

T.C.  
İSTANBUL GELİŞİM ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ YASAL DÜZENLEMELERİN  
YABANCI YATIRIMCILAR ÜZERİNE ETKİSİ**

İŞLETME ANABİLİM DALI  
İŞLETME BİLİM DALI  
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan  
Sinem ÖZDEMİR

Tez Danışmanı  
Dr. Öğr. Üyesi Hüseyin Nevzat UYAROĞLU

İSTANBUL – 2018



## TEZ TANITIM FORMU

- YAZAR ADI SOYADI** : Sinem ÖZDEMİR
- TEZİN DİLİ** : Türkçe
- TEZİN ADI** : Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemelerin  
Yabancı Yatırımcılar Üzerine Etkisi
- ENSTİTÜ** : İstanbul Gelişim Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- ANABİLİM DALI** : İşletme
- TEZİN TÜRÜ** : Yüksek Lisans
- TEZİN TARİHİ** : 06.07.2018
- SAYFA SAYISI** : 109
- TEZ DANIŞMANI** : Dr. Öğr. Üyesi Hüseyin Nevzat UYAROĞLU
- DİZİN TERİMLERİ** : Gayrimenkul, gayrimenkul sektörü, yabancı, vatandaş,  
yasal düzenleme, mütakabiliyet
- TÜRKÇE ÖZET** : Gayrimenkul ve yabancı kavramlarının açıklanması ile  
tarihi seyirleri üzerinde durularak, yasal düzenlemelerin  
gayrimenkul sektöründe devamlı artış gösteren  
yabancılar üzerindeki yerini tespit etmeye çalışan bir  
çalışmadır.
- DAĞITIM LİSTESİ** : 1. İstanbul Gelişim Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitü  
2. YÖK Ulusal Tez Merkezine

**Sinem ÖZDEMİR**

T.C.  
İSTANBUL GELİŞİM ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ YASAL DÜZENLEMELERİN  
YABANCI YATIRIMCILAR ÜZERİNE ETKİSİ**

İŞLETME ANABİLİM DALI  
İŞLETME BİLİM DALI  
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan  
Sinem ÖZDEMİR

Tez Danışmanı  
Dr. Öğr. Üyesi Hüseyin Nevzat UYAROĞLU

İSTANBUL – 2018

## **BEYAN**

Bu tezin hazırlanmasında bilimsel ahlak kurallarına uyulduğu, başkalarının ederlerinden yararlanılması durumunda bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğu, kullanılan verilerde herhangi tahrifat yapılmadığını, tezin herhangi bir kısmının bu üniversite veya başka bir üniversitedeki başka bir tez olarak sunulmadığını beyan ederim.

Sinem ÖZDEMİR

.../.../2018



**İSTANBUL GELİŞİM ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE**

Sinem ÖZDEMİR' in "Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemelerin Yabancı Yatırımcılar Üzerine Etkisi" adlı tez çalışması, jürimiz tarafından İŞLETME anabilim dalında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan \_\_\_\_\_  
Prof.Dr.

Üye \_\_\_\_\_  
Dr. Öğr. Üyesi Hüseyin  
Nevzat UYAROĞLU  
(Danışman)

Üye \_\_\_\_\_  
Prof.Dr.

Üye \_\_\_\_\_  
Dr. Öğr. Üyesi

Üye \_\_\_\_\_  
Dr. Öğr. Üyesi

ONAY

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

... / ... / 2018

imzası

Prof. Dr. Nezir KÖSE  
Enstitü Müdürü

## ÖZET

Tezin birinci bölümünde gayrimenkulün kavramsal açıklaması, Türkiye gayrimenkul sektörünün tarihsel gelişimi önemi ve yerinden bahsedilmiş, ikinci bölümünde ise yabancıların gayrimenkul edinimlerini etkileyen faktörlerden bahsedilerek yıllar üzerinden yasaların ve gayrimenkul edinimi üzerindeki etkisi açıklanmıştır. Üçüncü bölümde ise gayrimenkul ediniminde yasal düzenlemeler ile yabancı yatırımcılar arası ilişki, araştırma hipotezleri, amacı, önemi ve bulguları üzerinde durulmuştur. Tezde gayrimenkul ediniminde yasal düzenlemelerin yabancı yatırımcılar ile ilişkisi üzerine anket uygulaması yapılmıştır. Türkiye gayrimenkul sektöründe yabancı yatırımcının devamlı arttığı belirtilerek yasal düzenlemelerin bu konu hakkındaki yeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Ölçme aracı olarak, 2012 yılı ve sonrası gayrimenkul edinimi gerçekleştiren yabancı kişilere bireysel ulaşılarak anket uygulanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul, gayrimenkul sektörü, yabancı, vatandaş, yasal düzenleme, mütakabiliyet

## SUMMARY

In the first part of the thesis, the conceptual description of the real estate was made. The historical development of the real estate sector in Turkey is explained the importance and location. In the second part, the factors affecting the purchase of real estate by foreigners are explained. The Legal Regulation Factor has been examined. the effect of legal regulations on the acquisition of real estate is explained. In the third part, the effects of foreign investors on real estate acquisition, research hypotheses, objectives, precaution and findings are emphasized. In the thesis study, a survey was conducted on the effect of legal regulations on real estate purchases on foreign investors. The number of foreign investors in the real estate sector is increasing, trying to determine the effect of the related legal regulations. A survey was conducted by reaching foreigners who realized real estate acquisition in 2012 and after.

**Key words:** Real estate, real estate sector, foreign, citizen, legal regulation, reciprocity





## İÇİNDEKİLER

## SAYFA

ÖZET.....	i
SUMMARY .....	ii
İÇİNDEKİLER.....	iii
KISALTMALAR LİSTESİ .....	viii
TABLolar LİSTESİ .....	ix
GRAFİKLER LİSTESİ .....	xi
EKLER .....	xii
ÖNSÖZ.....	xiii
GİRİŞ.....	1
BİRİNCİ BÖLÜM .....	4
<b>TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....</b>	<b>4</b>
1.1. GAYRİMENKUL TANIMI .....	4
1.1.1. Gayrimenkul İle İlgili Temel Kavramlar.....	4
1.2. GAYRİMENKUL PİYASASI .....	6
1.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN TÜRKİYE’DE TARİHSEL GELİŞİMİ .....	6
1.3.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem.....	7
1.3.2. Cumhuriyet Dönemi.....	10
1.3.3. Kalkınma Planlarına Ait Dönem .....	11
1.3.3.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü .....	12
1.3.3.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü.....	13
1.3.3.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü.....	13
1.3.3.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü .....	13
1.3.3.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü .....	14
1.3.3.6. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü .....	14
1.3.3.7. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü .....	15

