanması bu düzenleme ile mümkün kılınmaktadır. Bu bakımdan Yönetmelik maddesinden “gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi” ile taşınmaz ediniminin çıkarılması, ülkeye giren doğrudan yabancı yatırımlarının artırılması ve vatandaşlık edinimi amaçlı gayrimenkul alım-satım işlemlerindeki hilelerin azaltılması bakımından zorunlu görülmektedir.



Şekil 3.6 Gerçek kişiler için vatandaşlık kazanımı amacıyla taşınmaz edinim süreci (Anonim 2022)

Tüzel kişilerin vatandaşlık kazanımı amacıyla taşınmaz edinim süreci, alıcı şirketin yetkilisinin satıcı ile gayrimenkul alımı konusunda anlaşmasıyla başlamaktadır (Şekil 3.7). Sürecin ilk adımı, gayrimenkulün bulunduğu ilin Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü'ne uygunluk başvurusu yapılmasıdır. Valilik tarafından yapılan inceleme sonucunda uygunluk yazısı düzenlenmekte ve bu yazı ile birlikte gayrimenkul devir işlemlerinin başlatılması için gerekli belgelerle Tapu Müdürlüğü'ne

başvurulmaktadır. Tapu Müdürlüğü, evrakların kontrolünü gerçekleştirmekte ve varsa eksikliklerin tamamlanmasını talep etmektedir. Gerekli harçların yatırılmasının ardından, taşınmaz bedeli satıcıya ödenmektedir. Satış işlemi, Tapu Müdürlüğü tarafından hazırlanan resmi sözleşmenin imzalanması ile tamamlanmaktadır.



Şekil 3.7 Tüzel kişiler için vatandaşlık kazanımı amacıyla taşınmaz edinimi (Anonim 2022)

3.4.3 Taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanımı başvurusu

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20/3. maddesi uyarınca Türk vatandaşlığını istisnai olarak elde etmek isteyen yabancılar ile alakalı

Bakanlığın yazılı talimatına istinaden müracaat makamları tarafından “isteği belirten form dilekçe”, “kişinin hangi devlet vatandaşı olduğunu gösteren pasaport veya benzeri belge, vatansız ise temininin mümkün olması halinde buna ilişkin belge”, “medeni hal belgesi ve evli ise evlenme belgesi, boşanmış ise boşanma belgesi, dul ise eşine ait ölüm belgesi”, “kişinin kimlik bilgilerini gösteren doğum belgesi veya nüfus kayıt örneği gibi belge ve evli ise eş ve çocuklarının aile bağına kanıtlayan nüfus kayıt örneği veya benzeri belge”, “Türk vatandaşı birinci veya ikinci derece yakınları varsa bu kişilere ait müracaat makamlarınca sistemden alınan nüfus kayıt örneği”, “kişinin doğum tarihinin ay ve günü bulunmuyorsa, doğum tarihinin tamamlanması için ülkesinin yetkili makamlarından alınmış belge, belgenin temin edilememesi halinde ise 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu’nun 39. maddesi gereğince işlem yapılmasını kabul ettiğine dair imzalı beyanı”, “hizmet bedelinin Maliye veznesine yatırıldığını gösteren makbuzdan” oluşan bir dosya düzenlenmektedir (Çizelge 3.5).

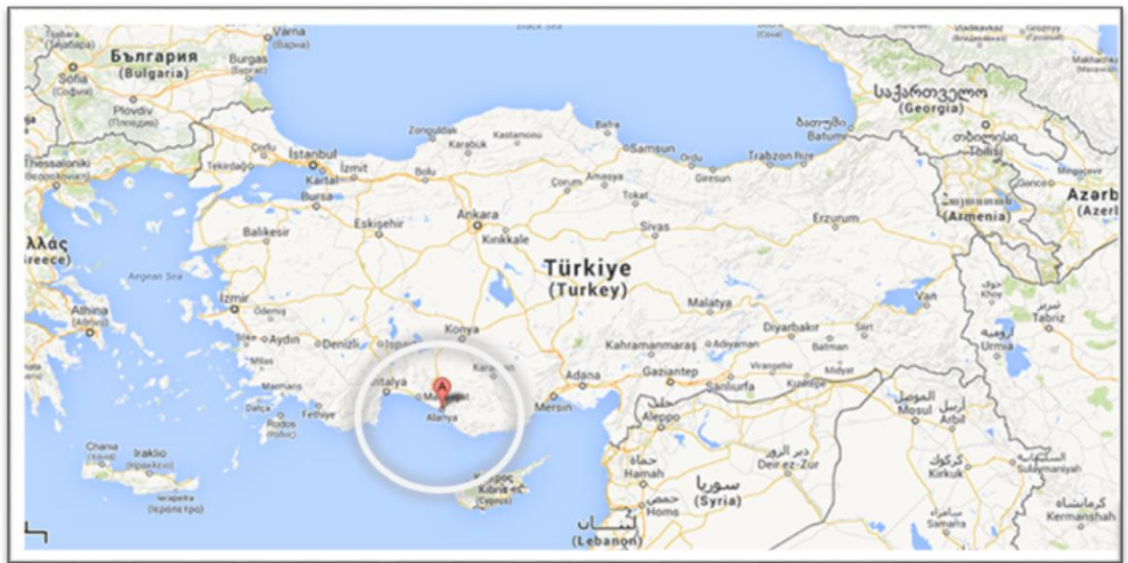
Çizelge 3.5 Taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanımı başvurusu için istenen belgeler (Anonim 2022)

Kimlik ya da pasaport	Yabancı kişinin ülkesi tarafından verilen kimlik belgesi ya da pasaport sunulur. (Gerekliyse tercümesi ile birlikte) Kişinin uyrukluk durumunun tespit edilebilir olması gerekmektedir.
Kimlik bilgileri beyanı formu	Yabancı gerçek kişilerin her türlü tapu işlem başvurularında ilgilisi tarafından doldurulması ve imzalanması gerekmektedir.
Fotoğraf	Yabancı gerçek kişinin kimlik bilgileri beyanı formu için bir adet fotoğraf aranır.
Vekaletname varsa temsile dair belge	Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi vb. belgelerin sunulması gerektiğinde yurt dışında düzenlenen vekaletnamenin tercümesiyle birlikte, vekaletnamenin aslı veya onaylı örneği de sunulmalıdır.
Satış konusu taşınmazın tapu senedi	Bulunması durumunda istenir
Gayrimenkul değerine ilişkin rapor	SPK veya TDUB’un resmi internet sitesinde yayınlanan değerlemeye yetkili kuruluşlardan alınmalıdır.
Banka tarafından onaylanmış havale dekontu	Satış öncesi veya sonrası verilebilir.
Zorunlu deprem sigortası poliçesi	Konut, işyeri vb. binalar için gereklidir.
Yabancı kimlik numarası	Yabancı kimlik numarasının olmaması durumunda başvuru sırasında Tapu Müdürlüğüne tahsili sağlanır.
Yeminli tercüman	Taraflardan Türkçe bilmeyen olması durumunda gereklidir. (Bölge adli yargı adalet komisyonunca yetkilendirilmiş olmalıdır.)

4. SAHA ARAŞTIRMALARININ SONUÇLARI VE TARTIŞMA

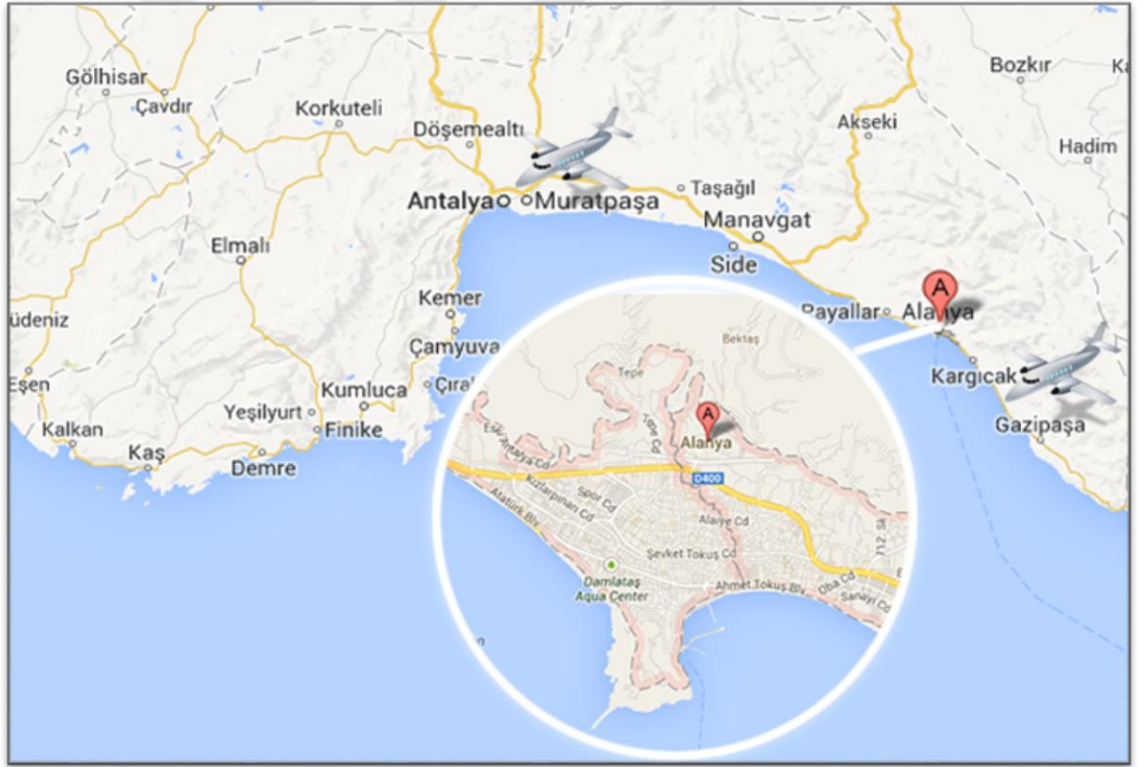
4.1 Alanya İlçesinin Konumu ve Gayrimenkul Yatırımlarına Olası Etkileri

Antalya ili Alanya ilçesi; Akdeniz kıyısında konumlanan, tarihi ve doğal güzellikleriyle bilinen bir yerleşim yeridir. İlçe kuzeyden Toros Dağları ve güneyde Akdeniz ile çevrili ve küçük bir yarımada üzerinde kurulmuştur. Alanya, il (şehir) merkezine 135 km mesafede, Akdeniz kıyısında yer almakta ve 36°30'07" ve 36°36'31" kuzey enlemleri ile 31°38'40" ve 32°32'02" doğu boylamları arasında yer almaktadır (Şekil 4.1). İlçenin kuzeyinde Torosların uzantısı olan dağlık ve platoluk kısmında bulunan yayla kesiminin denizden yüksekliği 1.000 metre civarındadır. Güneyde etrafı 6.500 metre uzunluğunda surlarla kaplı Alanya yarımadası bulunmakta ve yarımada, ovalarla Toroslar'dan ayrılmıştır. Denizden kuzey yönüne geçit vermeyen Toroslardan İç Anadolu'ya Koçdovut Gediği, Kuşyuvası, Yelköprü, Dim ve Alara Çaylarından adlarını alan Dim ve Alara vadilerinden geçiş mümkün olmaktadır. İç Anadolu Bölgesi ile bağlantısının güç olması ve kıyıdan çok dik bir profille yükselen Alanya yarımadasının doğusunda tabii bir limana sahip olması, zaman içinde bölgede deniz ulaşımının gelişmesine imkân vermektedir. Karayolu ve hava yolu ile ulusal ve uluslararası merkezlerden ilçeye ulaşım genellikle Antalya üzerinden karayolu ile sağlanmaktadır.



Şekil 4.1 Araştırma alanının il ve ülkeye göre konumu

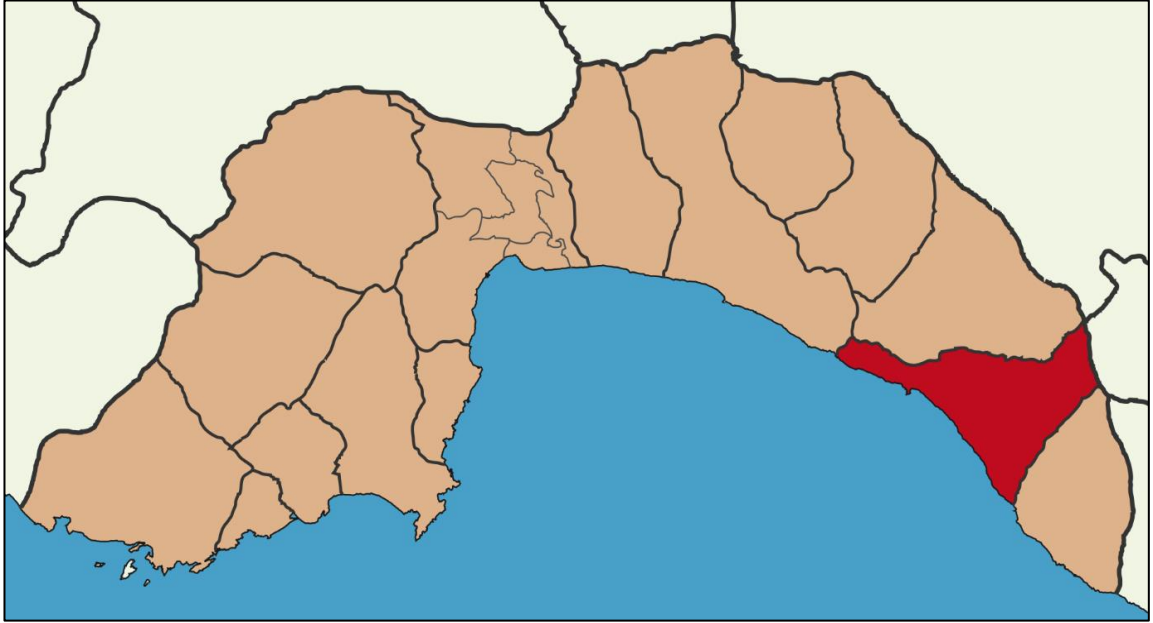
İlçenin arazi varlığının topografik özellikleri, arazinin tarım ve yerleşim amaçlı kullanım olanaklarını büyük ölçüde olumsuz etkilemektedir. Güneyden Akdeniz’e açık olan ilçenin kuzeyi ormanlarla çevrili ve iç bölgelere geçiş büyük ölçüde güç olmaktadır. İlçenin kuzeyi, Torosların bir parçası olan Geyik ve Akçalı Dağlarının birleştiği ve yükseklikleri 1.000 metreyi aşan tepe ve platolardan oluşan kıyı silsileleri ile çevrilidir. Sıcak yaz mevsiminde ilçenin yerli halkı yüksek kesimlerdeki yayları konaklama ve hayvancılık faaliyetleri için yaygın olarak tercih etmekte ve yaz mevsimlerinde yaylalar çok yoğun olarak kullanılmaktadır. Dağların alçak kesimlerinde kıyı boyunca uzanan ovalar meydana gelmiş ve Alanya yarımadası da böyle bir ovayla Toros Dağlarından ayrılmış bulunmaktadır. Özellikle kıyılardaki ovalarda arazilerin tarım ve yerleşim amaçlı kullanımına yönelik talebin yüksek olması, arazi değerlerinin yükselmesine yol açmaktadır (Şekil 4.2).



Şekil 4.2 Araştırma alanının Antalya iline göre konumu

İlçe sınırları içerisinde rejimleri düzensiz ve farklı büyüklüklerde birçok akarsu bulunmaktadır. Bu akarsuların debileri mevsimsel koşullara bağlı olarak değişiklik

göstermektedir. Yaz aylarının sıcak ve kurak geçmesi nedeniyle akarsu debileri yaz sonuna doğru azalma eğilimi göstermekte, hatta bazıları tamamen kurumaktadır. Sonbahar mevsiminde yağışların başlamasıyla birlikte su seviyelerinde artış gözlenirken, ilkbaharda Toros Dağları'ndaki karların erimesiyle akarsular en yüksek debilerine ulaşmaktadır. Kaynaklarını Toroslar'dan alan dereler ve çaylar, denize doğru akarken yüksek eğim nedeniyle hızlı bir akış göstermekte, bu durum ise taşkınlara ve erozyona yol açmaktadır. Akarsular, az ya da çok sulama amaçlı kullanılmakta olup, bölgedeki en önemli akarsular arasında Alara Çayı, Kargı Çayı, Serapsu Çayı, Oba Çayı ve Dim Çayı bulunmaktadır. Alara Çayı, Manavgat ve Alanya ilçeleri arasındaki sınırı belirlemektedir. Dim Çayı üzerinde yer alan küçük ölçekli regülatör tesisi, aynı zamanda mesire alanı olarak kullanılmaktadır. Dim Çayı üzerinde yapımı planlanan Dim Barajı ise proje aşamasında olup çalışmalar devam etmektedir (Şekil 4.3).



