

**T.C.
ONDOKUZ MAYIS ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TÜRKİYE’DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN İNCELENMESİ

SELİN KURNAZ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**SAMSUN
2019**

Her hakkı saklıdır.

TEZ ONAYI

Selin KURNAZ tarafından hazırlanan “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin İncelenmesi” adlı tez çalışması 07/10/2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı’nda **Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

Danışman Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Jüri Üyeleri

Başkan Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ
Ondokuz Mayıs Üniversitesi
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Üye Doç. Dr. Aziz ŞİŞMAN
Ondokuz Mayıs Üniversitesi
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Üye Doç. Dr.Erdem Emin MARAŞ
Samsun Üniversitesi
Sivil Havacılık Yüksek Okulu
Pilotaj Anabilim Dalı

Yukarıdaki sonucu onaylarım. 07/10/2019

Prof. Dr. Bahtiyar ÖZTÜRK
Enstitü Müdürü

ETİK BEYAN

Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez içindeki bütün bilgilerin doğru ve tam olduğunu, bilgilerin üretilmesi aşamasında bilimsel etiğe uygun davrandığımı, yararlandığım bütün kaynakları atıf yaparak belirttiğimi beyan ederim.

07/10/2019

Selin KURNAZ

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

TÜRKİYE’DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN İNCELENMESİ

Selin KURNAZ

Ondokuz Mayıs Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanunlarda belirtilen sınırlamalara uymak koşulu ile Türkiye’de taşınmaz edinebilmektedir. Türk Hukuk Sisteminde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimi, Osmanlı Döneminden günümüze kadar yapılan çeşitli düzenlemelerin neticesinde güncel haline ulaşmıştır. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusunda en temel kanun olan 2644 sayılı Tapu Kanunu 1934 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu kanunda yapılan en son ve geniş çaplı değişiklik, 03 Mayıs 2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile gerçekleşmiştir. Anılan Kanun ile yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimini kolaylaştıran yeni usul ve esaslar benimsenmiştir.

Çalışmada; öncelikli olarak yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin mevzuatın tarihsel süreç içerisinde geçirdiği değişim incelenmiş, konuya ilişkin son düzenleme olan 6302 sayılı Kanunun getirdiği yenilikler neticesinde yabancı uyruklu gerçek kişilere yapılan taşınmaz satışlarındaki hareketlilik anlatılmıştır. Kanunun yürürlüğe girdiği 2012 yılından 2018 yılının sonuna kadar olan süreçte, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimi rakamlarının yüksek oranlarda seyrettiği ve Türkiye’nin sanayi, kültür ve turizm alanlarında önemli yeri olan Antalya, Ankara, Bursa, İstanbul, Muğla, Trabzon ve Yalova illeri çalışma konusu yapılmıştır. Çalışmada, Türkiye İstatistik Kurumunca Türkiye’nin tamamı için yayınlanan veriler ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nden bahse konu 7 il için alınan yabancı uyruklu gerçek kişilere ait satış verilerinden yararlanılmıştır. İl, ilçe, uyruk ve yıllar bazında alınan bu verilerden yararlanılarak grafik ve çizelgeler oluşturulmuş, iller ve yıllar itibarıyla karşılaştırması yapılmış, yabancıların bu illerde taşınmaz edinimine sebep olan etkenler ortaya konulmuştur. Ayrıca, çeşitli uyruktaki vatandaşların il tercihlerindeki değişimler irdelenmiştir. Sonuç itibarıyla, 6302 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonrasında, yabancı uyruklu gerçek kişilere yapılan satışlarda hem miktar olarak, hem de taşınmaz edinen ülke uyrukluğunda önemli değişimler yaşandığı görülmüştür.

Ekim 2019, 81 sayfa

Anahtar Kelimeler: Yabancı, Tapu Kanunu, taşınmaz, 6302 sayılı Kanun

ABSTRACT

Masters Thesis

EXAMINATION OF REAL ESTATE ACQUISITION OF FOREIGNERS IN TURKEY

Selin KURNAZ

Ondokuz Mayıs University
Graduate School of Sciences
Department of Survey Engineering

Supervisor: Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ

Real persons of foreign nationality can acquire real estates in Turkey provided that they comply with the restrictions set out in the law. The acquisition of property by foreign nationals in Turkish Legal System has reached its current form as a result of various regulations from the Ottoman period to the present day. In 1934, Land Registry Law no. 2644, which is the most basic law on the acquisition of property of real persons of foreign nationality, came into force. The most recent and broad-scale amendments to this law have been the law on Land Registry Law No. 6302 and the law on Cadastre, adopted on 03 May 2012. With the law mentioned, new procedures and principles that increase the acquisition of property by foreigners in Turkey have been adopted.

In the study; firstly, the changes in the legislation regarding the acquisition of property by real persons of foreign nationals have been examined in the historical process, as a result of the innovations introduced by the Law no. 6302, which is the latest regulation on the subject, the mobility in the sales of immovable property to foreign natural persons is explained. In the period from 2012 to the end of 2018, when the law came into force, the real estate acquisition numbers of real persons of foreign nationals were observed to be high and Antalya, Ankara, Bursa, İstanbul, Muğla, Trabzon and Yalova provinces, which are the important areas such as industry, tourism in terms of Turkey, have been the subject of the study. In the study, the data published by Statistics Authority for the whole of Turkey and the sales data of foreign real persons obtained from the General Directorate of Land Registry and Cadastre for the mentioned 7 provinces were used. Graphs and charts were created by using these data obtained on the basis of provinces, districts, nationalities and years, compared by provinces and years, factors causing the acquisition of immovables by foreigners in these provinces have been revealed. In addition, the changes in provincial preferences of citizens of various nationalities were examined. As a result, after the amendment made by Law No. 6302, it was observed that there were significant changes both in terms of quantity and in the nationality of the country that acquired the immovable.

October 2019, 81 pages

Key Words: Foreign, Deed Law, Property, Law No. 6302

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Çalışmam ve yüksek lisans eğitimi boyunca bana önerilerini ve ilgisini eksik etmeyip, beni her konuda destekleyen danışman hocam Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ'ye, yüksek lisans eğitimi boyunca bilgi ve deneyimiyle büyük katkıları bulunan, maddi ve manevi desteklerini esirgemeyen çok değerli Ondokuz Mayıs Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümüne teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmada kullandığım verilerin temininde yardımcı olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına katkılarından dolayı teşekkür ederim. Her zaman, her konuda bana destek olan aileme, tez çalışmam boyunca her türlü maddi ve manevi desteklerini esirgemeyen değerli çalışma arkadaşlarıma ilgi ve yardımlarından dolayı teşekkür ederim.

Ekim 2019, Samsun

Selin KURNAZ

İÇİNDEKİLER DİZİNİ

ÖZET	i
ABSTRACT.....	ii
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR	iii
İÇİNDEKİLER DİZİNİ	iv
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Problemin Tanımı	2
1.2. Çalışmanın Amacı.....	2
2. KURAMSAL TEMELLER VE KAYNAK ÖZETLERİ.....	3
2.1. Mülkiyet Hakkı	3
2.2. Yabancı ve Vatandaş Kavramları.....	3
2.3. Yabancı Türleri	4
2.3.1. Yabancı gerçek kişiler.....	4
2.3.2. Yabancı tüzel kişiler.....	5
2.4. Yabancıların Haklarının Genel Çerçevesi.....	6
2.5. Yabancılar Hukukunun Genel Prensipleri	6
2.6. Kaynak Özetleri	8
3. MATERYAL VE YÖNTEM	11
4. TÜRKİYE’DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN TARİHSEL SÜRECİ.....	12
4.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem.....	13
4.2. Cumhuriyetin İlanından Sonraki Dönem	15
4.2.1. 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Kanun	15
4.2.2. 21.06.1984 tarihli ve 3029 sayılı Kanun	15
4.2.3. 22.04.1986 tarihli ve 3278 sayılı Kanun	16
4.2.4. 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanun	17
4.2.5. 29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı Kanun	18
4.2.6. 03.07.2008 tarihli ve 5782 sayılı Kanun	19
4.2.7. 18.05.2012 tarihli ve 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun	21
4.3. Yabancıların Taşınmaz Edinimine Atıfta Bulunan Diğer Düzenlemeler	23
4.3.1. 442 sayılı Kanun	23

4.3.2. Taşınmaz edinimiyle Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılması ..	23
4.3.3. 18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu	25
5. BULGULAR VE TARTIŞMA	27
5.1. Yabancıların Türkiye’den Taşınmaz Edinme Sebepleri	27
5.2. Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin İncelenmesi	28
5.2.1. Türkiye geneli değerlendirme	28
5.2.2. Yabancıların taşınmaz ediniminin Antalya ili açısından incelenmesi	35
5.2.3. Yabancıların taşınmaz ediniminin Ankara ili açısından incelenmesi	40
5.2.4. Yabancıların taşınmaz ediniminin Bursa ili açısından incelenmesi.....	44
5.2.5. Yabancıların taşınmaz ediniminin İstanbul ili açısından incelenmesi	48
5.2.6. Yabancıların taşınmaz ediniminin Muğla ili açısından incelenmesi.....	54
5.2.7. Yabancıların taşınmaz ediniminin Trabzon ili açısından incelenmesi.....	58
5.2.8. Yabancıların taşınmaz ediniminin Yalova ili açısından incelenmesi	62
5.2.9. Yabancıların taşınmaz ediniminin il yüz ölçümleri bazında incelenmesi.	66
6. SONUÇ VE ÖNERİLER	67
KAYNAKLAR	70
EKLER	74
EK 1 Yabancılarla Yapılan Konut Satış Sayıları (2013-2018)	75
EK 2 Türkiye ile Arasında Karşılıklılık Bulunan Ülkeler	81
EK 3 Türkiye ile Arasında Karşılıklılık Bulunmayan Ülkeler.....	82
ÖZGEÇMİŞ	83

SİMGELER VE KISALTMALAR

KISALTMALAR

KAMAG	Kamu Araştırmaları Grubu
KHK	Kanun Hükümünde Kararname
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
RG	Resmi Gazete



ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1. 2012 öncesi en çok taşınmaz edinen ilk 10 yabancı ülke vatandaşı sayısı	21
Şekil 4.2. 12.01.2017- 18.09.2018 tarihleri arasında Türk vatandaşlığına geçiş hakkı kazanan yabancı ülke vatandaşı sayısı.....	24
Şekil 4.3. 250 bin dolar şartı sonrası Türk vatandaşlığına geçiş hakkı kazanan ilk 10 yabancı ülke vatandaşı sayısı (2019 Şubat sonu itibariyle).....	25
Şekil 5.1. Taşınmaz edinen ülke sayısı değişimi	28
Şekil 5.2. 2012 sonrası en çok taşınmaz edinen ilk 10 yabancı ülke vatandaşı sayısı (2019 Şubat sonu itibariyle)	29
Şekil 5.3. Türkiye’de en çok taşınmaz ediniminde bulunan ilk 10 Arap Ülkesi vatandaşı sayısı (2019 Şubat sonu itibariyle).....	31
Şekil 5.4. 2012-2019 yılları arasında Arap Ülkeleri vatandaşlarının en çok taşınmaz edindiği ilk on il	32
Şekil 5.5. 2013-2018 yılları arasında Türkiye’de yabancılara en çok konut satışının olduğu ilk on il.....	33
Şekil 5.6. 2013-2018 Yılları arasında Türkiye’de yabancılara en çok konut satışının olduğu ilk on il.....	34
Şekil 5.7. 2015-2018 yılları arasında konut satışının en fazla olduğu ülkeler	35
Şekil 5.8. 2012-2018 yılları arasında Antalya ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı	37
Şekil 5.9. 2012-2018 yılları arasında Antalya ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	39
Şekil 5.10. 2012-2018 yılları arasında Antalya ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının Antalya il nüfusuna oranı (%)	40
Şekil 5.11. 2012-2018 yılları arasında Ankara ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı	41
Şekil 5.12. 2012-2018 yılları arasında Ankara ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	43
Şekil 5.13. 2012-2018 yılları arasında Ankara ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının Ankara il nüfusuna oranı (%)	43
Şekil 5.14. 2012-2018 yılları arasında Bursa ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı	44
Şekil 5.15. 2012-2018 yılları arasında Bursa ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	47

Şekil 5.16. 2012-2018 yılları arasında Bursa ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının Bursa il nüfusuna oranı (%)	48
Şekil 5.17. 2012-2018 yılları arasında İstanbul ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı	49
Şekil 5.18. 2012-2018 yılları arasında İstanbul ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	51
Şekil 5.19. 2012-2018 yılları arasında İstanbul ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının İstanbul il nüfusuna oranı (%)	52
Şekil 5.20. 2012-2018 yılları arasında Muğla ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı	53
Şekil 5.21. 2012-2018 yılları arasında Muğla ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	55
Şekil 5.22. 2012-2018 yılları arasında Muğla ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının Muğla il nüfusuna oranı (%)	56
Şekil 5.23. 2012-2018 yılları arasında Trabzon ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı	57
Şekil 5.24. 2012-2018 yılları arasında Trabzon ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	59
Şekil 5.25. 2012-2018 yılları arasında Trabzon ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının Trabzon il nüfusuna oranı (%)	59
Şekil 5.26. 2012-2018 yılları arasında Yalova ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı	60
Şekil 5.27. 2012-2018 yılları arasında Yalova ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilçeler	63
Şekil 5.28. 2012-2018 yılları arasında Yalova ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının Yalova il nüfusuna oranı (%)	63

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 5.1. 6302 sayılı Kanun öncesi ve sonrası ülke karşılaştırılması	30
Çizelge 5.2. 2012-2018 yılları arasında Antalya ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	38
Çizelge 5.3. 2012-2018 yılları arasında Ankara ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	42
Çizelge 5.4. 2012-2018 yılları arasında Bursa ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	46
Çizelge 5.5. 2012-2018 yılları arasında İstanbul ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	50
Çizelge 5.6. 2012-2018 yılları arasında Muğla ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	54
Çizelge 5.7. 2012-2018 yılları arasında Trabzon ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	58
Çizelge 5.8. 2012-2018 yılları arasında Yalova ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe	62
Çizelge 5.9. Yabancıların edindikleri taşınmaz yüz ölçümünün il yüzölçümüne oranı.....	64

1. GİRİŞ

Devletin üç temel unsurundan¹ biri olan toprak, üzerinde aynı kader birliği içerisinde olan insanların yaşadığı, devletin egemenlik sürdüğü ve en küçük parçası uğruna uzun süren savaşlar yapıldığı, halen yapılmaya devam eden örneklerin olduğu bir varlıktır. Bu nedenlerle toprağın en küçük bir parçası bile devletler için oldukça yüksek öneme sahiptir. Toprağa atfedilen bu önem nedeniyle, toprağın kişiler tarafından mülk edinilmesi de çok eski dönemlerde yasaklanmıştır. Değişen süreç içerisinde ortaya çıkan ihtiyaçlar, özel mülkiyet kavramının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Devletler, kendi vatandaşlarına mülk edinme hakkı tanımış olsa da yabancı olarak adlandırılan başka ülke vatandaşlarına ulusal egemenlik, ülke bütünlüğü, milli menfaat gibi kaygılarla bu hakkı tanımaktan uzun süre çekinmişlerdir. Ancak değişen dünya düzeni devletleri, kendi topraklarında başka ülkelerin vatandaşlarına da kendi halkına tanıdığı hakların paralelinde haklar tanıma yoluna gitmeye gerek duymuştur (Genç, 2014).

Küreselleşmenin hız kazanmasıyla, ülkeler arasında seyahat etme, mülk edinme, öğrenim görme gibi hareketlilikler artmış, yabancı ülkelerde yerleşme ihtiyacı doğmuş, bu süreçle birlikte vatandaşlık ve yabancı kavramına yüklenen anlamlar değişmeye başlamıştır. Bu doğrultuda, devletler kendi vatandaşlarına tanıdığı haklara göre daha sınırlı olarak yabancı ülke vatandaşlarına haklar sağlamak amacıyla çeşitli düzenlemeler yapmışlardır. Yabancılar yönelik politikalar belirlenirken hukukun üstünlüğü, milletlerarası hukuk kurallarının bağlayıcılığı, ekonomik, sosyal ve beşerî faktörler, en fazla gözetilen ulus kaydı ve mütekabiliyet prensibi gibi unsurlar etkin rol oynamıştır.

Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili tartışmalar ise Osmanlı Devleti dönemine kadar uzanmaktadır. Bu dönemde yabancı gerçek kişilere taşınmaz mal edinme hakkı, Tebaayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun (Safer Kanunu) ile tanınmıştır (Yarar, 2014). Safer Kanunundan sonra 1934 tarihli ve 2644 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi sürecin en önemli adımı olarak nitelendirilmektedir. Cumhuriyetin ilk yasal düzenlemelerinden biri olan 2644 sayılı Kanunun 35 ve 36. maddelerinde yapılan değişiklikler ve bu değişikliklere istinaden

¹ Devletin üç temel unsuru: İnsan (Millet), Toprak (Ülke), Egemenlik (İktidar)’tır (Anonim, 2004).

yüksek mahkemenin verdiği iptal kararları sonucu konu ülke gündeminde tartışmaların odağı olmuştur.

Bu çalışmanın kapsamı da bu tartışmalardan hareketle, Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin son düzenleme olan 6302 sayılı Kanunun ve bu Kanunun Türkiye’deki etkileri olarak belirlenmiştir.

1.1. Problemin Tanımı

Ülkeler arasındaki siyasi, sosyal ve ekonomik ilişkilerin yaygınlaşması ve gelişmesinin beraberinde getirdiği küreselleşme etkisini her alanda hissettirmiştir. Devletlerin politika belirleyici faktörleri de bu etkiyle şekillenmiştir. Uluslararası hukuk ve devletlerin kendi iç hukuk düzenlemeleri, devletlerin kendi uyuşunda olmayan kişilere de önemli haklar tanıyan bir sisteme dönüşmüştür.

Politika belirleyiciler ve yasa koyucular tarafından çeşitli düzenlemelere konu olan yabancıların taşınmaz edinimi hususu da bu gerekçelerle şekillendirilmeye çalışılmıştır. Türkiye’de uzun yıllar boyunca yapılan mevzuat değişiklikleri ile yabancıların taşınmaz edinimi karmaşık bir hal almış ve bir problem sahası konumuna gelmiştir. Son düzenleme olan 6302 sayılı Kanun ile getirilen değişiklikler yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimine başka bir boyut kazandırmış ve konunun beşerî, sosyal ve ekonomik sorunlarının da artmasına neden olmuştur.

1.2. Çalışmanın Amacı

Değişen dünya düzeni beraberinde yeni ilkeleri ve yeni tutumları gündeme getirmiştir. Ülkelerin birbirlerine ve vatandaşlarına tanıdığı ayrıcalıkların kapsamı da genişlemiştir. Yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimi mevzuatı bu gelişmelerin paralelinde değişikliklere uğrayarak 2012 yılında yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile son halini almıştır.

Çalışmada; yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimi konusunda geçmişten günümüze geçirdiği süreç ile 2644 sayılı Kanunun 35. ve 36. maddelerini değiştiren 2012 tarihli 6302 sayılı Kanunun getirdiği yenilikler ve sınırlandırmalar incelenmiş, bu Kanun sonrasında Antalya, Ankara, Bursa, İstanbul, Muğla, Trabzon ve Yalova illeri ve ilçeleri özelinde yabancı ülke vatandaşlığında ve edinilen taşınmaz miktarında meydana getirdiği değişimin ortaya konulması amaçlanmıştır.

2. KURAMSAL TEMELLER VE KAYNAK ÖZETLERİ

2.1. Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet hakkı, geçmişten günümüze hukuk düzeninde varlığını sürdürmüş ve insanlara tanınan temel hak ve özgürlükler kapsamında birçok anayasada ve uluslararası sözleşmede güvence altına alınmıştır. Nitekim 1982 Anayasasının 35. maddesindeki; “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” hüküm gereğince mülkiyet hakkı tanınmış ve güvenceye alınmıştır (Anonim, 1982). Anayasanın 16. maddesinde ise temel hak ve hürriyetlerin, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği kabul edilmiştir (Anonim, 1982).

Ayrıca, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 71. No’lu Protokolünün 1. maddesinde mülkiyet hakkı; “Her gerçek ya da tüzel kişi, mülkiyetinden/malvarlığından müdahale edilmeksizin yararlanma hakkına sahiptir. Hiç kimse, kamu yararı uyarınca ve yasanın ve uluslararası hukuk genel ilkelerinin öngördüğü koşullara tabi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılması hali hariç, mülkiyetinden yoksun bırakılmayacaktır. Ancak yukarıdaki hükümler hiçbir biçimde, bir Devletin, mülkiyetin genel yarara uygun olarak kullanılmasını denetim altına almak ya da vergilerin yahut diğer katkıların/yükümlülüklerin yahut para cezalarının ödenmesini temin etmek üzere gerekli gördüğü nitelikteki yasaları yürürlüğe koyması yetkisine hâlel getirmeyecektir.” şeklinde düzenlenmiştir (Gemalmaz, 2018).

Tarih boyunca çeşitli uygulamalarla değişikliklere uğrayan mülkiyet hakkı, devletler tarafından milli güvenlik, ulusal menfaat, iktisadi ve sosyal hayatın korunması gibi gerekçelerle ya sadece kendi vatandaşlarına özgü bir hak olarak nitelenmiş ya da yabancılar tarafından kullanımı sınırlanmıştır. Bu sınırlamaların öznesi durumunda olan yabancıların taşınmaz edinimi mevzuatında önemli bir belirleyici olması nedeniyle “Vatandaş” ve “Yabancı” kavramlarının açıklanması çalışmanın ana konusu açısından önem arz etmektedir.

2.2. Yabancı ve Vatandaş Kavramları

Sözlük anlamları itibariyle vatandaş (yurttaş), yurtları veya yurt duyguları bir olanlardan her biri olarak nitelenmekte; yabancı ise, başka bir milletten olan, başka

bir milletle ilgili olan kimse veya belli bir yere veya kimseye özgü olmama şeklinde tanımlanmaktadır (Anonim, 2019a).

Gerek iç hukukumuz gerek uluslararası hukukun çeşitli dallarının ilgi alanına giren yabancı kavramı Devletler Hukuku Enstitüsünün 1892 yılında gerçekleştirdiği Cenevre Toplantısında, “sadece geçici veya mukim ya da yerleşik, mülteci veya ülkeye kendi istekleri ile girmiş olup olmadıkları fark etmeksizin, bir devletin ülkesinde bulunup da halen vatandaşlık hakkı olmayan kimselerdir.” olarak tanımlanmıştır. Cenevre Toplantısından yaklaşık yüzyıl sonra 13 Aralık 1985’de kabul edilen BM Genel Kurulunun Yaşadıkları Ülkenin Uyuğu Olamayan Bireylerin İnsan Hakları Bildirisinde ise yabancı, “bulunduğu ülkenin uyuğu olmayan kişi” olarak ifade edilmiştir. Uluslararası Göç Örgütünün yayınladığı Göç Terimleri Sözlüğüne göre yabancı, belirli bir devlet açısından o devletin uyuğunda olmayan kişidir (Ergül, 2012).

Türk mevzuatı bakımından ise yabancı terimi, 20.05.2009 tarih ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununda “Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi” olarak tanımlanmıştır (Anonim, 2009).

2.3. Yabancı Türleri

Yabancı kavramı, yabancı gerçek ve tüzel kişiler olarak iki gruba ayrılmaktadır. Yabancı gerçek kişiler, başka bir devletin uyuğunda bulunan kişiler, vatansızlar, mülteciler ve göçmenleri; yabancı tüzel kişiler, yabancı ortaklıklar, dernekler ve vakıfları kapsamaktadır.

2.3.1. Yabancı gerçek kişiler

Bir devletin vatandaşı olan kişi, uyuğunda bulunduğu devletin ülkesinden çıkıp başka bir devletin ülkesine girdiği takdirde, bulunduğu ülke açısından yabancı, uyuğunda olduğu ülke açısından ise ülke dışında yaşayan vatandaş olarak kabul edilmektedir (Çelikel ve Gelgel, 2000). Bu kişilerin gerek kendi ülkelerinde gerekse bulundukları yabancı ülkedeki hakları çoğu kez, iki devlet arasında yapılan uluslararası anlaşmalar aracılığıyla koruma altına alınmaktadır (Bilici, 2007).

6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun 50. ve 51. maddelerinde düzenlenen vatansız kişiler, aynı kanunun “Tanımlar” maddesinde,

hiçbir devlete vatandaşlık bağıyla bağlı bulunmayan ve yabancı sayılan kişiler olarak tanımlanmaktadır (Anonim, 2013).

Vatandaşı olduğu ülke dışında olan ve “ırkı, dini, tabiiyeti, belirli bir sosyal gruba mensubiyeti veya siyasi düşüncesi nedeniyle zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu” için vatandaşı olduğu ülkeye dönemeyen veya dönmek istemeyen kişilere mülteci denir. Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Cenevre Sözleşmesi 1961 tarihinde, Mültecilerin Hukuki Statüsüne Dair Protokol ise 1967 yılında Türkiye tarafından imzalanmıştır. Bununla birlikte Türkiye, Cenevre Sözleşmesi ile düzenlenen coğrafi sınırlama ilkesini kabul ettiğinden, 2014 tarih ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununda düzenlendiği üzere yalnızca Avrupa’dan gelen sığınmacılar Türkiye’de “mülteci” olarak addedilmektedir (Anonim, 2017).

Maddi ya da sosyal durumlarını iyileştirmek, kendileri veya ailelerinin gelecekte beklentilerini arttırmak gibi sebeplerle orijin ülkeleri dışında bir ülke veya bölgeye göç eden kişilere göçmen denir. Mülteciden farklı olarak göçmen, ülkesinden zulme uğrayacağından korktuğu için değil, eğitim ve çalışma gibi sosyokültürel ya da ekonomik nedenlerle ve kendi arzusu ile ayrılan kişidir. Göçmenler, vatandaşı oldukları ülkelerin korumasından yararlanmaya devam etmektedirler (Anonim, 2017).

2.3.2. Yabancı tüzel kişiler

Yabancı tüzel kişileri; 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 47. maddesindeki tanımdan hareketle, yabancı ortaklıklar, dernekler ve vakıflar olarak ayırmak mümkündür.

Türk hukukunda bir ortaklığın yabancılık olarak nitelenmesi 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun genel hükümlerine göre belirlenir. Bu kanuna göre; yabancı işletmelerin Türkiye’deki durumu düzenlenmiş ve faaliyetlerinin yürütüldüğü merkezi Türkiye dışında konumlanmış olanlar bu statüde sayılmıştır (Anonim, 2011).

4721 sayılı Kanunun 56. maddesine göre dernekler, gerçek veya tüzel en az yedi kişinin kazanç paylaşma dışında belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere, bilgi ve çalışmalarını sürekli olarak birleştirmek suretiyle oluşturdukları, tüzel kişiliğe sahip kişi topluluklarıdır (Anonim, 2001). Aynı Kanunun 101. maddesinde

ise vakıflar, gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleriyle oluşan tüzel kişiliğe sahip mal toplulukları şeklinde tanımlanmaktadır (Anonim, 2001).

Tüzel kişinin yerleşim yeri, kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça işlerinin yönetildiği yer olarak tanımlanmakta ve bu tanımlama tüzel kişilerin yabancılık statüsünün belirlenmesinde de kullanılmaktadır. Yukarıda özetle aktarılmak istenen mülkiyet hakkı, vatandaş ve yabancı kavramı, yabancı olarak tanımlanan yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kimler olduğu ve hukuki statülerinin açıklanmasının ardından yabancılar haklarının çerçevesi ve yabancılar hukukunun genel prensiplerinin de incelenmesi çalışmanın konusunun anlaşılması açısından önemlidir.