1.3.3.8. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü .....	15
1.3.3.9. Dokuzuncu Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü .....	16
1.3.3.10. Onuncu Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü .....	18
1.4. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN YERİ VE ÖNEMİ .....	19
1.5. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	21
1.5.1. Ekonomik Durum .....	21
1.5.2. Faiz Oranları .....	22
1.5.3. Arz – Talep İlişkisi .....	22
1.5.4. Demografik Yapı .....	23
1.5.5. Beklentiler .....	24
1.5.6. Yasal Düzenlemeler .....	24
1.6. GAYRİMENKUL YATIRIMI .....	24
1.6.1. Konut ve Yatırım .....	25
1.6.1.1. Yaşama Amacı Taşıyan Konut .....	26
1.6.1.2. Yatırım Amacı Taşıyan Konut .....	26
1.6.2. Ticari Gayrimenkul ve Yatırım .....	27
1.6.3. Arsa ve Yatırım .....	28
1.7. YATIRIMDA GAYRİMENKULÜN TERCİH EDİLMESİ .....	29
1.7.1. Gayrimenkul Tercihinin Avantajları .....	29
1.7.1.1. Sağladığı Nakit Getiri .....	29
1.7.1.2. Enflasyona Karşı Korunma .....	29
1.7.1.3. Görülen Gayrimenkul Değer Artışları .....	30
1.7.1.4. Azalan Gelir Belirsizliği .....	30
1.7.1.5. Sistemik Risk Azaltılması .....	30
1.7.1.6. Finansal Kaldıraç .....	30
1.7.1.7. Vergi Avantajları .....	31

1.7.2. Gayrimenkul Tercihinin Dezavantajları .....	31
1.7.2.1. Likidite Problemi .....	31
1.7.2.2. Anapara Kaybı.....	31
1.7.2.3. Uzun Dönemli Yatırım .....	31
1.7.2.4. Yatırım Maliyeti Yüksekliği.....	31
1.7.2.5. Gelir ve Piyasa Koşullarına Göre Devamlı Hareketlilik.....	32
<b>İKİNCİ BÖLÜM.....</b>	<b>33</b>
<b>YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMİ VE YASALARIN ÖNEMİ .....</b>	<b>33</b>
2.1. VATANDAŞ KİMDİR .....	33
2.2. YABANCI KİMDİR .....	33
2.2.1. Bir veya Birden Fazla Devletin Uyuşu Olan Yabancılar .....	34
2.2.2. Bir Uyuşu Türk Vatandaşlığı Olan Çok Uyrıklular .....	34
2.2.3. Vatansızlar .....	34
2.2.4. Mülteciler .....	35
2.2.5. Göçmenler.....	35
2.3. YABANCI SERMAYE YATIRIMLARI VE ÜLKEMİZDE SEYRİ.....	35
2.3.1. Dolaylı Yabancı Sermaye Yatırımları .....	36
2.3.2. Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları .....	37
2.3.3. Türkiye’de Yabancı Sermaye Yatırımları.....	38
2.4. YABANCI KİŞİ GÖZÜYLE TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....	40
2.5. YABANCI KİŞİLERE GAYRİMENKUL PAZARLAMA STRATEJİLERİ .....	45
2.5.1. Ürün (Product) .....	45
2.5.2. Fiyat (Price) .....	45
2.5.3. Dağıtım (Place).....	45
2.5.4. Tutundurma (Promotion).....	46

2.6. GAYRİMENKUL EDİNEN YABANCININ TÜRKİYE'YE ETKİSİ .....	50
2.6.1. Fırsatlar .....	50
2.6.2. Tehditler .....	51
2.7. YABANCILAR İÇİN YASALARIN YERİ VE ÖNEMİ .....	54
2.8. YASAL DÜZENLEMELER İLE YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI .....	54
2.9. SON DÜZENLEMELERE YAPILAN YERLİ ELEŞTİRİLER.....	64
2.9.1. Olumlu Eleştiriler .....	65
2.9.2. Olumsuz Eleştiriler.....	65
<b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM .....</b>	<b>67</b>
<b>GAYRİMENKUL EDİNİMİNDE YASAL DÜZENLEMELERİN YABANCI</b>	
<b>YATIRIMCILARA ETKİSİ ÜZERİNE UYGULAMA .....</b>	<b>67</b>
3.1. ARAŞTIRMANIN METODOLOJİSİ .....	67
3.1.1. Araştırmanın Konusu .....	67
3.1.2. Araştırmanın Problemi .....	67
3.1.3. Araştırmanın Hipotezi .....	67
3.1.4. Araştırmanın Amacı .....	69
3.1.5. Araştırmanın Önemi.....	69
3.1.6. Araştırmanın Kapsam ve Sınırları .....	69
3.1.7. Araştırmanın Yöntem Ve Tekniği .....	69
3.2. Araştırmanın Bulguları.....	70
3.2.1. Katılımcıların Özellikleri .....	70
3.2.2. Gayrimenkul Tercihini Etkileyen Faktörler .....	77
3.2.3. Güvenilirlik ve Geçerlilik.....	78
3.2.4. Boyutlara Etki Eden Değişkenlerin İncelenmesi .....	80
<b>SONUÇ VE ÖNERİLER.....</b>	<b>90</b>

KAYNAKÇA .....	95
EKLER .....	-



## KISALTMALAR LİSTESİ

- GYODER** : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
- PWC** : Pricewaterhouse Coopers
- S&P** : Standard & Poor's
- TUBİTAK** : Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
- TÜİK** : Türkiye İstatistik Kurumu
- ULI** : Urban Land Institute
- VB.** : Ve benzeri
- VD.** : Ve diğerleri
- YDYGE** : Yabancı Doğrudan Yatırım Güven Endeksi