Şekil 4.3 Araştırma alanının Antalya ili sınırları içindeki konumu

4.2 Alanya İlçesinin İklimi ve Arazi Varlığı ve Kullanımı

Tabii güzellikleri ve tarihi değerlerinin yanında olumlu iklimiyle bir turizm cenneti olan yörede güneşleme süreleri, deniz suyu ve hava sıcaklıkları gibi iklim özelliklerinin aylara göre dağılımının bilinmesi büyük önem taşımaktadır. Tipik Akdeniz iklimine sahip olan

ilçede; kışın çok fazla yağış almakta, yazları ise kış mevsimine oranla daha uzun, sıcak ve yağışsız geçmektedir. Kıyıya yakın bölgelerde nadiren sağanak yağış yıl içinde görülmektedir. Toros Dağları'nın denize yakın olması genellikle sis oluşumuna neden olmaktadır. İlçede deniz suyunun yıllık ortalama sıcaklığı 21,4 °C (71 °F) ve ağustos ayında ise 27,9 °C (82 °F) olarak ölçülmektedir (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 Alanya ilçesinde sıcaklık ve yağışın aylara göre dağılımı (Anonim 2024)

Aylar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	16,8	17,3	20,5	23,0	24,5	30,6	38,4	39,0	37,7	33,8	28,5	20,0	27,51
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	6,9	7,7	9,8	20,9	22,5	22,8	23,5	24,0	19,5	15,8	12,9	9,2	16,29
Ortalama yağış (mm)	226	173	107	64	36	8	3	5	10	81	170	224	1.105

Alanya ilçesinin arazi varlığı incelendiğinde, büyük bir kısmının (%65,5) orman ve fundalık alanlardan oluştuğu belirlenmiştir. İlçe ekonomisinde tarım ve turizm faaliyetleri öne çıkmakla birlikte, tarım arazileri ve yerleşim alanlarının toplam ilçe yüzölçümü içindeki payı sınırlı düzeydedir. Bu durum, ilçenin topografik özellikleriyle doğrudan ilişkilidir. İlçenin toplam yüzölçümü 175.678 hektar olup, bunun %16,4'ü (28.880 hektar) tarım arazisi, %6,3'ü (9.860 hektar) çayır ve mera, %65,5'i (115.013 hektar) orman ve fundalık arazi, %0,1'i (185 hektar) su yüzeyi ve %11,7'si (20.560 hektar) tarım dışı alanlar ve yerleşim bölgelerinden oluşmaktadır (Çizelge 4.2)

Çizelge 4.2 Alanya ilçesinde arazi varlığı ve kullanım durumu (Anonim 2024)

Arazi Kullanım Türleri	Alan (Hektar)	Oranı (%)
Orman ve Fundalık	115.013	65,5
Çayır ve Meralar	11.000	6,3
Tarım Alanı	28.880	16,4
Tarım Dışı Alanlar	20.560	11,7
Su Yüzeyi	185	0,1
TOPLAM	175.638	100,0

Tarım alanları içerisinde, nispeten düz ve hafif eğimli arazilerde tarla tarımı, bahçe tarımı ve örtü altı tarım yaygın olarak yapılırken, eğimli arazilerde meyve bahçelerinin tesis edildiği görülmektedir. İlçede Akdeniz iklimine özgü kültür bitkilerinin çeşitliliği dikkat çekmektedir. İklimi ve konumu ile Akdeniz Bölgesi'nin en verimli arazi varlığına sahip olan ilçede yetiştirilen kültür bitkilerinin türleri çeşitlilik göstermektedir. Akdeniz Bölgesi'nde Antalya en fazla orman varlığı bulunan il olma özelliğine sahiptir. İlçenin orman varlığı, ülkenin toplam orman arazisinin % 0,5'ini ve ilin orman arazisi varlığının ise % 16,00'sı ilçede bulunmaktadır. İlçede orman arazisi varlığının artırılması için her yıl ortalama 750 hektarlık sahanın ağaçlandırılmasına yönelik çalışma yapılmaktadır. Dağların yüksek kesimlerinde karaçam ve sedir ormanları, sahil kesimlerinde ise kızılçam ormanları mevcuttur. Sahil kesiminde narenciye bahçeleri ile muz plantasyonları ilçeye canlı bir yeşillik kazandırmakta ve bunlara ilave olarak Avokado ve Kivi gibi uzun ömürlü tesisler de hızla yaygınlaşmakta ve ilçenin en yüksek gelir sağlayan üretim faaliyetleri arasına girmektedir. İlçenin dağlık ve platoluk kesimde soğuğa dayanıklı elma, armut ve ayva gibi meyve türleri de yaygın olarak yetiştirilmektedir. Yıllar önce bataklık arazileri ıslah etmek için getirilen okaliptüs ağaçları günümüzde süs bitkisi olarak yol kenarlarının ağaçlandırılması için tercih edilmektedir.

4.3 Alanya İlçesinin Nüfusu, İmarlı Sahası ve Konut Üretimindeki Gelişmeler

Antalya ili ve Alanya ilçesinin nüfus verileri incelendiğinde; 2023 yılında yerleşik nüfusun ilçede 359.891 kişi ve ilde 2.696.249 kişi olduğu görülmektedir. İlçe ve il düzeylerinde nüfusun cinsiyet dağılımının dengeli olduğu belirlenmiştir. İlçe nüfusunun ilin toplam nüfusu içindeki payı 2023 yılında % 13,35 olmuştur. Nüfusun yıllık artış hızının dönemlere göre düşüş eğiliminde olduğu dikkati çekmektedir. İlçede 2007 yılında nüfus artış hızı % 3,34, 2020 yılında % 1,70 ve 2023 yılında ise -%1,19 olmuştur. İlçede son yıllarda nüfus artışı azalış eğilimine girmiş olup, bunun nedenlerinin özel olarak incelenmesi gerekecektir. Benzer biçimde Antalya ilinde nüfus artış hızının yıllar için azalış eğiliminde olduğu dikkati çekmiştir. Antalya ili için nüfus artış hızı 2007 yılında % 3,84 ölçülmüş iken, artış hızı 2023 yılında hızla azalarak % 0,31 seviyesine kadar gerilemiştir (Çizelge 4.3).

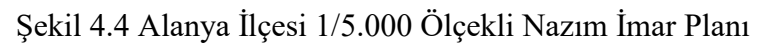
Çizelge 4.3 Antalya ili ve Alanya ilçesinde nüfus ve artış hızı (2023) (TÜİK 2024)

Yerleşim	Erkek	Kadın	Toplam	Nüfus Artış Hızı (%)
Alanya İlçesi				
2000			257.671	
2007	116.381	109.855	226.236	33,4
2010	127.306	120.980	248.286	27,91
2020	169.227	163.877	333.104	16,96
2023	182.614	177.277	359.891	(-) 11,85
Antalya İli				
2000			1.719.751	
2007	908.000	881.295	1.789.295	38,36
2010	1.001.908	976.425	1.978.333	30,07
2020	1.281.943	1.266.365	2.548.308	14,47
2023	1.357.198	1.339.051	2.696.249	3,06

İlçede imar planı ile iskân alanı olarak belirlenen planlı sahanın yüzölçümü ve ilçe yüzölçümü içindeki payının % 0,37 gibi oldukça düşük düzeyde kaldığı görülmektedir. İlçenin yerleşim alanının genişlemesi hem topografik koşullar hem de korunması gereken arazilerin (tarım, orman ve mera arazileri ile koruma alanları gibi) olması nedeniyle doğal olarak sınırlanmaktadır. Diğer yandan ilçenin nüfusunun son yıllarda azalış eğiliminde olduğu ve bunun da kentsel mekân ve konut talebinin azalmasına neden olacağı gözden uzak tutulmamalıdır. İlçenin imar planı iskân alanı olarak ayrılan kısmının toplam büyüklüğü 657 hektar olarak tespit edilmiştir. İskân alanının yaklaşık % 95'inin yapılaşmış olduğu ve planlama sahasının % 39,69'unu konut alanları, % 13,48'inin donatı alanları, turizm tesislerinin payının % 7,03 ve teknik altyapı alanlarının ise % 29,69 olduğu saptanmıştır (Çizelge 4.4, Şekil 4.4). İlçedeki konut sahalarının büyüklüğü ise yaklaşık 260,70 hektar olarak belirlenmiştir (Anonim 2020).

Çizelge 4.4 Mevcut imar planına göre ilçede arazi kullanım türleri (Anonim 2020)

Arazi Kullanım Türleri	Alan (m ²)	Oran (%)
Konut ve Konut Altı Ticaret Alanları	2.606.984	39,69
Donatı Alanları	885.500	13,48
Yollar ve Genel Otopark Alanları	1.890.996	28,79
Turizm Tesis Alanları	462.075	7,03
Park Alanları	313.888	4,78
Kumsal Alanları	281.742	4,29
Diğer	127.805	1,94
Toplam	6.568.990	100,00



Antalya ili ve Alanya ilçesinde nüfus, hane sayısı ve konut üretim verileri karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. İlçede 2020-2023 döneminde konut üretimi sayısında önemli ölçüde artış olmuştur. İlçede üretilen toplam bina sayısı 2020 yılında 4.484 adet ve 2023 yılında ise 9.791 adet olarak belirlenmiştir. Toplam konut üretiminde iki kattan fazla olan artışın kentteki konut ihtiyacının bir göstergesi olarak alınması mümkün olmakla birlikte, ilçede nüfusun 2023 yılında azalış eğilimine girdiği gözden uzak tutulmamalıdır (Çizelge 5). İlçede iki ve daha fazla daireli bina sayısında önemli artışın olduğu ve özellikle yabancılar ve Türk vatandaşları tarafından -edinim bedeli ve kullanım kolaylığı gibi yönlerden sağlandığı avantajlara bağlı olarak- iki ve daha fazla daireli binalardaki bağımsız bölümlerin tercihe dildiği görülmektedir.

Çizelge 4.5 Antalya ili ve Alanya ilçesi 2020-2023 yılları arasında yıllık konut üretimi (TÜİK 2024)

Yıllar	Bina Sayısı (Adet)	İkamet Amaçlı Binalar (Adet)	Bir Daireli Binalar (Adet)	İki ve Daha Fazla Daireli Binalar (Adet)
Alanya İlçesi				
2020	4.484	4.469	54	4.415
2021	7.057	7.047	79	6.968
2022	7.818	7.781	150	7.631
2023	9.791	9.790	118	9.672
Antalya İli				
2020	20.296	19.921	742	19.179
2021	25.641	25.152	1.332	23.820
2022	27.236	26.973	2.018	24.955
2023	29.473	29.191	1.609	27.582

Alanya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'ndeki Antalya iline bağlı turizm ve tarımsal faaliyetleri ile ön plana çıkan bir ilçe olma özelliğine sahiptir. İlçenin il merkezine uzaklığı 154 kilometre olmasına karşın, yabancı ziyaretçiler ve yatırımcılar için yüksek derecede tercih edilmektedir. Türkiye'nin güney sahillerinde bulunan ilçenin ilin yüzölçümü içindeki payı % 7,92 gibi nispeten yüksek düzeyde olduğu görülmektedir. İlçeye ulaşım hem 123 km mesafedeki Antalya havalimanından, hem de 45 km mesafedeki Alanya Gazipaşa Havalimanından sağlanmaktadır.

4.4 Görüşülen Yabancı Gerçek Kişilerin Demografik Özellikleri

Saha çalışması aşamasında Antalya ilinin Alanya ilçesi, Türkiye'nin önemli turistik merkezleri ve tatil yöresi olması nedeniyle yoğun olarak vatandaş ve yabancı turistlerin ziyaret destinasyonlarının başında gelmekte ve ayrıca gayrimenkul yatırımları ve yazlık konut edinimi için en fazla tercih edilen yöreler arasında genellikle ilk sıralarda gelmektedir. İlçenin nüfusu 327.503 kişi ve toplam yabancı yerleşik nüfus 27.819 kişi olarak tespit edilmiştir. Özellikle taşınmaz edinen yabancıların ilçede yıl boyunca ikamet ve yaşama istekliliği artış eğilimini sürdürmektedir.

İlçede anket yapılan 400 yabancı gerçek kişinin demografik özellikleri ve gayrimenkul yatırımları tercihleri ile yerel gayrimenkul piyasalarına yönelik eğilimleri değerlendirilmiştir. Görüşülen yabancıların %65,3'ünün erkek ve %34,7'sinin kadın olduğu, %76,7'sinin evli ve %23,3'ünün bekar olduğu saptanmıştır. Yabancı gerçek kişilerin ortalama yaşları 46,16 yıl olduğu, %73,3'ünün üniversite, %16'sının yüksek lisans/doktora programları ve %7,7'sinin lise mezunu olduğu ve sonuç olarak yatırım yaparak ilçeye yerleşen yabancıların % 89,3'ünün üniversite ve üzeri düzeyde eğitim aldığı görülmektedir. Yabancı gerçek kişilerin %19'unun Rusya, %10'unun Ukrayna, %9,7'sinin Kazakistan vatandaşı olduğu ve bunları sırasıyla Almanya, Norveç, Finlandiya, İran, Danimarka, Irak, İsveç, Bosna Hersek ve diğer ülkelerin izlediği ortaya konulmuştur (Çizelge 4.6).

Çizelge 4.6 Görüşülen yabancı gerçek kişilerin demografik özellikleri

Demografik Özellikler	Sayı (Adet)	Oran (%)
Cinsiyeti		
Erkek	261	65,3
Kadın	139	34,7
Öğrenim Durumu		
Lise	31	7,7
Üniversite	305	76,3
Yüksek Lisans ve Doktora	64	16,0
Yaş ($\bar{X} \pm SS$)	46,16 $\pm$ 10,62	
Medeni Durum		
Evli	307	76,7
Bekar	93	23,3

Çizelge 4.6 Görüşülen yabancı gerçek kişilerin demografik özellikleri (devamı)

Demografik Özellikler	Sayı (Adet)	Oran (%)
Vatandaşlık		
Rusya	76	19,0
Ukrayna	40	10,0
Kazakistan	39	9,7
Almanya	31	7,7
Norveç	31	7,7
Finlandiya	29	7,3
İran	28	7,0
Danimarka	27	6,7
Irak	15	3,7
İsveç	13	3,3
Bosna Hersek	11	2,7
Diğer	26	14,8
Toplam	400	100,0

İdari kayıtlar ve saha çalışmasının bulgularına göre yabancıların il ve ilçe düzeylerinde taşınmaz yatırımlarına yönelik olarak yapılan önceki çalışmalarda, yabancı gerçek kişilerin eğitim ve gelir düzeyleri ile yatırım eğilimlerinin incelenmesine odaklanıldığı görülmektedir (Tanrıvermiş vd. 2015, Atasoy 2015). Özellikle yabancıların edinim amacının kullanım veya yatırım olması ve yerel düzeylerde spekülatif amaçlı edinimlerin izlenmesi ve değerlendirilmesi ve olası olumsuz sonuçların önceden görülebilmesi, yerel ekonomi ve gayrimenkul piyasalarının işleyişi bakımından önemli görülmektedir.

Araştırma kapsamında toplam 400 katılımcının hane gelir kaynaklarına göre dağılımı incelenmiş ve yerleşik yabancıların gelir düzeyleri ile gayrimenkul tercihleri arasındaki ilişkiler analiz edilmiştir. Katılımcıların %77,3'ü geçimlerini ücretli çalışmadan elde ettikleri gelirle sağladıklarını belirtirken, %7,8'i emeklilik maaşı veya geliri ile geçindiklerini ifade etmiştir. Türkiye'de tarım dışı işletmelerden elde edilen ortalama aylık gelirle geçimini sağlayanların oranı %5,8 iken, yurtdışında bulunan taşınmazlardan kira geliri elde ederek geçimini sürdürenlerin oranı %2,0 gibi oldukça düşük bir seviyede kalmıştır. Hane gelir kaynakları ile katılımcıların yaşları arasında anlamlı bir korelasyon tespit edilmiştir. Ayrıca, katılımcıların %7,3'ü gelir kaynaklarına ilişkin herhangi bir bilgi paylaşmamıştır (Çizelge 4.7).