2.4. Yabancıların Haklarının Genel Çerçevesi

Yabancılar Hukuku bir ülkede yabancı olarak nitelendirilen gerçek ve tüzel kişilerin, yabancı olmaları sebebiyle tabi oldukları sınırlamalar ve sahip oldukları hakları inceleyen bir hukuk dalıdır. Birçok ülkede olduğu gibi Türkiye’de de yabancıların çalışma, ikamet etme, öğrenim görme, mülk edinme gibi bazı hak ve işlemleri bakımından kanunda sınırlamalar yer almaktadır. Haklarının varacağı sınırlar ve bu haklara uygulanacak sınırlamaların belirlenmesinde temel prensipler bulunmaktadır.

Yabancı ile vatandaşın eşitliği prensibi, ülke vatandaşının tabi olduğu hukuka yabancı kişilerin de tabi olması temelinde şekillenmiştir. Bu prensibe göre, ülke vatandaşları ile yabancılar arasında bir ayırım yapılmamakta ve yabancı ile vatandaş açısından düzenlemelerde eşitlik ilkesi gözetilmektedir (Çelikel ve Gelgel, 2011).

Adaletin milletlerarası standardı prensibi, yabancı olarak nitelenen kişilere sadece insan olmaları sebebiyle asgari düzeyde haklar tanınması üzerine kurulmuştur. Uluslararası hukuk tarafından korunan bu prensibe göre; ülkeler uluslararası hukuk sistemi tarafından kabul gören temel kurallara uymalı ve kendi ülkesinde mevzuatı gerekçe göstererek sorumluluktan kaçınmamalıdır (Aybay, 2007).

2.5. Yabancılar Hukukunun Genel Prensipleri

Yabancılar hukukunun genel prensipleri milletlerarası hukuk kurallarının yer aldığı antlaşmalar, milletlerarası teamül, hukukun genel ilkeleri, mahkeme kararları ve

doktrinlerden beslenir (Tekinalp, 2003). Milletlerarası hukukun kaynaklarından birisi olan teamüllerden kaynaklanan milletlerarası hukuk ilkelerini aşağıda belirtildiği üzere 6 başlık altında incelemek mümkündür:

1) *Ülkesel egemenlik*; Yabancınnn ÷lkeye girmesi, serbestçe dolaşması, ÷lkeye yerleşmesi gibi faaliyetleri egemenlik gerekli gösterilerek kısıtlanabilir. Ülkesel egemenlik bir ÷lke için vazgeçilmez bir unsurdur (Tekinalp, 2003).

2) *Yabancıllara özel kurallar koyma özgürlüğü*; Devletlerin, vatandaşı olan kişiler ile yabancıllara, yaptıkları tüm düzenlemelerde eşit haklar ve özgürlükler tanıma mecburiyeti bulunmamaktadır. Mevzuatta yabancıllara daha fazla hak tanınabildiği gibi ayrıştırıcı kısıtlamalar da getirilebilir (Aybay, 2007).

3) *Karşılıklılık (Mütekabiliyet)*; Yabancı kişinin bir ÷lkede kendi devletinin yabancıllara tanıdığından fazla haklara sahip olamamasıdır (Tekinalp, 2003). Karşılıklı işlem esası, uluslararası hukukta eşitliği ve dengeyi sağlayan bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır (Çetinoğlu, 2012). Karşılıklı işlem; kanuni, fiili ve milletlerarası anlaşmalara dayanan karşılıklı işlem olmak üzere kendi içinde üçe ayrılmaktadır (Kırmacı, 2007). Karşılıklı muamelenin bir antlaşma sonucu gerçekleşmesi halinde ahdi karşılıklılık, karşılıklı muamelenin kanun yolu ile sağlanması kanuni karşılık, fiili karşılıklılık ise sadece düzenlemenin olması değil fiili olarak da bir uygulamanın olmasıdır (Çelikel ve Gelgel, 2011).

4) *Mukabele-i bil misil (karşı işlem)*; Osmanlıca sözlüğünde “Karşılaştığı aynı muameleyi sahibine iade etmek, o kimseye aynı muameleyi yapmak, Mukabil hareketi karşısındakine icra etmek” şeklinde tanımlanan mukabele-i bil misil ya da karşı işlem, diğer devletlerin benimsedikleri haksız muamelelere karşı, kendisinin veya vatandaşlarının haklarını korumak amacı ile alınan tedbirler olarak ifade edilebilir (Doğan ve Odabaşı, 2004). 28.5.1927 tarihinde çıkarılmış olan 1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanununda yer alan, “İdari mukarrerat veya fevkalade veya istisnai kanunlarla Türkiye tebaasının hukuku mülkiyetini kısmen veya tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye'deki tebaasının hukuku mülkiyeti dahi Cumhurbaşkanı kararıyla Hükümet tarafından mukabele-i bilmisil olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit ve menkulat ve gayrimenkulatına vaziyet olunabilir.” maddesi ile Türk vatandaşlarının mülkiyet haklarını kaldıran ya da kısıtlayan

devletlerin vatandaşı olan yabancılara taşınır ve taşınmaz ediniminde mukabele-i bilmisil uygulanacağı hüküm altına alınmıştır (Yarar, 2014).

5) *En çok gözetilen ulus kaydı*; En çok gözetilen ulus kaydı, bir anlaşmada tarafların belirli bir konuda üçüncü devletlere ya da yurttaşlarına tanıdıkları ya da tanıyacakları en iyi muameleyi, birbirlerine ya da yurttaşlarına karşı da uygulamayı kabul ettiklerini açıklayan bir hükümdür (Pazarcı, 2001). En çok gözetilen ulus kaydı, özellikle uluslararası ticari anlaşmalar olmak üzere birçok anlaşmada yer alan ve uluslararası hukukta oldukça sık kullanılan bir kayıttır.

6) *Kazanılmış haklara saygı*; Evrensel hukuk kurallarından biri olan kazanılmış hak kavramı yabancılar hukukunda da kendine uygulama alanı bulmuştur. Kazanılmış haklar, bir yabancıya kazandığı hakkın, o hakkın dayandığı kural değişse dahi korunmasıdır. Türk hukuk mevzuatında da bu ilkeye atfen düzenlenen birçok yasa kanun mevcuttur.

2.6. Kaynak Özetleri

Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimi konusunda, farklı düzeylerde çok sayıda çalışma yapılmıştır. Ancak yapılan çalışmaların çoğu konuyu hukuki ve ekonomik yönüyle ele almıştır. Bu bölümde, yapılan literatür taraması sonucunda çalışmayla ilgili olanlar hakkında özet bilgi verilmiştir.

Elçi (2015)’nin “Yürürlükteki Tapu Kanunu ile Yabancı Gerçek Kişilerin Mülk Edinimine İlişkin Sürecin Değerlendirilmesi Üzerine Bir Çalışma” adlı yüksek lisans tezinde, yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimini Cumhuriyet öncesi dönemden başlamış ve konu hakkında en son düzenleme olan 6302 sayılı Kanun çerçevesinde incelemiştir. Ayrıca, kanunun miktar kısıtlamalarına ilişkin hükümlerini Ankara ili Kazan ilçesi örneği üzerinde irdelemiş ve bu kısıtlamaların önceki kanuni düzenlemeler ile karşılaştırılmasını yapmıştır.

Atasoy (2015)’un “Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Ediniminin Sınırlandırılması: Antalya İli Alanya İlçesi Örneği” adlı çalışmasında, Türkiye’de yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimine yönelik sınırlandırmaların tespitini yapmış ve yabancıların taşınmaz ediniminin sınırlandırılmasına ilişkin Antalya ili Alanya ilçesinde ana taşınmaz ve bağımsız bölüm düzeyinde risk sınırlarını belirlemiştir. Alanya ilçesinde taşınmaz edinen yabancı gerçek kişiler ve taşınmaz

satışında aracı kurumlar ile anket çalışması yapmış ve ki-kare analizleri ile sonuçlar karşılaştırmıştır.

Yılmaz (2013) “6302 sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi” adlı çalışmada, Tapu Kanunuyla ortaya konan hukuki çerçeve kapsamında yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimine ilişkin kabul edilen şartlar ve kısıtlayıcı düzenlemeleri incelemiştir. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının 1982 Anayasası’nın 35. maddesine aykırılık teşkil etmediği, Tapu Kanununun mevcut hâlinde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusundaki en önemli eksikliğin amaç unsuruna yer verilmemiş olmasının olduğunu değerlendirmiştir.

Üçüncü (2014)’nün “6302 sayılı Kanunun Yürürlüğe Girmesinden Sonra Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu ile Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi” adlı çalışmasında, 6302 sayılı Kanun değişikliğine göre yabancı uyruklu gerçek kişilerin hangi şartlarla Türkiye’de taşınmaz satın alabileceğini, bu konudaki Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararları ve gerekçelerini irdelemiştir.

Genç (2014)’in “Geçmişten Günümüze Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi” adlı çalışmasında, geçmişten günümüze yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yapılan düzenlemeleri incelemiş, 6302 sayılı Kanun ile getirilen yenilikleri ortaya koymuştur. 6302 sayılı Kanun ile bundan önceki düzenlemeler kıyaslandığında yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimini daha kolaylaştırıldığı sonucuna varmıştır.

Çetinoğlu (2012)’nün “Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Karşılıklılık Koşulunun İncelenmesi” adlı Tapu ve Kadastro Uzmanlık tezinde, Türkiye’de yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimini ve taşınmaz ediniminde karşılıklılık koşulunu, Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde yapılan değişiklikleri ve Anayasa Mahkemesi iptal kararlarını da dikkate alarak incelemiştir.

Akbaş (2010)’ın “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Ediniminin Emlak Piyasası Üzerine Etkilerinin İncelenmesi: Alanya Örneği” adlı Yüksek Lisans tezinde, yabancıların Türkiye’de ve özellikle Alanya’da mülk edinme sebepleri, kent içindeki dağılımları, Alanya’nın yabancı sermayeli yatırımlardaki önemini irdelemiş, yabancıya gayrimenkul satışını hukuksal ve ekonomik açıdan ele almış ve yabancı

sermayenin Alanya'ya, dolayısıyla Türkiye'ye girmesiyle ortaya çıkan durumu değerlendirmiştir.

Bu alanda yapılan en kapsamlı çalışmalardan bir tanesi ise Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı tarafından TKGM adına Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Kamu Araştırmaları Grubu (KAMAG) mali desteği ile gerçekleştirilen, “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi (2013)” dir. Bu proje sonucunda TKGM internet sayfasında; i) Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Analizi, ii) İdarenin İzleme ve Değerlendirme Altyapısının Geliştirilmesi, iii) Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi, iv) Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi olmak üzere dört tane yayın üretilmiştir.

KAMAG proje kapsamında, yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin Cumhuriyet öncesinden son düzenlemeye kadar olan yasal mevzuat, taşınmaz edinimlerini etkileyen faktörlerin analizi ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir. Seçilmiş AB ülkeleri, Orta Doğu ülkeleri, Rusya, Azerbaycan, ABD ve Dubai’de yabancılar ve özellikle Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile Türkiye’de yabancıların taşınmaz ediniminin tarihsel gelişimi ve seçilmiş ülke örnekleri ile karşılaştırmalı olarak analiz edilmiş, yabancıların taşınmaz ediniminin etkileri değerlendirilmiş, izleme ve değerlendirme sistemi ile yabancıların taşınmaz edinimine yönelik ulusal strateji modeli geliştirilmiştir.

3. MATERYAL VE YÖNTEM

Çalışmada, mevzuatla ilgili bölümler için literatür araştırmalarına dayanarak kitap, makale, doktora ve yüksek lisans tezleri konu ile ilgili internet siteleri incelenmiş, yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin ilgili kanunlar ile tüzük, yönetmelik, genelge, talimat gibi ikincil mevzuat gözden geçirilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Daire Başkanlığından konu hakkında uzman kişilerle görüşülmüştür. Sayısal veriler için 2644 sayılı Kanun öncesi ve sonrası olarak, yabancı uyruklu kişilerin uyruk, yıl, ilçe ve taşınmaz cinsine göre yine Yabancı İşler Dairesi Başkanlığından alınan güncel veriler Excel 2016 programı kullanılarak grafikler ve tablolar oluşturulmuş, ArcGIS 10.3 yazılımı kullanılarak Türkiye geneli ve il haritaları hazırlanmıştır.

Çalışma altı bölümden oluşmaktadır. Çalışmada amaç, kapsam ve sınırlılıkların açıklandığı giriş bölümünden sonra ikinci bölümde; tez konusunun ana unsuru olan yabancı kavramı, yabancıların haklarının çerçevesi ve yabancılar hukukunun genel prensipleri konunun daha iyi anlaşılması açısından aktarılmaya çalışılmıştır. Üçüncü bölümde materyal ve yöntemden bahsedilmiştir. Yabancıların taşınmaz edinimi meselesinin, geçmiş dönemden çalışmanın ana konusu olan mevcut düzenlemeye kadar geçirdiği tarihsel süreç dördüncü bölümde irdelenmiştir. Beşinci bölümde 6302 sayılı Kanunun yabancıların taşınmaz edinimine getirdiği köklü değişiklikler ve bu değişikliklerin Türkiye’de yarattığı etkiler, Antalya, Ankara, Bursa, Muğla, Trabzon, İstanbul ve Yalova illeri özelinde incelenmiştir. Bu etkilerin boyutları oluşturulan grafikler üzerinde yorumlanarak, haritalar üzerinde yabancıların taşınmaz edindikleri bölgelerdeki yoğunluk durumları, hangi ülke vatandaşlarının taşınmaz edinmede ilk sıralarda olduğu ve il/ilçelerin tercih sebepleri de eklenerek mevcut durum gösterilmeye çalışılmıştır. Son bölümde ise bahse konu yedi il hakkında genel değerlendirme yapılarak mevzuata yönelik önerilerde bulunulmuştur.

4. TÜRKİYE’DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN TARİHSEL SÜRECİ

Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin farklı hukuki metinler içerisinde ve çok sayıda düzenleme yapılmıştır. Bu bölümde, yapılan bu düzenlemeler tarih sırasına göre, çizelge 4.1’deki sıraya göre anlatılmıştır. Cumhuriyet sonrası dönemde bu düzenlemelerin genel itibariyle Tapu Kanununa eklenen hükümler ile düzenlendiği görülmektedir.

Çizelge 4.1. Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin yapılan yasal düzenlemeler (Elçi, 2015)

Resmî Gazete Tarih / Sayısı	Kanun Adı	İlgili İçerik
16.06.1867 / -	Ecanibin Hakk-ı İstimlak Nizamnamesi	Yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinim hakkı verilmiştir.
24.07.1923 / -	Lozan Antlaşması	Karşılıklılık esası kabul edilmiş, yabancılara miras hakkı tanınmıştır.
07.04.1924 / 68	442 sayılı Köy Kanunu	Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin köylerde arazi almaları yasaklanmıştır.
29.12.1934 / 2891	2644 sayılı Tapu Kan.’nun 35. ve 36. Md.	Kanuni sınırlamalara uymak ve karşılıklı olmak kaydıyla köy dışı alanlarda yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinimi hakkı tanınmıştır.
28.06.1984 / 18445	3029 sayılı Kanun (Tapu Kan. 35.Md., Köy Kan. 87. Md.)	Bakanlar Kuruluna hangi ülkere karşılıklılık şartının uygulanacağını belirleme yetkisi verilmiştir.
06.05.1986 / 19099	3278 sayılı Kanun (Tapu Kan., 35.Md.; Köy Kan. 87.Md.)	Bakanlar Kuruluna hangi ülkelerin vatandaşlığında bulunan gerçek kişilerin karşılıklılık şartından muaf tutulacağına karar verebilme yetkisi verilmiştir.
19.07.2003 / 25173	4916 sayılı Kanun (Köy Kan. 87. Md.)	Yabancı gerçek kişilerin köy arazilerinde taşınmaz edinmeleri yasağı kaldırılmıştır.

Çizelge 4.1. Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin yapılan yasal düzenlemeler (devam) (Elçi, 2015)

Resmî Gazete Tarih / Sayısı	Kanun Adı	İlgili İçerik
07.01.2006 / 26046	5444 sayılı Kanun (Tapu Kan. 35. Md.)	Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilme imkânı ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.
15.07.2008 / 26937	5782 sayılı Kanun (Tapu Kan. 35. ve 36. Md.)	Yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe bazında uygulama ve mevzii imar planı içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün %10'una kadar kısmında taşınmaz edinebilme imkânı tanınmıştır.
18.05.2012 / 28296	6302 sayılı Kanun (Tapu Kan. 35. ve 36. Maddeleri)	Kanuni sınırlamalara uyulması kaydı ile uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinebilecekleri, yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün %10'unu ve kişi başına ülke genelinde 30 hektarı geçemeyeceği düzenlenmiştir.

4.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem

Osmanlı Devleti döneminde; devlet yönetimi tarafından, İslam hukuku temelli gerekçelerle, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal edinimlerini yasaklayan bir tutum benimsenmiştir. Yabancı devletlerin de bu konuda yasaklayıcı ve

sınırlayıcı düzenlemeler yaptığı bu dönem (Levi, 2006), uluslararası ilişkiler alanında yaşanan önemli gelişmelerle birlikte yerini daha farklı uygulamalara bırakmıştır. Osmanlı devleti tarafından ilan edilen 1856 tarihli Islahat Fermanı bu dönemin bir sonucu olarak ortaya çıkmış ve yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinimlerinde yeni bir sürecin başlangıcı olmuştur. Yabancı devletlerin etkisinin hissedildiği ve Müslüman olmayan tebaaya bazı ayrıcalıkların tanındığı Islahat Fermanı'nda, yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde uzun yıllardır süregelen yasaklayıcı tutumun yerini geleceğe yönelik Osmanlı Devleti'nde mülk edinebilecekleri yönünde bir vaat almıştır (Sargın, 1997).

Islahat Fermanı'nın ilanının ardından özellikle Avrupalı devletlerin Osmanlı topraklarında yabancılar taşınmaz edinimi hakkı verilmesi yönündeki ısrarı ve karşılıklı müzakereler sonucu yabancılar Osmanlı ülkesinde taşınmaz edinme hakkı veren “Ecanibin Hakk-ı İstimlak Nizamnamesi” 7 Safer 1284 (Haziran 1867) tarihinde Düstur 'da nizamname olarak yayınlanmasına rağmen içerik olarak kanun olduğu için Safer Kanunu olarak da anılmıştır (Altuğ ve Fügen,1997). Böylelikle, genel ilkelere ve şartlara uymak koşulu ile yabancı devlet vatandaşlarına Osmanlı Devleti'nde taşınmaz mal edinme hakkı tanınan bu Kanun ile Türk hukukunda fiilen de uygulanan ilk yasal düzenleme yapılmıştır (Yeşil, 2006). Osmanlı Devleti döneminde yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda önem arz eden Safer Kanunu süreç içerisinde çeşitli anlaşmazlıkların da nedeni olmuştur. Bununla birlikte, aynı konuda yeni hukuki düzenlemelere de devam edilmiştir.

Türkiye’de yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda bir dönüm noktası olma niteliği taşıyan Lozan Antlaşması 24 Temmuz 1923 tarihinde imzalanmıştır. Bu anlaşma ile Safer Kanunu ile kabul edilen “eşitlik (tebaaya temsil)” sistemi terk edilerek, yeni bir sistem olan “karşılıklılık (mütekabiliyet)” esası kabul edilmek suretiyle yabancıların ülkede mülk edinmesi kısmen sınırlandırılmıştır (Ekşi, 2012).

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimi konusu Lozan Antlaşması'nın ekinde yer alan “İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename”de düzenlenmiştir. İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkındaki Sözleşmeye taraf olan İngiltere, Fransa, Japonya, İtalya, Yunanistan, Romanya ve Yugoslavya vatandaşları Türk devletinde taşınmaz edinimi hakkını kazanmışlardır. Sözleşmenin en önemli boyutu taşınmaz edinimi ve miras hakkından yabancıların ancak Türk devleti ile vatandaşı olduğu devlet arasında tam bir mütekabiliyet (karşılıklılık) durumunun söz

konusu olması halinde yararlanabileceği esasını getirmiş olmasıdır (Tanrıvermiş vd, 2013).

4.2. Cumhuriyetin İlanından Sonraki Dönem

4.2.1. 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Kanun

Cumhuriyetin ilanından sonra Türk hukuk sisteminde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin en önemli düzenleme 2644 sayılı Tapu Kanunudur (Yılmaz, 2013). Kanunun 35. ve 36. maddeleri kapsamında yer alan yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimi bazı şartlara bağlanmış, miktar ve yer bazında kısıtlamalara tabi tutulmuştur. “Kanuni hükümler yerinde kalmak” ve “karşılıklı olmak” şartlarının yer aldığı Kanunun ilk halinin 35. maddesinde Lozan Antlaşması hükümleriyle getirilen karşılıklılık şartı da sürekliliğini korumuştur (Genç, 2014).

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimine miktar ve yer itibarıyla getirilen sınırlamalara bakıldığında ise; yabancı gerçek kişilerin köylerde taşınmaz edinimi yasaklanmış, köy dışı alanlarda edinebilecekleri taşınmazın miktarı ise 30 hektar olarak sınırlanmıştı. Bu kişilerin bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin 30 hektardan çoğuna ancak hükümet izniyle sahip olabilecekleri hükme bağlanmıştı. Ölüme bağlı tasarruflar bakımından da aynı şartların varlığını arayan Kanun, kanuni miras yoluyla edinilen taşınmazları ise hükmün kapsamı dışında bırakmıştır (Yılmaz, 2013).

4.2.2. 21.06.1984 tarihli ve 3029 sayılı Kanun

21.06.1984 tarihli ve 3029 sayılı Kanun² ile 2644 sayılı Kanun ve 442 sayılı Köy Kanununa ek fıkralar kabul edilmiştir (Kuşçu, 2010). Bu kanun ile 2644 sayılı Kanunun 35. maddesine hangi ülkelere karşılıklılık şartının uygulanmayacağı ülkeler ve % 25'i geçmeyecek şekilde toplu konut fonuna alınacak fon nispetini belirlemeye Bakanlar Kurulunun yetkilendirilmesi fıkrası eklenerek yabancı gerçek kişiler, şirketler ve cemiyetlerin Bakanlar Kurulu kararıyla, köylerde dâhil her yerde,

² Kanunun tam ismi, 22.11.1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi ile 18.3.1924 Tarih ve 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun. 28.06.1984 tarihli ve 18445 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

taşınmaz mal edinmeleri karşılıklılık ilkesi aranmaksızın kabul edilmiştir (Elçi, 2015).

3029 sayılı Kanun, 13.06.1985 gün ve E:1984/14, K:1985/7 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararıyla iptal edilmiştir (Aykul, 2011). Mahkeme iptal kararında yabancıların taşınmaz mal edinmesini tarihsel gelişim süreci ve uluslararası hukuk boyutuyla irdeleyerek gerekçelendirmiştir. Mahkeme, tüzel kişiler açısından tarihsel süreçteki sınırlamaları milli yarar olarak görmüştür. Ayrıca, karşılıklılık ilkesinin uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan denge aracı olduğu, milli menfaat ve toplum yararının göz ardı edilemeyeceği vurgulanmıştır. Mülk edinme konusunun yasama faaliyeti olduğu, bunun Bakanlar Kurulu'na devredilemeyeceği, bu nedenle mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının yasa konusu olması gerektiği belirtilmiştir (Kırmacı, 2007).

4.2.3. 22.04.1986 tarihli ve 3278 sayılı Kanun

Anayasa Mahkemesinin 13.06.1985 tarihli Kararı ile 3029 sayılı Kanun iptal etmesinden sonra, kararda belirtilen iptal gerekçeleri de göz önüne alınarak, 22.04.1986 tarihinde 3278 sayılı Kanun³ çıkarılmıştır. Bu kanunun amacı, yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinmesini düzenleyen 2644 sayılı Kanunun 35. maddesi ile 442 sayılı Kanunun 87. maddesine yönelik ek düzenlemeler getirmektir (Sargın, 1997). 3278 ve 3029 sayılı Kanunlarda olduğu gibi milli menfaatler ve ekonomiye faydası olduğu görülen durumlarda, Bakanlar Kurulu'na belirleyeceği devlet vatandaşları için karşılıklılık şartını kaldırma yetkisi verilmiştir (Ekşi, 2014). Ancak iki kanun arasında belirgin bir fark vardır. 3029 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'na eklenen fıkra sadece hangi ülkelere karşılıklılık şartının uygulanmayacağını tespiti Bakanlar Kurulu'nun yetkili olduğu belirtilmişken, 3278 sayılı Kanun ile eklenen fıkra Bakanlar Kurulu'nun, hangi ülkelerin vatandaşlığında bulunan gerçek kişilerin karşılıklılık şartından muaf tutulacağına karar verebileceği düzenlenmiştir (Yılmaz, 2013).

3029 sayılı Kanunda ülke-vatandaş ayrımı yapılmamış, genel bir ifadeye yer verilmiştir. 3278 sayılı Kanunda ise hem ülke hem de ülke uyruğundaki vatandaşın bahsedilmektedir. Bu durumda yabancı devletlerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmelerine izin verildiği sonucu çıkmaktadır (Bilici, 2014). 442 sayılı Kanunun

³ 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile 442 Sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine İkişer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun, RG. T. 06.05.1986, S. 19099.

87. maddesine 3029 sayılı Kanunla eklenen fıkradan farklı olarak, 3278 sayılı Kanun ile eklenen birinci fıkrada, sadece “tarımsal üretim” ifadesi kullanılmamış, “tarım arazileri ile tarıma veya hayvancılığa yönelik üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler” ifadesi kullanılarak tarım arazilerinin yabancılar satışının önü kapatılmıştır (Sargın,1997). Söz konusu Kanunun bazı maddeleri Anayasaya aykırı olduğundan Anayasa Mahkemesi tarafından T:09.10.1986, E:1986/18, K:1986/24 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir (Çetinoğlu, 2012).

3029 ve 3278 sayılı Kanunlarda özetle (Mutlu, 2005);

- Karşılıklılık koşulu aranmaksızın yabancılar (3278 sayılı Kanunda yabancı ülkeye ve halkına) taşınmaz mal satışı esasını getirmektedir.
- Karşılıklılık koşulu aranmaksızın taşınmaz mal edinebilecek ülkelerin (3278 Sayılı Kanun göre ülkelerin ve uyruklularının) belirlenmesi yetkisinin Bakanlar Kurulu’na bırakılmasını öngörmektedir.
- Kanunun uygulama esaslarının (bu hususlarla ilgili usul ve esasların) belirlenmesi yetkisini Bakanlar Kurulu’na bırakmaktadır.
- Toplu Konut Fonu’na alınacak fon nispetinin %25’i geçmemek üzere belirlenmesi yetkisini yine Bakanlar Kurulu’na bırakmaktadır.

4.2.4. 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanun

Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin şartlar, 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la 2644 sayılı Kanunda yapılan değişiklikler neticesinde yeniden düzenlenmiştir. Yapılan bu değişikliklerle;

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler kanunlarda belirtilen şartlar ve karşılıklı olmak kaydıyla taşınmaz edinme hakkına kavuşmuştur.
- Karşılıklılık şartı gözetilirken yabancı ülkelerin, taşınmaz ediniminde kendi ülkesinin uyruğunda bulunan kişilere ve kendi kanunlarına tabi olan ticari şirketlere sunduğu hakları Türkiye vatandaşları ve ticari şirketlerine de sunması gerekmektedir.
- Karşılıklılık olmaması durumunda ise miras olarak kalan taşınmazlar ile sınırlandırılmış alanlarda edinilen taşınmazların tasfiye edilip bedele çevrilmesi gerekmektedir.