## TABLolar LİSTESİ

### SAYFA

<b>Tablo-1:</b>	Türkiye'nin Kalkınma Planlarına Ait Dönemleri .....	12
<b>Tablo-2:</b>	Satış Durumuna Göre Konut Satış İstatistikleri .....	25
<b>Tablo-3:</b>	Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişleri .....	39
<b>Tablo-4:</b>	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2017.....	55
<b>Tablo-5:</b>	Bir Önceki Yılın Aynı Çeyreğine Göre Konut Satışlarında Değişim Oranları .....	56
<b>Tablo-6:</b>	Yıllara Göre Konut Satış Sayıları, 2013-2016 .....	57
<b>Tablo-7:</b>	İllerin Sıralanması 2016 Aralık Ayına Göre Yapılmış Olan Yabancı Uyruklulara Yapılan Konut Satış Sayıları .....	58
<b>Tablo-8:</b>	Yabancı Doğrudan Yatırım Güven Endeksi .....	60
<b>Tablo-9:</b>	TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2017.....	62
<b>Tablo-10:</b>	2013-2017 Arası Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları .....	64
<b>Tablo-11:</b>	Katılımcıların Cinsiyet Dağılımı .....	70
<b>Tablo-12:</b>	Katılımcıların Bağlı Olduğu Uyruk Dağılımı .....	71
<b>Tablo-13:</b>	Katılımcıların Yaş Dağılımları .....	72
<b>Tablo-14:</b>	Katılımcıların Medeni Hal Dağılımları.....	73
<b>Tablo-15:</b>	Katılımcıların Eğitim Durumu Dağılımları .....	74
<b>Tablo-16:</b>	Katılımcıların Aylık Gelir Dağılımları .....	74
<b>Tablo-17:</b>	Katılımcıların Tercih Ettikleri Gayrimenkul Tipine Göre Dağılımları .....	75
<b>Tablo-18:</b>	Katılımcıların Gayrimenkul Sahibi Oldukları Şehirlere Göre Dağılımları	76
<b>Tablo-19:</b>	Katılımcıların Gayrimenkul Edinimleriyle Kazanacakları Yasal Hakların Alım Kararlarını Etkilemesi Dağılımı.....	76
<b>Tablo-20:</b>	Gayrimenkul Tercihini Etkileyen Faktörler (1 Önemsiz- 5 En Önemli) ..	77
<b>Tablo-21:</b>	Ölçeğinin Değerlendirmesi.....	78
<b>Tablo-22:</b>	Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı Boyutu Bileşenleri .....	79
<b>Tablo-23:</b>	Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler Boyutu Bileşenleri .....	79
<b>Tablo-24:</b>	Boyutlar ve Cinsiyet.....	80
<b>Tablo-25:</b>	Boyutlar ve Medeni Durum .....	80
<b>Tablo-26:</b>	Boyutlar ve Gayrimenkul Alımı İle Kazanılacak Hakların Alım Kararını Etkileme.....	81
<b>Tablo-27:</b>	Boyutlar ve Yaş .....	82
<b>Tablo-28:</b>	Eğitim ve Boyutlar.....	83
<b>Tablo-29:</b>	Aylık Gelir ve Boyutlar .....	83
<b>Tablo-30:</b>	Gayrimenkul Tipi ve Boyutlar .....	84

<b>Tablo-31:</b> Gayrimenkul Tercih Edilen Bölge ve Boyutlar .....	85
<b>Tablo-32:</b> Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler ve Gayrimenkul Tercihinde Konuların Önem Puanı Arasındaki İlişkilerin İncelenmesi .	86
<b>Tablo-33</b> Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı ve Gayrimenkul Tercihinde Konuların Önem Puanı Arasındaki İlişkilerin İncelenmesi .....	87
<b>Tablo-34:</b> Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı ve Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler Arasındaki İlişkilerin İncelenmesi .	88





## GRAFİKLER LİSTESİ

SAYFA

<b>Grafik-1:</b> 2017 Yılı Nüfus Piramidi .....	23
<b>Grafik-2:</b> Katılımcıların Cinsiyet Dağılımı .....	70
<b>Grafik-3:</b> Katılımcıların Bağlı Olduğu Uyruk Dağılımı .....	72
<b>Grafik-4:</b> Katılımcıların Yaş Dağılımları .....	73
<b>Grafik-5:</b> Katılımcıların Medeni Hal Dağılımları .....	73
<b>Grafik-6:</b> Katılımcıların Eğitim Durumu Dağılımları .....	74
<b>Grafik-7:</b> Katılımcıların Aylık Gelir Dağılımları .....	75
<b>Grafik-8:</b> Katılımcıların Tercih Ettikleri Gayrimenkul Tipine Göre Dağılımları .....	75
<b>Grafik-9:</b> Katılımcıların Gayrimenkul Sahibi Oldukları Şehirlere Göre Dağılımları .....	76
<b>Grafik-10:</b> Katılımcıların Gayrimenkul Edinimleriyle Kazanacakları Yasal Hakların Alım Kararlarını Etkilemesi Dağılımı .....	77

## EKLER

**EK-A:** ANKET



## ÖNSÖZ

Gayrimenkul ediniminde yasal düzenlemelerin yabancı yatırımcılar üzerine etkisinin incelendiği bu çalışmada, 2012 ve sonrası yıllarda Türkiye’den gayrimenkul edinen yabancı uyruklu kişiler üzerine bireysel bir anket uygulanmıştır. Yabancı kişilerin gayrimenkul edinimi ekonomik ve sosyo-kültürel nedenlerde ülkemiz için önem oluşturmaktadır. Türkiye bu edinimleri yasal düzenlemeler ile arttırmaya çalışmaktadır. Kanun koyucular değişen şartlara uyum sağlayacak yasalar çıkarmalı ve yapılan düzenlemeleri de yakından takip etmelidir.

Bu çalışmayı gerçekleştirirken desteğini ve yardımlarını esirgemeyen tez danışmanım ve saygıdeğer hocam Sayın Dr. Öğr. Üyesi Hüseyin Nevzat UYAROĞLU’ na, bilgileriyle tezime ışık tutan meslektaşım ve yöneticim Mustafa Emre TUZCU’ ya, sevgili meslektaşım ve arkadaşım Mert AYDIN’ a çok teşekkür ederim.

Bu süreçte tezi yazabilecek sağlığıma kavuşmamı sağlayan Çapa Tıp Fakültesi Hematoloji–Onkoloji birimi doktorlarım Sayın Prof. Dr. Meliha NALÇAÇI ve Sayın Doç. Dr. İpek YÖNAL HİNDİLERDEN ‘e ve beni her daim motive eden aileme sonsuz teşekkür ve minnetlerimi sunarım.

Sinem ÖZDEMİR  
İSTANBUL, 2018

## GİRİŞ

Türkiye’de gayrimenkul sektörü dinamik bir yapıya sahip olup diğer sektörlerin de canlanmasında köprü görevi oluşturmaktadır. Gerek coğrafi ve jeopolitik konumu gerek ise sektörün uzun vadede sağladığı yüksek getiri ve buna karşın diğer yatırım araçlarına göre düşük risk oluşturması yabancılar tarafından tercih edilmesini arttırmaktadır. Küreselleşme, gayrimenkul sektörü içerisinde yabancılara ihtiyacı daha fazla artmasına neden olmuştur. Yabancıların Türkiye’ye ve sektöre sağladıkları avantajlar sonucu gayrimenkul sektöründe ki yenilenme ve girişimler üzerinde çalışmalar yapılmıştır. Yabancı gerçek veya tüzelkişinin ülkeye gayrimenkul edinimi gerçekleştirilmesi için çekilmesinde birçok önemli faktör söz konusu olmaktadır. Bu faktörlerden biriside yasal düzenlemelerdir. Bir yabancının farklı bir ülkeden gayrimenkul edinimde karşılaştığı kısıtlamalar veya haklar kişinin gayrimenkul edinim kararını etkilemektedir. Belki de sadece bu sebepten dahi yabancılar için yasal düzenlemeler her dönem önemini korumuştur. Fakat son dönemlerde daha çok gündemde olan önemli bir konudur.