Çizelge 4.7 Yabancı hanelerin gelir yapıları

Hane Geliri Tipi	Sayı (Adet)	Oran (%)
Ücretli çalışmadan elde edilen toplam gelir	309	77,3
Türkiye de tarım dışı işletmelerden elde edilen ortalama aylık gelir	23	5,8
Aylık emekli maaşı	31	7,8
Yurtdışında bulunan taşınmazlardan elde edilen toplam kira geliri	8	2,0
Diğerleri / Fikri olmayanlar	29	7,3
Toplam	400	100,0

Yabancıların demografik özelliklerinin analizinden sonra Antalya ili koşullarında yaşam, satın alınan gayrimenkuller ve kullanım durumları, gayrimenkul alımı konusunda komşu, arkadaş ve akrabalarına tavsiye yapma eğilimi ile gayrimenkul edinimi yoluyla vatandaşlık hakkı kazanma eğilimleri de irdelenmiştir. Belirtilen konularda katılımcıların deneyimleri, algıları ve davranışlarına ilişkin kapsamlı analizler yapılmış ve elde edilen bulgulara dayanılarak yorumlama yapılmasına özen gösterilmiştir.

4.5 Antalya İlinde Yaşama İstekliliğine İlişkin Bulgular

Katılımcıların yaşam süreleri farklı zaman dilimlerinde dağılmıştır. Katılımcıların, %20'si (80 kişi) bir yıldan az süredir Antalya'da yaşamaktadır. Katılımcılardan 1-3 yıl arasında Antalya'da yaşayanların oranı ise %58 olmuştur. Yabancılarından 4-6 yıldan beri Antalya'da yaşayanların oranı %18,3 iken, 7-9 yıldır Antalya'da yaşayanların oranı %2 gibi oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır. Son olarak 10 yıldan fazla süreden bu yana Antalya'da yaşayanların oranı %1,7 olmuştur (Çizelge 4.8).

Çizelge 4.8 Yabancıların Antalya ilinde yaşam süreleri

Yaşam Süreleri	Sayı (Adet)	Oran (%)
Bir yıldan az	80	20,0
1-3 yıl	232	58,0
4-6 yıl	73	18,3
7-9 yıl	8	2,0
10 yıldan fazla	7	1,7
Toplam	400	100,0

Katılımcıların %96,30'u Antalya'da sadece 1 adet gayrimenkule sahipken, %3,00'ü 2 adet gayrimenkule sahiptir. Görüşülen katılımcıların %0,70'inin 3 adet gayrimenkule sahip olduğu (Çizelge 4.9) ve 2 ve daha fazla gayrimenkule sahip olan yabancı kişi sayısının oldukça düşük düzeyde kaldığı görülmektedir.

Çizelge 4.9 Antalya ilindeki gayrimenkullerin sayısı

	Sayı (Adet)	Oran (%)
1 adet	385	96,3
2 adet	12	3,0
3 adet	3	0,7
Toplam	400	100,0

Katılımcıların %69'u doğal güzelliklere ve coğrafyaya, %50,8'i iklim koşullarına, %46'sı yaşam koşullarının rahatlığına ve %39,8'i ise çevresel özelliklerine göre tercih ettikleri görülmektedir. Diğer nedenler arasında ise bölgenin sakin olması, misafirperverlik, taşınmaz değerlerinin uygunluğu arkadaş çevresi, sağlık nedenleri, mimari yapısı, kent planı, ulaşım olanakları, turizm şehri, taşınmazın kiralama olanağı, tarım potansiyeli, önemli inanç kurumları, güvenli alan, tatil, enerji kaynakları, aileden kalma ve savaş gibi faktörler bulunmaktadır (Çizelge 4.10).

Çizelge 4.10 Yabancıların Antalya ilini tercih etme nedenleri

Gayrimenkul Yatırımı Yapma Nedenleri	Sayı (Adet)*	Oran (%)
Doğal güzellik/Coğrafyası	276	69,0
İklim koşulları	203	50,8
Yaşam koşullarının rahatlığı	184	46,0
Çevresel özellikler	159	39,8
Bölgenin sakin olması	136	34,0
Misafirperverlik	133	33,3
Taşınmaz değerlerinin uygunluğu	105	26,3
Ucuz olması	97	24,3
İş kurma ve çalışma nedeniyle	71	17,8
Halkın tutumu	61	15,3
Önemli pazarlara yakınlığı	61	15,3
Kültürel ve sosyal yapı	56	14,0
Kişisel nedenler (evlilik gibi)	53	13,3
Ekonomik olanaklar	53	13,3

Çizelge 4.10 Yabancıların Antalya ilini tercih etme nedenleri (devamı)

Gayrimenkul Yatırımı Yapma Nedenleri	Sayı (Adet)*	Oran (%)
Arkadaş çevresi	28	7,0
Sağlık nedenleri	27	6,8
Mimari yapısı	25	6,3
Kent planı	20	5,0
Ulaşım olanakları	16	4,0
Turizm şehri	8	2,0
Taşınmazın kiralanma olanağının olması	7	1,8
Tarım potansiyeli	4	1,0
Önemli inanç kurumları	4	1,0
Güvenli alan	3	0,8
Tatil	3	0,8
Enerji kaynakları	1	0,3
Aileden kalma	1	0,3
Savaş	1	0,3
Toplam	1.796	-

(*) Katılımcılar birden fazla cevap seçeneği seçilebildikleri için toplam 400 adetten fazladır.

Dinçer ve Şerbetçi'nin (2022) “Antalya’da Yabancıların Gayrimenkul Edinimi Üzerine Ekonomik Bir Yaklaşım” adlı çalışmada; Alanya’da yabancıların gayrimenkul edinimlerinde sayısal artış trendinin olduğu belirtilmiştir. Baltacı (2011) tarafından yapılan “İkinci Konut Turizmi Kapsamında Alanya’da Konut Edinen Yabancıların Kentin Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapısına Etkileri” adlı çalışmada; yerel halkın yabancıların yerel düzeyde gayrimenkul edinimlerinin artışından memnun olduğu vurgulanmıştır. Atalay (2018) tarafından yapılan çalışmada; Alanya ilçesinde 387 kişi yabancı yerleşik ile yapılan anketin sonuçlarına göre ilçede yaşayan yabancıların yerel ekonomiye etkileri araştırılmış ve yerleşik yabancıların yerel ekonomiye olumlu ve/veya olumsuz etkileri değerlendirilmiştir. Katılımcıların %37,8’i ilçede 3 yıl ve daha az süreden beri, % 37’sinin 4-7 yıl aralığında ve %25,2’sinin ise 8 yıl ve üzeri süreden bu yana ilçede yaşadığı saptanmıştır. İlçede gayrimenkul ediniminin tercih sebepleri; eğitim, iklim, evlilik, emeklilik hayatı ile iş ve yatırım amaçları olarak sıralanmıştır. Çalışmada katılımcıların %25,7’si iş ve yatırım, %23,3’ü iklim, %21,4 emeklilik hayatı, %17,7’si eğitim, %11,9’u evlilik amacıyla ilçede yaşamayı tercih ettiğini beyan etmiştir.

Katılımcıların %43,70'i burada yaşamaya devam etmeyi düşünürken, %51,70'i yakın zamanda ayrılmayı düşünmektedir. Ayrıca, katılımcıların %4,60'ı 1-2 yıl sonra ayrılmayı düşündüğünü belirtmektedir. Türkiye'de yaşamayı düşünmeyen kişilerin genellikle son yıllarda Rusya-Ukrayna çatışması sebebiyle Türkiye'ye gelen kişiler olduğu düşünülmektedir. (Çizelge 4.11).

Çizelge 4.11 Türkiye'den ayrılmayı düşünüp düşünmeme

Yabancıların ülkeden ayrılma ile ilgili düşünceleri	Sayı (Adet)	Oran (%)
Ülkeden ayrılmayı düşünmeyenler- yaşamaya devam etmek isteyenler	175	43,7
Yakın zamanda ülkeden ayrılacağını beyan edenler	207	51,7
Bir-iki yıl sonra ülkeden ayrılacağını beyan edenler	19	4,6
Toplam	400	100,0

4.6 Satın Alınan Gayrimenkullere İlişkin Bulgular

Katılımcıların %8,00'inin edindiği gayrimenkulü 50.000 USD'dan daha düşük değerde iken, %41,30'u 50.001-100.000 USD aralığında, %26,70'i 100.001-150.000 USD aralığında, %15,00'i 150.001-200.000 USD aralığında ve %4,00'ü ise 200.001-250.000 USD aralığında gayrimenkul satın almıştır. Ayrıca, katılımcıların %5,00'i 250.001 USD ve üzeri değeri olan gayrimenkul edinmiş (Çizelge 4.12) olup, saha çalışmasının bulgularına göre ilçede gayrimenkul edinen yabancıların sadece % 5'inin vatandaşlık için başvuru yapma hakkının olduğunun vurgulanması gerekir.

Çizelge 4.12 Yabancıların gayrimenkulü edinim bedelleri

Gayrimenkulün Değeri	Sayı (Adet)	Oran (%)
50.000 USD ve altı	32	8,0
50.001-100.000 USD	165	41,3
100.001-150.000 USD	107	26,7
150.001-200.000 USD	60	15,0
200.001-250.000 USD	16	4,0
250.001 USD ve üzeri	20	5,0
Toplam	400	100,0

Katılımcıların %8,30'u edindiği gayrimenkulün brüt alanını 50 m² ve daha küçük olarak beyan etmiş, %22,00'si 51-70 m² aralığında, %12,30'u 71-90 m² aralığında, %30,30'u 91-110 m² aralığında ve %14,30'u 111-130 m² aralığında olduğunu belirtmiştir. Görüşülen katılımcıların %2,70'i 131-150 m² aralığında ve %10,00'u 150 m²'den daha büyük brüt alana sahip gayrimenkulleri edinmiştir (Çizelge 4.13). Yabancıların edindikleri gayrimenkullerin brüt alanları ve konumları ile beyan edilen değerleri arasında büyük ölçüde tutarlılığın olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.13 Yabancıların edindikleri gayrimenkullerin brüt alanları

Brüt Alan	Sayı (Adet)	Oran (%)
50 m ² ve daha küçük	33	8,3
51-70 m ²	88	22,0
71-90 m ²	49	12,3
91-110 m ²	121	30,3
111-130 m ²	57	14,3
131-150 m ²	11	2,7
150 m ² 'den büyük	40	10,0
Toplam	400	100,0

Katılımcıların %25,30'u yabancı olduğu için değerinden fazla ödediğini düşünürken, %74,70'i böyle bir düşünceye sahip değildir. Tadilat yaptırıp yaptırmama da incelenen konular arasındadır. Katılımcıların %22,70'i tadilat yaptırmayı tercih ederken, %77,30'u tadilat yaptırmama kararı almıştır (Çizelge 4.14).

Çizelge 4.14 Yabancı olduğu için değerinden fazla ödediğini düşünüp düşünmeme

Yabancı olduğu için değerinden fazla ödediğini düşünüp düşünmeme	Sayı (Adet)	Oran (%)
Evet	101	25,3
Hayır	299	74,7
Toplam	400	100,0
Tadilat yaptırıp yaptırmama	Sayı (Adet)	Oran (%)
Evet	91	22,7
Hayır	309	77,3
Toplam	400	100,0

Katılımcıların %51,3'ü manzaraya, %51'i mimari özelliklere, %50'si fiyata ve %39,8'i inşaat kalitesine önem vermektedir. Ayrıca, katılımcıların %23,3'ü site içinde olmasına,

%11,8'i konuma ve %10,8'i özel güvenliğinin olmasına önem verdikleri görülmektedir. Yine katılımcıların az da olsa otopark olmasına, iç kullanım özelliklerine ve iklim şartlarını da göz önünde bulundurarak yatırım yaptıkları gözlemlenmiştir (Çizelge 4.15).

Çizelge 4.15 Yabancıların gayrimenkulü ediniminde dikkate aldıkları etkenler

Gayrimenkul Tercihlerinde Dikkat Edilen Faktörler	Sayı (Adet)*	Oran (%)
Manzarasına	205	51,3
Mimari özelliklerine	204	51,0
Fiyatına	200	50,0
İnşaat kalitesine	159	39,8
Site içinde olmasına	93	23,3
Konum	47	11,8
Özel güvenliğinin olmasına	43	10,8
Otoparkının olmasına	8	2,0
Kullanım	5	1,3
İklim Şartları	1	0,3
Toplam	965	100,0

(*) Birden fazla cevap seçeneği seçilebilmektedir.

Katılımcıların %69,00'ü Antalya'ya sık sık gelmeleri ve kendilerinin kullanması amacıyla gayrimenkul satın almıştır. %8,70'i yatırım amacıyla gayrimenkul almışken, %5,30'u Türk vatandaşı olmak için gayrimenkul edinmiştir. Diğer nedenlerle gayrimenkul satın alan katılımcıların oranı ise %17,00'dir. Katılımcıların büyük çoğunluğu kullanım amaçlı gayrimenkul edinimi yaparken Türk vatandaşlığı için edinim amacı oldukça düşüktür (Çizelge 4.16).

Çizelge 4.16 Yabancıların gayrimenkulü satın alma nedenleri

Temel Edinim Gerekçeleri	Sayı (Adet)	Oran (%)
Antalya'ya sık sık geldiğim için kendim kullanması	276	69,0
Yatırım için satın alma	35	8,7
Türk vatandaşı olmak için satın alma	21	5,3
Diğer nedenler (spekülatif değer artışı ve risk çeşitlendirme)	68	17,0
Toplam	400	100,0

Satın alınan gayrimenkullerin yılda ne kadar süreyle kullanıldığı da çalışmada incelenen konular arasındadır. Dağılım yüzdeleri dikkate alındığında, 1 aydan az kullanım

süresine sahip gayrimenkuller toplamın %5,7'sini temsil ederken, 1-3 ay arasında kullanılanlar %39,7 ile en büyük paya sahiptir. 4-6 ay arası kullanım süresi %20'lik bir oranla üçüncü sırada yer almakta, 7-9 ay arası kullanım ise %4,7 ile daha az bir yüzdeye işaret etmektedir. 10-12 ay boyunca kullanılan gayrimenkuller ise %30'luk bir oranla önemli bir kısmını oluşturmaktadır (Çizelge 4.17).

Çizelge 4.17 Yabancıların edindikleri gayrimenkulü yıllık kullanım süreleri

Yıllık Ortalama Kullanım Süreleri	Sayı (Adet)	Oran (%)
1 aydan az	23	5,7
1-3 ay	159	39,7
4-6 ay	80	20,0
7-9 ay	19	4,7
10-12 ay	120	30,0
Toplam	400	100,0

Yabancı gerçek kişilerin edindikleri gayrimenkullerin türlerine göre dağılımı ile edinimin zaman içindeki değişimi, yerel ve makro düzeylerde yatırım ekosisteminin anlaşılması bakımından ip uçları sunmaktadır. İlçede 2019 yılında 11 kişi, 2020 yılında 15 kişi ve 2021 yılında 55 gerçek kişi konut satın almıştır. 2021 yılında 3 gerçek kişi katılımcı işyeri alırken, 2022 yılında konut satın alan gerçek kişilerin sayısı 168, tüzel kişilerin sayısı ise 7 olmuştur. Aynı yıl 1 gerçek kişi arsa satın almıştır. 2023 yılında 1 gerçek kişi arazi, 1 tüzel kişi konut satın almıştır. Satın alınan gayrimenkullerin %42'si 2022 yılında konut olarak alındığı ön plana çıktığı görülmektedir (Çizelge 4.18).