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ticaret şirketlerinin edinecekleri taşınmaz sınırı otuz hektar olarak belirlenmiştir. Miras ile edinilenler bu sınıra tabi değildir. Otuz hektardan fazlasını edinmelerine izin vermek hususunda ise Bakanlar Kurulu yetkilendirilmektedir.
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartının aranmayacağı öngörülmüştür. Bu şartın uygulanmayacağı yerlerin kamu yararı ve milli menfaat gözetilerek belirlenmesi de Bakanlar Kurulunun yetkisine bırakılmıştır (Mutlu, 2005).
- Bununla birlikte 442 sayılı Kanunun 87. maddesi de yürürlükten kaldırılmış ve köylerde taşınmaz edinimi serbest bırakılmıştır (Anonim, 2006).

4916 sayılı Kanunla, 2644 sayılı Kanunun 35. maddesinde yapılan değişiklikler de Anayasa Mahkemesince 14.03.2005 tarihinde iptal edilmiştir. Mahkemenin iptal kararı, önceki tarihli kararlarla benzer biçimde, kanuni düzenlemede karşılıklılık ilkesinin ihlâl edildiği ve ilkenin içi boşaltılmış biçimde ele alındığı gerekçelerine dayandırılmıştır (Yılmaz, 2013).

4.2.5. 29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı Kanun

29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1. maddesi ile 2644 sayılı Kanunun 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir. Yabancı gerçek kişiler bakımından taşınmazın edinme amacı, edinilecek taşınmazın miktarı, sınırlı ayni haklar ve Bakanlar Kurulu'nun yetkisi yönünden kısıtlayıcı nitelikte bazı düzenlemelere yer verilmiştir (Genç, 2014). Söz konusu değişiklikte;

- Karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişilerin, ülke genelinde edinebileceği gayrimenkul miktarı 30 hektardan 2,5 hektara düşürülmüştür.
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, gayrimenkul ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri gayrimenkullerin illere ve il yüz ölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespit etmeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır (Hatipoğlu, 2007).

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler sadece imar planı olan yerlerde konut ve işyeri olarak ayrılan alanlarda gayrimenkul edinebileceklerdir (Hatipoğlu, 2007).
- Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri bakımından yapısal bir değişikliğe gidilerek, bu şirketlerin ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinebilecekleri hükme bağlanmıştır (Genç, 2014).
- Kanuni miras ve ölüme bağlı tasarruflar bakımından ise 4916 sayılı Kanunla getirilen sistem, 5444 sayılı Kanunla da kısmi değişikliklerle muhafaza edilmiştir (Yılmaz, 2013).

5444 sayılı Kanunla Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde getirilen söz konusu düzenlemeler ile ilgili olarak da Anayasa Mahkemesi'ne iptal davası açılmıştır. Mahkeme T:11.04.2007, E:2006/35, K:2007/48 sayılı Kararı ile Bakanlar Kurulu'na tanınan iki buçuk hektarlık taşınmaz edinme sınırını otuz hektara kadar artırma yetkisinin ölçüsüz olması sebebiyle yasama yetkisinin yürütme organına devri sonucunu doğurduğunu ifade etmiş ve bu hükmün Anayasa'ya aykırı olduğuna karar vermiştir. Ayrıca, maddede geçen yabancı gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların illere ve il yüz ölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranının Bakanlar Kurulu tarafından tespit edileceğine ilişkin hüküm de Mahkeme tarafından Anayasa'ya aykırı olduğu belirtilmiştir (Atasoy, 2015).

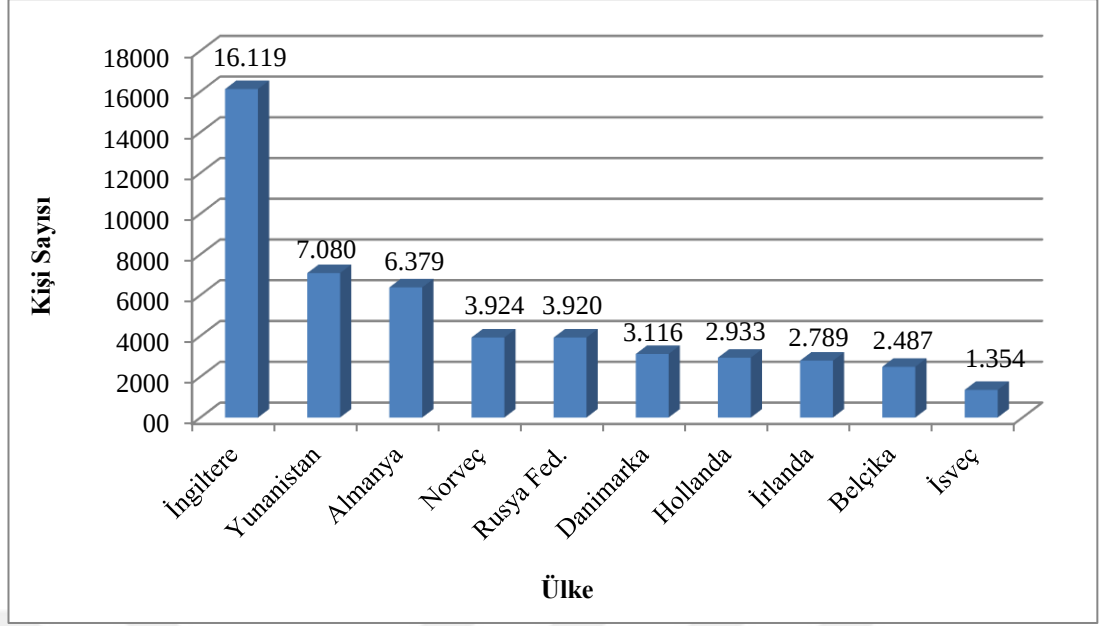
4.2.6. 03.07.2008 tarihli ve 5782 sayılı Kanun

2644 sayılı Kanunun 35. maddesinde bir kez daha değişikliğe gidilerek 03.07.2008 tarihinde kabul edilen 5782 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Bakanlar Kurulu'nun 30 hektara kadar artırma yetkisi kaldırılmış, yabancı gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri miktar iki buçuk hektar olarak kalmış ve binde beş sınırıyla ilgili olarak da daha önceki iptal gerekçesi dikkate alınarak yeni bir düzenleme yapılmıştır (Yılmaz, 2013). Bu kapsamda yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüz ölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak edinebilecekleri, Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkili olduğu hükme bağlanmıştır. Bu şekilde

yabancıların toplamda edinebilecekleri taşınmaz ve sınırlı ayni haklara yüzde on şeklinde bir üst sınır getirilmiş, bu oran da yine merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüz ölçümünün yüzde onu olmak üzere sınırlandırılmıştır (Elçi, 2015).

Anayasa Mahkemesi, 5782 sayılı Kanunda yer alan bazı maddelerin iptali için yapılan başvuruyu kısmen kabul etmiştir. 12.05.2011 tarihinde gerçekleşen E:2008/79, K:2011/74 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı neticesinde; 2644 sayılı Kanunun 35. maddesindeki, yabancı uyruklu gerçek kişilere, ilçe bazında imar planına dâhil alanların %10'una kadar gayrimenkul edinebilme hakkı tanınması anayasaya aykırı görülmemiş ve iptal istemi reddedilmiştir. Ayrıca aynı Kanunun 36. maddedeki, Türkiye'de kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı şirketlere faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyet edinmelerine izin verilmesine ilişkin düzenleme de anayasaya aykırı görülmemiş ve iptal istemi reddedilmiştir. Yüksek Mahkeme, 2644 sayılı Kanuna eklenen Geçici 3. maddenin ikinci fıkrasındaki düzenlemeyi ise Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir. İptal edilen maddeye göre, yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte ayni hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanunun 35. maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı ayni hakları edinebilirler.

TKGM'den alınan verilere göre Osmanlı Döneminden 2012 yılında yapılan düzenlemeye kadar yabancı gerçek kişiler tarafından Türkiye'de taşınmaz edinen yabancı uyruklu 82 farklı ülke vatandaşı gerçek kişi olarak toplam; 6.043.052 m² alana sahip 8.514 adet arazi, 4.211.082 m² alanın üzerinde yapı 36.630 adet konut edinmiştir (Anonim, 2019b) (Şekil 4.1). 2012 yılında yapılan Kanun değişikliği öncesinde en çok taşınmaz edinen yabancı uyruklu gerçek kişilerin vatandaşı olduğu ülkelerin başında 16.119 kişi ile İngiltere gelmektedir. Sıralamada İngiltere'yi Yunanistan, Almanya ve Norveç takip etmektedir. Grafikten diğer ülkelere göre daha az taşınmaz edinen ülkenin 1.354 kişi ile İsveç olduğu anlaşılmaktadır (Anonim, 2019b).



Şekil 4.1. 2012 öncesi en çok taşınmaz edinen ilk 10 yabancı ülke vatandaşı sayısı

4.2.7. 18.05.2012 tarihli ve 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun

Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin yapılan son düzenlemeler 2644 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6302 sayılı Kanun ve 04.08.2018 tarihli ve 698 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (KHK) olmuştur. 698 sayılı KHK'nin 9. maddesiyle, 2644 sayılı Kanunun 35. maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “Bakanlar Kurulu” ibareleri “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiş ve daha önceden Bakanlar Kurulunda olan yetkiler Cumhurbaşkanına verilmiştir (Anonim, 2018a). 6302 sayılı Kanun daha önceki düzenlemelerden farklı olarak yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin en kapsamlı değişiklikleri içeren bir kanun olarak ortaya çıkmaktadır.

6302 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi ile 2644 sayılı Kanunun 35.maddesinde hüküm altına alınan yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin usul ve esaslar, son derece geniş kapsamlı değişiklikler yapılarak güncel haline kavuşturulmuştur.

Anılan Kanunun 35. maddesine göre kanuni sınırlamalara uyulmak koşuluyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedirler. Buna göre yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli

nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı 60 hektara kadar artırmaya yetkili kılınmıştır.

Madde içeriği incelendiğinde altı çizilebilecek en önemli değişiklik “Karşılıklılık (mütekabiliyet) İlkesinin düzenlemeden çıkarılmasıdır. Bilindiği üzere, en az iki devlet arasında uygulanan ve bir ülkede diğerinin vatandaşlarına aynı mahiyette hakların benzer şartlarda tanınmasını ifade eden karşılıklılık ilkesi 1934 Tapu Kanunu’nun temel prensiplerinden biri olarak ilk halinden bu yana yerini korumuştur. Kanuna ilişkin yapılan değişiklikler göz önüne alındığında; Anayasa Mahkemesi tarafından konuya ilişkin yapılan kanun değişikliklerinin iptali gerekçelendirilirken karşılıklılık ilkesinin önemine atıfta bulunulmuştur.

Ayrıca, 2012 düzenlemesi ile getirilen bir diğer husus ise, Bakanlar Kuruluna⁴ ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçümü ve miktar olarak belirleyebilme, sınırlandırabilme, kısmen veya tamamen durdurabilme veya yasaklayabilme yetkisi verilmesidir. Bu yetkiye istinaden Bakanlar Kurulu 25.06.2012 tarihinde aldığı 724 sayılı Kararı ile hangi ülke vatandaşlarının Türkiye’den taşınmaz mal edinebileceği ve şartlarını belirlemiştir. Mevcut uygulamada Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunup bulunmadığına bakılmaksızın Bakanlar Kurulunun belirlediği 183 ülkenin vatandaşları Türkiye’den taşınmaz edinebilmektedir (Hacıoğlu, 2019). Bakanlar Kurulu Kararı gizli olduğundan ötürü hangi ülkelerin taşınmaz edinimine izin verildiği bilinmemektedir. Fakat hangi ülkelerin taşınmaz edinebileceğinin durumu herhangi bir tapu kadastro müdürlüğünden öğrenilmesi mümkün bulunmaktadır (Üçüncü, 2014).

Bu kanuni düzenlemenin diğer kanunlardan farklı olarak getirdiği bir diğer önemli yenilik ise yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazlarda bir proje geliştirme zorunluluğu olması ve bu projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunması olmuştur. Tapu Kanununun 35/7. maddesinde geçen “proje” ifadesinin kapsamı belirtilmemiştir. Yapısız taşınmazlar üzerine inşa

⁴ 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “Bakanlar Kurulu” ibareleri “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiştir. RG. T. 04.08.2018, S. 30468.

edilecek projelerin türüne ilişkin bir sınırlama getirilmediğinden, özellik arz etmeyen sıradan bir bina projesinin ya da tarımsal amaçlı bir faaliyetin geliştirilmesi mümkün olmakta (Üçüncü, 2014), turizm ve yatırım amaçlı taşınmaz edinimlerine imkân sağlanmaktadır (Orman, 2012).

Genel olarak bakıldığında yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimine 6302 sayılı Kanun ile miktar, yer bakımından sınırlamalar getirildiğini amaç yönünden ise daha önceden getirilen sınırlamanın kaldırıldığını söylemek mümkündür. Miktar ve yer bakımından sınırlandırma kanunda; yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanını özel mülkiyete konu ilçenin yüzde onunu geçmeyecek ve yine yabancı gerçek kişilerin edinebilecekleri alan, kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçmeyecek koşulu oluşturulmuştur. Amaç bakımından ise daha önceden 5444 sayılı kanunla yabancı uyruklu gerçek kişilerin sadece işyeri veya mesken olarak kullanılmak üzere taşınmaz edinebileceğini öngören bu sınırlandırma kaldırılmıştır (Üçüncü, 2014).

4.3. Yabancıların Taşınmaz Edinimine Atıfta Bulunan Diğer Düzenlemeler

4.3.1. 442 sayılı Kanun

18 Mart 1340 (1924) tarihli 442 sayılı Kanunun 87. maddesi ile Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmayan yabancı gerçek kişiler ile şirketlerin, köylerde arazi ve emlak almaları yasaklanmıştır (Genç, 2014). 4916 sayılı Kanunla 442 sayılı Kanunun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmış, yabancı gerçek kişiler ve tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin köylerde taşınmaz edinimi serbest bırakılmıştır (Yılmaz, 2013).

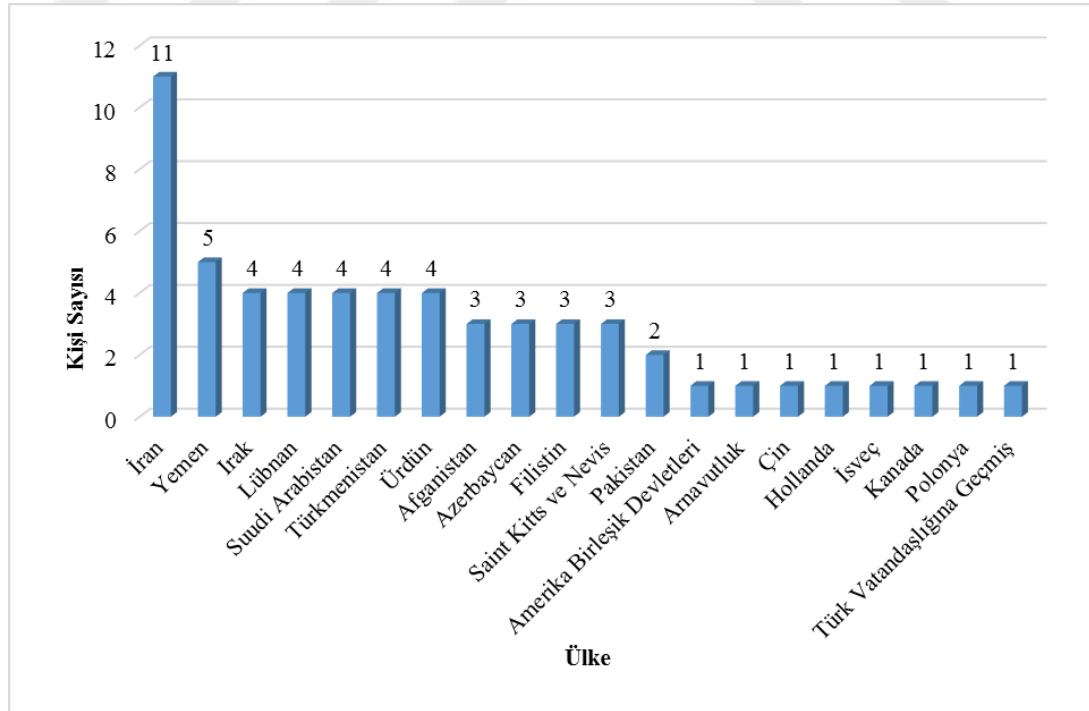
4.3.2. Taşınmaz edinimiyle Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılması

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendi kapsamında: “En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkinin yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen” yabancı kişiler Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilir

(Anonim, 2010a). Yönetmelikte 12.01.2017, 19.09.2018 ve 07.12.2018 tarihlerinde yürürlüğe giren üç değişiklik yapılmıştır. Buna göre;

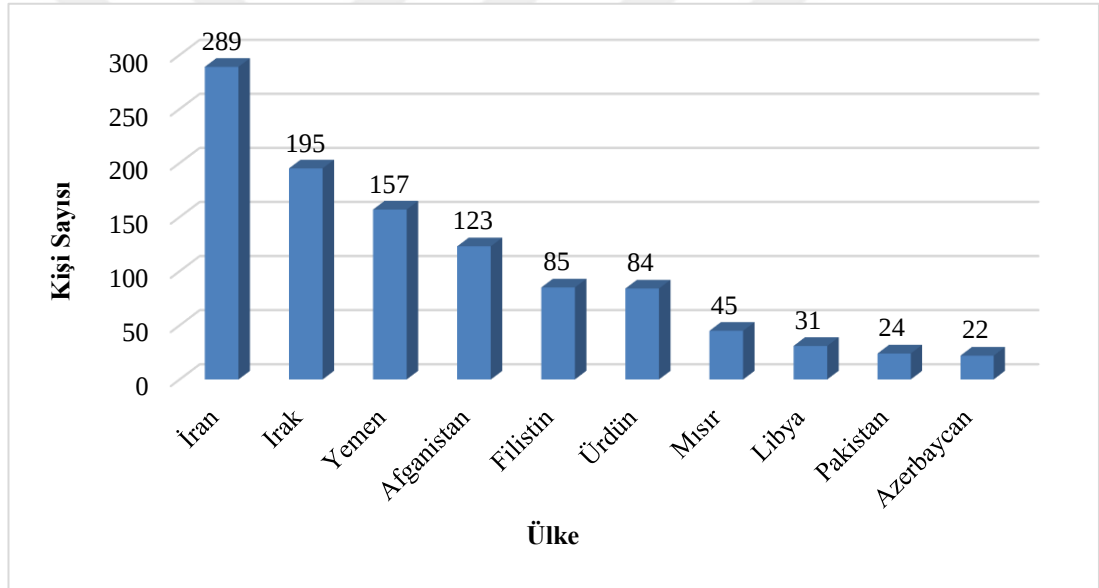
- 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz/taşınmazların değerinin 1.000.000 Amerikan Doları (USD) değerinde olması,
- 19.09.2018 tarihinden sonra satın alınmış/alınacak taşınmaz/taşınmazların değerinin 250.000 USD değerinde olması,
- 07.12.2018 tarihinden sonra satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiş/düzenlenecek taşınmaz/taşınmazların değerinin 250.000 USD değerinde olması gerekmektedir (Anonim, 2019c).

Anılan Yönetmeliğin 12.01.2017- 18.09.2018 tarihleri arasındaki ilk düzenlemesinde satın alınmış taşınmaz/taşınmazların değerinin 1.000.000 Amerikan Doları (USD) değerinde olması gerekmektedir. Bu dönemin etkilerinin görüldüğü Şekil 4.2. incelendiğinde, toplam 58 yabancı gerçek kişi Türk vatandaşlığı almaya hak kazanmış ve bunlardan bir kişi Türk vatandaşlığına geçiş hakkından faydalanmıştır (Anonim, 2019b). 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasındaki düzenlemeden en çok Orta Doğu Ülke vatandaşlarının yararlandığı görülmektedir.



Şekil 4.2. 12.01.2017- 18.09.2018 tarihleri arasında Türk vatandaşlığına geçiş hakkı kazanan yabancı ülke vatandaşları sayısı

Yönetmelikte yapılan değişikliklerle 18.09.2018 tarih ve 106 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 19.09.2018 tarihinden sonra satın alınmış/alınacak taşınmaz/taşınmazların (konut, işyeri, ofis, dükkân, arsa, tarla vb.) değerinin 250.000 USD değerinde olması ve 07.12.2018 tarihinden sonra satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiş/düzenlenecek taşınmaz/taşınmazların değerinin 250.000 USD değerinde olması şartları yeniden düzenlenmiştir. Bu karar sonrası 63 farklı ülkeye tabi 1276 yabancı gerçek kişi Türk vatandaşlığını almaya hak kazanmıştır (Anonim, 2019b) (Şekil 4.3). Düzenleme öncesi ve sonrası rakamlara bakıldığında yeni düzenlemenin satışları olumlu yönde arttırdığını söylemek mümkündür. Bununla birlikte, bu düzenleme sonrası taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık almaya hak kazanan ülkelerin neredeyse tamamının Orta Doğu ülkeleri olduğunun da altını çizmek gereklidir.



Şekil 4.3. 250 bin dolar şartı sonrası Türk vatandaşlığına geçiş hakkı kazanan ilk 10 yabancı ülke vatandaşı sayısı (2019 Şubat sonu itibariyle)

4.3.3. 18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

Yabancıların taşınmaz mal edinme hakları bakımından da maddeler ihtiva eden bu kanun Askeri tesisler ve bölgeler ile güvenlik bölgelerinin kurulması, kaldırılması, gerektiğinde genişletilmesine ilişkin esasların düzenlenmesi amacıyla çıkarılmıştır (Anonim,1981).

2565 sayılı Kanun kapsamında belirlenen askeri yasak bölgeler ile askeri güvenlik bölgelerinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimleri mümkün olmamaktadır. Aynı kanunun 20/a maddesi gereği oluşturulan özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri için taşınmazın bulunduğu yerin bağlı olduğu valilik bünyesinde Tapu Kanununun 36'ncı maddesi gereği oluşturulmuş olan komisyonunun izni gerekmektedir.

6302 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemelerin içinde askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ait hükümler bulunmaktadır. Kanun maddesinde bu hükümler 'askerî yasak bölgeler ve askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerlerinde meydana gelebilecek her türlü değişikliklerin, değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığı tarafından, Özel güvenlik bölgelerine ait harita ve koordinat değerlerinde meydana gelecek değişiklikler de aynı sürede İçişleri Bakanlığı tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir' şeklinde geçmektedir (Üçüncü, 2014).

Yabancı uyruklu gerçek kişiler "Özel Güvenlik Bölgeleri'ndeki taşınmazları Valilik izni ile satın alabilir ve satış vaadi düzenleyebilir. Ancak askeri yasak ve güvenlik bölgelerinde veya yabancı gerçek kişilerin edinimi yasaklanan diğer alanlarda kalan taşınmazları satın alamazlar ve satış vaadi düzenleyemezler. Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri belirlenen illerde 2017/4 (1775) sayılı Genelge kapsamında taşınmazların siciline belirtme yapıldığından, bu illerde yetkili komutanlıklarla yazışma yapılmaksızın, tapu sicilindeki kayıtlara göre işlemler yürütülmektedir.

Yabancıların taşınmaz edinimiyle ilgili hükümler içeren diğer kanunlar aşağıda sıralanmıştır;

- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu,
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu,
- 1062 sayılı Mukabele-î Bilmisil Kanunu,
- 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunudur (Hacıoğlu, 2019).

5. BULGULAR VE TARTIŞMA

5.1. Yabancıların Türkiye’den Taşınmaz Edinme Sebepleri

Türkiye jeopolitik konumundan ötürü yıllar boyunca yabancı ülkeler tarafından cazibe merkezi olarak görülmüştür. Günümüzde ise, yabancılar Türkiye’yi temiz havası ve coğrafi güzellikleri gibi pek çok sebeplerle yaşanır bir yer olarak görmektedir. Yabancılar Türkiye’yi gerek konaklamak gerekse yatırım amaçlı tercih etmektedir. Genel olarak yabancı uyruklu vatandaşların Türkiye’yi tercih etme sebeplerini aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür (Anonim, 2018b):

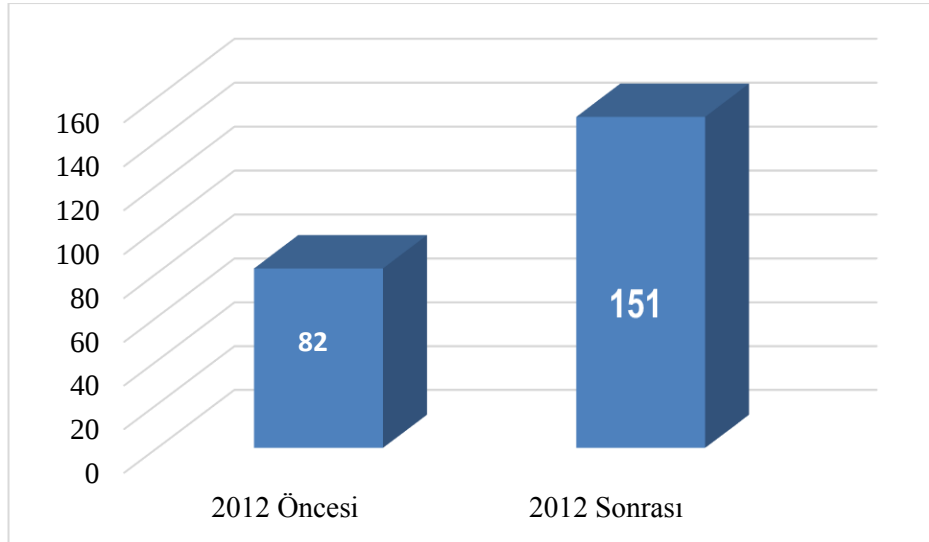
- Gayrimenkul yatırımının Türkiye’de yıllardan beri en güvenilir ve değer değişimi olumlu yönde olan ve sürdürülebilir kazanç sağlayan yatırım aracı olması ve bu sebeple yabancıların, gayrimenkul alım-satımında değer kaybı yaşamayacaklarını düşünmeleri,
- Diğer ülke şehirleriyle fiyat, kalite, yaşam standartları gibi unsurlar kıyaslandığında Türkiye’nin avantajlı bir konumda yer alması,
- Taşınmazın kullanım amacı ve konumuna bağlı olarak kiralama durumunun yüksek olması ve buna bağlı düzenli gelir getirisinin bulunması,
- Türkiye’nin sağlık turizmi ve eğitim anlamında da büyük bir potansiyele sahip olması,
- Taşınmaz ediniminde en önemli sınırlama olarak görülen mütekabiliyet (karşılıklılık) ilkesinin kaldırılması ile yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinmesine ilişkin şartların kolaylaştırılması,
- Türk vatandaşı olma hakkının gayrimenkul edinimi yoluyla kazanılması maksadıyla yapılan yeni düzenlemelerin avantajlar oluşturmaları,
- 08/03/2017 tarihli ve 6824 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun hükmü gereğince yabancı yatırımcıların KDV ödemeksizin konut ve iş yeri amaçlı gayrimenkul satın alabilme imkânı,
- Yabancılar gayrimenkul satışındaki yasal prosedürler dışındaki en büyük engel olarak görünen ikamet izninin 3 aydan daha makul bir süre olan 1 yıla çıkması,
- Türk Lirası’nın döviz karşısında değer kaybetmesiyle beraber yabancılar açısından konut alımının cazip hale gelmesi,
- Türkiye’nin özellikle turizm başta olmak üzere birçok yatırım sektörünün hızla büyüdüğü bir ekonomi içerisinde yer alması,

- Türkiye'nin bulunduğu coğrafya itibariyle çok farklı kültürü barındırması, Asya ve Avrupa arasında geçiş noktasında olması, mevcut ve devam eden mega projelere ev sahipliği yapması sebebi ile cazibe merkezi konumunda bulunması,
- Çağdaş mimari ve yüksek kalitede lüks ve teknolojik yapı türleriyle hem yazlık hem de konaklama amaçlı birçok sosyal imkânlar sunan seçeneklerin bulunması.