Araştırılan konu hakkında yapılan literatür taraması sonuçlarına bakıldığında, özellikle gayrimenkul edinimde yasal düzenlemelerin yabancı yatırımcılara olan etkisi ile ilgili kapsamlı bir çalışmaya rastlanmamıştır. Alana katkıda bulunmak amacıyla bu çalışmada gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin yabancı yatırımcılar üzerine etkisi konu alınmıştır. Araştırma, üç ana bölüm olarak planlanmıştır. Bu bölümlerin başlıkları, alt başlıklarını ve kapsamı aşağıdaki şekilde sıralanmıştır;

Birinci bölümde, Türkiye’de gayrimenkul sektörü başlığı altında; gayrimenkul ve ilgili kavramların tanımlanması ile gayrimenkul piyasasından bahsedilecektir. Türkiye’de gayrimenkulün tarihi seyri, Cumhuriyet öncesi dönemden başlanarak kalkınma dönemleri alt başlıkları ile günümüze gelinerek ayrıntılı açıklanacaktır. Gayrimenkul piyasası hakkında genel bilgi paylaşımı yapılarak gayrimenkul sektörünün başlıca hangi faktörlerden etkilendiği üzerinde durulup sektörü derin etkileyen faktörler incelenecektir. Gayrimenkul sektörünün yeri ve öneminden bahsedilerek, gerçekleştirilecek gayrimenkul yatırımlarının Türkiye için tercih edilebilirliği hakkında da gayrimenkulün sağladığı avantaj ve dezavantajlarından bahsedilerek bölüm sonuca bağlanacaktır.

İkinci bölümde; yabancıların gayrimenkul edinimi ve yasaların önemi başlığı altında; yabancı kavramının kavramsal açıklaması yapılarak, kavramın kimler için kullanıldığı ve ülke içerisinde ki konumlarına açıklık getirilecektir. Yabancı sermayenin hangi yöne yöneldiği ile tarihsel seyrinin geçmişten günümüze nasıl

geliştiği açıklanarak yabancıların gayrimenkul sektörüne bakış açıları ve yabancıların gayrimenkul alımına nasıl çekilebileceği ile ilgili pazarlama teknikleri ayrıntılı belirtilerek yabancıların gayrimenkul alım kararını etkileyen faktörler açıklanacaktır. Yabancıların gayrimenkul edinimlerinin olası etkileri olumlu ve olumsuz olarak belirtilerek, yabancıların gayrimenkul edinimlerinin Türkiye için tehdit mi yoksa fırsat mı oluşturduğu üzerinde durulacaktır. Yabancıların gayrimenkul edinimi üzerinde konu ile ilgili yeterli görülen bilgi aktarımı tamamlandıktan sonra sektörde gerçekleşen yasal düzenlemelerin yabancı yatırımcılar üzerinde oluşturduğu etki yıllar üzerinden veriler ile açıklanacaktır. Son olarak ise; gayrimenkul sektöründe yabancılara gerçekleşecek satışların önünü açan mütekebiliyet yasasına karşı Türk vatandaşlar tarafından oluşan olumlu ve olumsuz eleştirilere yer verilecektir.

Üçüncü bölümde; “gayrimenkul ediniminde yasal düzenlemeler ile yabancı yatırımcılar ilişkisi üzerine uygulama” başlığı ile yapılan araştırma sonucu elde edilen bulgular istatistikî yöntemler ile analizi gerçekleşmiş, analiz sonuçları yorumlanmış ve elde edilen bulgular incelenerek çözüm önerileri oluşturulmuş ve ilgili taraflara sunulmaya çalışılmıştır.

## **TEZİN AMACI**

Gayrimenkul ediniminde yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'yi tercih etme sebebinde yasal düzenlemelerin yabancılar üzerindeki ilişkisini inceleyerek yasal düzenlemeler ve yabancıların gayrimenkul edinimleri arasında ne yönde ilişki olduğu ortaya çıkartılıp, gayrimenkul sektörüne yabancıların çekilmesi için uygulanabilir çözüm önerilerinde bulunmaktadır.

## **TEZİN ÖNEMİ**

Son yıllarda daha fazla değer kazanan ve para değerlendirmek isteyen yerli ve yabancıların da yöneldiği ilk sektör gayrimenkuldür. Gayrimenkul sektöründe Türkiye, dünyanın önde gelen ülkelerindedir. Yabancı kişilerin sektöre sağladığı özellikle sosyo-kültürel ve ekonomik fırsatlar, yabancıların gayrimenkul edinimlerinin arttırılmasını zorunlu hale getirmiştir. Gayrimenkul sektörüne yabancıların çekilmesi amacına ulaşmayı sağlayan en önemli faktörlerden biri de yasal düzenlemelerdir. Bu kapsamda yapılan çalışmamızda yabancılara yapılan satışları etkileyen birçok değişikenden yasal düzenlemelere değinilmiştir.

## **TEZİN YÖNTEMİ**

Yaptığım çalışma da Türkiye'deki tüm gayrimenkul edinen yabancılara ulaşmanın imkânsızlığı nedeni ve yeterli zaman ve mali imkânın mümkün olmamasından dolayı örneklem alma yoluna gidilmiştir. Yapılan araştırmada yöntem olarak; Birinci bölümde nitel araştırma yöntemi kullanılmış yani içerik araştırması, literatür taraması, görüşme ve gözlem yöntemleri izlenerek araştırma gerçekleştirilmiştir. Uygulama aşamasında veri toplama aracı olarak anket tekniği ile nicel araştırma yöntemleri kullanılmıştır. 2012 ve sonrasında gayrimenkul edinimi gerçekleştiren yabancı uyruklu kişilere uygulanan anket, içerisinde demografik bilgilere, sektörün yapısal boyutuna ve yasal düzenlemeler boyutuna Türkiye'de gayrimenkul edinimlerinin hangi sebepler ve öncelikler içerisinde gerçekleştiği sonucuna ilişkin ifadeler yer verilmiştir.