Çizelge 4.18 Yıllara ve türlerine göre gayrimenkul satın alan yabancıların sayısı

Yıllara Göre Edinilen Gayrimenkul Türleri	Gerçek Kişi		Tüzel kişi	
	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)
2019 – Konut	11	2,7	0	0,0
2020 – Konut	15	3,7	0	0,0
2021 – Konut	55	13,7	1	0,3
2021 – İşyeri	3	0,7	0	0,0
2022 – Arsa	1	0,3	0	0,0
2022 – Konut	168	42,0	7	1,7
2023 – Arazi	1	0,3	0	0,0
2023 – Konut	55	13,7	1	0,3

Toplam 12 arsa sahibinin 11'i, 8 arazi sahibinin tamamı, 8 işyeri sahibinin tamamı yakın zamanda taşınmazlarını satmayı düşünmemektedir. Konut sahiplerinin 7'si yakın zamanda konutunu satmayı düşünürken, satıp satmama konusunda kararsız olanların oranı %33,7 olarak bulunmuştur. Arsa ve arazi yatırımcılarının birçoğu hızlıca gayrimenkulü satma düşüncesinde iken konut yatırımcıları daha uzun vadeli yatırım planlaması yapmaktadır (Çizelge 4.19).

Çizelge 4.19 Sahip olunan gayrimenkulü yakın zamanda satma düşüncesi

		Sayı (Adet)	Oran (%)
Arsa	Evet	1	11,1
	Belki	0	0,0
	Hayır	11	88,9
	Toplam	12	100,0
Arazi	Evet	0	0,0
	Belki	0	0,0
	Hayır	8	100,0
	Toplam	8	100,0
Konut	Evet	7	1,7
	Belki	133	33,7
	Hayır	256	64,6
	Toplam	396	100,0
İşyeri	Evet	0	0,0
	Belki	0	0,0
	Hayır	8	100,0
	Toplam	8	100,0

Görüşülen 12 katılımcı yakın zamanda arsa almayı, 7 katılımcı arazi almayı, 36 katılımcı konut almayı ve 7 katılımcı ise işyeri satın almayı planlamaktadır (Çizelge 4.20).

Çizelge 4.20 Yakın zamanda yeni bir gayrimenkul satın alma düşüncesi

Yatırım Türleri	Yatırım Yapma İstekliliği	Sayı (Adet)	Oran (%)
Arsa	Evet	12	3,0
	Belki	19	4,7
	Hayır	369	92,3
	Toplam	400	100,0

Çizelge 4.20 Yakın zamanda yeni bir gayrimenkul satın alma düşüncesi (devamı)

Yatırım Türleri	Yatırım Yapma İstekliliği	Sayı (Adet)	Oran (%)
Arazi	Evet	7	1,7
	Belki	8	2,0
	Hayır	385	96,3
	Toplam	400	100,0
Konut	Evet	36	9,0
	Belki	192	48,0
	Hayır	172	43,0
	Toplam	400	100,0
İşyeri	Evet	7	1,7
	Belki	8	2,0
	Hayır	385	96,3
	Toplam	400	100,0

4.7 Yabancıların Gayrimenkul Alımını Tavsiye Etme Eğilimleri

Katılımcıların %64,70'i Antalya'dan gayrimenkul almayı çevrelerine tavsiye etmekte ve %33,70'i ise kısmen tavsiye etme eğiliminde olduğunu beyan etmektedir. Sadece %1,70'i ise Antalya'dan gayrimenkul almayı çevrelerine tavsiye etmemektedir. Görüşülen yabancı katılımcıların neredeyse tamamı Antalya'da yatırım tavsiyesi verme konusunda olumsuz görüş beyan etmemiştir (Çizelge 4.21).

Çizelge 4.21 Çevresine Antalya'dan gayrimenkul almayı tavsiye etme istekliliği

Yatırım Tavsiyesi Yapma İstekliliği	Sayı (Adet)	Oran (%)
Evet	259	64,7
Kısmen	135	33,7
Hayır	7	1,7
Toplam	400	100

Katılımcıların %35'i, çevresinde kendi önerisiyle taşınmaz satın alan en az 1 kişi olduğunu belirtirken, bunların tamamına yakını Antalya'da taşınmaz satın almıştır. Bu çizelgeden de anlaşılacağı gibi katılımcılar tavsiye üzerine gayrimenkul alımı gerçekleşmiş ve bu alımların büyük çoğunluğu yine kendilerinin yatırım yaptığı Antalya iline olmuştur (Çizelge 4.22).

Çizelge 4.22 Öneri veya tavsiyeyle taşınmaz satın alanların durumu

Taşınmaz Edinme Durumları	Sayı (Adet)	Oran (%)
Tavsiyesiyle Satın Alan Olup Olmama		
Evet	140	35
Hayır	260	65
Toplam	400	100
	Ortalama (X)	Standart Sapma (SS)
Kişi Sayısı	1,35	0,95
Alınan Yer		
	Sayı (Adet)	Oran (%)
Antalya	139	34,7
Mersin	4	1
İstanbul	4	1
Bursa	1	0,3
Muğla	1	0,3

Katılımcıların komşu tercihleri; %15,7'si Türk vatandaşlarını %6,7'si kendi uyruklarından olanları ve %77,7'si ise komşu tercihinde herhangi bir ayırım yapmamaktadır. Antalya'da yatırım yapan yabancı uyruklu vatandaşların büyük çoğunluğu komşuluk olarak ciddi anlamda hoşgörülü durmaktadır (Çizelge 4.23).

Çizelge 4.23 Yabancıların komşu tercihleri

	Sayı (Adet)	Oran (%)
Türk Vatandaşı	63	15,7
Kendi Uyruğundan	27	6,7
Fark Etmez	311	77,7
Toplam	400	100

Toplam 400 katılımcının 16'sı (%4) güçlük yaşamış olup 18 katılımcıdan 6'sı (%33,3) iletişimsizlik, 5 katılımcı (%27,8) pahalı olması, 4 katılımcı (%22,2) süreçle ilgili güçlüklerle karşılaşmıştır. Ayrıca, 2 katılımcı (%11,1) savaş veya zorunlu göç nedeniyle güçlük yaşamış ve 1 katılımcı (%5,6) emlakçı baskısıyla karşılaşmıştır. Katılımcılar taşınmaz edinme sürecinde iletişim zorluklarını tercümanla çalışarak veya doğru bir emlakçıyla çalışarak gidermeye yönelik çözümler denemişlerdir (Çizelge 4.24).

Çizelge 4.24 Taşınmaz edinmede güçlük yaşama, yaşanan güçlükler ve giderme yolları

Yaşanan Güçlükler ve Mücadele Yolları	Araştırma Sonuçları	Sayı (Adet)	Oran (%)
Güçlük Yaşama	Evet	16	4
	Hayır	384	96
	Toplam	400	100
Güçlükler	İletişimsizlik	6	33,3
	Pahalı olması	5	27,8
	Süreç	4	22,2
	Savaş / Zorunlu Göç	2	11,1
	Emlakçı baskısı	1	5,6
	Toplam	18	100
Giderme Yolları	Tercüman	3	60
	Ekspertiz mecburiyeti doğru bir şart	1	20
	Doğru emlakçıyla çalışmak	1	20
	Toplam	5	100

Görüşülen 400 katılımcının 77'si (%19,3) olumlu gelişmeler yaşamış olup, 77 katılımcıdan 6'sı (%7,3) bölgedeki gelişimleri olumlu yönde görmüş, 1'i (%1,2) çevre edinme konusunda olumlu gelişmeler yaşamış, 65'i (%79,3) taşınmazının değerlendirildiğini ifade etmiştir. Diğer yandan, 1 katılımcı (%1,2) evlilik, 2 katılımcı (%2,4) güvenli alan, 6 katılımcı (%7,3) sıcak iklim ve 1 katılımcı (%1,2) vatandaşlık konularında olumlu gelişmeler yaşadığını belirtmiştir (Çizelge 4.25).

Çizelge 4.25 Yabancıların ilçeye taşınmalarından sonraki olumlu gelişmeler

		Sayı (Adet)	Oran (%)
Olumlu Gelişme Olup Olmaması	Evet	77	19,3
	Hayır	323	80,7
	Toplam	400	100
Yaşanan Olumlu Gelişmeler	Bölgedeki Gelişim	6	7,3
	Çevre Edinme	1	1,2
	Taşınmaz değer artışı	65	79,3
	Evlilik	1	1,2
	Güvenli Alan	2	2,4
	Sıcak İklim	6	7,3
	Vatandaşlık	1	1,2
	Toplam	82	100

Görüşülen 400 katılımcının 347'si (%86,7) yakınlarına Türkiye'den taşınmaz edinmeyi önermektedir. Yabancıların yakınlarına gayrimenkul edinmeyi önerme gerekçeleri arasında; 24 katılımcıdan 11'i (%45,8) imkan varsa, 7'si (%29,2) uygun olduğu için ve 3'ü (%12,5) ise yatırım amacıyla söz konusu öneriyi yapacağını ifade etmiştir. Yabancıların yakınlarına yatırım amaçlı gayrimenkul edinimin önermeme gerekçeleri incelendiğinde; görüşülen 22 katılımcıdan 20'si (%90,9) ilçenin pahalı olmasını özel olarak vurgulamış olduğu dikkati çekmektedir (Çizelge 4.26). Gerek daha önce ulusal düzeyde yapılan araştırmalar ile yerel düzeylerde tamamlanan saha çalışmasının bulguları (Tanrıvermiş 2015), gerekse bu çalışmanın sonuçlarına göre genel olarak gayrimenkul edinen yabancıların gelir seviyelerinin düşük olduğu dikkate alındığı zamanda, yabancıların yerel ekonomide pahalılık vurgusu yapmalarının yerinde olması mantıklı görülmektedir.

Çizelge 4.26 Kendi ülkesindeki yakınlarına Türkiye'den taşınmaz edinmeyi önerme durumu ve gerekçeleri

		Sayı (Adet)	Oran (%)
Önerip Önermeme	Evet	347	86,7
	Hayır	53	13,3
	Toplam	400	100
Önerme Gerekçeleri	İmkân varsa	11	45,8
	Uygun	7	29,2
	Yatırım	3	12,5
	Diğer	3	12,5
	Toplam	24	100
Önermeme Gerekçeleri	Pahalı	20	90,9
	İmkân varsa	2	9,1
	Toplam	22	100

İlçede yabancı gerçek kişilerin 387'si (%96,7) yakınlarına Türkiye'de yaşamayı önermektedir. Önerme gerekçelerine göre, 26 katılımcıdan 1'i (%3,8) uygun olduğunu, 3'ü (%11,5) iklim koşullarını, 1'i (%3,8) fiyatları, iş imkanlarını, tatil bölgesi olmasını, ülkelerine göre daha rahat olmasını ve yaşamsal olanakları gerekçe olarak göstermektedir. Ayrıca, 17 katılımcı (%65,4) ise nezih bir yaşam ortamını gerekçe olarak belirtmektedir (Çizelge 4.27).

Çizelge 4.27 Kendi ülkesindeki yakınlarına Türkiye’de yaşamayı önerme durumu ve gerekçeleri

		Sayı (Adet)	Oran (%)
Türkiye’deki Yaşamayı Önerme	Evet	387	96,7
	Hayır	13	3,3
	Toplam	400	100
Önerme Gerekçesi	Uygun	1	3,8
	Fiyatlar	1	3,8
	İklim Koşulları	3	11,5
	İş İmkanları	1	3,8
	Tatil Bölgesi	1	3,8
	Ülkeme Göre Daha Rahat	1	3,8
	Yaşamsal Olanaklar	1	3,8
	Nezih	17	65,4
	Toplam	26	100

4.8 Gayrimenkul Edinimi Yoluyla Vatandaşlık Kazanımına İlişkin Bulgular

Katılımcıların %81,30’u gayrimenkul satın alarak vatandaş olunabileceği hususunda bilgi sahibi ve kalan kısmı ise bu konuda bilgi sahibi olmadığını beyan etmiştir. Yabancı gerçek kişilerin %7,70’i vatandaşlığa başvurmayı düşünmekte ve %68,30’u ise bu düşüncede olmadığını beyan etmiştir. Katılımcıların %17,30’u vatandaşlık başvurusu yapmış ve saha çalışması aşamasında sonuç beklenildiğini ifade etmiştir. Buna ilave olarak görüşülen kişilerin %6,70’i vatandaşlık başvurusu yapmış ve vatandaş olmuştur. Katılımcıların %79,20’si vatandaşlık sürecinde danışmanlık hizmeti almış ve %20,80’i ise bu konuda hizmet alımı yapmamıştır (Çizelge 4.28).

Çizelge 4.28 Gayrimenkul satın alarak vatandaş olunabileceğini bilip bilmeme

		Sayı (Adet)	Oran (%)
Gayrimenkul satın alarak vatandaş olunabileceğini bilip bilmeme	Evet	325	81,3
	Hayır	75	18,7
	Toplam	400	100
Vatandaşlığa başvuru düşüncesi	Evet düşünüyorum	31	7,7
	Hayır düşünmüyorum	273	68,3
	Evet başvurdum sonuçlanmasını bekliyorum	69	17,3
	Evet vatandaş oldum	27	6,7
	Toplam	400	100
Vatandaşlık için danışmanlık hizmeti alıp almama	Evet	76	79,2
	Hayır	20	20,8
	Toplam	96	100

Katılımcıların %5,56'sı iş, %5,56'sı pasaport, %0,79'u savaş nedeniyle gayrimenkul satın alarak vatandaş olma isteğine sahiptir. %67,46'sı başka ülkelere seyahatlerinde vize kolaylığı sağlaması amacıyla, %7,14'ü kendi ülkelerine geri dönmek istememeleri sebebiyle ve %13,49'u bundan sonra Türkiye'de yaşamak istemeleri nedeniyle gayrimenkul satın alarak vatandaş olmak istemektedir. Ayrıca katılımcıların %81,10'u vatandaş olduktan sonra Türkiye'de kalmayı düşünmekte ve kalan %18,90'ı ise bu düşünceye sahip değildir (Çizelge 4.29).

Çizelge 4.29 Gayrimenkul satın alarak vatandaş olma isteğinin nedeni

		Sayı (Adet)	Oran (%)
Gayrimenkul satın alarak vatandaş olma isteğinin nedeni	İş	7	5,56
	Pasaport	7	5,56
	Savaş	1	0,79
	Başka ülkelere seyahatlerim için vize kolaylığı	85	67,46
	Artık kendi ülkeme dönmek istemiyorum.	9	7,14
	Bundan sonra Türkiye'de yaşamak istiyorum	17	13,49
	Toplam	126	100
Vatandaş olduktan sonra Türkiye'de kalma düşüncesi	Evet	103	81,1
	Hayır	24	18,9
	Toplam	127	100

4.9 Gayrimenkul Edinimi Yoluyla Vatandaşlık ve Antalya'da Yaşam İlişkileri

Gayrimenkul edinimi yoluyla vatandaşlık kazanabileceklerini bilme ve Antalya'da yaşam süresi arasında ilişki Kikare analizi yardımıyla incelenmiş ve bu amaçla aşağıdaki hipotezler oluşturulmuştur:

H₀: Yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul edinimi yoluyla vatandaşlık kazanabileceklerini biliyor olmaları ile kişilerin Antalya'da yaşama süresi arasında bir ilişki yoktur.

H₁: Yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul edinimi yoluyla vatandaşlık kazanabileceklerini biliyor olmaları ile kişilerin Antalya'da yaşama süresi arasında bir ilişki vardır.

Yapılan ki-kare analizi sonucunda H_0 hipotezi kabul edilmiş olup, katılımcı yabancı ülke vatandaşlarının Antalya’da yaşam süresi ile gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olabileceklerini bilme durumu arasında bir ilişki olmadığı görülmüştür (Kikare = 1,939; $p>0,05$) (Çizelge 4.30).

Çizelge 4.30 Gayrimenkul edinimi yoluyla vatandaşlık ve yaşam süresi ilişkisi

		Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olabileceğinizi biliyor musunuz?		
		Evet	Hayır	Toplam
Antalya’da Yaşam Süresi	1 Yıldan az	64	16	80
	1-3 Yıl	185	47	232
	3+ Yıl	76	12	88
Toplam		325	75	400
Pearson Kikare = 1,939; $p>0,05$				

Asgari 400.000 USD tutarında gayrimenkul satın alanların Türk vatandaşı olmak için başvurmayı düşünüp düşünmediklerinin Antalya’da yaşam süresine bağlı olup olmadığının araştırılması için aşağıdaki hipotezler oluşturulmuştur:

H_0 : Asgari 400.000 USD tutarında gayrimenkul satın alan yabancı gerçek kişilerin Türk vatandaşı olmak için başvurmayı düşünmeleri ile kişilerin Antalya’da yaşama süresi arasında bir ilişki yoktur.