5.2. Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin İncelenmesi

5.2.1. Türkiye geneli değerlendirme

Türkiye geneli açısından; 6302 sayılı Kanundan önce 82 farklı ülke vatandaşı Türkiye’de taşınmaz ediniminde bulunmuş, 2012 yılı Kanun değişikliği sonrası bu rakam 151 ülkeye çıkmıştır. 2012 yılı öncesi 82 farklı ülkeden toplam 56.664 yabancı ülke vatandaşı taşınmaz edinmiştir. Kanun öncesi; 82 ülke vatandaşı Türkiye’de toplam 6.043.052 m² alana sahip 8.514 adet arazi, 4.211.082 m² alanın üzerinde yapı 36.630 adet konut edinmiştir. 2012 yılı Kanun değişikliği sonrasında 2019 yılı şubatına kadar 151 farklı ülkeden toplam 160.038 yabancı ülke vatandaşı taşınmaz edinmiştir (Şekil 5.1). Bu kişiler kanun sonrası; 21.62.9131 m² alana sahip 17.295 adet arazi ile 12.467.184 m² alanın üzerinde yapı 149.729 adet konut edinmişlerdir (Anonim, 2019b).

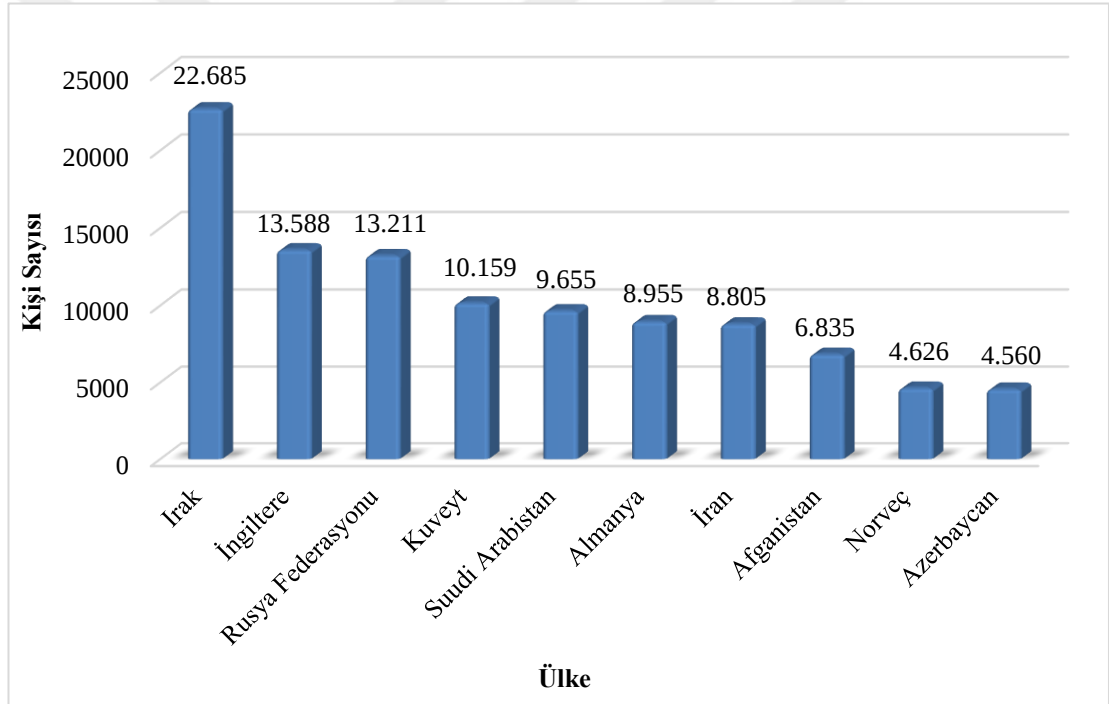


Şekil 5.1. Taşınmaz edinen ülke sayısı değişimi

Kanunun getirdiği en önemli yenilik olan ve 1934’den beri uygulanmakta olan karşılıklılık (mütekabiliyet) ilkesinin kaldırılması bu ülke vatandaşı miktarının artmasının en önemli sebebidir. Değişikle beraber bu kanun, 183 ülke vatandaşına

Türkiye’de mütakabiliyet şartı aranmadan taşınmaz edinme imkânına kavuşturmuştur. Gizlilik esasından ötürü, söz konusu 183 ülkenin hangileri olduğu kamuoyuna duyurulmamıştır. Bu liste Resmi Gazete’de yayımlanmayarak sadece ilgili tapu müdürlüklerine ve bakanlıklara gönderilmiştir (Üçüncü, 2014).

Kanun değişikliği sonrasında en çok taşınmaz edinen ilk 10 ülke sıralaması değişmiştir. Kanun değişikliği sonrasında en çok taşınmaz edinen ülkelerin başında %14’lük oranla Irak vatandaşları gelmektedir. Irak’ı İngiltere, Rusya Federasyonu ve Kuveyt takip etmektedir. Son sırada 4.560 kişi ile Azerbaycan gelmektedir (Anonim, 2019b). Sıralamanın değişmesinin en önemli nedeni, 2012 Kanun değişikliği ile önceden taşınmaz edinemeyen ülke vatandaşlarının da taşınmaz edinimine olanak sağlanması olarak görülmektedir.



Şekil 5.2. 2012 sonrası en çok taşınmaz edinen ilk 10 yabancı ülke vatandaşı sayısı (2019 Şubat sonu itibariyle)

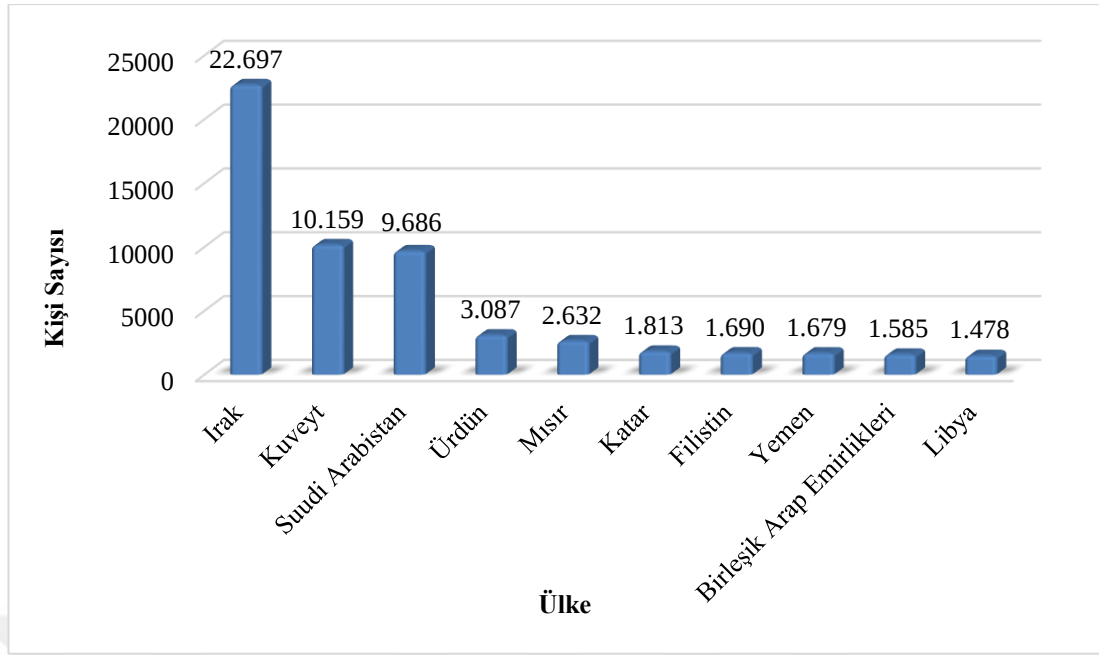
Türkiye’de en çok taşınmaz edinen ilk 10 ülke vatandaşı sıralamasına bakıldığında; 2012 yılı öncesinde Avrupa Birliği Ülke vatandaşlarının olduğu, düzenleme sonrası ise Körfez Ülkeleri (4 adet), Azerbaycan ve Afganistan vatandaşlarının listeye girdiği görülmektedir (Çizelge 5.1). İngiltere, Rusya Federasyonu, Almanya ve Norveç sıralamaları değişmekle birlikte yine ilk on sıralamanın içinde yer almaktadır. Bunun yanında 2012 öncesinde grafikte yer

almayan Irak, Kuveyt, Suudi Arabistan ve İran, Afganistan ve Azerbaycan ile birlikte sıralamaya girmiştir (Anonim, 2019b). (EK 2 ve EK 3)

Çizelge 5.1. 6302 sayılı Kanun öncesi ve sonrası ülke karşılaştırılması

2012 Öncesi/Ülke Adı	2012 Sonrası/Ülke Adı
İngiltere	Irak
Yunanistan	İngiltere
Almanya	Rusya Federasyonu
Norveç	Kuveyt
Rusya Federasyonu	Suudi Arabistan
Danimarka	Almanya
Hollanda	İran
İrlanda	Afganistan
Belçika	Norveç
İsveç	Azerbaycan

Son düzenlemeden önce İslam ve Arap ülkeleri vatandaşları Türkiye’de taşınmaz edinebilme hakkına sahip değilken, 2012 yılında yapılan değişiklikle karşılıklılık koşulunun kaldırılması ile artık bu ülke vatandaşları da taşınmaz edinme imkânına kavuşmuşlardır. 21 farklı Arap ülkesine ait 59.995 Arap vatandaşı arazi ve konut olmak üzere toplam 14.885.253,41 m² alana sahip 30.276 adet taşınmaz edinmişlerdir (Şekil 5.3) (Anonim, 2019b).



Şekil 5.3. Türkiye’de en çok taşınmaz ediniminde bulunan ilk 10 Arap Ülkesi vatandaşı sayısı (2019 Şubat sonu itibariyle)

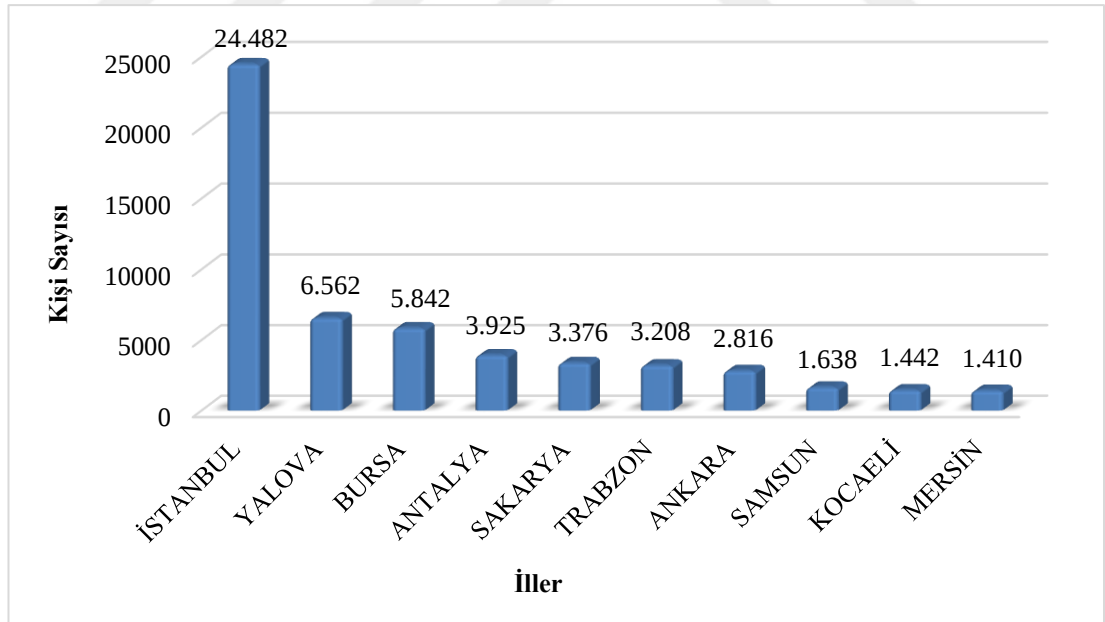
Türkiye turizm potansiyeli nedeniyle Arap coğrafyasının ayrıca ilgi odağı olmuştur. Arap vatandaşları; Türkiye’nin Müslüman bir ülke olmasından ötürü helal yiyecek bulmakta sıkıntı çekmemeleri, Osmanlı İmparatorluğu’nun köklerin de bu topraklarda oluşu ve tarihsel bağlılık, Türkiye’nin doğal- tarihi güzellikleri, turizm potansiyelinin (kıyı, sağlık, kültür vb.) yüksek olması, Dünyadaki siyasal ve ekonomik krizden tedirgin olmaları, bu sebeple Türkiye’de kendilerini aileleri ile birlikte güven içinde hissetmeleri, toplumsal ve siyasi kaoslarla sıkışan Arap sermayesinin akabileceği en güvenli liman olarak Türkiye’yi görmeleri ve Türkiye’den aldıkları arazilerin kısa sürede değer kazanması gibi sebeplerle hem yatırım hem de konaklama amaçla Türkiye’yi tercih etmektedirler (Anonim, 2012).

Arap vatandaşlarının en çok İstanbul’u tercih ettiği görülmektedir (Şekil 5.4). İstanbul’u tercih eden Arap ülkeleri vatandaşı sayısı diğer dokuz ili tercih eden Arap ülkeleri vatandaşlarının toplam sayısından sadece 5.737 kişi azdır (Anonim, 2019b). Bu rakam da İstanbul’un Arap ülkeleri tarafından oldukça revaçta tutulduğunun göstergesidir. Son yıllarda ‘Arap furyası’ olarak anılan Arap ülkeleri vatandaşlarının İstanbul’a geliş nedenlerini ise genel olarak aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

- İstanbul’un sanayiden ticarete uzanan geniş alanlarında pek çok Arap girişimcinin faaliyet göstermek istemesi,

- Sağlık operasyonları konularında Türk sağlık sektörünün geldiği nokta ve muadilleri olan Avrupa ülkelerine göre daha az maliyetli olması,
- İstanbul'un alışveriş merkezleri konusunda gelişmiş ve fiyatların Arap ülkelerine göre daha uygun olması,
- İstanbul'un tarihi ve kültürel değerlerinin yanı sıra, son dönemde Türk dizilerinin de yabancı ülkelerde izlenme oranlarının yüksek olmasının getirdiği katkıyla Orta Doğu ülkelerinde ilgi uyandırması,
- 11 Eylül nedeni ile Amerika ve Avrupa ülkelerinin Arap ülke vatandaşlarına uyguladığı vize zorlukları, Körfez ve Akdeniz kuşağındaki diğer turist çeken Arap ülkelerindeki iç karışıklıklardan dolayı Türkiye'yi en başta da İstanbul'u güvenli bir liman olarak görmeleri,
- Türkiye'nin tarihi ve turistik güzellikleri, yeşil alanlara sahip olması, Türk hükümetinin Arap dünyasına her geçen gün daha yakınlaşması ve bazı Araplar için Osmanlı'dan gelen bağlar.

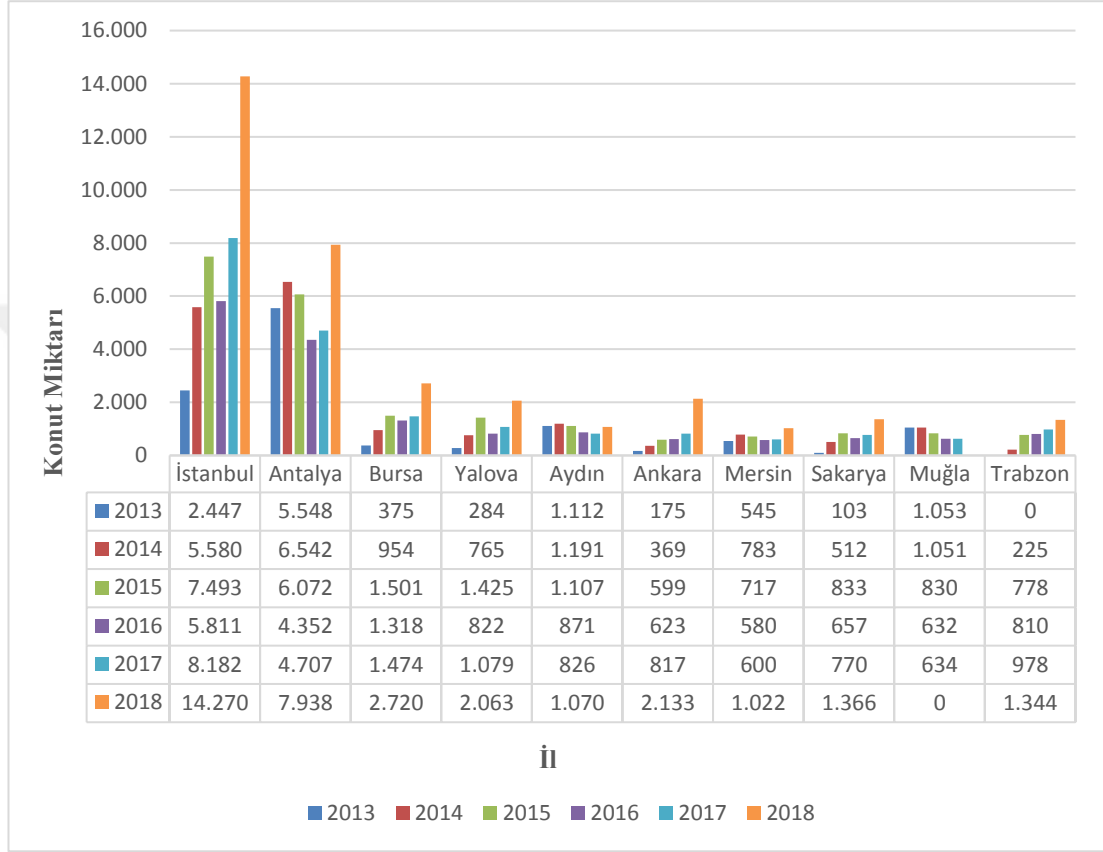
Genel olarak bakıldığında Arap ülkeleri vatandaşlarının taşınmaz ediniminde en çok tercih ettiği bölgeler Marmara ve Karadeniz Bölgeleri olmuştur.



Şekil 5.4. 2012-2019 yılları arasında Arap Ülkeleri vatandaşlarının en çok taşınmaz edindiği ilk on il

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, Türkiye'de yabancıların en çok tercih ettiği iller belirgin bir farkla İstanbul ve Antalya'dır. 2013-2018 yılları arasında yabancılara İstanbul'da 43.783 adet konut satılmıştır. Sıralamada İstanbul'u

35.159 konutla Antalya, 8.342 konutla Bursa, 6.438 konutla Yalova, 6.177 konutla Aydın ve 4.716 konutla Ankara takip etmiştir (Şekil 5.5). Ülke geneline bakıldığında yabancılara satılan konut miktarının yarısından fazlası İstanbul ve Antalya illerinde bulunmaktadır. Bu durum da her 100 konuttan 35'inin İstanbul da, 28'inin ise Antalya'da satıldığını göstermektedir.



Şekil 5.5. 2013-2018 yılları arasında Türkiye’de yabancılara en çok konut satışının olduğu ilk on il

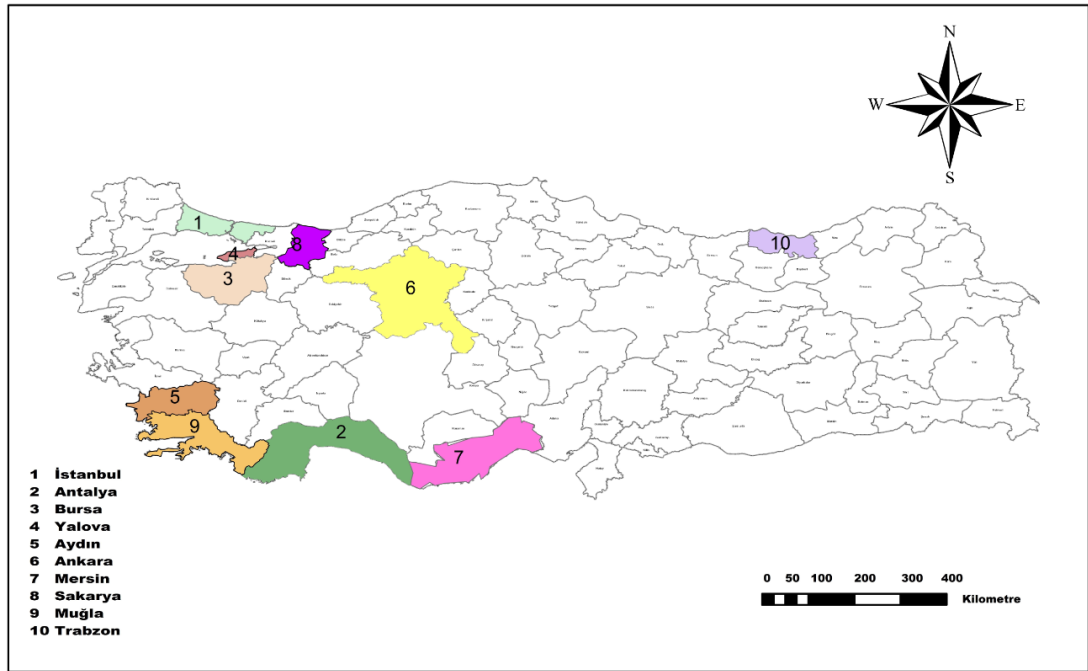
2018 yılında yabancıların taşınmaz edinimi gözle görülür bir artış göstermiştir. Döviz kurlarının yabancılar ve birikimlerini dövizde değerlendiren Türk vatandaşları lehine gelişme göstermesi de bu rekor artışın bir diğer sebebi görülmektedir. Bu kapsamda hem yurt dışında yerleşik Türk vatandaşları, hem de Körfez ülkeleri gibi yabancı yatırımcıların konut alımları büyük oranda artış göstermiştir.

Gayrimenkul ve bankacılık sektörlerinin yapmış olduğu kampanyalar ve artan döviz kurlarının etkisiyle yabancılar konut ve gayrimenkul yatırımlarını artırırken ve 2018 Ekim ayında satılan konut sayısı 2017’nin yine aynı ayına göre %134,4 artışla 6.276’ya ulaşmıştır. Geçen yılın ekim ayında ise yabancılara 2.677 konut satışı

yapılmıştır. Nerdeyse üç katı olan bu rakam 2013-2018 yılları arasında aynı aya ait farkın en yüksek olduğu seviyeye ulaşmıştır (EK 1).

TKGM tarafından yayınlanan Mart 2019 konut satış istatistiklerine göre Mart 2019'da birinci sırayı 1.520 konut satışı ile her zaman zirvede olan İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 626 konut satışı ile Antalya, 173 konut satışı ile Ankara, 121 konut satışı ile Bursa ve 110 konut satışı ile Yalova izlemektedir. 2018 yılının mart ayına bakıldığında ise yabancılara 1.827 konut satışı yapılmıştır. Bu da gösteriyor ki yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın mart ayına göre %71,3 artarak 3.129 olmuştur (Anonim, 2019d).

Türkiye haritası üzerinde gösterilen Antalya, Ankara, Bursa, İstanbul, Muğla, Trabzon ve Yalova illerinin (Şekil 5.6) yabancılar tarafından tercih edilme sebeplerine ve 2012-2018 yılları arasında bu illerdeki uyruk bazındaki değişimlere tezin ileriki safhalarında ayrıntılı olarak değinilecektir.

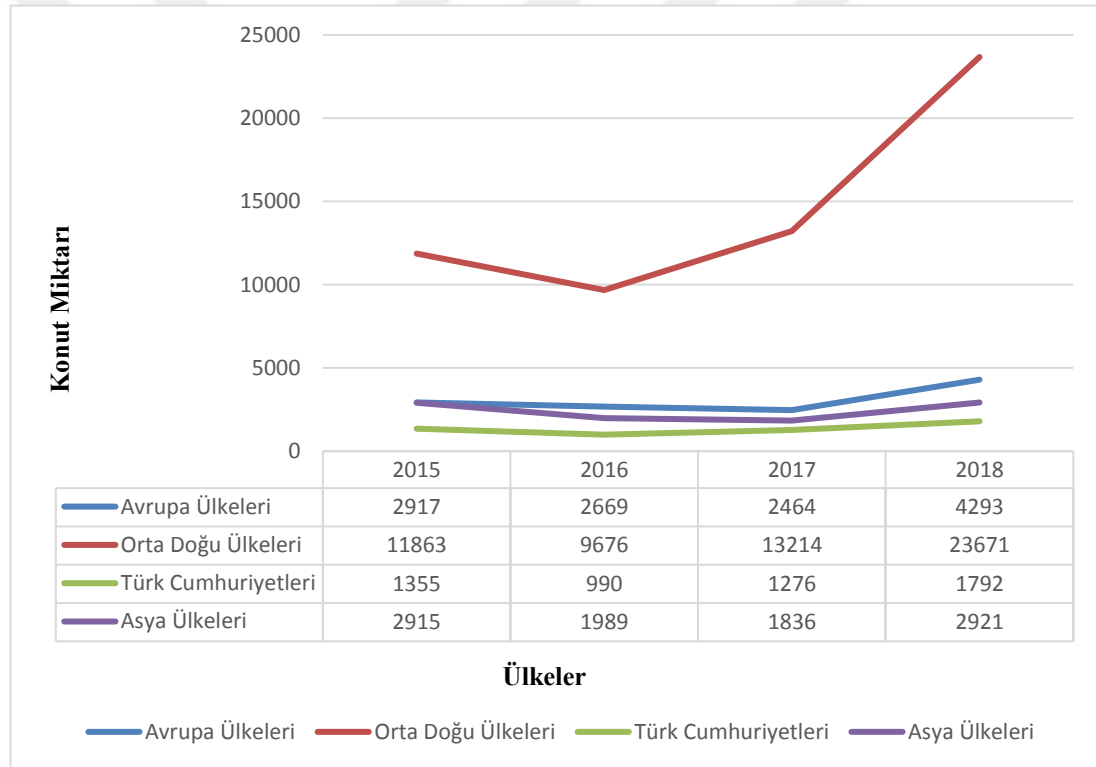


Şekil 5.6. 2013-2018 Yılları arasında Türkiye’de yabancılara en çok konut satışının olduğu ilk on il

TÜİK verilere göre 2015-2018 yılları arasında konut satışının en fazla olduğu ülkeler açısından durum değerlendirildiğinde; Avrupa (Almanya, İngiltere, İsveç, Norveç, Hollanda ve Belçika) Ülkeleri, Asya Ülkeleri (Rusya Federasyonu, Ukrayna ve Çin) ve Türk Cumhuriyetlerinin (Azerbaycan ve Kazakistan) konut satışlarının

benzer oranlarda seyrettiği; Orta Doğu ülkelerinin (Irak, Suudi Arabistan, Kuveyt, İran, Afganistan, Ürdün, Mısır, Katar, Yemen, Filistin, Birleşik Arap Emirlikleri ve Lübnan) ise bu ülkelere nazaran açık ara önde olduğu dikkat çekmektedir (Şekil 5.7).