## **TEZİN HİPOTEZİ**

Bu çalışmayla taşınmaz edinimi gerçekleştiren yabancıların gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerden hangi şekilde etkilendiği açıklanmıştır. Yapılan düzenlemelerin yabancılara taşınmaz satışlarını artırdığı ve sektörü canlı tuttuğu öngörülmektedir. Yasal düzenlemelerin yabancıları sektöre çekeceği ve Türkiye gayrimenkul sektöründe satışları etkileyebileceği hipotezi kurulabilir.

## **TEZİN SINIRLILIKLARI**

Araştırmanın evrenini gayrimenkul edinimi gerçekleştiren yabancılar oluşturmaktadır. Türkiye'ye gayrimenkul edinimi amacı ile gelen ve bulunan tüm yabancılara ulaşabilmenin mümkün olmaması nedeniyle, araştırma 2012 sonrası gayrimenkul edinimi gerçekleştiren yabancılar ile gerçekleştirilmiştir.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

#### 1.1. GAYRİMENKUL TANIMI

Ekonomik değer taşıyan, paraya çevrilebilir olan ve taşınabilir nitelik taşıyan kıymetli materyalleri tanımlamak için kullanılan menkul kelimesine gayri olumsuzluk öneki getirilerek kelime anlamının taşınması mümkün olmayan olan kavrama gayrimenkul denilmektedir. Gayrimenkul kavramı Arapçadan Türkçeye geçmiştir.

Gayrimenkul mal kavramı ise; yerinde sabit olan ve bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan malları ifade etmek için kullanılmaktadır.<sup>1</sup> Taşınabilen mallar menkul kavramı ile taşınamayan mallar ise gayrimenkul kavramı ile açıklanmaktadır. Konut, arsa, arazi vb. gayrimenkul mal olarak değerlendirilmektedir.

##### 1.1.1. Gayrimenkul İle İlgili Temel Kavramlar

Gayrimenkul kavramının açıklanabilmesi için ilgili bazı kavramların tanımlanması gerekmektedir.

Ada; çevresi kamuya ait belirli yollarla çevrili planların meydana getirdiği arsadır.

Arazi; üzerinde yerleşim yeri bulunmayan ve yapılan yollar dışında kalan boş toprak olarak tanımlanabilmektedir.

Arsa; imar planı kapsamında yer alan kullanım şekli ve yapılaşma düzeni belirlenip tamamlanmış arazi parçasına denilmektedir.

Daire; Tek bir çatının altında özellikle konut kullanım amacı taşıyan bir yapının bölümlerinden her biri olarak tanımlanmaktadır.

İfraz; kelime anlamı ayırmak olarak geçmektedir. Tapu kütüğünde tek parsel olarak yer alan gayrimenkulün planlaması yapılarak belirlenmiş olan haritaya göre arazinin daha fazla parsellere ayrılması ve tapu kütüğüne resmi olarak kaydedilmesidir.<sup>2</sup>

İmar; kelime anlamı bayındırlıktır. Bayındırlık ise belirlenen bir bölgenin gelişmesi ve bölgedeki yaşam standartlarının yükseltilmesi, güzelleştirilmesi hedefi ile gerçekleştirilen bütün faaliyetleri ifade etmektedir.

İmar durumu; teknik şartları belirten bir belgedir. İmar planına göre gerçekleştirilecek olan yapıdaki parselin sınırlarını vb. belirten belgedir.

<sup>1</sup> Gökhan Çıkkılı, *Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir, 2010, s.3 (**Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi**)

<sup>2</sup> Tapu ve Kadastro Resmi İnternet Sayfası <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/tapu-sicili-tuzugu> (Erişim tarihi: 13.01.2017)

İmar planı; on bini aşan yerleşmelerde zorunlu olarak yapılması gereken fiziksel bir plan olarak belirtilmektedir. İmar uygulaması sonrasında kadastro durumunun üzerine işlenmiş olduğu ve tüm bilgilerin ayrıntılarıyla belirtilerek yer aldığı ve bakanlıkça yapılan veya yaptırılan plana verilen isimdir.<sup>3</sup>

İmar programı; İmar planının onay aşamasından geçmesinden sonra belediyeler tarafından en fazla 3 ay içerisinde mali olanaklar doğrultusunda hazırlanması gereken program.

İpotek; mevcut olan alacak veya oluşması beklenen alacağa karşılık kişinin kendisine veya başkasına ait olan gayrimenkulünü güvence olarak gösterdiği bir rehin türüdür.

İskân; İnşaat süreci tamamlanarak bitmiş olan yapıya oturulması için alınan izin olarak belirtilmektedir.

İstimlak; Kamulaştırma değildir. Gerçek veya tüzel kişide özel mülkiyette bulunan bir gayrimenkulün bölge ve kamu yararına olma sebebi ile satın alınmasıdır.<sup>4</sup>

Kadaastro; ülkedeki taşınmazlara ait alanların, sınırların, değerlerin ve hukuksal durumların plana bağlanmasıdır.

Kat irtifakı; inşaatı henüz bitmemiş veya yapılmakta olan alınması düşünülen dairenin hissesine düşen arsa tapusudur.

Kat mülkiyeti; inşaatı bitmiş ve tamamlanmış olan bir yapıdaki bölümlerden ayrı ayrı kullanılmaya elverişli olanların üzerinde taşınmazın sahibi tarafından Kat Mülkiyeti Kanununa göre kurulan irtifak hakkına denilmektedir.

Pafta; büyük haritanın oluşmasını sağlayan her bir parça için kullanılan ifadedir.

Parsel; Kullanım amacı belirlenerek sınırlanmış olan arazi parçasıdır. Adanın her bir parçası olarak da tanımlanmaktadır.

Tapu senedi; tapu dairesi tarafından taşınmazın tamamının veya bir kısmının sahip olduğunu belirten ve taşınmaza sahip olan kişiye mühürlü, imzalı olarak teslim edilen resmi belgedir.