H_1 : Asgari 400.000 USD tutarında gayrimenkul satın alan yabancı gerçek kişilerin Türk vatandaşı olmak için başvurmayı düşünmeleri ile kişilerin Antalya’da yaşama süresi arasında bir ilişki vardır.

Yapılan ki-kare analizine göre H_0 reddedilmiş olup, 400.000 USD tutarında gayrimenkul satın alanların Türk vatandaşlığına başvurmayı düşünmeleri, Antalya’da yaşam süresine bağlı olduğu belirlenmiştir (Pearson Kikare = 41,815; $p<0,01$). Buna göre oransal olarak 3 yıldan fazla süreden bu yana Antalya’da yaşayanlar; ya Türk vatandaşlığına başvurmayı düşünmekte ya başvurup sonuçlanmasını beklemekte ya da vatandaş olmaktadır (Çizelge 4.31).

Çizelge 4.31 Vatandaşlığa başvurmayı düşünme ve yaşam süresi ilişkisi

Antalya’da Yaşam Süresi	En az 400.000 USD’lik bir gayrimenkul satın aldıysanız Türk Vatandaşı olmak için başvurmayı düşünüyor musunuz?				
	Evet	Hayır	Sonuç bekliyorum	Vatandaş oldum	Toplam
1 Yıldan az	13	51	15	1	80
1-3 Yıl	15	177	27	13	232
3+ Yıl	3	45	28	12	88
Toplam	31	273	70	26	400
Pearson Kikare = 41,815; p<0,01					

Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olduktan sonra daimî olarak Türkiye’ye yerleşmeyi düşünüp düşünmediklerinin Antalya’da yaşam süresine bağlı olup olmadığının araştırılması için aşağıdaki hipotezler oluşturulmuştur:

H₀: Yabancı gerçek kişilerin Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olduktan sonra daimî olarak Türkiye’ye yerleşmeyi düşünmeleri ile kişilerin Antalya’da yaşama süreleri arasında bir ilişki yoktur.

H₁: Yabancı gerçek kişilerin Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olduktan sonra daimî olarak Türkiye’ye yerleşmeyi düşünmeleri ile kişilerin Antalya’da yaşama süreleri arasında bir ilişki vardır.

Yapılan ki-kare analizi sonucunda H₀ hipotezi reddedilmiş olup, gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşlığına geçiş yaptıktan sonra Türkiye’ye daimî olarak yerleşmeleri, Antalya’da yaşam süresine bağlı olduğu tespit edilmiştir (Pearson Kikare=6,319; p<0,05). Buna göre oransal olarak en fazla 3 yıldan fazla süredir Antalya’da yaşayanlar, gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşlığına geçiş yaptıktan sonra daimi olarak Türkiye’ye yerleşmeyi düşünmektedir (Çizelge 4.32).

Çizelge 4.32 Vatandaş olduktan sonra Türkiye’ye yerleşme ve yaşam süresi ilişkisi

Antalya’da Yaşam Süresi	Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olduktan sonra daimî olarak Türkiye’de ikamet etmeyi düşünüyor musunuz?		
	Evet	Hayır	Toplam
1 Yıldan az	21	8	29
1-3 Yıl	41	13	54
3+ Yıl	40	3	43
Toplam	102	24	126
Pearson Kikare = 6,319; p<0,05			

Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olduktan sonra daimî olarak yerleşme isteği ile Türk vatandaşlığı başvurusu için danışmanlık hizmeti almanın birbiriyle bağlantılı olup olmadığının belirlenmesi için aşağıdaki hipotezler oluşturulmuştur:

H₀: Yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olduktan sonra daimî olarak yerleşme isteği ile Türk vatandaşlığı başvurusu için danışmanlık hizmeti almaları arasında bir ilişki yoktur.

H₁: Yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olduktan sonra daimî olarak yerleşme isteği ile Türk vatandaşlığı başvurusu için danışmanlık hizmeti almaları arasında bir ilişki vardır.

Yapılan ki-kare testi sonucunda H₀ hipotezi kabul edilmiş olup, Türk vatandaşı olmak için başvuru esnasında danışmanlık hizmeti alma ile daimî ikamet düşüncesi arasında ilişki bulunmamaktadır ($p>0,05$) (Çizelge 4.33).

Çizelge 4.33 Danışmanlık hizmeti alma ve daimî olarak ikamet isteği ilişkisi

Danışmanlık Hizmeti Alma	Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olduktan sonra daimî olarak Türkiye’de ikamet etmeyi düşünüyor musunuz?		
	Evet	Hayır	Toplam
Evet	69	7	76
Hayır	17	3	20
Toplam	86	10	96
Pearson Kikare=0,569; $p>0,05$			

4.10 Türkiye’de yaşam önerisi ve Antalya’da yaşam ilişkileri

“Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna verilen yanıtlar bakımından cinsiyetler arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır ($p>0,05$). “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna verilen yanıtlar bakımından medeni durumlar arasında anlamlı bir farklılık tespit edilememiştir ($p>0,05$). “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna verilen

yanıtlar bakımından eğitim durumları arasında anlamlı bir farklılık olmadığı saptanmıştır ($p>0,05$). İstatistiksel olarak anlamlı olmamakla birlikte eğitim düzeyi arttıkça önerme oranları düşmektedir. “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna verilen cevaplar açısından Antalya da yaşanan süre durumlar arasında anlamlı bir farklılık görülmemiştir ($p>0,05$). “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna verilen cevaplar açısından Antalya da sahip olunan gayrimenkul sayıları arasında anlamlı bir farklılık olmadığı saptanmıştır ($p>0,05$). İstatistiksel olarak anlamlı olmamakla birlikte sahip olunan gayrimenkul sayısı arttıkça önerme oranı artmaktadır. “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna verilen cevaplar açısından Türkiye’den ayrılmayı düşünme durumları arasında anlamlı bir farklılık görülmemektedir ($p>0,05$) (Çizelge 4.34).

Yabancı gerçek kişilerin “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna verdikleri cevaplar açısından gayrimenkulü kullanma süre durumları arasında anlamlı bir farklılık olmadığı tespit edilmiştir ($p<0,05$). Edindiği gayrimenkulü yılda 1 aydan daha az kullananların daha yüksek oranda komşu ve akrabalarına Türkiye’de gayrimenkul yatırımı yapmayı önerdikleri dikkati çekmektedir. Belirtilen grup çok kısa süreli ve daha çok tatil amaçlı olarak edindiği gayrimenkulü kullanmakta veya turizm mevsimi boyunca kayıt dışı kiralama işlemi yaparak gelir elde etmekte ve elde edilen geliri beyan etmediği için vergi de ödemediğinden, yatırım yapmanın daha avantajlı görülmesi ve sıklıkla tavsiye edilmesini olağan karşılamak gerekecektir.

Çizelge 4.34 Yabancıların yaşam önerisi ve kişisel özellikler ilişkisi

Yabancıların Özellikleri ve Eğilimleri		Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?				Ki-Kare Analizi	
		Evet		Hayır			
		Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Ki-Kare	p
Cinsiyeti	Erkek	227	86,7	35	13,3	0,000	1,000
	Kadın	120	86,5	19	13,5		
	Toplam	347	86,7	53	13,3		

Çizelge 4.34 Yabancıların yaşam önerisi ve kişisel özellikler ilişkisi (devamı)

Yabancıların Özellikleri ve Eğilimleri		Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?				Ki-Kare Analizi	
		Evet		Hayır			
		Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Ki-Kare	p
Medeni Durumu	Evli	268	87,4	39	12,6	0,404	0,525
	Bekar	79	84,3	15	15,7		
	Toplam	347	86,7	53	13,3		
Eğitim Düzeyi	Lise	29	95,7	1	4,3	2,900	0,228
	Üniversite	261	85,6	44	14,4		
	Yüksek Lisans ve Doktora	56	87,5	8	12,5		
	Toplam	347	86,7	53	13,3		
Kaç Yıldan Beri Antalya’da İkamet Ettiği	Bir yıldan az	69	86,7	11	13,3	5,400	0,243
	1-3 yıl	200	86,2	32	13,8		
	4-6 yıl	65	89,1	8	10,9		
	7-9 yıl	5	66,7	3	33,3		
	10 yıldan fazla	7	100	0	0		
	Toplam	347	86,7	53	13,3		
Antalya’da Kaç Adet Gayrimenkulü Olduğu	1 adet	333	86,5	52	13,5	Fisher’s Exact	0,704
	2-3 adet	13	90,9	1	9,1		
	Toplam	347	86,7	53	13,3		
Türkiye’den Ayrılmayı Düşünme Durumu	Hayır burada yaşamaya devam edeceğim	152	87	23	13	1,040	0,592
	Evet yakın zamanda ayrılacağım	177	85,8	29	14,2		
	Evet 1-2 yıl sonra ayrılacağım.	17	92,9	1	7,1		
	Toplam	347	86,7	53	13,3		

“Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna verilen cevaplar açısından Antalya’dan gayrimenkul almayı tavsiye edenlerin daha yüksek oranda öneride bulundukları görülmektedir ($p<0,05$). “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna verilen cevaplar açısından gayrimenkul olarak Türk vatandaşı olabilme durumunu bilme durumları arasında anlamlı bir farklılığın olmadığı saptanmıştır ($p>0,05$). Benzer biçimde yabancı gerçek kişilerin “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna verdikleri cevaplar açısından “Türkiye’de

sizin öneri ve tavsiyenizle taşınmaz edinen herhangi bir tanıdığınız oldu mu?” sorusuna verilen cevaplar arasında anlamlı bir farklılığında olmadığı görülmektedir ($p>0,05$).

Yabancı gerçek kişilerin “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna verdikleri cevaplar açısından Türkiye’de taşınmazları elde ederken sorun yaşamayanlarda daha yüksek oranda öneri olduğu tespit edilmiştir ($p<0,05$) (Çizelge 4.35). İlçede gayrimenkul ediniminde sorun yaşamadığını beyan edenlerin doğal olarak yakın çevresine Türkiye’de gayrimenkul yatırımı yapma ve yerleşme konusunda olumlu önerilerde bulunması, beklenen bir sonuç olarak görülmektedir.

Çizelge 4.35 Yabancıların yaşam önerisi ve gayrimenkul kullanımı ilişkileri

Gayrimenkulün Kullanım Durumu		Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’de taşınmaz edinimini önerir misiniz?				Ki-Kare Analizi	
		Evet		Hayır		Ki-Kare	p
		Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)		
Gayrimenkulün Yılda Kaç Ay Kullandığı	1 aydan az	21	94	1	5,9	10,900	0,027
	1-3 ay	139	87	20	13		
	4-6 ay	71	88	9	12		
	7-9 ay	12	64	7	36		
	10-12 ay	104	87	16	13		
	Toplam	347	87	53	13		
Çevresine Antalya’dan Gayrimenkul Almayı Tavsiye Etmesi	Evet	244	94	15	5,7	42,500	0,000
	Kısmen	100	74	35	26		
	Hayır	3	40	4	60		
	Toplam	347	87	53	13		
Gayrimenkul Satın Alarak Türk Vatandaşı Olabileceğini Bilmesi	Evet	279	86	47	14	0,900	0,321
	Hayır	68	91	7	8,9		
	Toplam	347	87	53	13		
Türkiye’de Önerisi ve Tavsiyesi İle Taşınmaz Edinen Bir Tanıdığı Olması	Evet	120	86	20	14	0,080	0,769
	Hayır	227	87	33	13		
	Toplam	347	87	53	13		
Türkiye’deki Taşınmazları Edinimde Herhangi Bir Güçlük Yaşaması	Evet	11	67	5	33	Fisher’s Exact	0,047
	Hayır	336	88	48	13		
	Toplam	347	87	53	13		

İkili karşılaştırmalarda “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’ de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna verilen cevaplar ile anlamlı ilişki görülen değişkenlerin lojistik regresyon analizi sonuçları şöyledir: “Çevrenize Antalya’ dan gayrimenkul almayı tavsiye eder misiniz?” sorusuna evet cevabını verenlerin hayır cevabını verenlere göre 5,640 kat daha fazla “ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’ de taşınmaz edinimini önerir misiniz?” sorusuna evet dedikleri görülmektedir. Diğer bir deyişle Antalya’ da gayrimenkul almayı önerenlerin 5,640 kat daha fazla Türkiye’ de taşınmaz edinimini önerdikleri görülmektedir. Gayrimenkulünü yılda 6 aydan daha az kullananların 1,7 kat daha yüksek oranda Türkiye de taşınmaz edinimini önerdikleri görülmektedir. Türkiye’ de taşınmaz ediniminde güçlük yaşamayanların 2,5 kat daha yüksek oranda Türkiye’ de taşınmaz edinimini önerdikleri görülmektedir (Çizelge 4.36).

Çizelge 4.36 Yabancıların yaşam önerisinin gayrimenkul kullanımına etkisi

Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’ de taşınmaz edinimini önerir misiniz?								
	B	S.E.	Wald	df	p	Exp(B)	95%C.I.for EXP(B)	
							Lower	Upper
Çevrenize Antalya’ dan gayrimenkul almayı tavsiye eder misiniz? (0=Hayır/1=Evet)	1,73	0,3	34,04	1	0	5,64	3,154	10,08
Gayrimenkulünüzü yılda kaç ay kullanıyorsunuz? (0=6 aydan fazla/1=6 aydan az)	0,53	0,33	12,62	1	0,03	1,702	0,894	3,238
Türkiye’ deki taşınmazları elde ediniminizde herhangi bir güçlük yaşadınız mı? (0=evet/1=Hayır)	0,91	0,6	8,291	1	0,04	2,471	0,766	7,975

Kadınlar erkeklere göre daha yüksek oranda “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’ de yaşamayı önerir misiniz?” sorusuna evet cevabını verdikleri görülmektedir ($p<0,05$). “Türkiye’ den ayrılmayı düşünüyor musunuz?” sorusuna hayır cevabını verenlerin daha yüksek oranda “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’ de yaşamayı önerir misiniz?” sorusuna evet cevabını verdikleri görülmektedir ($p<0,05$). Diğer sorulara verilen cevaplar ile “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’ de yaşamayı önerir misiniz?” sorusuna verilen cevaplar açısından anlamlı bir farklılık görülmemektedir. (Çizelge 4.37).

Çizelge 4.37 Yabancıların yaşam önerisi ve kişisel özellikler ilişkisi

Yabancıların Demografik Özellikleri		Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’ de yaşamayı önerir misiniz?				Ki-Kare Analizi	
		Evet		Hayır			
		Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Ki-Kare	p
Cinsiyeti	Erkek	249	95,4	12	4,6	Fisher’s Exact	0,045
	Kadın	137	99	1	1,0		
	Toplam	387	96,7	13	3,3		
Medeni Durumu	Evli	296	96,5	11	3,5	Fisher’s Exact	1,000
	Bekar	91	97,1	3	2,9		
	Toplam	387	96,7	13	3,3		
Eğitim Düzeyi	Lise	31	100	0	0,0	-	-
	Üniversite	297	97,4	8	2,6		
	Y.Lisans/Doktora	59	91,7	5	8,3		
	Toplam	387	96,7	13	3,3		
Kaç Yıldan Beri Antalya’da İkamet Ettiği	Bir yıldan az	79	98,3	1	1,7	-	-
	1-3 yıl	224	96,6	8	3,4		
	4-6 yıl	71	96,4	3	3,6		
	7-9 yıl	7	83,3	1	16,7		
	10 yıldan fazla	7	100	0	0,0		
	Toplam	387	96,7	13	3,3		
Antalya’da Kaç Adet Gayrimenkulü Olduğu	1 adet	372	96,5	13	3,5	-	1,000
	2-3 adet	15	100	0	0,0		
	Toplam	387	96,7	13	3,3		
Türkiye’den Ayrılmayı Düşünme Durumu	Hayır burada yaşamaya devam edeceğim	169	96,9	5	3,1	9,900	0,007
	Evet yakın zamanda ayrılacağım	201	97,4	5	2,6		
	Evet 1-2 yıl sonra ayrılacağım.	16	85,7	3	14,3		
	Toplam	387	96,7	13	3,3		

Yukarıdaki çizelgede (Çizelge 4.37) sıralanan sorulara verilen cevaplar ile “Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’ de yaşamayı önerir misiniz?” sorusuna verilen cevaplar açısından anlamlı bir farklılık görülmemektedir (Çizelge 4.38). Yabancıların taşınmaz edinimi ile demografik özellikleri, edinim aşaması ve sonrasında sorun yaşama ve gayrimenkulleri kullanım biçimleri arasında anlamlı bir ilişkinin varlığı ve Türkiye’den taşınmaz edinimi yakınlarına önerme eğilimleri arasındaki ilişkileri dikkate alarak konu ile ilgili kamu politikalarının yeniden düzenlenmesi ve politika alternatiflerinin geliştirilmesi yararlı görülmektedir.