TÜİK verileri incelendiğinde; 2015-2018 arası dönemde Orta Doğu ülke vatandaşlarının gayrimenkul ediniminde ilk sırayı koruduğu görülmektedir (Şekil 5.7). Bununla birlikte; Ortadoğu ülkelerinin yıllar bazında gayrimenkul ediniminde sürekli artış yönünde bir ivme kazandığı, diğer bölge ülkelerinin ise neredeyse sabit oranlarda gayrimenkul edindiği de dikkat çeken bir başka ayrıntıdır. Mevcut düzenlemelerde kısıtlayıcı yönde herhangi bir değişiklik olmaması durumunda; Türkiye'nin önümüzdeki yıllarda da Orta Doğu ülkelerinin gayrimenkul ediniminde tercihi olmaya devam edileceği öngörülmektedir.



Şekil 5.7. 2015-2018 yılları arasında konut satışının en fazla olduğu ülkeler

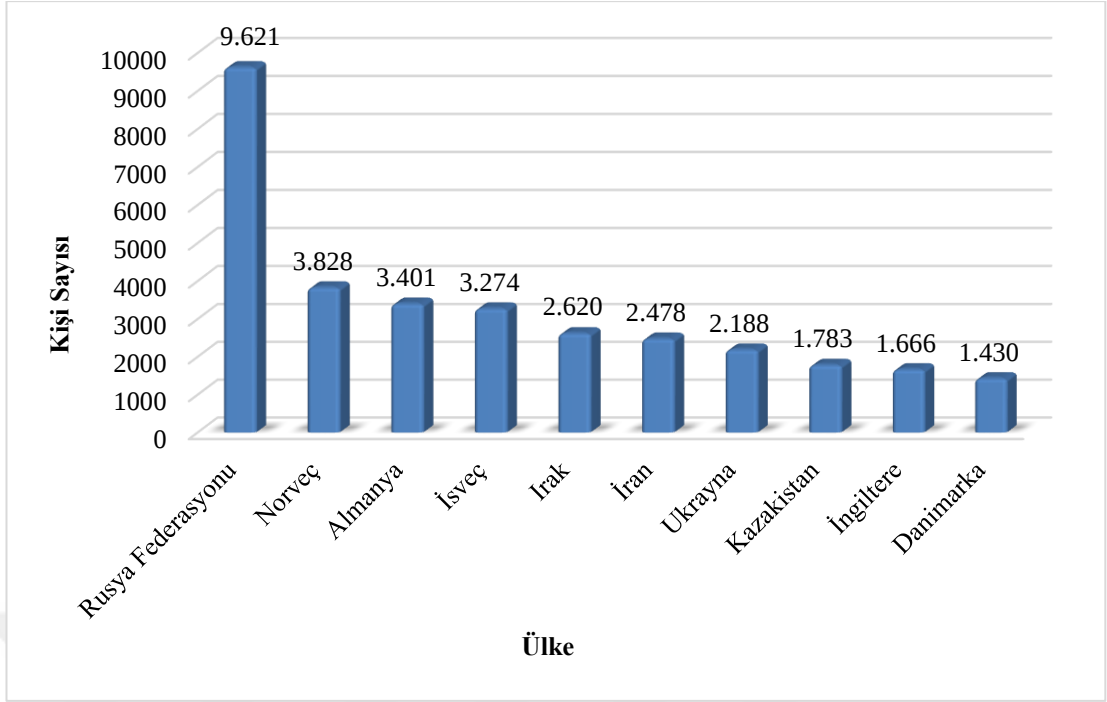
5.2.2. Yabancıların taşınmaz ediniminin Antalya ili açısından incelenmesi

Antalya'nın doğal ve kültürel çekicilikleri, kıyı turizmi başta olmak üzere birçok turizm türüne (kültürel turizm, kongre turizmi, kış turizmi, mağara turizmi, golf turizmi, yat turizmi, spor turizmi vb.) elverişli bir ortam yaratmaktadır. Akdeniz iklimi ve uzun kıyı şeridindeki plajları (Patara, Kleopatra, Lara, Konyaaltı, Kemer, İncekum, Kaputaş, Kundu, Phaselis vb.) kentte turizmin gelişmesinde etkili olan

temel etkenlerdendir. Türkiye genelinde 459'u plaj, 22'si marina ve 10'u yat olmak üzere toplam 491 mavi bayrak bulunmakta olup, Mavi Bayrak ödüllü plajların yarısından fazlası Antalya sınırları içinde yer almaktadır.

Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze kadar pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış ve aynı zamanda da Türkiye'de en çok antik kentin bulunduğu şehir özelliği göstermektedir. Yıl içinde yaklaşık 300 günün güneşli olması, kışların bile ılık geçmesi ve sıcaklık ortalamalarının yüksek olması Antalya'da kıyı turizmi sezonunu uzatmaktadır. Doğa ile iç içe, özgür bir şehirdir. Ayrıca, Antalya ilinin doğal yapısı olan karstik yapıdaki alanların geniş yer kaplamasından ötürü, Karain, Damлатаş, Dim, Beldibi, Altınbeşik ve Kocain gibi birçok mağara mevcuttur ve bunların bir kısmı turizme açıktır (Akova, 1999).

Turizm kentleşmesinin bir sonucu olarak Antalya'da yabancılar çok sayıda taşınmaz edinmişlerdir. Antalya ilinde 2012-2018 yılları arasında toplam 41.772 yabancı ülke vatandaşı taşınmaz edinmiştir. Bu rakam içinde %23' lük kısmını Rusya oluşturmaktadır. Yabancıların taşınmaz alımlarında 9.621 kişi sayısı Rusya birinci sıradadır. Rusya'yı 3.828 kişi sayısı Norveç ve 3.401 kişi sayısı Almanya takip etmektedir. İlk on ülke için bu veri toplamda 32.289 kişiye karşılık gelmektedir. Bu da her on kişiden üçünün Rus vatandaşı olduğu anlamına gelmektedir. Bu rakamlar Norveç, Almanya ve İsveç için ise her on kişiden birinin bu ülke vatandaşı olduğunu göstermektedir. Geriye kalan Irak, İran, Ukrayna, Kazakistan, İngiltere ve Danimarka için ise bu rakam her on kişiden bir kişiye bile tekabül etmemektedir (Şekil 5.8).



Şekil 5.8. 2012-2018 yılları arasında Antalya ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı

Antalya ilinde taşınmaz edinen yabancıların en çok tercih ettiği ilçe Alanya olmuştur. Bu tercihin sebepleri olarak, şehrin doğal güzelliği, kıyı şeridi, tarihi dokusu gibi birçok neden sayılabilir. Diğer ilçelerine göre turizm faaliyetleri daha gelişmiş olan Alanya yabancılar tarafından “Akdeniz güzeli” olarak anılmaktadır. Alanya’daki taşınmaz alan kişi sayısı 21.114’tür. Bu rakamın yaklaşık üçte birini Rus vatandaşları oluşturmaktadır. Rusya’yı Norveç, Almanya ve İsveç takip etmektedir (Çizelge 5.2).

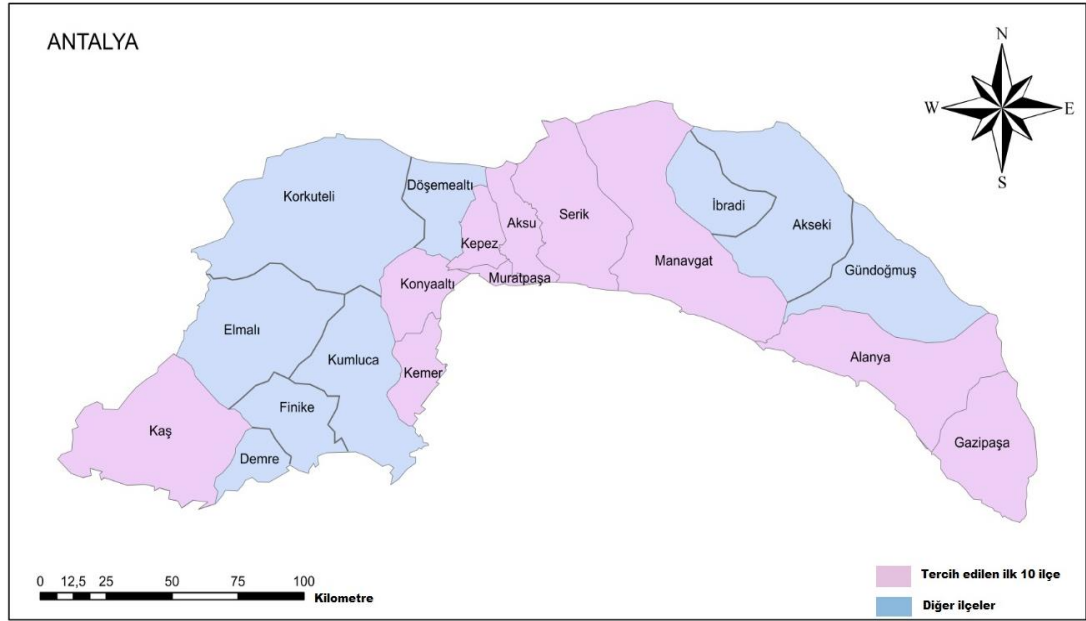
Yabancıların ikinci olarak tercih ettikleri ilçe 4.661 kişi sayısı ile Konyaaltı’dır. Bu rakam Alanya ilçesinde edinilen taşınmazların yaklaşık beşte biri kadardır. Konyaaltı’nın tercih edilmesinin sebepleri Alanya’dan çok farklı değildir. Araştırmalara göre Konyaaltı’nın konut ve çevresinin fiziki kalitesi ve ayrıca yabancıların arkadaşlarına yakın olmak için tercih ettiği söylenebilir.

Antalya ilinin arazisi ortalama olarak %77,8’lik kısmı dağlık, %10,2’lik kısmı ova, %12’lik kısmı ise engebeli bir yapı teşkil etmektedir. Daha az tercih edilen ilçelerin neden diğer ilçelere göre daha az tercih edildiğinin sebepleri nitekim Antalya’nın fiziki özelliklerinden ötürüdür. Kaş ilçesinden sonra yabancıların mülk ediniminde düzenli bir azalış görülmektedir. 75 adet taşınmazla Gazipaşa son sırayı almaktadır.

Çizelge 5.2. 2012-2018 yılları arasında Antalya ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

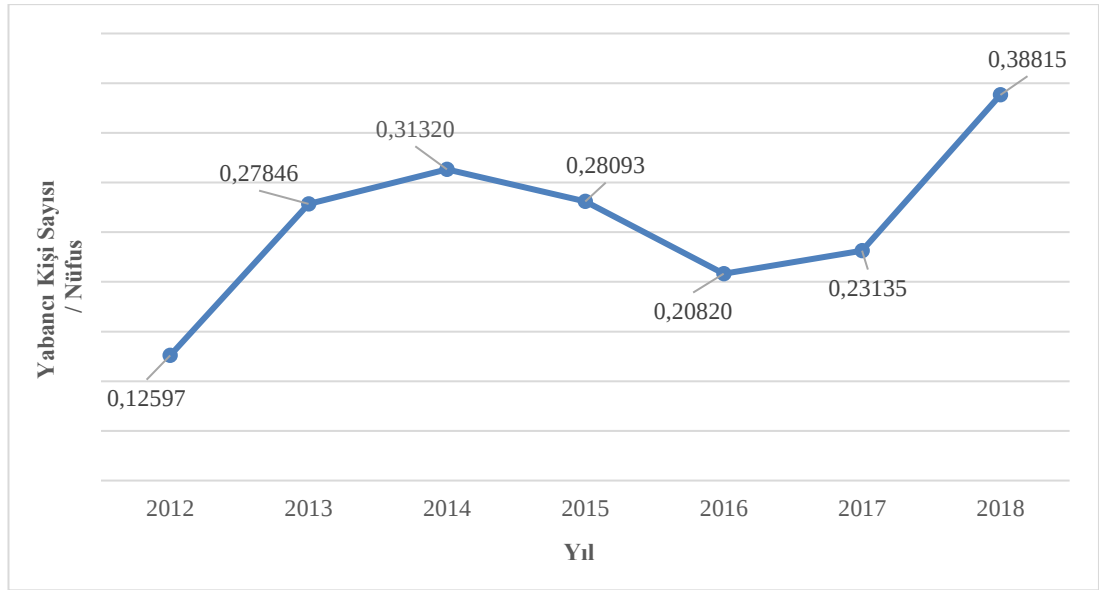
İlçe Adı	Rusya Federasyonu	Norveç	Almanya	İsveç	Irak	İran	Ukrayna	Kazakistan	İngiltere	Danimarka	Toplam
ALANYA	6.162	3.120	2.136	2.887	1.674	1.456	1.294	777	349	1.259	21.114
KONYAALTI	2.034	65	210	112	555	574	578	419	62	52	4.661
MURATPAŞA	559	20	216	51	173	359	163	394	38	13	1.986
MANAVGAT	135	249	440	155	0	11	14	34	304	21	1.363
KAŞ	15	16	60	15	1	0	4	9	746	12	878
KEMER	346	279	33	15	0	3	75	30	28	11	820
KEPEZ	140	5	94	8	198	43	26	55	20	9	598
SERİK	87	67	91	16	10	6	14	30	92	50	463
AKSU	76	4	36	11	5	21	14	24	10	0	201
GAZİPAŞA	8	2	51	2	2	0	2	0	5	3	75
TOPLAM	9.562	3.827	3.367	3.272	2.618	2.473	2.184	1.772	1.654	1.430	32.159

2012-2018 yılları arasında Antalya ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe haritasına bakıldığında (Şekil 5.9), Antalya’da en çok tercih edilen ilçelerin neredeyse hepsi kıyı şeridinde yer almaktadır. Bu da tercih sebepleri arasında ön planda turistik amaçların yer aldığını göstermektedir. Kale, Finike, Kumluca ilçeleri sahil şeridinde olmalarına rağmen tercih edilmemesinin ilk sebepleri arasında engebeli arazi olması gelmektedir. Teke Platosunun bulunduğu alanda engebeli arazi yerleşime engel olmaktadır.



Şekil 5.9. 2012-2018 yılları arasında Antalya ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

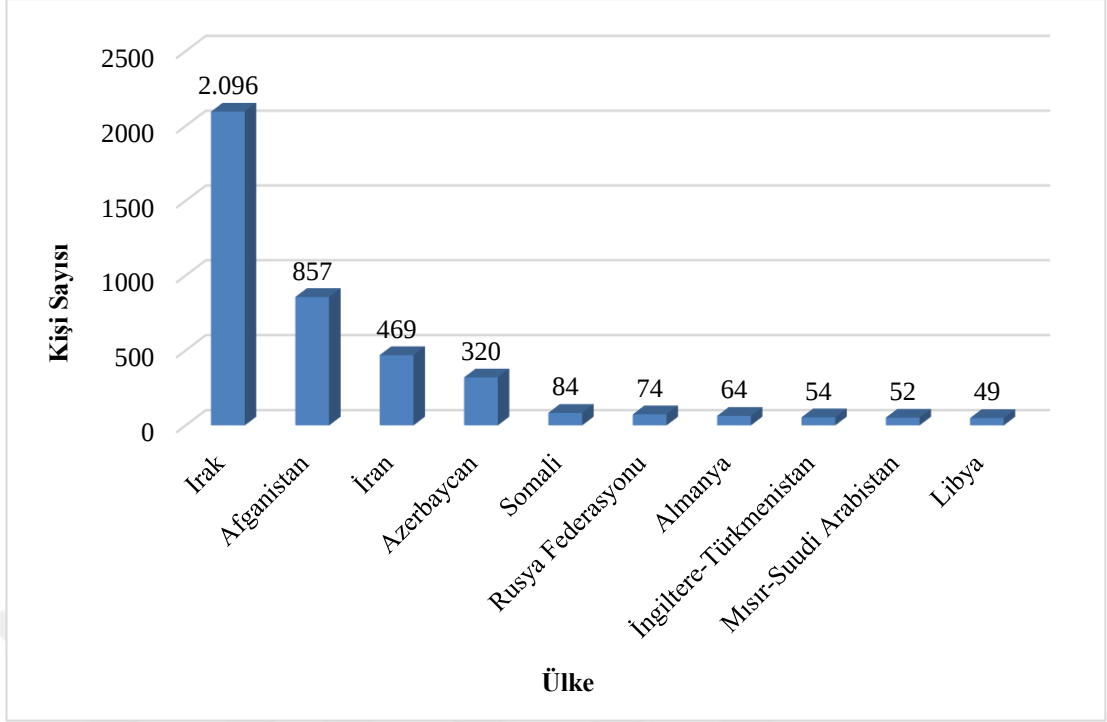
Antalya ilinde, 2012-2018 yılları arasında taşınmaz satın alan yabancı uyruklu gerçek kişi sayısının Antalya ilinin toplam nüfusuna oranına bakıldığında; yıllar itibariyle dalgalı bir değişim gösterdiği görülmektedir (Şekil 5.10). Özellikle 2013 ve 2014 yıllarında, Antalya il nüfusu artmasına rağmen taşınmaz satın alan yabancı uyruklu gerçek kişi sayısındaki artışın daha fazla olmasından dolayı, yukarı yönlü eğilim göstermiştir. 2016 yılında taşınmaz satın alan yabancıların sayısındaki düşüş gerçekleşmiş, 2018 yılında en yüksek seviyeye ulaşmıştır.



Şekil 5.10. 2012-2018 yılları arasında Antalya ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının Antalya il nüfusuna oranı (%)

5.2.3. Yabancıların taşınmaz ediniminin Ankara ili açısından incelenmesi

2012-2018 yılları arasında Ankara'dan toplam 4.979 yabancı uyruklu gerçek kişi taşınmaz edinmiştir. Ankara ilinde 2.096 kişi ile Irak vatandaşları en çok taşınmaz satın almışlardır. Irak'ı 857 kişi ile Afganistan ve 469 kişi ile İran takip etmektedir. Orta Doğu ülkelerinin yanında Almanya ve İngiltere gibi Avrupa ülkeleri de ilk onun içinde yer almaktadır. İstanbul ile benzer bir tablo çizen Ankara için farklılık ise Irak vatandaşlarının diğer ülke vatandaşlarına oranla büyük bir farkla önde olmasıdır. Irak'tan sonra gelen Afganistan'ın neredeyse iki buçuk katı, İran'ın ise beş katıdır. Irak vatandaşlarının taşınmaz alım oranı her on kişiden dördüne tekabül etmektedir (Şekil 5.11).

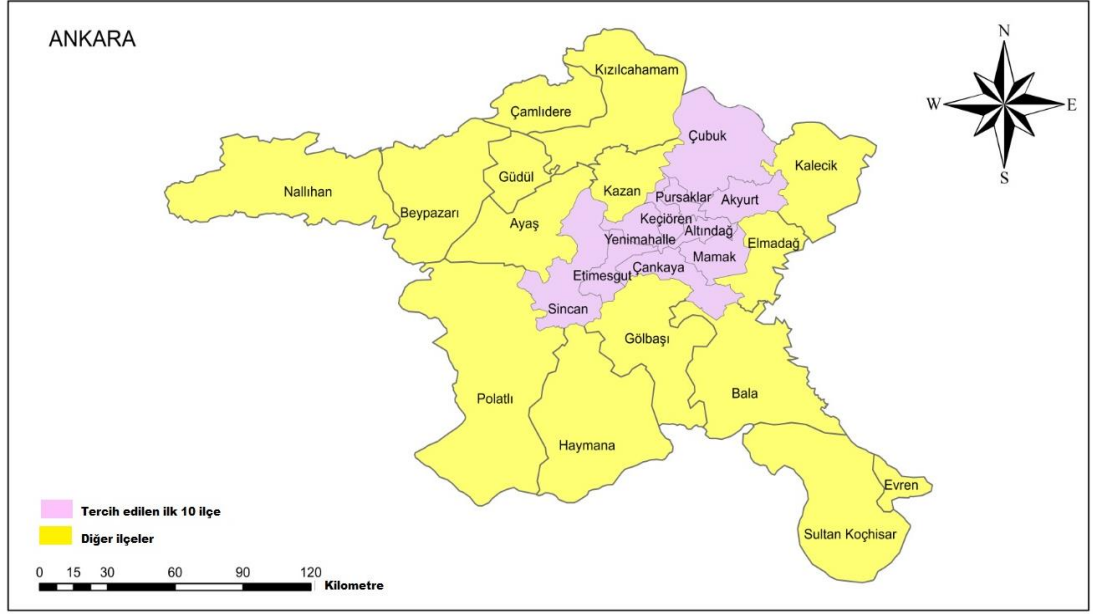


Şekil 5.11. 2012-2018 yılları arasında Ankara ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı

Ankara ilinde taşınmaz edinen yabancı ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilçelere bakıldığında Keçiören birinci sıradadır. Keçiören'i Çankaya ve Mamak takip etmektedir. Keçiören ile Çankaya'yı tercih eden yabancı uyruklu gerçek kişi sayısı birbirine çok yakındır. İlk üç sıralamada yine büyük oranla Irak, Afganistan ve İran yer almaktadır. Rusya uyruklular, Etimesgut ve Çankaya ilçelerinde yoğunlaşırken; Keçiören ve Mamak ilçelerinde Afganistan, Çankaya ve Mamak ilçelerinde Almanya; Keçiören ilçesinde İngiltere, Çankaya ilçesinde Libya vatandaşları yoğunlaşmış bulunmaktadır (Çizelge 5.3). Tercihler iş olanağının daha fazla olduğu gelişmiş merkez ilçelerinde yoğunlaşmıştır (Şekil 5.12).

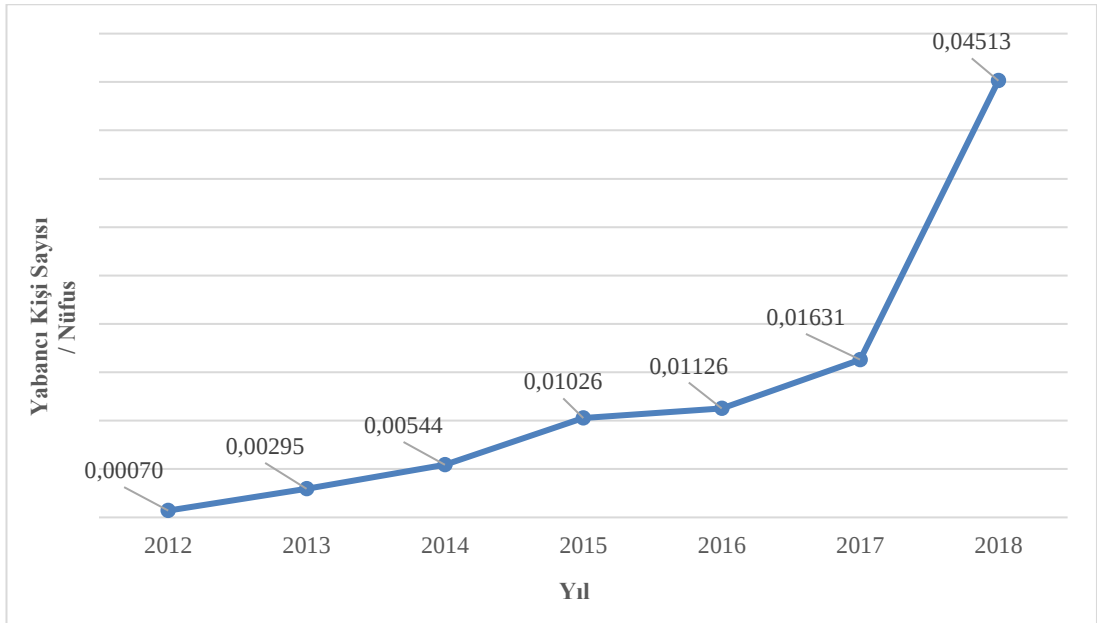
Çizelge 5.3. 2012-2018 yılları arasında Ankara ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

İlçe adı	Irak	Afganistan	İran	Azerbaycan	Somali	Rusya Federasyonu	Almanya	İngiltere	Mısır	Libya	Toplam
KEÇİÖREN	575	198	38	40	61	7	9	24	18	8	978
ÇANKAYA	342	66	278	136	10	28	17	10	6	31	924
MAMAK	556	243	46	21	7	8	12	10	1	1	905
ETİMESGUT	186	15	64	44	0	21	8	0	4	3	345
ALTINDAĞ	163	48	9	18	1	2	4	2	13	1	261
YENİMAHALLE	152	28	18	30	2	5	5	3	2	0	245
SİNCAN	60	34	7	10	0	2	0	0	3	0	116
PURSAKLAR	18	89	0	3	2	0	1	0	1	0	114
AKYURT	8	78	2	0	0	0	0	0	1	0	89
ÇUBUK	5	26	1	1	1	0	1	0	0	0	35
TOPLAM	2.065	825	463	303	84	73	57	49	49	44	4.012



Şekil 5.12. 2012-2018 yılları arasında Ankara ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

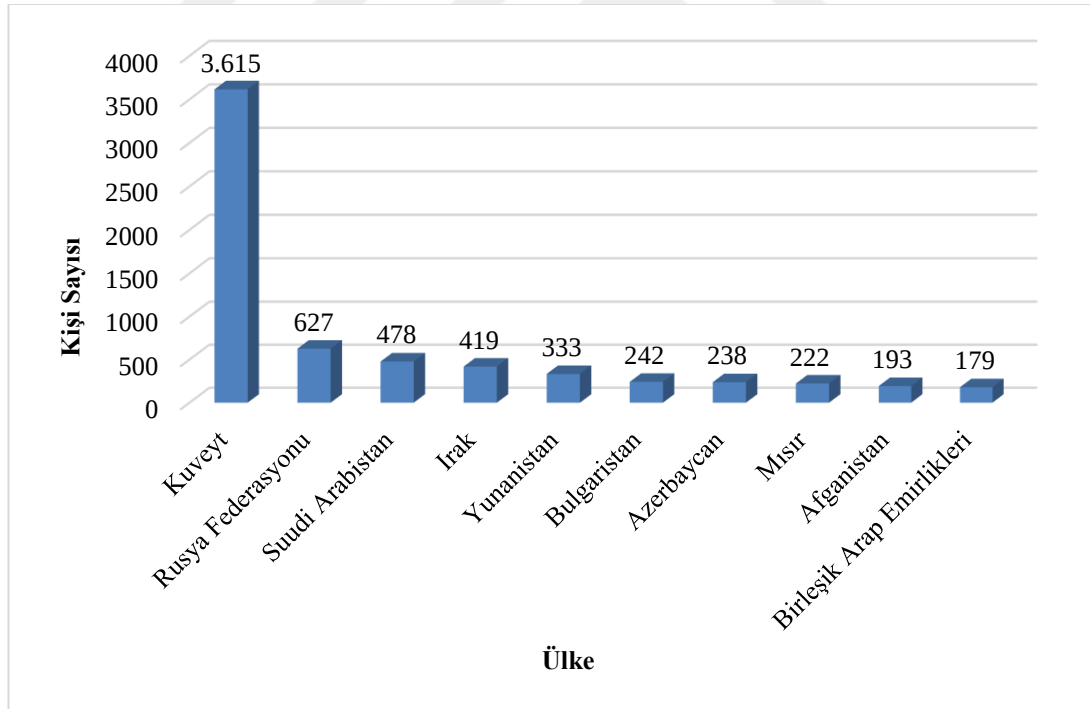
Ankara ilinde taşınmaz satışı gerçekleştirilen yabancı uyruklu kişi sayısının Ankara ilinin toplam nüfusuna oranına bakıldığında; yıllar itibariyle sürekli bir artış eğilimi gösterdiği, 2018 yılında 0.00045131'lik bir oranla en yüksek seviyeye ulaştığı görülmektedir (Şekil 5.13).