Vaziyet planı; yerleşme planı da denilmektedir. İnşaat alanında yer alan ve tüm varlıkların yerini gösteren ölçekli haritalara denilmektedir.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Melih Ersoy, “İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçekli Planlama Sorunu”, Türkiye’de Yeni Gelişmeler Yasal ve Yönetmelik Yapılanmalar Sempozyumu, TEPAV, Ankara, 2006, s.219

<sup>4</sup> İstanbul Büyükşehir Belediyesi Emlak Ve İstimlak Daire Başkanlığı Resmi İnternet Sayfası <http://www.ibb.gov.tr/en-us/organization/birimler/istimlakmd/documents/istimlakrehber.htm> (Erişim tarihi: 14.01.2017)

<sup>5</sup> Kürşat Tuncer, *Profesyonel Gayrimenkul Yatırım*, Ceres Yayınları, İstanbul, 2015, s.15



## 1.2. GAYRİMENKUL PİYASASI

Mülkiyet hakkının para gibi varlıklar ile değişmesi amacıyla gayrimenkul alıcı ve satıcılarının karşılaştığı piyasalara gayrimenkul piyasası denilmektedir. Gayrimenkul piyasası diğer birçok piyasa gibi yalnızca alıcı ve satıcıdan oluşmaz bazı araçlardan da oluşmaktadır; proje geliştiriciler, komisyoncular, değerlemeciler vb. piyasada yer almaktadır. Piyasa içerisinde yer alan alıcı ve satıcı istekli ve yeterli bilgi sahibidir. Gayrimenkul piyasası her düzey kapsamında yasa ve yönetmeliklere tabiidir. Piyasada yer alan mallar ise uzun ömürlü olmasının yanı sıra likit olarak sayılmamaktadır. Piyasa kendi içerisinde birçok ilkeyi barındırmaktadır. Bunlardan piyasada en çok etki oluşturanların başlarında ise rekabet, ilerleme, gerileme, katkı, yerine koyma ilkeleri gelmektedir.

Bir gayrimenkulün değeri çevresinde bulunan gayrimenkullerin sayısından etkilenir ve her gayrimenkul türü bu sebepten rekabet ile karşı karşıya kalmaktadır. Bir semt içerisinde gayrimenkulün az olması fakat talebin çok olması gayrimenkulün değerinin optimal düzeyin üzerinde seyretmesine neden olmaktadır. Bu durum gayrimenkul piyasası içerisinde arz ve talep doğrultusunda rekabet ilkesinin önemini belirtmektedir. Gayrimenkul çevresindeki aynı tür olan diğer gayrimenkullerden etkilenmektedir. Bakımsız bir semt içerisinde yer alan bakımlı tek bir gayrimenkul başarılı bir iyi etki yaratamamaktadır. Bu durum gerileme ilkesi tam tersi durum ise ilerleme ilkesidir. Katkı ilkesi ise; belirlenen bir gayrimenkulde yapılan düzenleme ve iyileştirmenin piyasa içerisine kattığı katkı kadar değerli sayılmasıdır. Eş değer taşıyan gayrimenkullerin değerlerinin birbirinden farklı olmaması gerekliliği ise yerine koyma ilkesi olarak belirtilmektedir.<sup>6</sup>

## 1.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN TÜRKİYE'DE TARİHSEL GELİŞİMİ

Yaşam ve korunma amacı doğrultusunda ihtiyaç dâhilinde ortaya çıkan taşınmaz ihtiyacı zamanla sahip olma kavramının önem derecesini arttırması ile günümüzde bir yatırım kaynağı ve istihdam yaratan bir sektör olarak görülmektedir. Toprak sahibi olunması insanlık tarihinde ilk olarak güç kullanılarak elde edilebilir konumundan zaman içerisinde güç ile değil para ile satın alınabilen ticaret yapılan bir konuma gelmiştir. İnsanlık tarihi ile paralellik göstermekte olan gayrimenkul ediniminin sadece güçlü olanların elinde olan bir unsur olarak değil de herkese ait olan bir hak olarak görülmesi hem insanlığın yaşamını hem de insanlık tarihini önemli ölçüde değiştirdiği görülmektedir.

<sup>6</sup> "Gayrimenkul Piyasası", 19 Temmuz 2013, <http://www.reitix.com/Makaleler/Gayrimenkul-Piyasasi/ID=298> (Erişim tarihi: 11.01.2017)

Coğrafi konumu ve her daim kıymetli topraklara sahip olan Türkiye’de yapılan arkeolojik çalışmalar ülke içerisinde ki toprakların 12 bin yıllık yerleşim geçmişine sahip olduğunu göstermektedir. Ülke toprakları çeşitli kültür ve medeniyetlerin kurulup gelişmesine beşiklik etmiş ve birçok beylik, devlet ve krallıkları da üzerinde barındırmıştır.<sup>7</sup>

### 1.3.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem

1071 Malazgirt Savaşı sonrası Anadolu topraklarına yerleşen Türkler yerleşik hayata geçerek şehirleşmeyi öğrenmişlerdir. Şehirleşme ise beraberinde tarım ve ticari kazanç için barınma amacı ile gayrimenkul edinmeyi doğurmuştur.

Osmanlı döneminde köklü mülkiyet kavramları ile karşılaşmaktayız. Osmanlı İmparatorluğu’nda topraklar mülkiyet bakımından, padişah ve hanedan mensuplarının toprakları, miri topraklar ve özel mülk topraklar olmak üzere kısımlara ayrılmıştır.<sup>8</sup> Miri toprak; üzerinde yaşayan kişinin asıl toprak sahibi olmadığı toprağın devlete ait olduğu mülkiyettir. Toprakta alınan vergiler ise hizmet ve benzeri gibi bölümlere ayrılmıştır. Özel mülk topraklar; mülkiyet hakkı halkın elinde olan topraklardır. Kişi topraklar üzerinde dilediği tasarrufta bulunabilmektedir.

Konut alanının sadece imar nizamlarıyla yönlendirilmek istenildiği bu dönemde konut sorunu sadece piyasa güçleri tarafından belirlenmektedir.<sup>9</sup>

Osmanlı devletinde yabancıların taşınmaz mal edinimleri üzerine herhangi bir hak tanınmadığı görülmektedir. Sadece kapitülasyonlar ile bazı imtiyazlara sahip olabilen yabancıların mülk edinimi yasaklanmış ve Türkiye’de yerleşimleri sınırlandırılmıştır.<sup>10</sup> Avrupa’da uyruk değiştirmenin bir yolu olan, uzun süre farklı bir uyruk toprağında bulunmanın gayrimenkul edinmede tercih edilen bir yol olması ve çok sık karşılaşılmaya başlanmasının fark edilmesi ve bu şekilde gayrimenkul ediniminin olmaması istenildiğinden yurtdışı çıkışlarının sınırlandırıldığı görülmektedir.<sup>11</sup>

Yabancıların gayrimenkul edinim haklarının olmadığı dönemler içerisinde, taşınmaz sahibi olmak isteyen yabancı uyruklu özellikle gerçek kişilerin kendilerinde güven unsurunu oluşturdukları Osmanlı vatandaşları ile aralarında belli anlaşmalar yaparak Osmanlı vatandaşı üzerinden gayrimenkul alımı yaptıkları ve gayrimenkulün resmi makamlarca Osmanlı vatandaşlarına ait fakat fiilen kullanımı

<sup>7</sup> Çıkılı, a.g.e., s.35

<sup>8</sup> Haydar Karadağ, *Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Ekonomik Analizi ve Yabancılar Gayrimenkul Satışının İktisadi Sonuçları*, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli Üniversitesi, Kocaeli, 2008, s.18 (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)