Çizelge 4.38 Yabancıların yaşam önerisi ve gayrimenkul kullanımı ilişkisi

Gayrimenkulün Kullanım Durumu		Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’ de yaşamayı önerir misiniz?				Ki-Kare Analizi	
		Evet		Hayır			
		Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Ki-Kare	p
Gayrimenkulünüzü yılda kaç ay kullanıyorsunuz?	1 aydan az	21	94,1	1	5,9	-	-
	1-3 ay	157	99,2	1	0,8		
	4-6 ay	79	98,3	1	1,7		
	7-9 ay	15	78,6	4	21		
	10-12 ay	115	95,6	5	4,4		
	Toplam	387	96,7	13	3,3		
Çevrenize Antalya’ dan gayrimenkul almayı tavsiye eder misiniz?	Hayır	4	60	3	40	-	-
	Kısmen	129	96	5	4		
	Evet	253	97,9	5	2,1		
	Toplam	387	96,7	13	3,3		
Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olabileceğinizi biliyor musunuz?	Evet	313	96,3	12	3,7	Fisher’s Exact	0,477
	Hayır	73	98,2	1	1,8		
	Toplam	387	96,7	13	3,3		
Türkiye’ de sizin öneri ve tavsiyenizle taşınmaz edinen herhangi bir tanıdığınız oldu mu?	Evet	137	98,1	3	1,9	Fisher’s Exact	0,396
	Hayır	249	95,9	11	4,1		
	Toplam	387	96,7	13	3,3		
Türkiye’ deki taşınmazları elde ediniminizde herhangi bir güçlük yaşadınız mı?	Hayır	371	96,5	13	3,5	Fisher’s Exact	1,000
	Evet	16	100	0	0		
	Toplam	387	96,7	13	3,3		

İlçede yabancı yatırımcıların artan ilgisiyle hızla gelişen gayrimenkul sektörü, aynı zamanda sosyo-ekonomik ve kültürel yapının da dönüşmesine olanak vermektedir. Akdeniz ikliminin etkisiyle yıl boyunca ılıman bir iklime sahip olan Alanya hem yerli, hem de yabancı ziyaretçiler için cazip bir yaşam ve yatırım alanı olarak görülmektedir. İlçede 2010’lu yıllardan günümüze kadar olan dönemde Avrupalı, Rus ve Orta Doğulu yatırımcıların gayrimenkul ediniminin artma eğilimi sürdürdüğü ve bölgenin gayrimenkul piyasasında ciddi bir talep artışının olduğu gözlenmektedir (Kurtbaş ve Timur, 2024). Alanya’da artan konut satışları ve lüks projeler, ilçenin sosyal yapısını dönüştürerek bölgeye uluslararası bir kimlik kazandırmaktadır. Çiftçi ve Arı (2019) tarafından yapılan çalışma; ilçenin bazı mahallelerinde yoğun yabancı nüfusun etkisiyle kafe, restoran ve sosyal hizmetlerde kültürel çeşitliliğin artış gösterdiğini ortaya koymaktadır.

İlçede yüksek gayrimenkul talebi, aynı zamanda konut fiyatlarını da yükseltmiş ve yerel halk için barınma maliyetlerini artırmıştır (Yavuz ve Unur 2021, Aliefendioğlu vd. 2021).

Yabancıların artan gayrimenkul sayıları ve toplam gayrimenkul varlığı içindeki oranları, yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda kültürel etkileşimleri de beraberinde getirerek, bölgeye farklı kültürel normların ve yaşam biçimlerinin entegrasyonunu hızlandırmıştır (Kan ve Kanmaz 2022). Bunun yanı sıra, Işık ve Zoğal (2017) tarafından vurgulandığı üzere, ilçedeki turizm ve gayrimenkul sektörlerinin iç içe geçerek bölgeyi cazip bir yatırım merkezi haline getirmektedir. Bu durumun, özellikle yaz dönemlerinde ilçenin nüfus yoğunluğunu artırarak altyapı üzerinde önemli bir baskı oluşturduğu gözlenmektedir.

Gerek ülke genelinde, gerekse il ve ilçe düzeylerinden yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin yapılan saha çalışmalarının sonuçları ile karşılaştırmalı analiz yapılmasına özen gösterilmiştir. Özellikle Böyük (2024) tarafından yapılan “Rusya-Ukrayna Savaşı: Ulusötesi Coğrafyada Yabancıların Konut Fiyatlarına Etkisi (Alanya Örneği)” adlı çalışmada Türk emlak ofisleri ve halk ile yapılan anketlerin sonuçlarına göre yabancıların edinimlerine yerel konut talebi ve fiyatlarında artışın olmasına neden olduğu ortaya konulmuştur. Salami vd. (2023) tarafından yapılan “Interdependence Between Foreigner Housing Acquisitions and Housing Price Increase in Turkey during the COVID-19 Pandemic Era” adlı çalışmada; Kovid-19 salgını sırasında Türk konut piyasasına yoğun talep nedeniyle Türkiye’de konut edinen yabancılar (HAF) ile konut fiyat artışları (HPI) arasındaki ilişkiyi analiz etmek ve bazı ülkelerde başlayan yabancılara gelecek iki yıl veya daha uzun süre ile konut satışının sınırlanması önerisi ile ilgili altlık oluşturmak hedeflenmiştir. Araştırmada Ocak 2020 - Mart 2022 dönemi aylık verileri kullanılmış ve ARDL ve Toda Yamamoto Granger nedensellik modelleri tahmin edilmiştir. Çalışmada hem yerel (il) düzeyinde, hem de ulusal düzeyde yabancıların konut edinimleri arasında uzun vadeli bir denge olduğu saptanmıştır. Yabancıların konut edinimi ile konut fiyat endeksi arasında hem tek yönlü hem de çift yönlü Granger nedensellik olduğu belirlenmiştir. Bu bulgu, konut fiyatlarının Türk ekonomisinin ve Türk günlük yaşamının gelişmesinde çok önemli bir rol oynaması nedeniyle Türk konut piyasasına sürekli politik müdahalenin gerekliliğini ortaya koymaktadır. Konut fiyatlarındaki artışlar üzerinde yabancıların satın alma etkisi tespit edilmiş ve Türk vatandaşlarının konut satın alma gücünü olumsuz etkilediği belirlenmiştir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Antalya, Türkiye'nin en gözde turistik ve yatırım destinasyonlarından biri olarak uzun yıllardan beri hem yerli, hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Antalya'da gayrimenkul yatırımı yapmayı düşünen yabancı yatırımcıların tutumlarını, deneyimlerini ve beklentilerini derinlemesine incelemeyi amaçlayan bu çalışmanın odak noktasını gayrimenkul sektöründe yaşanan gelişmeler, yatırımcıların karşılaştıkları zorluklar ve memnuniyet düzeyleri oluşturmaktadır. Araştırmada hem ülke genelinde yabancılara gayrimenkul edinimi ile ilgili yasal düzenleme ve uygulamaların sonuçları, hem de Antalya ili Alanya ilçesinde yapılan saha çalışmalarının bulguları birlikte değerlendirilerek mevcut durum analizi yapılmış ve daha sonra yabancılarının gayrimenkul yatırımlarının gelecek yıllarda büyüme potansiyeli değerlendirilmiş ve yabancılarının gayrimenkul yatırımında karşılaştıkları temel sorunlara yönelik çözüm önerileri ortaya konulmuştur.

Yerel düzeyde yapılan saha çalışmalarının bulguları, Antalya'da gayrimenkul yatırımı düşünen yabancılarının tutumları, deneyimleri ve gelecek planları hakkında kapsamlı bir resim sunmaktadır. Ankete katılanların çoğunluğu (%64,70), Antalya'da gayrimenkul satın almayı tanıdıklarına tavsiye edeceğini belirtmiştir. Ayrıca, katılımcıların %35'i, çevrelerinde en az bir kişinin tavsiyeleri üzerine Antalya'da gayrimenkul satın aldığını ifade etmiştir. Belirtilen bulgu, katılımcılar arasında Antalya gayrimenkul piyasasına yönelik önemli bir güven ve memnuniyet düzeyini göstermektedir. Buna ilave olarak katılımcıların komşu tercihleri konusundaki kapsayıcılık düzeyi de dikkat çekicidir. Katılımcıların %77,7'si komşu tercihlerinde herhangi bir ayırım yapmadıklarını belirtmektedir, bu da Antalya'daki yabancı gayrimenkul sahipleri arasında yüksek bir hoşgörü ve uyum düzeyine işaret etmektedir. Antalya'da gayrimenkul yatırımına genel olarak olumlu bir tutuma rağmen, katılımcıların küçük bir kısmı (%4) satın alma sürecinde zorluklar yaşamıştır. Zorluklarla karşılaşanlar arasında iletişim sorunları en sık rastlanan sorun olarak gösterilmiştir ve bu durum yabancı yatırımcılara hizmet sağlama alanında gelişim potansiyeli olan bir alanı işaret etmektedir.

Çalışmada ayrıca, katılımcıların önemli bir oranının (sırasıyla %86,7'si ve %96,7'si), yakın akrabalarının Türkiye'de gayrimenkul sahibi olmalarını ve ülkede yaşamalarını tavsiye edeceği ortaya konulmuştur. Türkiye'de gayrimenkul edinme önerisinde bulunanların en yaygın nedeni ise bu öneriyi yapan katılımcıların %45,8'i tarafından belirtilen fırsat potansiyelidir. Bu istatistikler, Türkiye'nin gayrimenkul yatırımı ve yaşam için ideal bir yer olarak olumlu algısını yansıtmaktadır. Diğer taraftan Antalya'dan gayrimenkul almayı tavsiye edenler, gayrimenkulünü yılda 6 aydan daha az kullananların ve Türkiye'de gayrimenkul edinimi sırasında günlük yaşamayanların Türkiye'de gayrimenkul edinimini önerme ihtimalinin oldukça yüksek olduğu gözlenmiştir.

Antalya'ya taşındıktan sonra katılımcıların %19,3'ü olumlu gelişmeler yaşadığını ve bu grubun önemli bir çoğunluğu (%79,3) gayrimenkullerinin değerinin arttığını belirtmiştir. Bu trend, Antalya'nın potansiyel gayrimenkul yatırımcıları için daha çekici hale gelmesini sağlayabilir. Katılımcıların önemli bir yüzdesi (%81,3), gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşlığı elde etme olasılığından haberdardır ve %7,7'si vatandaşlık başvurusunda bulunmayı düşünmektedir. Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olma isteğinde olanlar arasında, bu isteğin en yaygın nedeni (%67,46) diğer ülkelere vizesiz seyahat gibi algılanan faydaları kolaylaştırmaktır. Ayrıca asgari 400.000 USD değerinde gayrimenkul satın aldıktan sonra Türk vatandaşlığı için başvurma niyetinin, Antalya'da yaşama süresiyle istatistiksel olarak ilişkili olduğu bulunmuştur. Antalya'da yaşam süresi arttıkça ya vatandaşlık başvurusunu düşünmekte ya başvurunun sonucunu beklemekte ya da zaten vatandaş olma isteği artmaktadır. Bununla birlikte Antalya'da yaşama süresi ile Türk vatandaşlığını gayrimenkul yatırımı yoluyla elde etme olasılığı arasında anlamlı bir ilişki bulunmamıştır. Ayrıca, vatandaşlık alındıktan sonra Türkiye'de kalıcı ikamet etme kararı ile vatandaşlık başvuru sürecinde danışmanlık hizmetlerinin kullanımı arasında da bir ilişki bulunmamıştır.

Ekonomik yönden avantajlı olduğu dönemlerde yabancıların farklı illerde ve ülke genelinde taşınmaz ediniminde artış eğiliminin olduğu ve bu hususun konu ile ilgili olarak izlenmesi gereken politikanın biçimlenmesinde belirleyici unsur olması gerektiği değerlendirilmektedir. Yabancıların Alanya İlçesi'nde taşınmaz edinimi ve özellikle vatandaşlık amaçlı taşınmaz edinimine ilişkin saha çalışmasının sonuçları; yabancı

taşınmaz edinimleri veya gayrimenkul yatırımları ile vatandaşlık verilmesi arasında güçlü ilişkinin olduğu ve bunun da büyük ölçüde çevre ülkelerde sosyal ve ekonomik istikrarsızlıklardan kurtulmak isteyen yabancı talepleri ile ilişkili olduğunu ortaya koymaktadır. Bununla birlikte belirli parasal sınırın üzerinde gayrimenkul yatırımı yapan yabancılara vatandaşlık olanağının verilmesi yerine uzun dönemde gayrimenkul yatırımlarının sürdürülebilirliğini sağlayacak politikalara yönelik düzenleme yapılması ve bu amaçla vatandaşlık hakkı gibi yerel toplumda duyarlılığı artıran uygulama yerine ikamet izni verilmesi ve farklı vize programlarının oluşturulması daha mantıklı ve avantajlı bulunmaktadır.

Gerek makro düzeyde yapılan inceleme ve değerlendirmelerin sonuçları, gerekse saha çalışmasının bulgularına göre mevcut yasal düzenleme ve uygulamaların eksik veya yetersiz yanları ve olumsuz olarak değerlendirilebilecek sonuçlarının olduğu dikkati çekmektedir. Öncelikle yabancıların il, ilçe, mahalle ve köy düzeylerinde türlerine göre taşınmaz edinimi ve değişiminin yıllık raporlamasının yapılması ve hızlı etki değerlendirme çalışmasının sonuçlarının kamuoyu ile paylaşılarak yerel düzeylerde yabancılara yönelik olumsuz algının azaltılması mümkün olabilecektir. Bu yolla yabancıların taşınmazları ile ilgili sağlıklı envanterin çıkarılması ve yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimlerinin; edinim için tercih edilen il, ilçe, mahalle ve köylerin dağılımı, taşınmazların türler, yüzölçümleri ve kullanım durumları yönlerinden izlenmesi ve değerlendirilmesi kolaylaşacaktır. Diğer yandan yabancıların taşınmaz edinimlerine ilçe ölçeğinde yasayla getirilen üst sınırın mahalle ve köy düzeylerinde de uygulanması ve boş arazi ve arsa ediniminden sonra yapılacak yatırımların izlenmesi ve değerlendirilmesine yönelik olarak hem Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, hem de ilgili diğer kamu kuruluşlarında yapılanmanın gerçekleştirilmesi ve yabancıların edindikleri taşınmazların ekonomiye kazandırılması ve etkin kullanımının teşvik edilmesi sağlanmalıdır.

Yabancıların taşınmaz edinimi ve yatırımlarına yönelik yasal ve kurumsal düzenlemelerin dinamik bir yaklaşım ile ele alınması ve bu alana yönelik kamu politikasının oluşturulması yararlı olacaktır. Yabancıların taşınmaz edinimlerindeki gelişmelere bağlı olarak zaman içinde yapılan düzenlemelerin sürekli olarak gözden

geçirilmesi ve aksayan yönlerin sürekli olarak revize edilmesi ve iyileştirilmesi ve yabancıların yatırımlarından azami ölçüde toplumsal faydanın sağlanmasına odaklanılmalıdır. Diğer yandan mevzuat ve uygulamada yapılacak değişiklikler konusunda mevcut ve potansiyel yabancı yatırımcıların sürekli olarak farklı dillerde bilgilendirilmesi ve kamunun bilgilendirme fonksiyonunun iyi çalıştırılması gerekmektedir. Tanrıvermiş vd. (2015) tarafından yapılan ulusal projenin sonuç raporunda da vurgulandığı üzere yabancılara taşınmaz edinimleri ve özellikle kullanım dönemlerinde başta tapu müdürlükleri, belediyeler, güvenlik kurumları ve diğer kamu ve özel kurumlarda yabancı dil bilen personelin istihdam edilmesi ve ilgili kuruluşların teknik altyapılarının güçlendirilmesi sağlanmalıdır. Yerel düzeyde yapılacak kurumsal kapasite geliştirme çalışmalarına ilave olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşleri Daire Başkanlığı bünyesinde yabancı gerçek ve tüzelkişilerin taşınmazlarına ilişkin istatistik verilerin kaydedilmesi, envanteri ve değerlendirilmesine yönelik araştırma ve danışmanlık ekibinin kurulması ve yıllık izleme ve değerlendirme raporlarına göre ortaya konulan sorunların çözümlerine yönelik kamu politikalarının geliştirilmesi ve etkin uygulama yapılmasına özen gösterilmelidir.