Şekil 5.13. 2012-2018 yılları arasında Ankara ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının Ankara il nüfusuna oranı (%)

5.2.4. Yabancıların taşınmaz ediniminin Bursa ili açısından incelenmesi

2012-2018 yılları arasında Bursa ilinde toplam 8.271 yabancı uyruklu gerçek kişi taşınmaz edinmiş ve en fazla taşınmaz satın alan ülke 3.615 kişi ile Kuveyt vatandaşları olmuştur. Diğer dokuz ülke vatandaşı sayısının toplamının Kuveyt vatandaşlarının aldıkları sayı kadar olmadığı görülmektedir. Bursa'dan taşınmaz satın alan ülke çeşitliliği, diğer illere göre farklılık göstermektedir. Yunanistan, Bulgaristan gibi Avrupa ülkelerinin yanında, Rusya gibi Kuzey Asya ülkesi, Suudi Arabistan ve Kuveyt gibi Körfez ülkelerini içine alan bir dağılım göstermiştir (Şekil 5.14). Bursa; bir yandan Trabzon'da olduğu gibi dini değerlerin varlığı Körfez ülkeleri için kendi kültürlerine olan benzerlik açısından, diğer yandan İstanbul gibi tarihi dokuya sahip bir şehir olması nedeniyle yabancıların ilgisini çekmeyi başarmıştır. Büyük bir şehir olmasına rağmen diğer metropol illerine nazaran daha sakin bir şehir olması da diğer bir tercih sebebi olarak ön plana çıkmaktadır. Sanayisi gelişmiş bir şehir olan Bursa bunun getirisi olan iş imkanları ve yatırım imkanlarıyla yabancıların bu şehre yerleşmesine ve yatırım yapmasına katkı sağlamaktadır.



Şekil 5.14. 2012-2018 yılları arasında Bursa ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı

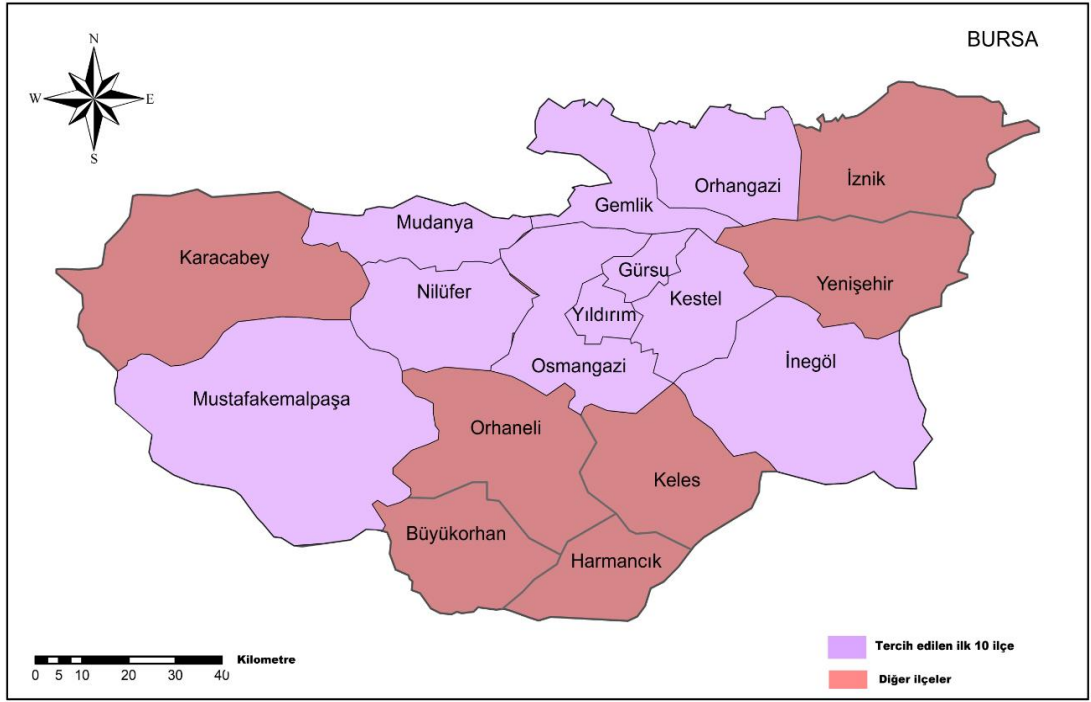
Bursa ilinde taşınmaz edinen yabancıların en çok tercih ettiği ilçe Bursa'nın merkez ilçesi olan Osmangazi'dir. Merkez ilçe olmasına rağmen kira fiyatlarındaki uygunluk ve konumsal uygunluğu tercih sebeplerindendir. Osmangazi'yi hızla

gelişmekte olan Nilüfer ilçesi takip etmektedir (Çizelge 5.4). Yeni olan yapılaşma beraberinde birçok imkân da getirmiştir. Bu da Nilüfer'in tercih edilmesinin nedenleri arasındadır. Yıldırım da merkeze yakın bir ilçe olarak Osmangazi gibi kira uygunluğu ve konumsal uygunluğu bakımından tercih edilmektedir. Mudanya ise Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer'den çok farklı olan doğal güzellikleri ve tarihi dokusuyla ön plandadır. Tıpkı Gemlik'te olduğu gibi Mudanya'nın eski ahşap binaları ve sahil şeridi yabancılar tarafından ilgi görmesini sağlamıştır.

Sahil şeridinde bulunan Mudanya ve Gemlik doğal güzellikleriyle yabancıların tercih sebebi olmuştur. Merkez ilçelerden Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer ise konut ve konumsal uygunluktan dolayı tercih edilmiştir. Diğer üç ilçe ise, sanayi ilçeleri olması sebebiyle iş imkânlarından dolayı tercih edilmiştir (Şekil 5.15).

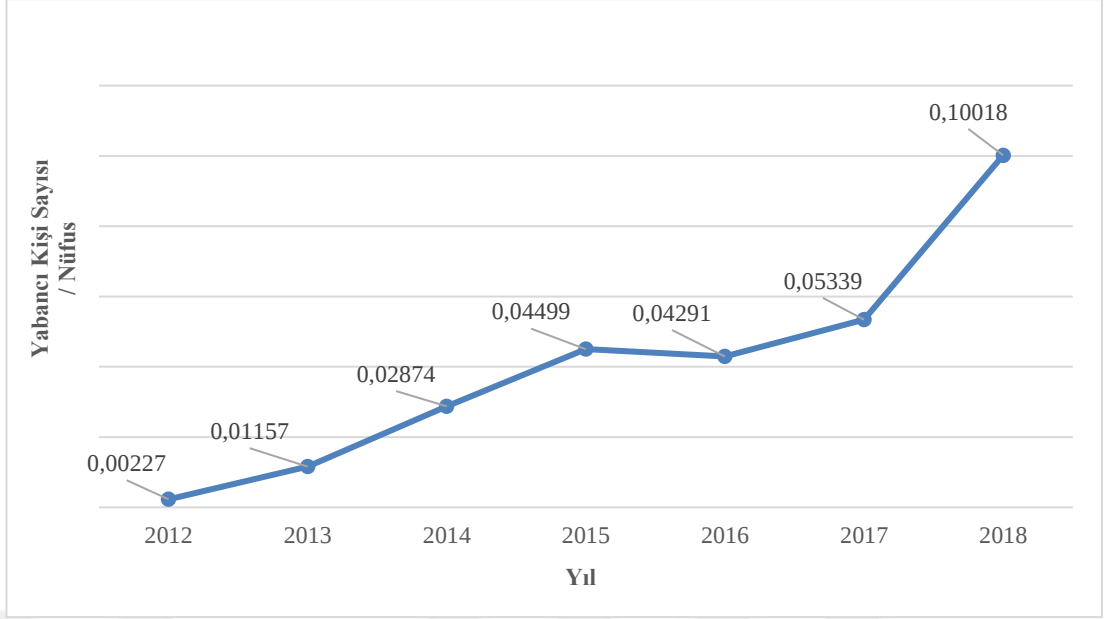
Çizelge 5.4. 2012-2018 yılları arasında Bursa ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

İlçe Adı	Kuveyt	Rusya Federasyonu	Suudi Arabistan	Irak	Yunanistan	Bulgaristan	Azerbaycan	Mısır	Afganistan	Birleşik Arap Emirlikleri	Toplam
OSMANGAZİ	2.159	12	157	136	95	50	25	36	36	38	2.744
NİLÜFER	802	22	96	69	50	71	46	128	44	43	1.371
YILDIRIM	385	35	26	26	162	72	28	8	8	2	752
MUDANYA	213	3	83	95	6	8	6	26	2	49	491
İNEGÖL	0	353	5	21	0	10	49	1	0	0	439
GÜRSU	1	193	0	0	0	0	54	0	0	0	248
GEMLİK	21	2	95	61	12	1	5	9	9	28	243
KESTEL	15	7	4	5	4	18	19	5	8	18	103
MUSTAFAKEMALPAŞA	2	0	1	1	2	0	1	1	69	0	77
ORHANGAZİ	12	0	7	2	0	9	0	1	1	1	33
TOPLAM	3.61	627	474	416	331	239	233	215	177	179	6.501



Şekil 5.15. 2012-2018 yılları arasında Bursa ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

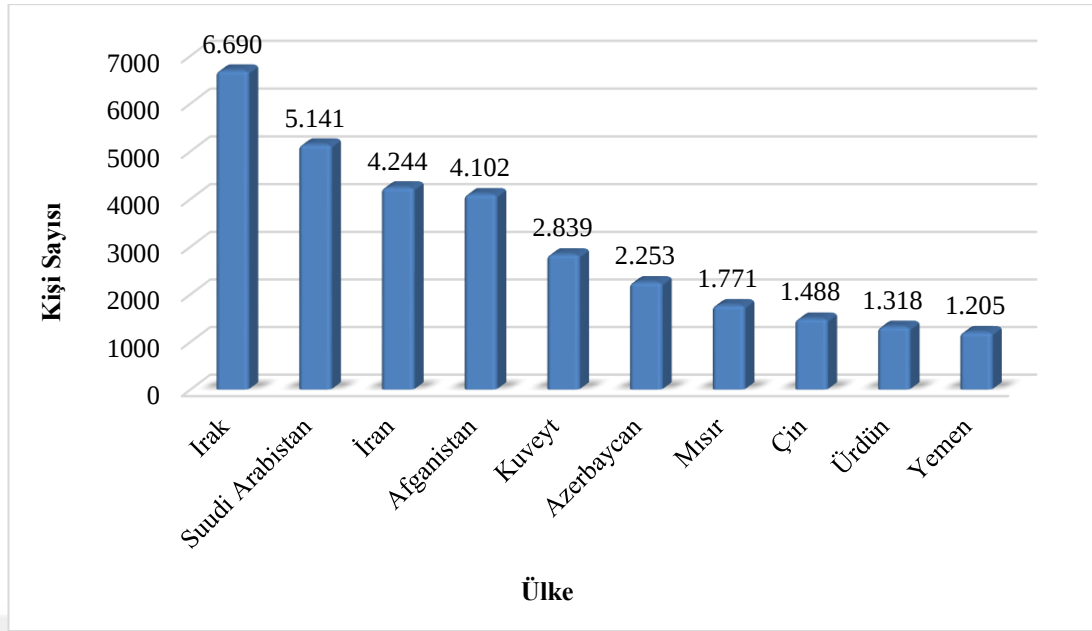
Bursa ilinde taşınmaz satın alan yabancı uyruklu gerçek kişi sayısının ilin toplam nüfusuna oranına bakıldığında, 2016 yılında küçük bir düşme dışında, Ankara ilinde olduğu gibi, 2012-2018 yılları arasında sürekli artış eğilimi göstermiş ve 2018 yılında en yüksek seviyeye ulaşmıştır (Şekil 5.16).



Şekil 5.16. 2012-2018 yılları arasında Bursa ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının Bursa il nüfusuna oranı (%)

5.2.5. Yabancıların taşınmaz ediniminin İstanbul ili açısından incelenmesi

İstanbul da 2012-2018 yılları arasında toplam 45.917 yabancı uyruklu gerçek kişi taşınmaz edinmiştir. Şekil 5.17’te görüldüğü üzere İstanbul ili için taşınmaz edinimi sıralamasında 6.690 kişi sayısı ile Irak birinci sıradadır. Irak vatandaşları toplam kişi sayısı içerisinde %14’ lük bir dilimi oluşturmaktadır. Irak’ı Suudi Arabistan, İran ve Afganistan takip etmektedir. Bu dört ülke vatandaşının İstanbul’dan edindiği taşınmaz sayısı birbirine yakın seyretmektedir. Görüldüğü üzere ilk beş sırada Orta Doğu ülkeleri yer almaktadır.



Şekil 5.17. 2012-2018 yılları arasında İstanbul ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı

İstanbul'un tercih edilme sebepleri arasında; İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtlarının fazla oluşu ve Boğaz'a sahip olması sebebiyle her zaman gözde turizm merkezlerinden biri olması, sanayi alanının gelişmiş olması yatırım için uygunluk göstermesi dolayısıyla ticaret için önemli yere sahip olması, nüfusa bağlı olarak ihtiyaçların karşılanması adına ticari olarak dükkân sayısının fazlalığı ve iş imkânı fazlalığı yer almaktadır. Sadece yabancılar için değil, Türk vatandaşlarının da birinci tercihi olmasındaki en önemli etken iş imkânının diğer pek çok şehre göre fazla olmasıdır.

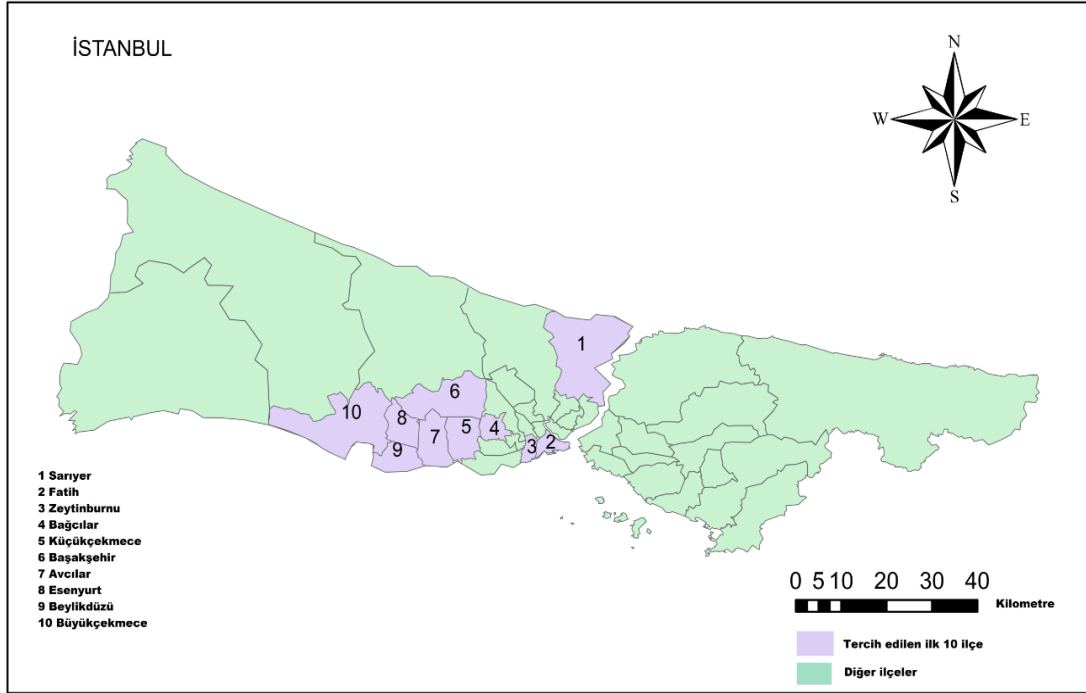
Türkiye, 2012 yılında yapılan 6302 sayılı Kanun değişikliğinden sonra Orta Doğu ülkelerindeki yatırımcıların ilk tercihi arasında yer almaktadır. Bu ülkelerin kendi ülkelerine olan güvenin sarsılması ve geleceklerini garanti altına almak istemelerinin bir sonucu olarak gayrimenkul yatırımı ve sonucunda vatandaşlık talepleri özellikle Orta Doğu ülkelerindeki vatandaşları Türkiye'ye yönlendirmiştir.

Yabancıların taşınmaz ediniminde İstanbul'da en çok tercih ettikleri ilçeler 10.564 kişi ile Esenyurt, 3.252 kişi ile Beylikdüzü ve 2.916 kişi ile Başakşehir olmuştur. Esenyurt'un ilk sıralarda yer almasının temel sebebi konut fiyatlarındaki uygunluktur. Yapılan araştırmalara göre Esenyurt, Beylikdüzü ve Başakşehir'in tercih sebepleri fiyat uygunluğu, bölgenin potansiyeli ve mahalle kültürlerindeki benzerlik olarak tespit edilmiştir (Çizelge 5.5).

Çizelge 5.5. 2012-2018 yılları arasında İstanbul ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

İlçe Adı	Irak	Suudi Arabistan	Afganistan	İran	Kuveyt	Mısır	Çin	Azerbaycan	Yemen	Ürdün	Toplam
ESENYURT	2.237	1.645	1.506	1.595	1.119	930	126	321	535	550	10.564
BEYLİKDÜZÜ	633	326	1.352	408	75	100	52	81	121	104	3.252
BAŞAKŞEHİR	522	609	113	189	777	160	65	99	250	132	2.916
AVCILAR	933	254	107	132	104	58	39	38	79	57	1.801
KÜÇÜKÇEKMECE	124	222	47	398	115	31	373	199	30	73	1.612
BÜYÜKÇEKMECE	157	427	185	265	195	77	31	64	37	63	1.501
ZEYTİNBURNU	102	84	577	34	16	6	398	58	7	1	1.283
FATİH	508	41	11	46	13	17	103	82	11	17	849
SARIYER	22	328	6	149	57	10	16	186	3	14	791
BAĞCILAR	172	189	18	77	69	104	28	61	19	36	773
TOPLAM	5.410	4.125	3.922	3.293	2.540	1.493	1.231	1.189	1.092	1.047	25.342

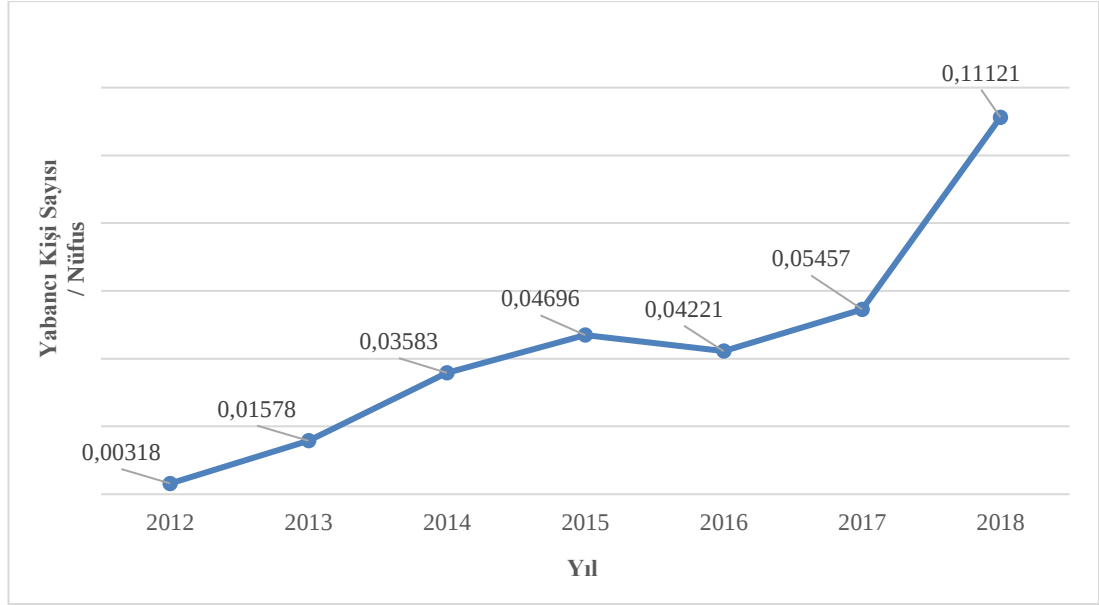
2012-2018 yılları arasında İstanbul ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçenin haritasına bakıldığında, tercih edilen ilçeler çoğunlukla birbirlerine yakın mesafededir ve tamamı Avrupa yakasında yer almaktadır (Şekil 5.18). Ayrıca Avrupa yakasının nüfusu Anadolu yakasından daha fazladır. Bunun temel sebepleri arasında tarihi dokunun Avrupa’da daha yoğun olması ve kalabalıkla beraber iş imkânlarının da Anadolu Yakasına göre daha fazla olmasından kaynaklanmaktadır.



Şekil 5.18. 2012-2018 yılları arasında İstanbul ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

Yabancılar için de benzer sebeplerin geçerli olması Avrupa Yakasında yabancıların taşınmaz edinimlerini artırmıştır. Avrupa yakası içerisinde birbirine yakın ilçelerin tercih edilmesi ise tavsiye, bölgedeki fiyatlardaki uygunluk ve yabancıların birbirine yakın olma isteklerinin ön planda olduğunu göstermektedir. Tercih edilen ilk altı ilçenin harita üzerinden incelendiğinde, bir grupta toplandığı ve birbirlerine yakın mesafede bulunduğu görülmektedir (Şekil 5.18).

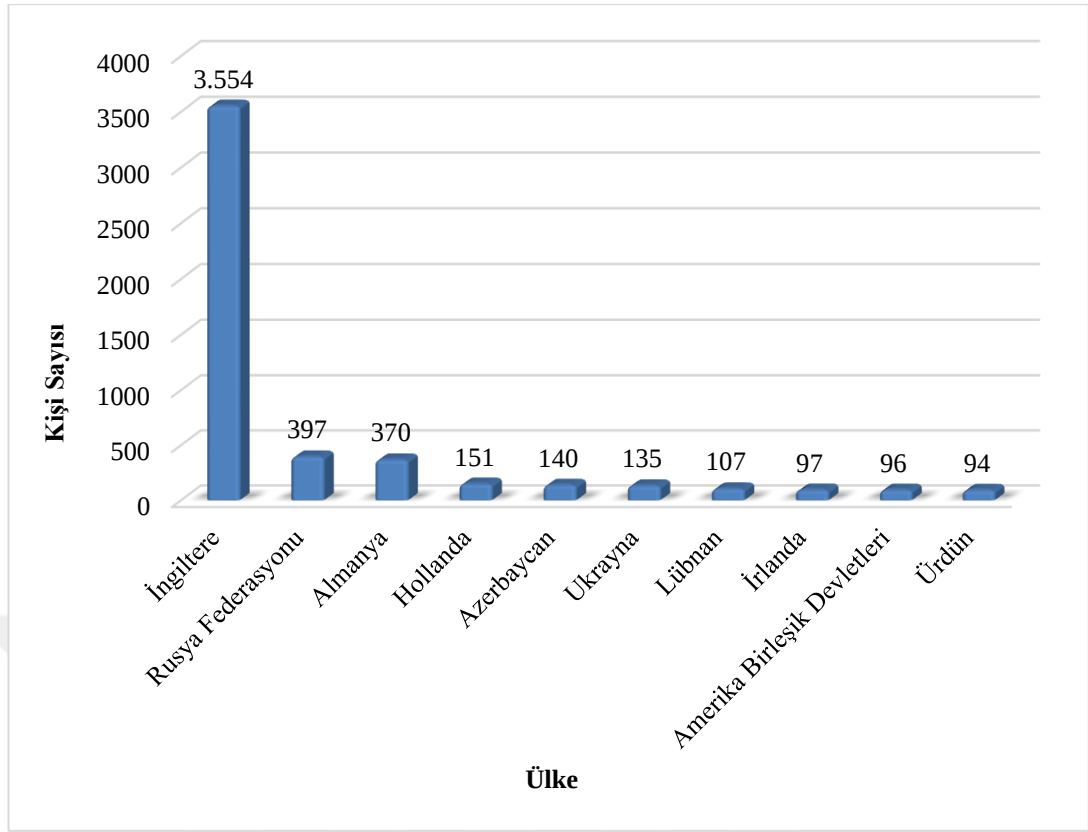
İstanbul ilinde taşınmaz satışı gerçekleştirilen yabancı uyruklu kişi sayısının ilin toplam nüfusu açısından değişimine bakıldığında; bu oran Bursa ile benzer şekilde 2015 yılına kadar düzenli bir artış göstermiş, 2016 yılında yaşanan düşüşten sonra, tekrar yükselişe geçmiş ve 2018 yılında en yüksek seviyeye ulaşmıştır (Şekil 5.19).



Şekil 5.19. 2012-2018 yılları arasında İstanbul ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının İstanbul il nüfusuna oranı (%)

5.2.6. Yabancıların taşınmaz ediniminin Muğla ili açısından incelenmesi

2012-2018 yılları arasında Muğla ilinde 6.356 yabancı uyruklu gerçek kişi taşınmaz edinmiştir. Muğla ilinde taşınmaz ediniminde birinci sırada gelen ülke 3.554 kişi ile İngiltere olmuştur. Bu şehirden taşınmaz satın alan yabancı gerçek kişi sayısının yaklaşık yarısını İngiltere oluşturmaktadır. Muğla'dan gayrimenkul alan İngiltere vatandaşı sayısı diğer 9 ülkenin vatandaş sayısının toplamından neredeyse iki kat daha fazladır. İngiltere'nin hemen ardından 397 kişi ile Rusya Federasyonu gelmektedir. Bu rakam İngiltere ile kıyaslandığında yaklaşık %11 civarına tekabül etmektedir. 3. sırayı ise 370 kişi ile Almanya almaktadır. Genel itibariyle, Muğla ilinde Avrupa ülkelerinin, Orta Doğu ve Asya ülkesinin taşınmaz edindiği karma bir durumun söz konusu olduğu görülmektedir (Şekil 5.20).