<sup>9</sup> Çıkılı, a.g.e., s.42

<sup>10</sup> Selim Levi, *Yabancıların Taşınmaz Edinimi*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2006, s.55

<sup>11</sup> Hayal Tereci, "Yabancıların Ülkemizde Taşınmaz Edinimi", *Terazi Hukuk Dergisi*, 2010, sayı47, s.183-188

gerçekleştirenlerin yabancıların olabildiği görülmektedir. Yabancıların bu dönem içerisinde ki bir diğer yöntemleri ise kendilerini direk Osmanlı vatandaşı olarak göstermeleri yoluyla gayrimenkul edinimleri olarak görülmektedir. Osmanlı kanunları doğrultusunda yabancı bir bayan ile evlenen Osmanlı vatandaşının aldığı gayrimenkulü eşi adına tescil ettirebilme hakkının olduğu görülmektedir.<sup>12</sup>

Yapılan araştırmalar sonucu bu dönem içerisinde Osmanlı'nın yabancı topraklarda gayrimenkul ediniminin istenmediği ve Osmanlı'nın da kendi topraklarında yabancıların mülk edinimini istenmediği görülmektedir. Fakat tüm bunlara rağmen kimlik gizleme veya başkası üzerine alım gerçekleştirerek yabancıların taşınmaz mülk edinimi sağlamaya çalışıldığı görülmektedir.<sup>13</sup>

Uluslararası ilişkilerin zaman içerisinde artması yabancılar arazi temin hakkının oluşmasına temel oluşturmuştur. Yabancıların taşınmaz temin zaruretinin doğması ile 1856 Islahat Fermanında taşınmaz edinimi ile ilgili sözler Osmanlı Devleti tarafından verilmiş fakat yerine getirilmemiştir. 1862 yılında İngiltere, Fransa, Rusya, Avusturya, Prusya devletleri bir araya gelerek belli yollar ile taşınmaz sahibi olmuş ve Osmanlı devletini bu konu ile ilgili görüşmeye davet etmiştir.<sup>14</sup> Avrupa, Osmanlı devletinin idaresinde yer alan vatandaşlarının taşınmaz edinebilmesi talebinde bulunmuş ve bu talebe karşılık Osmanlı Devleti 1869 yılında Safer Kanunu ile yabancı gerçek kişilerin mülk edinimine yasal düzenleme ile hak tanımıştır.<sup>15</sup>

Osmanlı Devletinde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mülk edinimine dair ilk defa fiilen uygulanan Türk Hukukundaki ilk yasal düzenleme ile verilen haklar;

Madde 1'de belirtilenler şu şekildedir; yabancılar Hicaz vilayeti dışındaki bütün Osmanlı topraklarında köy veya şehir farkı gözetmeden gayrimenkul mülkiyeti edinebilmekte fakat Osmanlı kanunlarından kaçmak için kapitülasyonlardan istifade eden yabancılar bu mülkiyet hakkından mahrum bırakılmıştır. Bu haktan faydalanmak isteyen yabancıların kapitülasyonlardan faydalanmaması şartı aranmıştır.<sup>16</sup>

Madde 2'de ise; doğuştan Osmanlı vatandaşı olup daha sonra vatandaşlığını değiştirenlerin hiçbir gayrimenkul mülkiyet hakkına sahip olmadıkları ve yabancı bir erkekle evlenmiş olan Osmanlı kadınının artık uyruğu değişmiş ve eşinin yani yabancıların uyruğuna geçmiş olduğundan gayrimenkul edinim hakkına sahip

---

<sup>12</sup> Galip Esmer, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, Kazancı Kitap Yayın Evi Ankara,1990, s.599.

<sup>13</sup> Yılmaz Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1969, s. 61

<sup>14</sup> Levi, a.g.e., s.56

<sup>15</sup> Alper Çağrı Yılmaz, "6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, s.1098

<sup>16</sup> Levi, a.g.e., s.57

olmadığı ancak Osmanlı vatandaşı iken edindiği gayrimenkullerin kendi mülkü olarak kalacağı ve miras yolu ile başkalarına devredilebileceği belirtilmektedir.<sup>17</sup>

Kanun ile mirasçılık durumu ile gayrimenkul devrinin mümkün olduğuna yer verilmiştir. Bu durumda iki durum söz konusu olmaktadır. Birincisi vasiyet yolu ile devir bir diğeri ise vasiyetsiz devirdir.<sup>18</sup> Vasiyet yolu ile intikal; Osmanlı miri toprakları ve vakıf topraklarının işleyiş durumundaki faaliyet konusu değiştirilmediği takdirde mülk olarak o vakıfa tahsis edilmiş gayrimenkullerdir. Faaliyet konusu değiştiği takdirde mülkiyet kaybedilmekte ve mirasçılık yolu gibi bir durum oluşmamaktadır. Ancak yabancılara ait gayrimenkulleri alan şahsa ait olması durumu ve faaliyet konusu gibi bir durum söz konusu olmadığı için mirasçılık yolu 1869 yılı çıkarılan yasayla kanunlaştırılmıştır. Vasiyet yolu ile mirasçılara geçirilmek istenen gayrimenkul için Osmanlı yasalarına göre belli bir şart kanun gibi bir tasarısı bulunmamaktadır. Mirasçılık yolu ile gayrimenkulü adına geçirmek tescilletmek isteyen yabancı vasiyet sahibi, bağlı bulunduğu devletin yasalarının vasiyet ile ilgili şartları üzerinden gayrimenkulü devir edebilmekte ve kendi adına geçirebilmektedir. Vasiyetsiz intikal durumunda ise vasiyet bırakmayan şahsın varisleri Osmanlı kanunun öngördüğü şekilde yani Osmanlı yasalarındaki mirasçılık durumuna göre intikal edilmektedir. Genel ve tabii kullanılan kanun bu şekildedir. Pay ve hisse dağılımları Osmanlı Devleti kanunlarına göre yapılır. Ancak varisi kendi milli kanunlarına göre yasal ve meşru bir çocuk bırakırsa, Osmanlı Devleti mahkemeleri bu çocuğu yasal mirasçı olarak kabul edemez ve herhangi bir pay, hisse dağılımına tabii tutamaz.<sup>19</sup>

Osmanlı devleti geniş sınırlarının içerisinde birçok ulustan vatandaşı barındırmıştır. Fakat içerisinde yaşayan birçok milletten insanın gayrimenkul edinimi hakkına sahip olabilmesi 1869 yılında çıkarılan kanunla sağlanmıştır. Tarihsel gelişim sürecinde önemli bir nokta olan bu kanunla birlikte yabancılar Osmanlı'da gayrimenkul mülkiyet edinimi hakkına ilk defa sahip olmuşlardır. Bu kanundan önce yabancılara gayrimenkul edinimi ile verilen bir mülkiyet hakkının bulunmadığı ve gayrimenkul hakkının bu kanundan önce sadece Osmanlı halkına verildiği görülmektedir.