Araştırmada Antalya’da yabancı gayrimenkul sahiplerinin deneyimleri ve bakış açıları hakkında değerli bilgiler sunmaktadır. Antalya’nın gayrimenkul yatırımı için çekiciliğini, yabancı gayrimenkul sahiplerinin yüksek memnuniyet düzeyini ve gelecekteki büyüme potansiyelini vurgulamaktadır. Aynı zamanda, yabancı yatırımcıların ihtiyaçlarına daha iyi yanıt verebilmek için dil destek hizmetlerinin geliştirilmesi gibi iyileştirme alanlarına işaret etmektedir. Son olarak, bulgular, Antalya’da gayrimenkul satın alımı yoluyla Türk vatandaşlığı edinimi konusunda mevcut durumu ortaya koymuş, aynı zamanda yabancı yatırımcıların beklentilerini belirleyerek politika yapıcılara ve sektör profesyonellerine yol göstermiştir.

Sonuç olarak araştırmayı Antalya özelinden çıkarıp, Türkiye’deki yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi ve vatandaşlık ilişkilerini genel olarak da yorumlamak gerekirse; bu çalışma esnasında başta Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi öğretim üyeleri olmak üzere birçok akademisyenle görüşmeler yapılmıştır. Taşra teşkilatlarındaki memurlardan farklı kamu kurumlarında görevli bürokratlara kadar

birçok kamu görevlisi ile konu üzerine değerlendirmeler de bulunulmuştur. Sadece Antalya da değil, İstanbul başta olmak üzere tüm ülkede birçok emlak danışmanı ve aracılar ile görüşülmüştür. Oluşan anket verileri dışında belki yüzlerce yatırımcı yabancı ile deneyimleri üzerine konuşulmuştur. Çok sayıda değerlendirme uzmanı ile konu üzerine bilgi paylaşımında bulunulmuştur.

Her şeyden önce yabancıların taşınmaz ediniminde temel motivasyon kesinlikle vatandaşlık edinimi olmamaktadır. Bu oran dünyada farklı ülkelerde %11 - 12 seviyesinde iken, Türkiye’de bu çalışmada edinilen verilerde %8 civarında olduğu dikkati çekmektedir. Araştırma esnasında bu %8’lik oranın da büyük ölçüde vatandaşlık olmasa da yatırımlarını sürdüreceği yönünde kanı oluşmuştur. Bu alanda danışmanlık yapan firma ve yöneticilerin önemli bir çoğunluğu da vatandaşlık ediniminin yabancıya gayrimenkul satışında temel motivasyon olmadığını doğrulamıştır. Vatandaşlık edinimini yoluyla gayrimenkul satışının kamu gelirlerine de doğrudan bir katkısı bulunmadığı net olarak görülmüştür. Vatandaşlık amacı ile yatırım yapanlar genelde orta hatta orta-alt sınıf yatırımcılar olup kamu gelirlerine katkıları oldukça sınırlı oldukları görüşmüştür. Vatandaşlık edinimi amacı ile gelen yatırımcılar büyük oranda uluslararası danışmanlık firmaları ile gelmekte ve bu çok ciddi bazı sorunlar doğurmaktadır. Bu uluslararası danışmanlık firmaları, bazı ulusal partnerlerle birlikte vatandaşlık alımı için gerekli bedelin %50’ye kadar olan kısmını ülkeye gelmeden geri alabilmektedir. Bu sistemi bazen aracı emlakçılar ile bazen değerlendirme şirketleri ile bazen bazı kamu görevlileri ile bazen de tüm bu sektör oyuncularını ile organize edebilmektedirler. Başlı başına bu durum bile toplum içinde Türk Vatandaşlığının zedelenmesine, ahlaki açıdan yozlaşmaya ve uluslararası açıdan kimliğin değerini azaltmaya yol açmaktadır.

Saha çalışmasının sonuçlarına göre vatandaşlık edinimi ile yabancıların taşınmaz edinimi daha çok yerel düzeyde etkili olmakta ve ülke genelinde bütün il ve ilçelere yayılım göstermemektedir. Bu da bazı il ve ilçelerde gayrimenkul piyasalarında ciddi fiyat artışlarına neden olmakta ve bu değerlendirmeyi makro düzeyde yapılan analiz sonuçları da doğrulamaktadır. Aslında fiyat artışlarından ziyade sosyal yapının bozulması daha önemli bir sorun olarak ele alınmalıdır. Her ne kadar sistemsiz olarak bazı mahalleler hatta bazı ilçeler ikametgâh edinimine kapatılsa da yine de kaçak yollarla belirli gruplar

belirli bölgeler de kümelenmekte bu da özellikle asayiş açısından ciddi sorunlar oluşturmaktadır. Konut arzının azaldığı dönemlerde yabancı yatırımcılarının etkisi kısıtlanmalıdır. Çünkü bu tip dönemlerde vatandaşlar gayrimenkule edinimini güçleştiren bir unsur olarak yabancı yatırımcıları görürse bu sosyolojik olarak bir davranış kalıbı haline gelebilir. Yabancıların gayrimenkul alımı bir ihracat kalemi olarak görülebilir, ancak turizm gelirleri düşünüldüğünde buradaki kayıp çok daha ekonomik olarak üzücü olabilir.

Araştırma sonuçlarına göre yerel düzeyde yabancıların taşınmaz edinimi ve sonrasında yaşadıkları sorunlara çözüm olarak temel öneri taşınmaz alımı ile vatandaşlık edinimi yerine belirli değerde gayrimenkulü edinen ve fiilen kullana yabancılar ile iş geliştirenlere ikamet izni verilmesi ve farklı vize uygulamalarının yapılması olmalıdır. Çalışma içeriğinde de görüleceği gibi, dönemsel gelen yabancı taşınmaz yatırımcısı hem ekonomik olarak daha katkı sağlayan, hem de daha az sosyal sorun çıkaran kişilerdir. Gayrimenkul edinimi ile vatandaşlık verilecek ise bu farklı şartlarla desteklenmelidir. Bu şartlar açısından en önemlisi ve belki de olmazsa olmazı vatandaşlık alacak kişinin istihdama yönelik iş kurması olmalıdır. Sonuç olarak bütün araştırma bulguları ve araştırmacının deneyimler ışığında Cumhuriyet tarihi boyunca yabancıya taşınmaz edinimini kısıtlayan Anayasa Mahkemesinin bu tutumu oldukça algılanabilir ve hatta büyük ölçüde hak verilir durumda olmaktadır. Saha çalışmasının bütün çıktıları ve gözlem sonuçları çerçevesinde yabancı gerçek kişilerin vatandaşlık edinimi ciddi olarak kısıtlanması ve hatta durdurulması önem arz etmektedir. Bunun yerine çalışmanın ayrıntılarında da yer aldığı gibi farklı uygulamalar ile oluşacak olan yatırımcı açığı kapatılabilir olduğu düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

- Akbaş, A. 2010. Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Ediniminin Emlak Piyasası Üzerine Etkilerinin İncelenmesi. Yüksek Lisans Tezi Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Akça, K. 2015. Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Mülkiyet Hakkı. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 6 (3); 543 – 596.
- Aliefendioğlu, Y., Tanrivermis, H. ve Salami, M.A. 2021. House price index (HPI) and covid-19 pandemic shocks: evidence from Turkey and Kazakhstan, International Journal of Housing Markets and Analysis, 15(1): 108-125, doi: 10.1108/IJHMA-10-2020-0126.
- Aliusta, H., Can, A.V. ve Bağdat, A. 2021. Osmanlı Toprak Düzeninde Özel Mülkiyet ve Çift Taraflı Kayıt Yöntemine Geçiş Etkisi. Studies on Social Science Insights, 1(1); 1-20.
- Altuğ, Y. 1976. Yabancıların Arazi İktisabi Meselesi. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.
- Anonim. 2008. Yerleşik Yabancıların Türk Toplumuna Entegrasyonu, Web Adresi: <http://www.usak.org.tr/dosyalar/rapor/0PDO9qYBIcxEANhUqyqCcVtZLBFeXp.pdf>. Erişim tarihi: 06.08.2024
- Anonim. 2009. <http://www.vergiturk.com/4916sk.htm>. Erişim Tarihi: 05.07.2024
- Anonim, 2010a. Alanya Belediyesi Stratejik Planı. 2010-2014, Alanya.
- Anonim. 2010b. Alanya Belediyesi Kent Bilgi Sistemi 2010
- Anonim. 2012. Web adresi: <http://www.yenialanya.com/m/?id=35112> Erişim Tarihi: 15.09.2024.
- Anonim. 2013. <http://www.tkgm.gov.tr/yabancilar>, Yabancı Gerçek Kişilerin Mülkiyet Edinimleri. Erişim Tarihi:02.05.2024.
- Anonim. 2014a. Web adresi: http://www.hukuk24.com/yabancilarin_tuerkiyede_tasinmaz_mal_edimi_2.htm Erişim Tarihi:07.08.2024.
- Anonim. 2014b. Web Adresi: <http://www.reidin.com/blog/tr/357-turkiyede-yabanci-mulkiyet-dagilimi--en-son-ve.html> Erişim Tarihi: 07.08.2024.
- Anonim. 2014c. Alanya Belediyesi Kent Bilgi Sistemi 2014
- Anonim. 2017. Web Sitesi: https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-11/turk_vatandasligi_kanununun_uygulanmasi_hk_1.pdf, Erişim Tarihi: 16.05.2024.

- Anonim. 2018a. Web Sitesi: https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-11/2017-8_turk_vatandasligi_kanununun_uygulanmasi_hakkinda_0.pdf, Erişim Tarihi: 22.04.2024.
- Anonim. 2018b. Web Sitesi: <https://www.tkgm.gov.tr/20178-sayili-genelgede-degisiklik-yapilmasi-hakkinda-duyuru>, Erişim Tarihi: 1.02.2024.
- Anonim. 2020. Antalya İli Alanya İlçesi Nazım İmar Planı Revizyonu, erişim adresi: https://antalya.bel.tr/Content/UserFiles/Files/meclis_toplantilar/2020/KASIM/20201109_87.pdf
- Anonim. 2021a. TÜİK Konut Satış İstatistikleri. Web Sitesi: data.tuik.gov.tr, Erişim Tarihi: 05.03.2024.
- Anonim. 2021b. TÜİK Turizm İstatistikleri. Web Sitesi: data.tuik.gov.tr, Erişim Tarihi: 05.03.2024.
- Anonim. 2022. Web Sitesi: <https://www.yourkeyturkiye.gov.tr/vatandaslik-kazanimi>, Erişim Tarihi: 16.04.2024.
- Anonim. 2024a. TÜİK Konut Satış İstatistikleri. Web Sitesi: data.tuik.gov.tr, Erişim Tarihi: 15.06.2024.
- Anonim. 2024b. TÜİK Nüfus İstatistikleri. Web Sitesi: data.tuik.gov.tr, Erişim Tarihi: 21.04.2024.
- Anonim. 2024c. Tarım ve Orman Antalya İl Müdürlüğü Kayıtları, Web Sitesi: antalya.tarimorman.gov.tr/Iletisim, Erişim Tarihi: 15.06.2024.
- Apaydın, A., Kutsal, A. ve Atakan, C. 2002. Uygulamalı İstatistik. Kılavuz Pz. Tic. ve San. Ltd. şti. Ankara.
- Atalay, I. 2018. Yerleşik Yabancılık Yerel Ekonomiye Etkisi: Alanya Örneği. (Yüksek Lisans Yüksek Lisans). Alanya Üniversitesi, Alanya.
- Atasoy, T. 2015. Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Ediniminin Sınırlandırılması: Antalya İli Alanya İlçesi Örneği. (Yüksek Lisans Yüksek Lisans). Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Aybay, R. 2010. Yabancılar Hukuku. İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Bal, İ., Laçiner, S., Özcan, M., Bahar, H., İ. ve Laçiner, V. 2006. Türkiye'deki Yerleşik Yabancıların Türk Toplumuna Entegrasyonu: Sorunlar ve Fırsatlar, Proje No: SOBAG-105K091, Ankara.
- Balkır, C. 2008. Uluslararası Emekli göçünün Ekonomik ve Sosyal Etkileri: Antalya Örneği, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü - Antalya Büyükşehir Belediyesi, Antalya.

- Baltacı, F. 2011. İkinci Konut Turizmi Kapsamında Alanya’da Konut Edinen Yabancıların Kentin Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapısına Etkileri. (Yüksek Lisans Yüksek Lisans). Akdeniz Üniversitesi, Antalya.
- Başpınar, V. 2008. Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken Tapu Sicilinin Aleniyeti ve Diğer Alanlarla İlgili Alınması Gereken Tedbirler. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 57(3); 97-132.
- Başpınar, V. 2016. Mukayeseli Hukukta ve Türk Hukuku’nda Mülkiyet Hakkı Teminatı. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 65(3); 633-658.
- Bereket, C.D. 2020. Anayasa Mahkemesi Bireysel Başvuru Kararları Eksenin Mülkiyet Hakkı. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, (2); 169-196.
- Bilge, Ö. 2020. Vatandaşlık Kavramı ve Vatandaşlık Hukukunu Etkileyen Faktörler Hakkında Değerlendirme. Güvenlik Çalışmaları Dergisi, 22(1); 129-150.
- Birben, Ü. ve Yusuf, G. 2014. Osmanlı’da Mülkiyet Anlayışı ve Toprak Mülkiyeti. Kazancı Hukuk Araştırmaları Dergisi (2); 25-51.
- Böyük, O. 2024. Rusya-Ukrayna Savaşı: Ulusötesi Coğrafyada Yabancıların Konut Fiyatlarına Etkisi (Alanya Örneği). (Yüksek Lisans Yüksek Lisans). Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi, Nevşehir.
- Bulut, N. 2006. Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı. Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 10(3-4); 15-26.
- Çelikel A. ve Öztekin Gelgel G. 2015. Yabancılar Hukuku. 21. Basım. Beta Basım.
- Çiftçi, A. ve Arı, Y. 2019. Konut Fiyatları Üzerine Ampirik Bir Çalışma: Alanya Örneği. Çukurova Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi. 23 (2). 229-248.
- Demir, F. 2012. İslam Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Servet Dağılımı. Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları.
- Demirkol, B. 2016. Uluslararası Hukukta Dikkate Alınan Vatandaşlık: Gerçek Kişilerde “Etkin Vatandaşlık” Sorunsalı. Journal of Galatasaray University Faculty of Law, 159-193.
- Dinçer, S. ve Şerbetçi, T. 2022. Antalya’da Yabancıların Gayrimenkul Edinimi Üzerine Ekonomik Bir Yaklaşım. Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi (20), 14-28.
- Dinçkol, A. 2007. Temel Hukuk Bilgisi (4. Baskı). Der Yayınları.
- Doğan, V. 2020. Türk Yabancılar Hukuku. Savaş Yayınları.
- Ekşi, N. 2018. Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku. Beta Basım Yayın.

- Erdoğan, Ö. 2008. Sosyoekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Mülk Edinmesi Riskler ve Fırsatlar, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Eren, F. 2011. Mülkiyet Hukuku. 8. Baskı, Legem Yayıncılık, Ankara.
- Ergül, E. 2012. Uluslararası Hukuk ve Türk Mevzuatında Yabancı Kavramı ve Türleri. Türk İdare Dergisi, 475.
- Ersaydı, A. 2010. Bozkurt-Lotus Davası ve Genç Türkiye’nin Hukuksal Yetkinliği. Tarih Okulu, Ocak Nisan, VI; 33-43.
- Ertaş, Ş. ve Öztürk, G.Y. 2017. Yabancıların Taşınmaz Edinmesindeki Gelişmeler ve Türkiye’deki Son Durum. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 23(3); 441-484.
- Erten, R. 2008. Türk Vatandaşlığı Kanunu Tasarısı’nın Türk Vatandaşlığının Kazanılmasına İlişkin Hükümleri Hakkında Değerlendirmeler. Ankara Barosu Dergisi, (4); 36-41.
- Fendoğlu, H.T. 2008. Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Gemalmaz, M.S. 2007. Ulusal Üstü İnsan Hakları Usul Hukukunda Geçici Önlem (Kapsam, İşlev, Yetkili Organ, Uygulama ve Değerlendirme). Legal Yayınları.
- Genç, Ö. 2015. Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı Kapsamında Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinimi. Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi, 14(1); 65-86.
- Genç, Ş. 2014. Geçmişten Günümüze Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi. Sayıştay Dergisi, (95); 77-90.
- Güriz, A. 2001. Hukuk Başlangıcı (8. baskı). Siyasal Kitabevi.
- Güven, P. 2011. Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35’inci Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi. Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, 31(2); 203-300.
- Işık, Ş. ve Zoğal, V. 2017. Turizm Kentleşmesi Kavramı: Antalya Örneği. Ege Coğrafya Dergisi 26 (2), 2017, 71-94.
- Kan, K. ve Kanmaz, M. 2022. Küreselleşmenin Kültürel Boyutu ve Göçün Etkileri. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi. (47); 59-73.
- Kaneti, S. 1994. Anayasa Mahkemesi Kararlarına Göre Yasama Yetkisi ile Yürütmenin Düzenleme Yetkisinin Sınırları. Journal of Istanbul University Law Faculty, 54(1-4); 33-44.