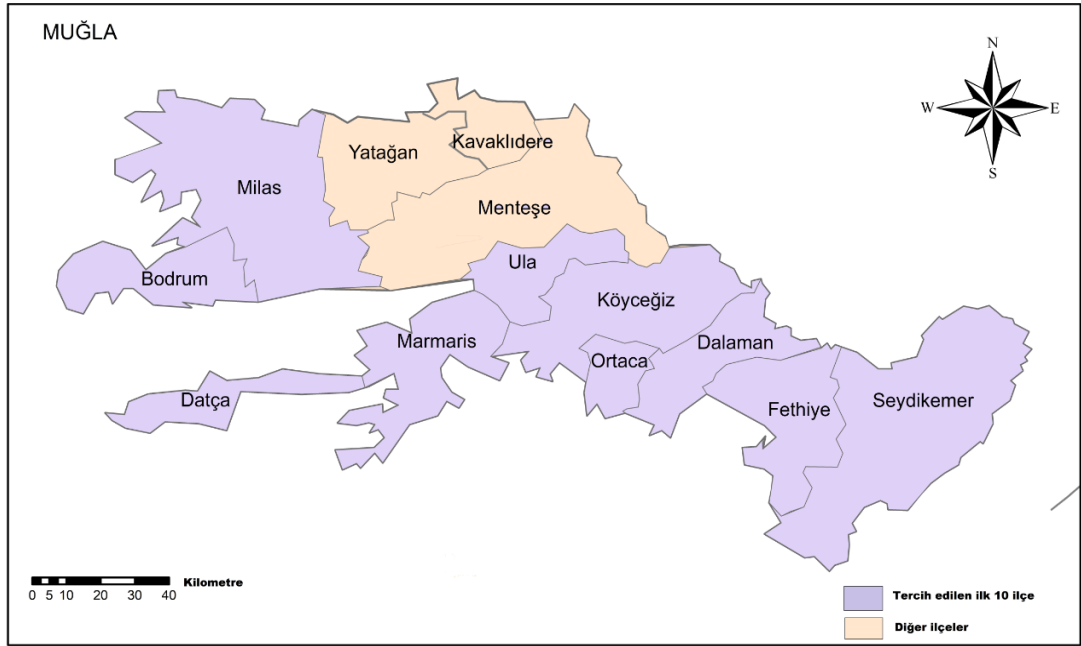
Şekil 5.20. 2012-2018 yılları arasında Muğla ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı

Muğla'nın konum olarak uygun ve diğer birçok turizm bölgesine yakın olması, kıyı şeridinin uzunluğu, doğal güzellikleri; Dünya Ralli Şampiyonası, Cumhurbaşkanlığı Bisiklet Turu, Kısa Film Festivali gibi birçok etkinliğin gerçekleştiriliyor olması gibi sebepler İngiltere uyruklu vatandaşların Muğla'ya olan ilginin artmasına, bunun sonucunda artan turizmle beraber konut satışlarında artışa neden olmuştur.

Muğla'da yabancılar tarafından en çok tercih edilen ilçe 2.836 kişi ile Fethiye olmuştur. Fethiye'yi 602 kişi ile Ortaca, 435 kişi ile Marmaris takip etmektedir (Çizelge 5.6). Önemli turizm merkezlerinden olan bu üç ilçe aynı sebeplerle turistlerin ilgisini çekmektedir. Bunun bir sonucu olarak bu üç ilçe için turizm kentleşmesinin yaşanmasını sağlamıştır. Turistik bir ilçe olarak Fethiye'nin daha gelişmiş olması ve daha çok imkâna sahip olması da diğer ilçelere göre büyük farkla önde olmasına sebep olmuştur.

Çizelge 5.6. 2012-2018 yılları arasında Muğla ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

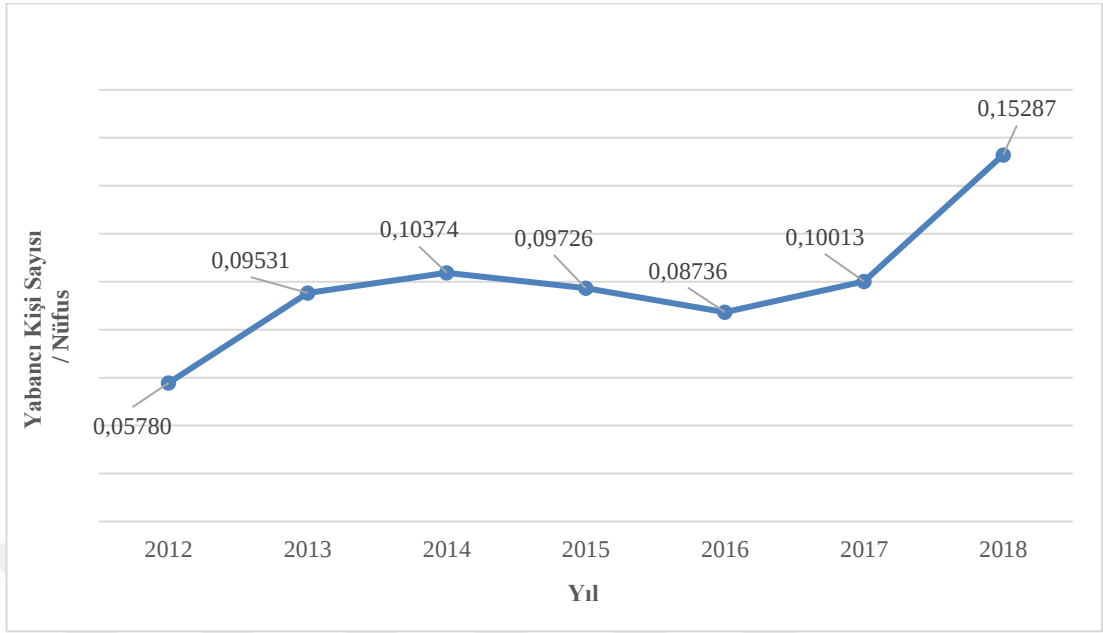
İlçe Adı	İngiltere	Rusya Federasyonu	Almanya	Hollanda	Azerbaycan	Ukrayna	Lübnan	İrlanda	ABD	Ürdün	Toplam
FETHİYE	2.102	248	91	67	32	68	79	20	47	82	2.836
ORTACA	509	3	48	27	2	3	0	8	2	0	602
MARMARİS	234	83	41	13	18	23	10	6	7	0	435
BODRUM	162	29	63	14	31	15	5	29	26	6	380
MİLAS	189	23	30	12	45	15	9	17	10	6	356
DALAMAN	194	6	34	7	5	6	4	11	2	0	269
SEYDİKEMER	79	0	5	2	0	0	0	1	1	0	88
DATÇA	24	3	35	3	2	1	0	4	1	0	73
ULA	34	1	11	2	2	2	0	0	0	0	52
KÖYCEĞİZ	27	0	10	4	1	0	0	0	0	0	42
TOPLAM	3.554	396	368	151	138	133	107	96	96	94	5.133



Şekil 5.21. 2012-2018 yılları arasında Muğla ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

Muğla ilinde tercih edilen ilk on ilçenin tamamı kıyı şeridinde yer almaktadır. Bu durum, bu ilin ve ilçelerin tercih sebeplerini bize göstermektedir. Tercih edilmeyen Yatağan ve Kavaklıdere ilçelerinin kıyı şeridi bulunmamaktadır. Ayrıca bu ilçeler dağlık ve engebeli bir arazi üzerinde konuşlandırılmıştır (Şekil 5.21)

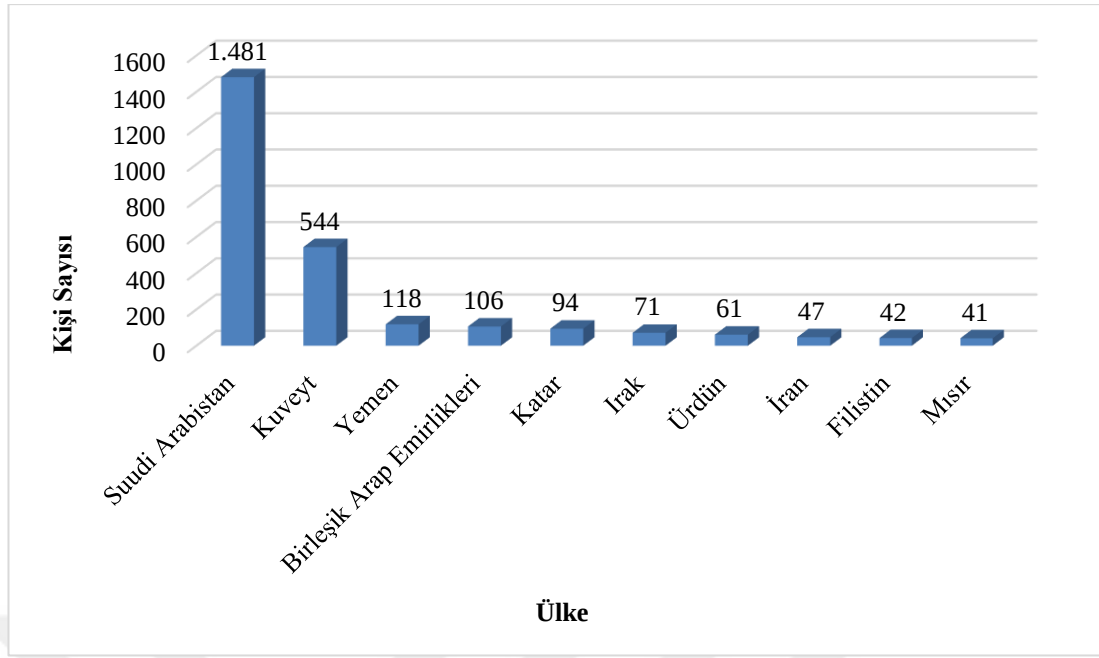
2012-2018 yılları arasında Muğla ilinde taşınmaz satın alan yabancı uyruklu gerçek kişi sayısı ilin toplam nüfusuna oranlandığında, yıllar itibariyle değişkenlik gösterdiği görülmektedir. 2015 ve 2016 yıllarındaki düşüşten sonra 2017 yılında tekrar artmış ve 2018 yılında en yüksek seviyeye ulaşmıştır (Şekil 5.22).



Şekil 5.22. 2012-2018 yılları arasında Muğla ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının Muğla il nüfusuna oranı (%)

5.2.7. Yabancıların taşınmaz ediniminin Trabzon ili açısından incelenmesi

2012-2018 yılları arasında Trabzon da toplam 2.797 yabancı uyruklu gerçek kişi taşınmaz edinmiştir. Trabzon için yabancılara satışlarda, Ankara ve İstanbul'dan farklı bir tablo gözükmemektedir. İlk on sıralamada Körfez ülkeleri yer almaktadır. İlk sırada 1.481 kişi ile Suudi Arabistan bulunmaktadır. Suudi Arabistan'ı 544 kişi ile Kuveyt, 118 kişi ile Yemen takip etmektedir. Katar, Irak, Ürdün, İran, Filistin, Mısır gibi ülkelerin bulunduğu ilk on sıralamada ne Avrupa ülkeleri ne de Kuzey Asya ülkelerinin yer almaması dikkat çekmektedir. Doğu Karadeniz Bölgesinde yabancıların en fazla taşınmaz satın aldığı şehir Trabzon olmuştur. 2012-2013 yılları arasında Trabzon ilinden taşınmaz edinimi yok denecek kadar az iken, 2014'den sonra ilk 10'a girmiş ve özellikle 2018 yılında en yüksek rakamlarına ulaşmıştır (Şekil 5.23).



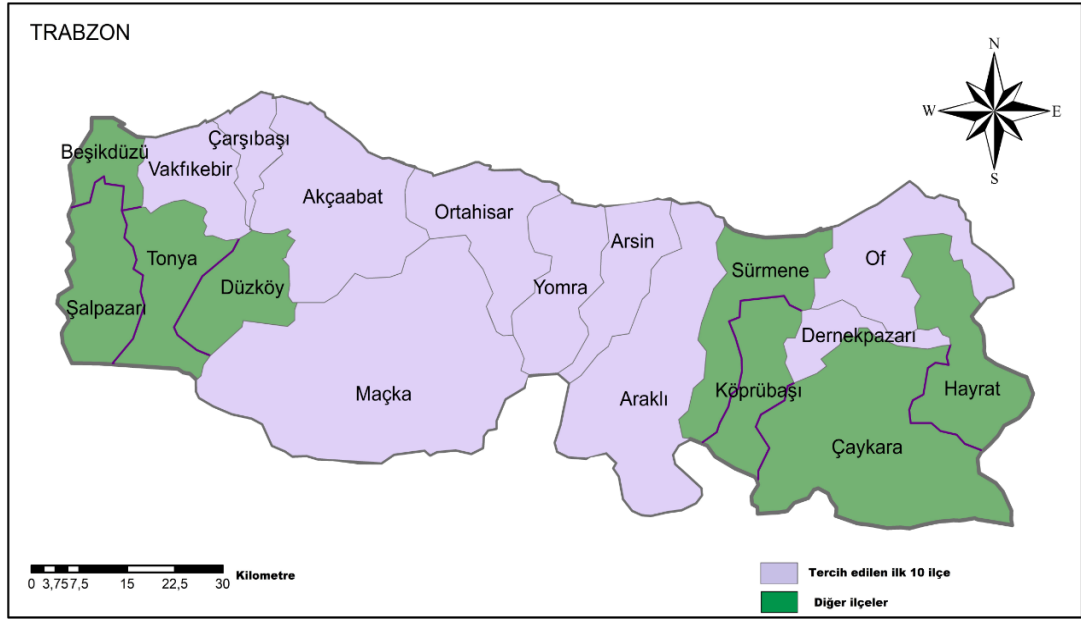
Şekil 5.23. 2012-2018 yılları arasında Trabzon ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı

Arapların bu bölgeyi tercih etmelerinin en temel sebepleri arasında; serin ve yağmurlu iklim şartları ile doğal güzellikleri, başta Sümela Manastırı ve Uzungöl olmak üzere Ayder, Çambaşı, Çakırgöl, Kümbet yaylaları, Çal ve Akarsu Köyü Mağaraları, Ulugöl, Boztepe, Yason Burnu, Perşembe Yaylası ve şelaleleri ile tarihi-doğal zenginlikleri, metropoliten şehir karmaşasından uzak yeşil temasının yanında konut fiyatlarının İstanbul, Antalya gibi illere kıyasla daha uygun olması, Trabzon ilinde havalimanı olması nedeniyle ulaşımın kolaylığı, liman kenti oluşu, kendi ülkelerinde bulamadıkları yeşil ve mavinin bulunduğu bir lokasyonda bulunması yer almaktadır (Anonim, 2018c). Dini açıdan bakıldığında ise ülkelerindeki kültüre yakın bir kültüre sahip olan Trabzon, 2014'ten bu yana Arap ülke vatandaşlarının ilk tercihi olmaktadır.

2012-2018 yılları arasında Trabzon ilinde yabancılar tarafından en çok tercih edilen ilçe Ortahisar'dır. En çok tercih eden ülke ise Suudi Arabistan'dır. İkinci tercih edilen ilçe ise Yomra olmuştur. Yine bu ilçedeki en çok taşınmaz edinen ülke Ortahisar'da olduğu gibi 594 kişi ile Suudi Arabistan ülke vatandaşları olmuştur. Tercih edilen diğer ilçelerin oranlarına bakıldığında talep miktarının gözle görülür derecede azaldığı görülmektedir (Çizelge 4.7). Trabzon ilinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin ilçe tercihlerinde, kıyı şeridinde yoğunlaştığı görülmektedir. (Şekil 5.24).

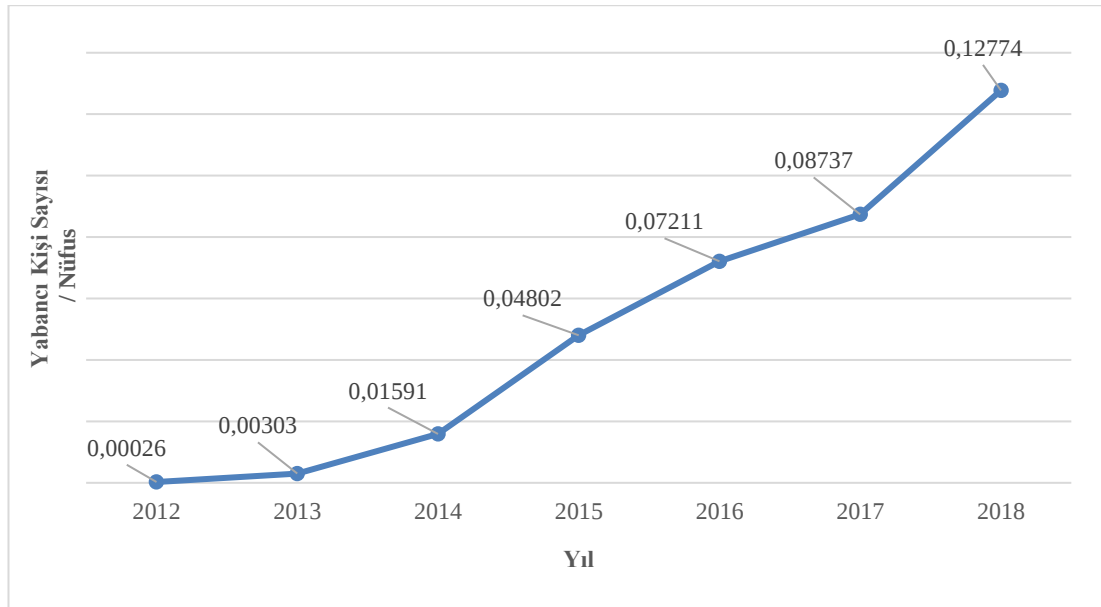
Çizelge 5.7. 2012-2018 yılları arasında Trabzon ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

İlçe Adı	Suudi Arabistan	Kuveyt	Yemen	Birleşik Arap Emirlikleri	Katar	Irak	Ürdün	İran	Filistin	Mısır	Toplam
ORTAHİSAR	610	199	53	34	29	26	27	25	14	19	1.036
YOMRA	594	190	46	51	14	17	17	11	11	7	958
AKÇAABAT	158	75	6	14	17	25	10	10	9	8	332
ARAKLI	50	50	4	4	7	0	1	0	4	6	126
ARSİN	29	22	4	0	3	0	4	0	3	0	65
OF	10	3	0	0	24	0	0	1	1	0	39
MAÇKA	7	3	5	1	0	0	0	0	0	0	16
VAKFIKEBİR	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
DERNEKPAZARI	3	1	0	2	0	0	0	0	0	1	7
ÇARŞIBAŞI	3	0	0	0	0	1	1	0	0	0	5
TOPLAM	1.478	543	118	106	94	69	60	47	42	41	2.598



Şekil 5.24. 2012-2018 yılları arasında Trabzon ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

Trabzon ilinde taşınmaz satışı gerçekleştirilen yabancı uyruklu kişi sayısının ilin toplam nüfusuna oranına bakıldığında ise 2013 yıllarında artışın sınırlı düzeyde kaldığı, 2014 yılından sonra sürekli artış eğilimi gösterdiği ve 2018 yılında diğer illerde olduğu gibi en yüksek seviyeye ulaştığı görülmektedir (Şekil 5.25).

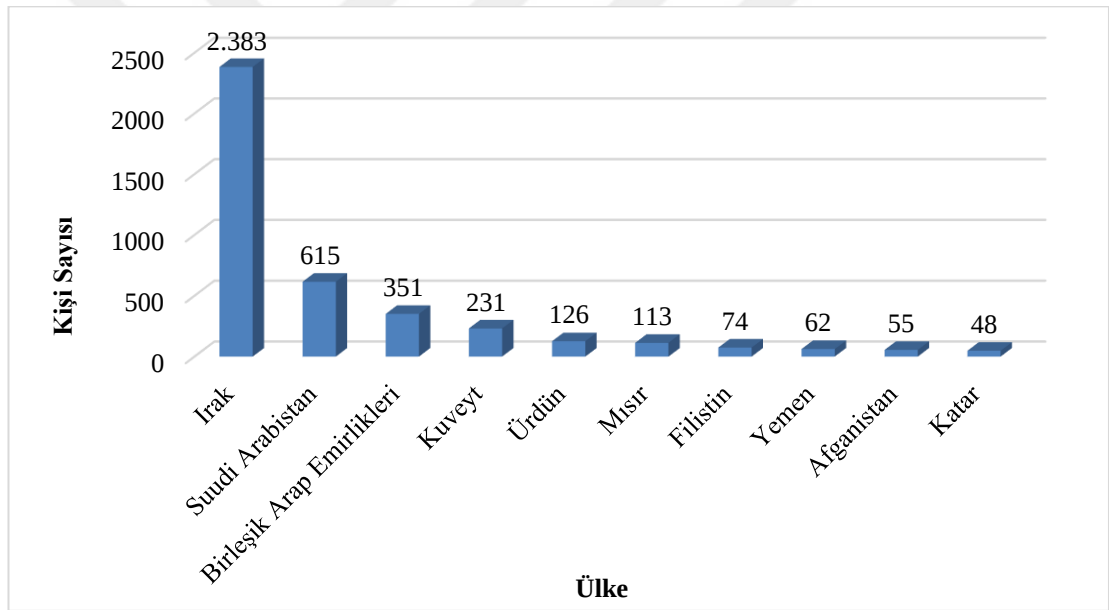


Şekil 5.25. 2012-2018 yılları arasında Trabzon ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının Trabzon il nüfusuna oranı (%)

5.2.8. Yabancıların taşınmaz ediniminin Yalova ili açısından incelenmesi

Yalova ili yaklaşık 798 km² olan toplam yüz ölçümü ile Türkiye'nin en küçük şehri olmaktadır (Anonim, 2014). Mevcut alanların da %58'inin ormanlarla kaplı, %27'sinin tarım alanı, %1'inin daimî çayır-otlak alanı teşkil etmesi ve geriye kalan %14' ünün ise tarım dışı alanlardan mevcut olması yeni yatırım alanlarının oluşturulması açısından sorun yaratmaktadır (Anonim, 2010b).

Yalova da 2012-2018 yılları arasında toplam 4.622 yabancı uyruklu gerçek kişi taşınmaz edinmiştir. Yabancıların taşınmaz edinimi Yalova ili açısından, İstanbul ve Ankara'da olduğu gibi ilk sıra değişmemektedir. Irak 2.383 kişi ile birinci sırada gelmektedir. Irak'ı 615 kişi ile Suudi Arabistan ve 351 kişi sayısıyla Birleşik Arap Emirlikleri takip etmektedir. İlk on sıraya bakıldığında hiç Avrupa ülkesi bulunmadığı göze çarpmaktadır (Şekil 5.26).



Şekil 5.26. 2012-2018 yılları arasında Yalova ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısı

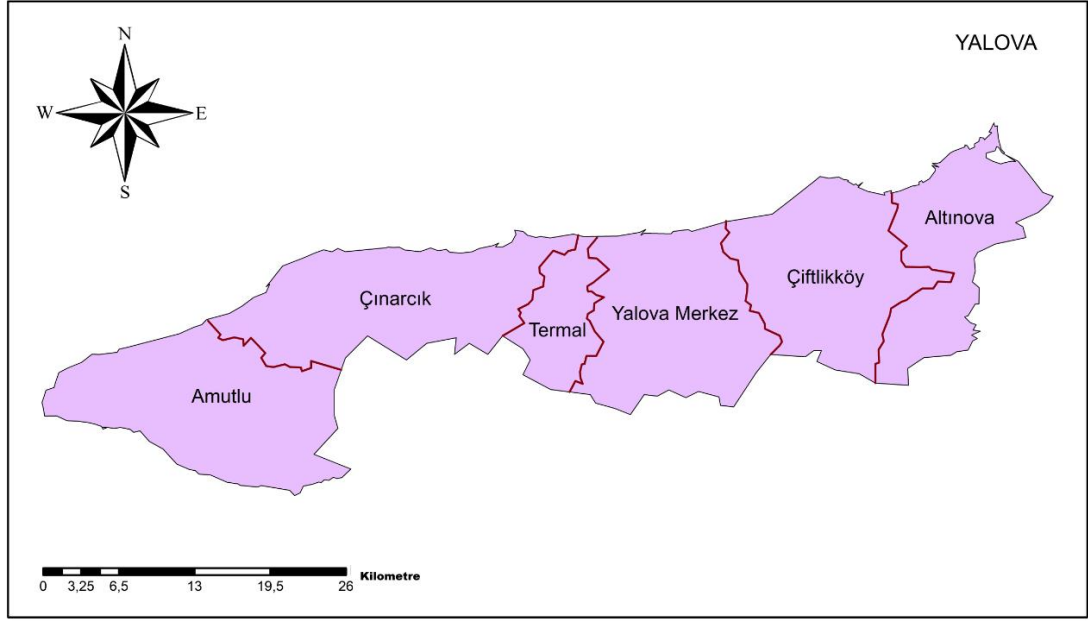
Yalova; İstanbul, Kocaeli ve Bursa gibi üç büyük metropol kente yakın mesafede olmasına rağmen, bu kentlerin yoğunluk ve kargaşalığından tamamıyla uzak ve çeşitli turizm yatırımlarına elverişli bir şehir olduğu gerekçesiyle tercih edilmektedir. Yalova'nın ulaşımında coğrafi konumu, dünyanın dördüncü en büyük köprüsü olan İzmit Körfez Geçiş Köprüsünün Yalova il sınırlarından geçmesi, İstanbul'u İzmir'e bağlayan ana hat üzerinde bulunması, pazarlara olan yakınlığı, yüksek yaşam standartları, bir sanayi şehri olarak bilinen Yalova'nın birçok iş

imkânına sahip olması, kıyı ve termal turizmi olmak üzere çeşitli turizm türlerine ev sahipliği yapması, elverişli iklim ve doğa koşullarıyla özellikle Orta Doğu ülkelerinin gözdesi durumundadır (Anonim, 2010b).

Yalova ilinde yabancıların en çok tercih ettiği ilçeler, Termal ve Çınarcık olmuştur (Çizelge 4.8). Çınarcık ilçesi günümüzde; güney ve batısı dağlar ve ormanlar ile kaplı olan, temiz havası, yazlıkları, önemli akarsu kaynakları, plajları, kampları, piknik alanlarıyla birlikte otel ve konaklama imkânları ile turizmin geliştiği bir yöre niteliği kazanmıştır. Termal ilçesi; Karadeniz iklimi ile karasal iklim arasında geçiş özelliği gösteren yağışlı ve ılıman bir iklime sahiptir. İlçede termal turizmi ilk sırada yer almaktadır. Yalova ilinde yabancıların tercih ettiği ilçelere bakıldığında turizmin ön planda olduğu, sanayi sektöründen uzak doğal- kültürel güzelliklerin ağır bastığı, deniz ve doğanın iç içe olduğu yerleri tercih ettikleri söylenebilmektedir (Anonim, 2010b) (Şekil 5.27).

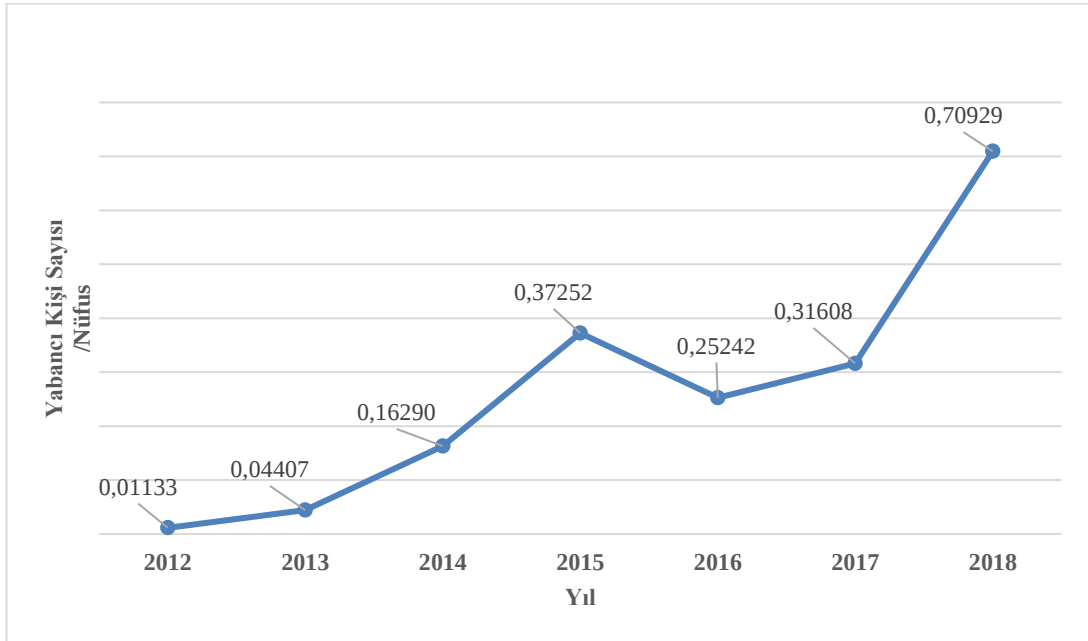
Çizelge 5.8. 2012-2018 yılları arasında Yalova ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilk on ilçe

İlçe Adı	Irak	Suudi Arabistan	Birleşik Arap Emirlikleri	Kuveyt	Ürdün	Mısır	Filistin	Yemen	Afganistan	Katar	Toplam
MERKEZ	967	319	264	93	40	41	31	19	32	29	1.835
ÇINARCIK	945	179	22	78	51	53	33	33	17	11	1.422
TERMAL	327	85	60	46	20	11	6	4	4	7	570
ÇİFTLİKKÖY	73	11	2	9	3	0	0	1	0	0	99
ARMUTLU	59	6	0	3	8	1	0	0	2	0	79
ALTINOVA	12	15	3	2	4	7	4	5	0	1	53
TOPLAM	2.383	615	351	231	126	113	74	62	55	48	4.058



Şekil 5.27. 2012-2018 yılları arasında Yalova ilinde taşınmaz satın alan ülke vatandaşlarının tercih ettiği ilçeler

Son olarak 2012-2018 yılları arasında Yalova ilinde taşınmaz satın alan yabancı uyruklu gerçek kişi sayısı ilin toplam nüfusuna oranlandığında Bursa ve İstanbul illeri ile benzer şekilde, 2015 yılına kadar sürekli yükselerek 2016 yılında düşüşe geçmiş ve 2018 yılında diğer altı ilde olduğu gibi en yüksek seviyeye ulaşmıştır (Şekil 5.28).