- Kaplan, Y. 2006. Anayasa Mahkemesi'nin 2003/70 Esas Sayılı İptal Kararı ve 5444 Sayılı Kanun Işığında Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal ve Ayni Hak Edinimleri. Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. (3-4); 349-70.
- Karagöz, Y., Kınır, S. ve Yıldız, M. S. 2010. İş Tatminini Etkileyen Faktörlerin Kriz Ortamındaki Etkisinin Lojistik Regresyon Analizi ile Belirlenmesi, Sosyal Ekonomik Araştırmalar Dergisi 10(19):341-362.
- Karagöl, D. 2019. Turkuaz Kart Uygulaması. Public and Private International Law Bulletin 39(2); 393-414.
- Karakurt Tosun, E. 2019. Yasal Düzenlemeler ve Ekonomik Göstergelerden Hareketle Türkiye'de Yabancılarla Bağımsız Bölüm Satışlarının Analizi. TESAM Akademi Dergisi, 6(2); 67-100.
- Kaya, C. 2017. Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukukunda Kalıcı Bir Çözüm Olarak Yerel Entegrasyon. On İki Levha Yayıncılık.
- Kılıç, S. 2016. Ki-kare Testi, Journal of Mood Disorders (JMOOD) 6(3):180-182.
- Korkut, L. 2014. Siyasi Kimlik Olarak Vatandaşlık: Türkiye'de ve Dünya Devletlerinde Anayasal Vatandaşlık Tanımları. İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1(2); 5-42.
- Köşgeroğlu, B. Ş. 2017. İstisnai Yoldan Vatandaşlığın Kazanılmasına İlişkin Genel Esaslar ve Son Değişiklikler Çerçevesinde Türk Vatandaşlığının İstisnai Yoldan Kazanılması. Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, 7(1); 169-198.
- Kurtbaş, İ. ve Timur, M. C. 2024. COVID-19 Sonrası Dönemde, Türkiye'de Konut Sektörünün Ekonomi-Politik Analizi. Politik Ekonomik Kuram Dergisi. 8(2), 516-539.
- Mutlu, L. 2005. Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye. Türkiye Barolar Birliği Dergisi.
- Oğuzman, M.K. ve Barlas, N. 2002. Medeni Hukuk: Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar (Tümüyle Gözden Geçirilmiş Dokuzuncu Baskı). Beta Yayınları.
- Öğütçü, M. 2005. Doğal Hukuk ve Pozitif Hukuk Işığında İnsan Hakları Alanındaki Bazı Kavramlar. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 7; 555-616.
- Özcan, S. 2010. Yabancıların Taşınmaz Mal Mülkiyeti Edinimleri: Amasya Örneği. History, 2(2); 281-292.
- Özdamar, K. 2002. Paket Programlar ile İstatistiksel Veri Analizi 1, Kaan Kitabevi, Eskişehir.
- Özdilek, O.A. 2006. Mukayeseli Hukukta Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimleri. İstanbul Barosu Dergisi,

- Özel, Ç. 2007. Hacettepe Üniversitesi 28.03.2007 tarihli sunumundan.
- Özlük, B. 2019. Mülkiyet ve Zilyetlik Üzerine Düşünceler. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 27(1); 139-166.
- Salami, M.A., Tanrivermis, H. ve Aliefendioğlu (Tanrivermis), Y. (2023). Interdependence between foreigner housing acquisitions and housing price increase in Turkey during the COVID-19 pandemic era, International Journal of Housing Markets and Analysis, 16(3): 575-597. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-08-2022-0109>.
- Sarıaslan, D. 2017. Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, (133); 393-422.
- Sarp, Ç. 2015. Yerli Toplum Algılamalarında Ülke İçinde Yerinden Edilmiş Kişilerin Göçü: Harkiv Örneği. Akademik Hassasiyetler, 6(11); 205-232,
- Sirmen, A.L. 1988. Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratan Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 40(1).
- Sönmez, M. 2012. Yabancıya Emlak Satışı Hız Kesti Alanya Estate Dergisi Sayı:12 S.17
- Şimşek, S. 2010. Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, (91); 181-228.
- Tanrivermiş, H., Doğan, V. ve Akipek Öcal, Ş. (Eds) 2015. Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi, İçinde: 110G020 Kodlu Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Cilt:2, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı – Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Tanrivermiş, H. ve Mengi, A. (Eds) 2015. Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi, İçinde: 110G020 Kodlu Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Cilt:2, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı – Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Tanrivermiş, H., Aliefendioğlu, Y. ve Bülbül, M. 2015. Land Acquisition by Foreigners and Evaluation of the Acquisition Process and Problems in Turkey, 5th International Symposium of the European Academy of Land Use and Development (EALD), 3-5 September 2015, Oslo, Norway.
- Tanrivermiş, H., ve Aliefendioğlu, Y. 2016. The role of Real Estate Acquisition by Foreigners to Promote Direct Foreign Investments An Assessment of National Survey Results and Official Data in Turkey. European Real Estate Society (ERES) 23rd Annual Conference, 8-11 June, Regensburg, Germany.

- Üçüncü, S. 2014. 6302 Sayılı Kanun'un Yürürlüğe Girmesinden Sonra Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi. Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, 34(2); 89-152.
- Yavuz, H. ve Unur, K. 2021. Alanya'da Yerel Halkın Turizmin Sosyo-Kültürel Etkilerini Algılamalarına Yönelik Karşılaştırmalı Bir Araştırma. Seyahat ve Otel İşletmeciliği Dergisi. 18 (3). 633-655.
- Yavuzdoğan, S. 2004. Anayasa Mahkemesinin Yürütme Organının Düzenleyici İşlem Yapma Yetkisine Yaklaşımı. Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 8(3-4); 235-254.
- Yetkin, H.2010. Dünden Bugüne Alanya, Alanya Belediyesi Yerel Kütüphanesi Sayfa 54
- Yıldız, A. 2017. Göç ve Entegrasyon Politikalarında Vatandaşlık. Göç Araştırmaları Dergisi, 3(1); 36-67.
- Yılmaz, A. Ç. 2013. 6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 17(2); 1095-1126.
- Yiğit, F. 2010. Alanya'da Yerleşik Yabancılar, Alanya Ticaret ve Sanayi Odası Dergisi, Sayı 54 Sayfa 38-40

EK - ANKET FORMU SORULARI

A- Kişisel Özellikler

S1. Cinsiyetiniz?

☐ Erkek

☐ Kadın

S2. Medeni Durumunuz?

☐ Evli

☐ Bekar

S3. Yaşınız?

S4. Ülkeniz?

S5. Eğitim Durumunuz?

☐ İlköğretim

☐ Ortaöğretim

☐ Lise

☐ Üniversite

☐ Yüksek Lisans / Doktora

B- Antalya'da İkamet

S6. Kaç yıldan beri Antalya'da ikamet ediyorsunuz?

☐ Bir yıldan az

☐ 1-3 yıl

☐ 4-6 yıl

☐ 7-9 yıl

☐ 10 yıldan fazla

S7. Antalya'da kaç adet gayrimenkulünüz var?

☐ 1 adet

☐ 2 adet

☐ 3 adet

☐ 3'ten fazla

S9. Antalya'yı neden tercih ettiniz? (Birden fazla yanıt verebilirsiniz)

☐ İklim

☐ Misafirperverlik

☐ Ucuzluk

☐ Doğal güzellik

☐ Arkadaşlar

☐ Kültürel değerler

☐ Ulaşımın kolaylığı

☐ Kent planı

☐ Mimari yapısı

☐ Diğer (lütfen belirtiniz)

S10. Türkiye’den ayrılmayı düşünüyor musunuz?

- ☐ Hayır, burada yaşamaya devam edeceğim
☐ Evet yakın zamanda ayrılacağım
☐ Evet 1-2 yıl sonra ayrılacağım.
-

C- Gayrimenkulünüze ilişkin özellikler

S11. Gayrimenkulünüzü alış fiyatınız?

- ☐ 0-50.000 USD
☐ 50.001-100.000 USD
☐ 100.001-150.000 USD
☐ 150.001-200.000 USD
☐ 200.001-250.000 USD
☐ 250.001 USD ve üzeri

S12. Gayrimenkulünüz kaç m²?

- ☐ 0-50 m²
☐ 51-70 m²
☐ 71-90 m²
☐ 91-110 m²
☐ 111-130 m²
☐ 131-150 m²
☐ 150 m²’den büyük
-

S13. Yabancı olduğunuz için değerinden daha yüksek bir fiyat ödediğinizi düşünüyor musunuz?

- ☐ Evet
☐ Hayır

S14. Gayrimenkulünüzü aldıktan sonra tadilat yaptırdınız mı?

- ☐ Evet
☐ Hayır
-

S15. Gayrimenkulünüzü alırken nelere dikkat ettiniz? (Birden fazla yanıt verebilirsiniz)

- ☐ İnşaat kalitesine
☐ Mimari özelliklerine
☐ Site içinde olmasına
☐ Otoparkının olmasına
☐ Özel güvenliğinin olmasına
☐ Manzarasına

S16. Gayrimenkulünüzü yılda kaç ay kullanıyorsunuz?

- ☐ 1 aydan az
☐ 1-3 ay
☐ 4-6 ay
☐ 7-9 ay
☐ 10-12 ay
-

S17. Çevrenize Antalya’dan gayrimenkul almayı tavsiye eder misiniz?

- ☐ Fiyatına
☐ Diğer (Lütfen belirtiniz)

- ☐ Evet
☐ Hayır
-

D- Gayrimenkul edinimi yoluyla Türk Vatandaşlığı

S18. Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olabileceğinizi biliyor musunuz?	S22. Gayrimenkul satın alarak Türk Vatandaşlığı başvurusunda yerel bir firmadan danışmanlık hizmeti aldınız mı?
☐ Evet	☐ Evet
☐ Hayır	☐ Hayır
S19. Gayrimenkulünüzü neden satın aldınız?	S23. Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olmak isteğinizin ana sebebi nedir?
☐ Antalya'ya sık sık geldiğim için kendim kullanacağım	☐ Başka ülkelere seyahatlerim için vize kolaylığı
☐ Yatırım için aldım	☐ Artık kendi ülkeme dönmek istemiyorum.
☐ Türk vatandaşı olmak için	☐ Bundan sonra Türkiye'de yaşamak istiyorum
	☐ Diğer (Lütfen belirtiniz.)
S20. En az 400.000 USD'lik bir gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olabilirsiniz. Bu tutarda gayrimenkul satın aldıysanız Türk Vatandaşı olmak için başvurmayı düşünüyor musunuz?	S24. Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olduktan sonra daimi olarak Türkiye'de ikamet etmeyi düşünüyor musunuz?
☐ Evet	☐ Evet
☐ Hayır	☐ Hayır
S21. Gayrimenkul satın alarak Türk vatandaşı olmak için başvurduğunuz mu?	
☐ Evet	
☐ Hayır	
S25. Hanenizin gelirinin türlerini ağırlıklarına göre belirtiniz.	
Gelir Kalemleri	Toplam Gelir Yüzdesi (%)
1. Ücretli çalışmadan elde edilen toplam gelir	
2. Türkiye de tarımsal işletmelerden elde edilen ortalama aylık gelir	
3. Türkiye de tarım dışı işletmelerden elde edilen ortalama aylık gelir	
4. Aylık Emekli Maaşı	
5. Türkiye' de bulunan taşınmazlardan elde edilen toplam kira geliri	
6. Yurtdışında bulunan taşınmazlardan elde edilen toplam kira geliri	
7. Diğer (belirtiniz)	

S26. Sahip olunan gayrimenkullerin yıllara ve satın alınan kişilere göre dağılımları		Arsa	Arazi	Konut	İşyeri
2019	Gerçek kişi*				
	Tüzel kişi**				
2020	Gerçek kişi				
	Tüzel kişi				
2021	Gerçek kişi				
	Tüzel kişi				
2022	Gerçek kişi				
	Tüzel kişi				
2023	Gerçek kişi				
	Tüzel kişi				

*Şahıs; **Kurumsal/Emlakçı/Firma vb.

S27. Yakın zamanda sahip olduğunuz gayrimenkulleri satmayı düşünüyor musunuz?	Evet	Belki	Hayır
Arsa			
Arazi			
Konut			
İşyeri			
S28. Yakın zamanda yeni bir gayrimenkul satın almayı düşünüyor musunuz?	Evet	Belki	Hayır
Arsa			
Arazi			
Konut			
İşyeri			

S29. Türkiye’de sizin öneri ve tavsiyenizle taşınmaz edinen herhangi bir aile oldu mu?

() Evet Kaç Aile? ...
Hangi İllerde? ...

() Hayır

S30.Şu anda ikamet etmekte olduğunuz yerleşim yerindeki kapı komşunuzun/yakın komşunuzun aşağıdakilerden hangisi olmasını tercih ederdiniz?

- () Türk Vatandaşı
() Yabancı Uyruklu (Kendi uyruğum dışında bir uyruktan olan)
() Kendi Uyruğumdan
() Fark Etmez

S31. Şu anda ikamet etmekte olduğunuz yerleşim yerini/Alanya yı tercih nedeninizin en önemli 5 tanesini belirtiniz

- | | |
|--|--|
| ☐ 1. İklim koşulları | ☐ 12. Önemli pazarlara yakınlığı |
| ☐ 2. Yaşam koşullarının rahatlığı | ☐ 13. Kişisel nedenler (evlilik vb) |
| ☐ 3. Ucuz olması | ☐ 14. Ekonomik olanaklar |
| ☐ 4. Halkın tutumu | ☐ 15. Kültürel ve sosyal yapı |
| ☐ 5. Ulaşım olanakları | ☐ 16. Tarım potansiyeli |
| ☐ 6. Çevresel özellikler | ☐ 17. Taşımacılık olanakları |
| ☐ 7. Bölgenin sakin olması | ☐ 18. Önemli inanç kurumları |
| ☐ 8. Sağlık nedenleri | ☐ 19. Enerji kaynakları |
| ☐ 9. Arkadaş çevresi | ☐ 20. Taşınmaz değerlerinin uygunluğu |
| ☐ 10. İş kurma ve çalışma nedeniyle | ☐ 21. Diğer (Belirtiniz) |
| ☐ 11. Taşınmazın kiralama olanağının olması | |

S32. Türkiye’deki taşınmazları elde ediniminizde herhangi bir güçlük yaşadınız mı? ☐ Evet ☐ Hayır

S33. Yaşadığınız güçlüklerden en önemli 3 tanesini belirtiniz.

1	
2	
3	

S34. Yaşadığınız bu güçlükleri giderme yollarından 3 tanesini belirtiniz.

1	
2	
3	

S35. Türkiye’deki taşınmazınızı/larınızı satın aldıktan ve yerleştikten sonra yaşadığınız olumlu gelişmeler oldu mu?

☐ Evet ☐ Hayır (Soru 37 e geçiniz)

S36. Yaşanan olumlu gelişmelerden en önemli 3 tanesini belirtiniz.

1.
2.
3.

S37. Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’ de taşınmaz edinimini önerir misiniz?

☐ Evet ☐ Hayır

Gerekçesi:

S38. Ülkenizdeki komşu ve yakın akrabalarınıza Türkiye’ de yaşamayı önerir misiniz?

☐ Evet ☐ Hayır

Gerekçesi:

Anketimiz tamamlanmıştır. Katılımınız için teşekkür ederim.