Şekil 5.28. 2012-2018 yılları arasında Yalova ilinde taşınmaz edinen yabancı kişi sayısının Yalova il nüfusuna oranı (%)

5.2.9. Yabancıların taşınmaz ediniminin il yüz ölçümleri bazında incelenmesi

2012 yılındaki Kanun değişikliğinden 2018 yılı sonuna kadar yabancıların edindiği taşınmazların toplam yüz ölçümlerinin Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, Muğla, Trabzon ve Yalova illeri yüz ölçümleri ile oranlandığında, başka bir ifadeyle ilin toplam yüz ölçümünün ne kadarlık bir kısmının satıldığının tespiti açısından bakıldığında, iller açısından farklılıklar göze çarpmaktadır. 2012-2018 yıllarında; Ankara il yüz ölçümünün % 0,00233'ü (bir milyonda 23'ünün), Antalya il yüz ölçümünün % 0,01792'si, Bursa il yüz ölçümünün % 0,01400'u, İstanbul il yüz ölçümünün % 0,07534'ü, Muğla il yüz ölçümünün % 0,01738'i, Trabzon il yüz ölçümünün % 0,00916'sı ve Yalova il yüz ölçümünün % 0,13034'ünün satıldığı görülmektedir. Sonuçlara bakıldığında; yüz ölçümü bazında en çok satış Yalova, en düşük satış Ankara ilinde gerçekleşmiştir.

Çizelge 5.9. Yabancıların edindikleri taşınmaz yüz ölçümünün il yüz ölçümüne oranı

İller	İl Yüzölçümü (m ²)	Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü Toplamı (m ²)	Oranı (%)
ANKARA	25,632,000,000.00	596,144.91	0,00233
ANTALYA	20,177,000,000.00	3,616,701.88	0,01792
BURSA	10,813,000,000.00	1,513,727.65	0,01400
İSTANBUL	5,461,000,000.00	4,114,498.00	0,07534
MUĞLA	12,654,000,000.00	2,199,591.62	0,01738
TRABZON	4,628,000,000.00	424,050.68	0,00916
YALOVA	798,000,000.00	1,040,110.18	0,13034
Genel Toplam	80,163,000,000.00	13,504,824.92	0,01685

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Türk Hukuk Sisteminde yabancıların taşınmaz edinimi Osmanlı Devleti döneminden günümüze kadar her daim tartışılan bir konu olmuştur. Bu tartışmalardan hareketle konuya ilişkin mevzuat, pek çok kez değişikliğe uğramıştır. Yapılan bu değişikliklerin en önemlisi şüphesiz 2644 sayılı Kanunun 35. ve 36. maddelerini değiştiren 6302 sayılı Kanun ile olmuştur. Bu kanun ile yapılan düzenleme öncekilerden farklı olarak, yabancıların Türkiye’de taşınmaz ediniminin artmasına yönelik bir etki oluşturmuştur. 6302 sayılı Kanunun getirdiği en önemli yenilik, uzun süredir uygulanan ve en az iki devletin vatandaşlarına birbirlerinin ülkesinde aynı nitelikteki hakkı fiilen tanımaları olarak tanımlanan ‘karşılıklılık’ (mütekabiliyet) ilkesinin kaldırılması olmuştur. Uluslararası ilişkilerde denge aracı olarak kabul edilen karşılıklılık şartı yerine uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatleri esas alınarak taşınmaz edinme imkânı getirilmiştir. Bu ilkenin kaldırılması, düzenlemenin yürürlüğe girdiği 18.05.2012 tarihinden günümüze kadar yabancıların Türkiye’de edindiği taşınmaz miktarında artış yönünde önemli değişiklik yaratmıştır.

Anılan Kanun kapsamında, yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam miktarı özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün %10’unu ve kişi başına ülke genelinde 30 hektarı geçmemesi gerekmektedir. Aynı zamanda Türkiye’de taşınmaz edinebilecek ülkeleri belirleme yetkisi Cumhurbaşkanına verilmiştir. Cumhurbaşkanına ülke genelinde kişi başına edinilebilecek miktarı 60 hektara kadar çıkarma ve ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirleme, sınırlandırma, kısmen veya tamamen durdurma ve yasaklama yetkisi verilmiştir.

Türkiye genelinde taşınmaz edinen yabancı uyruklu gerçek kişilerin uyrukları açısından bakıldığında, mevzuat değişikliği sonrasında Türkiye’den en çok taşınmaz edinenlerin Irak vatandaşları olduğu görülmektedir. Yeni düzenleme öncesi Orta Doğu ülke vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz edinmeleri yasal olarak mümkün değilken, değişiklik sonrası en çok taşınmaz edinen ilk 10 ülke içinde, toplamda 6 tane Orta Doğu ve Orta Asya ülkesinin (Irak, Kuveyt, Suudi Arabistan, İran, Afganistan ve Azerbaycan) bulunması, Kanunun yarattığı sonuçlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır. 2012-2016 yılları arasında yabancıların taşınmaz ediniminde

düzenli bir artış yaşanmış, 2017 ve 2018 yıllarında döviz kurlarındaki artışın etkisi ile ciddi artışlar gerçekleşmiştir.

Çalışmada, yabancıların Türkiye’de en çok taşınmaz edinimin olduğu Antalya, Ankara, Bursa, İstanbul, Muğla, Trabzon ve Yalova illerine ait satış verileri incelenmiştir. Bu verilere göre; Antalya’da Rusya Federasyonu, Ankara’da Irak, Bursa’da Kuveyt, İstanbul’da Irak, Muğla’da İngiltere, Trabzon’da Suudi Arabistan ve Yalova ilinde ise yine Irak ülke vatandaşlarının en çok taşınmaz edindiği görülmektedir. İlçe bazında incelendiğinde ise; yabancıların en çok tercih ettiği ilçelerin, Alanya (Antalya), Keçiören (Ankara), Osmangazi (Bursa), Esenyurt (İstanbul), Fethiye (Muğla), Ortahisar (Trabzon), ve Merkez (Yalova) ilçelerinin olduğu görülmektedir. Anılan ülke vatandaşlarının gerek Türkiye’nin doğal ve tarihi güzellikleri gerekse taşınmaz edinimini kolaylaştıran kanuni düzenlemelerin de etkisiyle Türkiye’de taşınmaz edinimi artmıştır.

Taşınmaz edinimi yoluyla istisnai olarak Türk vatandaşlığı hakkı verilmesi ve yabancılar getirilen KDV muafiyeti, tez çalışmasının hazırlandığı dönemde döviz kurunun Türk Lirasına oranının artması sonucu taşınmaz fiyatlarının göreceli olarak daha ucuz hale gelmesi nedeniyle, Türkiye’nin yabancılar tarafından tercih edilmeye devam edileceğini göstermektedir.

Bu kapsamda; 6302 sayılı Kanun kapsamında yapılan uygulamalar ve yarattığı etkiler ile öngörülen sakıncalar incelendiğinde konuya ilişkin olarak alınabilecek önlemler ve öneriler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Yabancıların taşınmaz edinimi, 6302 sayılı Kanunun yanında, farklı kanunlarda da düzenlenmiş bulunmaktadır. Mevzuat bütünlüğünün sağlanması ve uygulayıcı kurumlar açısından yol gösterici olması açısından, yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyen çerçeve bir kanun çıkarılmalıdır.
- Yabancılar satılan taşınmaz miktarı ve ülke bilgileri, şeffaf bir şekilde belirli aralıklarla, kamuoyunun bilgisine sunulması, ülke bütünlüğü, sınır güvenliği gibi hassas konularla ilgili olması açısından konunun ciddiyeti ve kamuoyu vicdanı açısından önemlidir.
- Türkiye’den taşınmaz edinimine izin verilen ülkelerin listesinin kamuoyunca değerlendirilebilmesi açısından yayımlanması gerekmektedir.

- Yabancıların yapısız taşınmaz edinebilmeleri nedeniyle tarım arazilerini de edinmelerinin Türkiye'nin kırsal kalkınması açısından sakıncalı olabileceği, bu sebeple tarım arazilerinin yabancıların taşınmaz ediniminde yasaklama hükümlerine tabi olması gerektiği değerlendirilmektedir.
- Taşınmazın ekonominin bir unsuru olarak çok sayıda sektörü etkilediği hususu dikkate alındığında, yabancılara taşınmaz satışında yaşanan artış yönlü eğilim bölgesel olarak ekonomik canlanmayı artırıcı bir unsur olacaktır. Bu açıdan ülke dinamikleri dikkate alınarak az gelişmiş bölgelerde taşınmaz alınmasına yönelik teşvikler sağlanmalıdır.
- Özellikle küçük yerleşim yerlerinde yoğun ve belli ülke vatandaşlarının taşınmaz satın alması yerel yönetimlerde etkinliklerinin artmasına neden olabileceğinden, yüz ölçümlü sınırlandırmanın yanında ülke ve kişi sınırlandırması da getirilmelidir.
- Ayrıca, bölgesel olarak farklı kültürleri içinde barındıran Türkiye, gelişmekte olan ülkeler arasında, çağdaşlaşma yönünde ciddi gelişme eğilimi göstermesinin yanı sıra geleneksel toplum yapısını da devam ettirmektedir. Bu nedenle, hangi ülke vatandaşının hangi bölgeden taşınmaz edindiğine dikkat edilmeli, buna ilişkin sınırlandırmalar getirilmelidir. Bölgenin sosyo-kültürel yapısı ile uyum gözetilmelidir.

6302 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte, Kanun öncesi Türkiye'de taşınmaz edinimi mümkün olmayan ülke vatandaşlarına (yabancı gerçek kişilerin) Türkiye'de taşınmaz edinebilmelerinin önünün açılmasıyla, yabancı sermayenin ülkeye girişinde çok ciddi canlanmanın olabileceği hususu da ayrıca dikkate alınmalıdır. Sonuç olarak, siyasi açıdan hem Türkiye'nin içinde bulunduğu coğrafya nedeniyle toprak bütünlüğü, hem de ekonomik olarak çalışma/iş olanakları ve ülke ekonomisine etkileri dikkate alınarak politika geliştirilmelidir.

KAYNAKLAR

- Akbaşı, A. 2010. Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Ediniminin Emlak Piyasası Üzerine Etkilerinin İncelenmesi: Alanya Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Ankara.
- Akova, İ. 1999. Alanya’nın Turizm Olanakları, İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi, Coğrafya Dergisi (7), 183-207.
- Altuğ, S. F. 1997. Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları, s.13, Ankara.
- Anonim, 1981. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2565.pdf>, (Erişim tarihi: 20.09.2019).
- Anonim, 1982. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2709.pdf>, (Erişim tarihi: 03.10.2019).
- Anonim, 2001. Türk Medeni Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf>, (Erişim tarihi: 01.10.2019).
- Anonim, 2004. <http://www.anayasa.gen.tr/devlet.htm>, (Erişim tarihi: 11.10.2019).
- Anonim, 2006. Yabancılar Toprak Satışı: Neo-Liberalizmin Kıskaçında Türkiye Toprakları, http://eski.hkmo.org.tr/resimler/ekler/11EB_090409688550f3c_ek.pdf, (Erişim tarihi: 05.03.2019).
- Anonim, 2009. Resmî Gazete Tarihi: 12.6.2009 Resmi Gazete Sayısı: 27256, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5901.pdf> (Erişim tarihi: 10.04.2019).
- Anonim, 2010a. Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik, İçişleri Bakanlığı, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2010/04/20100406-9.htm>, (Erişim tarihi: 05.03.2019).
- Anonim, 2010b. Yalova İli Yatırım Ortamı Raporu, http://www.marka.org.tr/Uploads/Files/yalova_ili_yatirim_ortami_raporu.pdf, (Erişim tarihi: 05.03.2019).
- Anonim, 2011. Türk Ticaret Kanunu, Ankara.
- Anonim, 2012. <https://www.turkishnews.com/tr/content/2012/06/17/arap-turistler-turkiyeyi-neden-tercih-ediyor/>, (Erişim tarihi: 01.06.2019).
- Anonim, 2013. Yabancılar Ve Uluslararası Koruma Kanunu, İçişleri Bakanlığı, Ankara.
- Anonim, 2014. <https://www.harita.gov.tr/il-ve-ilce-yuzolcumleri>, (Erişim tarihi: 04.10.2019).
- Anonim, 2017. Türk Kızılay’ı Göç ve Mülteci Hizmetleri Müdürlüğü, Göç İstatistik Raporu, Ankara.
- Anonim, 2018a. 477 sayılı Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, Ankara.

- Anonim, 2018b. Net Kurumsal Değerleme, <https://www.netgd.com.tr/turk-vatandasligina-gecis-icin-gayrimenkul-degerleme-ve-danismanlik-hizmetleri>, (Erişim tarihi: 03.04.2019).
- Anonim, 2018c. <https://www.haberturk.com/trabzon-yabanciya-konut-satisinda-son-bes-yilda-7-nci-sirada-2345848-ekonomi>, (Erişim tarihi: 07.02.2019).
- Anonim, 2019a. Türk Dil Kurumu, <http://sozluk.gov.tr/>, (Erişim tarihi: 05.01.2019).
- Anonim, 2019b. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, Ankara.
- Anonim, 2019c. <https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/kilavuz.pdf>
- Anonim, 2019d. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/mart-2019-konut-satis-istatistikleri-aciklandi>, (Erişim tarihi: 01.06.2019).
- Atasoy, T. 2015. Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Ediniminin Sınırlandırılması: Antalya İli Alanya İlçesi Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Aybay, R. 2007. Yabancılar Hukuku, 2. Basım, *Bilgi Üniversitesi Yayınları*, İstanbul.
- Aykul, Ö. 2011. Yabancılar Arazi Satışı Konusunda Anayasa Mahkemesi’nin 2644 sayılı Tapu Kanunu Değişikliği İle İlgili 5872 sayılı Kanun Hakkında Son Kararının Değerlendirilmesi, S. 2, İstanbul.
- Bilici, T. 2007. Yabancıların Mülk Edinme Faaliyetlerinin Türkiye’nin Güvenliğine Etkilerinin Analizi ve Bu Etkilere Yönelik Metodolojik Bir Çalışma. Yüksek Lisans Tezi, Kara Harp Okulu Savunma Bilimleri Enstitüsü Güvenlik Bilimleri Ana Bilim Dalı, Ankara.
- Bilici, T. 2014. Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul.
- Çelikel, A. ve Gelgel G.Ö. 2000. Yabancılar Hukuku (9. Bası), Beta Yayınları, İstanbul.
- Çelikel, A. ve Gelgel G.Ö. 2011. Yabancılar Hukuku, Beta Yayıncılık, 17. Basım, İstanbul.
- Çetinoğlu, B. 2012. Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Karşılıklılık Koşulunun İncelenmesi. Tapu Ve Kadastro Uzmanlık Tezi, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü, , Ankara.
- Doğan, V. ve Odabaşı, H. 2004. Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku, Seçkin Yayınevi, 1. Basım, İstanbul.
- Ekşi, N. 2012. Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Ekşi, N. 2014. Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku, Beta Basım Yayım, İstanbul.
- Elçi, Ş. 2015. Yürürlükteki Tapu Kanunu İle Yabancı Gerçek Kişilerin Mülk Edinimine İlişkin Sürecin Değerlendirilmesi Üzerine Bir Çalışma. Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon.

- Ergül, E. 2012. Uluslararası Hukuk ve Türk Mevzuatında Yabancı Kavramı ve Türleri, Türk İdare Dergisi Sayı:475.
- Gemalmaz, B. H. 2018. Mülkiyet Hakkı, Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi – 6, Ankara.
- Genç, Ş. 2014. Geçmişten Günümüze Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi, *Sayıştay Dergisi*, Sayı:95, Ankara.
- Hacıoğlu, Ö. 2019. Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Ülkemizden Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri, *Tapu ve Kadastro Mülkiyet Dergisi* Sayı:1, Ankara.
- Hatipoğlu, F. 2007. Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinimleri Ve Amerika Birleşik Devletleri Karşılaştırması, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Bankacılık Ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Kırmacı, K. 2007. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Süreci: Hukuki ve Mekânsal Boyutların Analizi. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama, Ankara.
- Kuşçu, N. 2010. Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi. Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Antalya.
- Levi, S. 2006. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri, Legal Yayınevi, 1.Baskı, İstanbul.
- Mutlu, L. 2005. Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye, *TBB Dergisi*, Sayı 59.
- Orman, P. 2012. Seçilmiş AB Ülkelerinde Yabancıların Ve Türk Vatandaşlarının Taşınmaz Edinimi. Tapu Ve Kadastro Uzmanlık Tezi, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı, Ankara.
- Pazarcı, H. 2001. Uluslararası Hukuk Dersleri 1.Kitap, 9.Baskı, Turhan Kitabevi, s.176, Ankara.
- Sargın, F. 1997. Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. vd. 2013. Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi, Ankara.
- Tekinalp, G. 2003. Türk Yabancılar Hukuku, Beta Yayıncılık, 8.Basım, İstanbul.
- Üçüncü, S. 2014. 6302 sayılı Kanunun Yürürlüğe Girmesinden Sonra Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu ile Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi, *Public and Private International Law Bulletin*, Volume: 34, Issue: 2, 89-152, İstanbul.
- Yarar, G. 2014. Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri. Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Antalya.
- Yeşil, U. 2006. Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara.

Yılmaz, A. Ç. 2013. 6302 sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 17, Sayı: 1-2, Ankara.



EKLER

EK 1 Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (2013-2018)

EK 2 Taşınmaz Edinimi Konusunda Türkiye ile Arasında Karşılıklılık Bulunan Ülkeler

EK 3 Taşınmaz Edinimi Konusunda Türkiye ile Arasında Karşılıklılık Bulunan Ülkeler



EK 1 Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (2013-2018)

Yıl		Toplam	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2018	Toplam	39 663	1 742	1 729	1 827	2 043	2 415	2 060	2 858	3 866	5 615	6 276	4 672	4 560
	İstanbul	14 270	545	604	556	676	854	764	956	1 141	1 799	2 283	1 922	2 170
	Antalya	7 938	427	415	446	475	595	525	641	675	1 038	1 160	797	744
	Bursa	2 720	161	134	109	150	141	117	176	307	424	448	301	252
	Ankara	2 133	71	70	67	45	96	83	89	305	386	392	278	251
	Yalova	2 063	90	84	89	113	108	74	167	263	333	321	229	192
	Sakarya	1 366	51	44	67	54	64	50	132	175	222	221	174	112
	Trabzon	1 344	82	71	134	143	67	43	108	159	227	149	74	87
	Aydın	1 070	31	42	33	65	85	51	98	120	156	188	123	78
	Mersin	1 022	42	37	49	63	84	58	71	93	174	126	110	115
	Samsun	956	36	37	53	41	62	40	67	120	160	162	83	95
	Diğer iller	4 781	206	191	224	218	259	255	353	508	696	826	581	464

EK 1 Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (2013-2018) (Devam)

Yıl		Toplam	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2017	Toplam	22 234	1 386	1 306	1 578	1 624	1 775	1 926	1 726	1 684	2 236	2 677	2 152	2 164
	İstanbul	8 182	441	458	579	571	530	903	528	524	797	1 321	728	802
	Antalya	4 707	264	279	313	385	442	408	386	376	520	465	491	378
	Bursa	1 474	137	119	124	109	120	93	102	100	119	121	142	188
	Yalova	1 079	62	62	88	69	92	59	80	103	87	108	128	141
	Trabzon	978	52	44	57	97	123	51	121	99	119	75	76	64
	Aydın	826	46	29	30	59	50	77	100	101	119	93	63	59
	Ankara	817	72	59	73	65	55	68	68	53	67	83	81	73
	Sakarya	770	70	41	80	42	67	37	68	81	64	55	94	71
	Muğla	634	40	33	33	44	51	60	65	56	57	80	71	44
	Mersin	600	29	42	48	49	69	41	31	36	55	58	57	85
	Diğer iller	2 167	173	140	153	134	176	129	177	155	232	218	221	259

EK 1 Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (2013-2018) (Devam)

Yıl		Toplam	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2016	Toplam	18 189	1 462	1 585	1 595	1 581	1 612	1 543	1 044	1 512	1 276	1 566	1 773	1 640
	İstanbul	5 811	498	555	583	540	511	507	300	390	323	423	596	585
	Antalya	4 352	315	328	360	360	407	381	281	370	359	467	409	315
	Bursa	1 318	129	141	115	116	118	80	60	111	82	115	111	140
	Aydın	871	65	57	56	60	88	84	72	77	69	56	113	74
	Yalova	822	84	90	66	71	53	49	37	86	67	67	85	67
	Trabzon	810	54	41	41	67	89	51	63	108	67	87	81	61
	Sakarya	657	51	93	48	66	35	39	41	59	57	47	48	73
	Muğla	632	31	38	73	51	45	58	39	60	64	74	55	44
	Ankara	623	68	61	56	55	54	42	35	55	39	46	49	63
	Mersin	580	36	45	39	49	36	97	24	69	45	48	46	46
	Diğer iller	1 713	131	136	158	146	176	155	92	127	104	136	180	172

EK 1 Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (2013-2018) (Devam)

Yıl		Toplam	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2015	Toplam	22 830	1 289	1 369	1 610	1 847	1 982	2 256	2 027	2 044	1 768	2 236	2 119	2 283
	İstanbul	7 493	377	466	548	584	636	718	541	602	561	780	703	977
	Antalya	6 072	392	356	451	507	546	610	686	518	440	567	539	460
	Bursa	1 501	81	106	103	133	128	125	112	177	112	136	149	139
	Yalova	1 425	95	77	119	133	104	123	127	147	126	118	138	118
	Aydın	1 107	63	65	72	90	111	198	119	79	82	103	65	60
	Sakarya	833	49	50	65	63	44	92	59	110	66	73	87	75
	Muğla	830	45	75	35	58	79	78	89	72	85	102	61	51
	Trabzon	778	11	12	45	40	90	78	72	108	105	84	69	64
	Mersin	717	38	53	60	76	73	76	67	52	43	58	47	74
	Ankara	599	41	33	32	52	44	40	44	51	41	66	80	75
	Diğer iller	1 475	97	76	80	111	127	118	111	128	107	149	181	190

EK 1 Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (2013-2018) (Devam)

Yıl		Toplam	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2014	Toplam	18 959	1 207	1 071	1 362	1 554	1 610	1 703	1 473	1 774	1 857	1 806	1 687	1 855
	Antalya	6 542	464	400	459	563	652	586	569	591	590	612	549	507
	İstanbul	5 580	243	301	478	489	406	600	416	511	546	556	500	534
	Aydın	1 191	70	61	58	109	150	108	104	93	144	121	86	87
	Muğla	1 051	75	61	64	86	90	104	75	133	112	103	69	79
	Bursa	954	62	57	65	89	64	88	66	96	87	78	86	116
	Mersin	783	70	49	59	50	60	40	75	70	96	72	45	97
	Yalova	765	21	36	43	37	73	63	39	64	81	84	103	121
	Sakarya	512	119	17	10	33	38	18	12	29	25	37	80	94
	Ankara	369	21	21	38	33	20	14	28	38	42	32	37	45
	Trabzon	225	9	12	8	16	14	13	17	28	29	20	23	36
	Diğer iller	987	53	56	80	49	43	69	72	121	105	91	109	139

EK 1 Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (2013-2018) (Devam)

Yıl		Toplam	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2013	Toplam	12 181	888	716	962	947	938	783	1 114	890	1 025	1 021	1 456	1 441
	Antalya	5 548	448	357	495	445	476	358	505	387	482	433	622	540
	İstanbul	2 447	138	120	198	209	188	155	192	170	156	181	345	395
	Aydın	1 112	78	71	52	83	79	74	139	81	132	105	115	103
	Muğla	1 053	75	55	80	75	75	87	122	72	95	98	103	116
	Mersin	545	45	28	23	38	44	20	47	50	35	48	92	75
	Bursa	375	23	16	19	31	16	14	33	22	28	44	73	56
	Yalova	284	26	17	34	27	10	16	14	38	22	27	28	25
	İzmir	194	21	14	17	8	23	15	16	16	11	17	17	19
	Ankara	175	9	13	10	10	10	14	5	16	21	21	19	27
	Sakarya	103	2	2	6	9	3	10	9	6	9	7	14	26
	Diğer iller	345	23	23	28	12	14	20	32	32	34	40	28	59

EK 2 Türkiye ile Arasında Karşılıklı Bulunan Ülkeler

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

EK 3 Türkiye ile Arasında Karşılıklı Bulunmayan Ülkeler

Türkiye ile Arasında Karşılıklı Bulunmayan Ülkeler	
Afganistan	Libya
Azerbaycan	Maldivler
Mikronezya	Laos
Bangladeş	Moğolistan
Belarus (Beyaz Rusya)	M Yanmar
Brunei Darussalam	Nepal
Bulgaristan	Nijerya
Bütan	Palau
Dominika	Romanya
Eritre	Sierra Leone
Etyopya	Somali
Filipinler	St. Lucia
Gana	Suriye
Haiti	Suudi Arabistan
Irak	Tacikistan
İran,	Tanzanya
Kamboçya,	Tongo
Katar,	Tuvalu
Kongo Demokratik Cumhuriyeti	Türkmenistan
Kore Demokratik Halk Cumhuriyeti (Kuzey Kore)	Uganda
Kosova	Umman
Kuveyt	Vietnam
Küba	Yemen
Birleşik Arap Emirlikleri (Abu Dabi, Acman, Dubai, Füceyre, Resül-Hayme, Şerce, Ummül-Kayveyn)	

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı : Selin KURNAZ
Doğum Yeri : SAMSUN
Doğum Tarihi : 15.10.1991
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu

Lise : Recep Tanrıverdi Lisesi (2009)
Lisans : Ondokuz Mayıs Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita
Mühendisliği (2014)

Çalıştığı Kurumlar ve Yıl

- Kırşehir İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü (2016)
- Milli Savunma Bakanlığı (2016-Devam ediyor)