---

<sup>17</sup> Yılmaz, a.g.e., s.1099

<sup>18</sup> Nedjib H. Chiha, "Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu (Çev. Halil Cin)", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1967, Cilt:24, 247-274, s.266

<sup>19</sup> Chiha, a.g.e., s.267

### 1.3.2. Cumhuriyet Dönemi

Şehircilik, imar ve mimarlık gibi birçok konu Osmanlı İmparatorluğundan Türkiye Cumhuriyetine kalan miraslardır. Osmanlı İmparatorluğundan kalan bir diğer miras ise konut sorunlarıdır ve bu sorunlar yeni bir düzenleme ile inşa döneminin gerekliliğini oluşturmuştur. Bu dönemde gündemde yer alan sorunlar ağırlıklı olarak savaş sonrası tahrip olan kentlerin yeniden inşası şeklinde görülmektedir.<sup>20</sup>

Türkiye, 1923 tarihli Lozan Antlaşması ile 1869 tarihli Safer Kanunu'nu terk ederek yabancıların gayrimenkul edinmesinde mütekabiliyet esasını kabul etmiştir. Kapitülasyonlarda Lozan Antlaşması ile kaldırılmıştır.<sup>21</sup> Lozan Barış Antlaşmasının 1.maddesinin ilk fıkrasında mülkiyet kavramına değinilerek yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimleri mütekabiliyet esasına dayandırılarak sınırlandırılmıştır. Mütekabiliyet kavramının kelime anlamı ise karşılıklılık anlamına gelmektedir.

Lozan Barış Antlaşmasının 3. Maddesi ile sözleşmeye dâhil devletlerin miras hakları da dâhil olmak üzere taşınmaz ve taşınır malların edinimi veya devri yasal düzenleme ile elde edilebilir olmasına yer verildiği görülmektedir.<sup>22</sup>

1924 tarihli ve 442 Sayılı Köy Kanununda yabancı kişilerin arazi alımının yasaklandığı belirtilmiştir.<sup>23</sup>

1929 Ekonomik Bunalım ve 2.Dünya Savaşı sonrasında etkileri ile geçmiş olan bu dönem de nüfus artışı politikalarına önem verildiği görülmekte ve bunun sebebinin ise, gecekondulaşmanın hızlı başlamış olması ve konut talebinin karşılanacak yeterli konut arzını bulamamış olmasıdır.<sup>24</sup>

1930 yılında çıkan Belediye Kanunu ile konut sorunu ve yapımı kamuya bırakılmıştır.

Türk hukukunda yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul edinimleri üzerine ilk önemli düzenleme 22.12.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunudur. 35. Ve 36. Maddelerinde yabancı gerçek kişilerin kanuni sınırlara uyma, karşılıklılık ilişkisine ve 30 hektardan fazla arazi, köy sınırları dışında kalan alanlardan müstakil çiftlik için Bakanlar Kurulu onayına gerek duyulduğu belirtilmiştir.<sup>25</sup>

<sup>20</sup> Seda Ardıçlı, *Türkiye’de Konut Sorunu ve Uzun Vadeli İpotek Kredileri (Mortgage Sistemi)*, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2003, sayfa 7-8 (**Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi**)

<sup>21</sup> Şakir Genç, “Geçmişten Günümüze Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi”, *Sayıştay Dergisi*,2014,sayı:95,77-90, s.79

<sup>22</sup> Levi, a.g.e., s.59

<sup>23</sup>Osman Fazıl Berkî, “Türkiye’de Yabancılar Hukuku”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*,1955, cilt:12, 172-200, 198

<sup>24</sup> Mehmet Demirdöven, *Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi ve Gayrimenkul Finansmanı*, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 2009, s.45 (**Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi**)

<sup>25</sup> Genç, a.g.e., s.81

1940 sonrası konut sorunu genel bir problem olarak değerlendirilmiştir.1948 yılında belediyelere daha fazla yetki verilmiş, yasa ile kentin gelişi denetlenmek için arsa üretimi görevi verilmiştir.<sup>26</sup>

Halkın konut talebini karşılamak amacıyla ise 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş, bu bankanın faaliyetlerinin yetersiz kalması nedeniyle 1946 yılında yeniden yapılandırılarak Emlak Kredi Bankası adı altında anonim ortaklığı olarak kurulmuştur.<sup>27</sup> 1950 sonrası ise daha çok köyden kente göç, gecekondulaşma ve benzeri ile kent sorunlarının devam ettiği görülmektedir. Fakat bu dönem aralığındaki konut politikalarına bakıldığında, doğrudan bir politika veya uzun vadeli strateji ile karşılanılmaktadır. Konut talebinin karşılanması amacıyla Emlak Bankası toplu konut yapımına öncelik vermiştir. Devlet ise çıkardığı yasalarla konut üretimini arttırma amacıyla yapılan konutları 10 yıl süre ile bina vergisinden muaf tutarak, bireysel krediler ile konut edinimini özendirmiştir.<sup>28</sup>

### **1.3.3. Kalkınma Planlarına Ait Dönem**

1963 senesinde Devlet Planlama Teşkilatı kurularak kalkınma planları yapılmaya başlanmıştır. Ülke beş yıllık olarak hazırlanan kalkınma planları ile planlı ve daha sistemli bir döneme girmektedirken ülkede ki nüfus artışı da hızlı bir şekilde artmaya devam etmiştir.

Savaştan yeni çıkmış bir milletin maddi olanaklarının düşüklüğü sebebi ile ülkesel kalkınmanın sağlanması ve milli tasarrufların, yatırımların artması bunların da toplum yararına gerçekleştirilmesi gerekliliği doğrultusunda daha dar anlamda ise, devlet aracılığı ile iktisadi, sosyal ve kültürel kalkınmanın gerçekleştirilmesi amacı için hazırlanan planların oluşturduğu dönemdir. Alınan kararlar ile hazırlanmış olan planların taşınmaz edinimine de tarih içerisinde belli yönler verdiği görülmektedir.

---

<sup>26</sup> Çıkılı, a.g.e., s.44

<sup>27</sup> Demirdöven, a.g.e., s.45

<sup>28</sup> Demirdöven, a.g.e., s.46

**Tablo-1** Türkiye'nin Kalkınma Planlarına Ait Dönemleri

<b>KALKINMA PLANLARI</b>	<b>TARİH</b>
Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı	1963-1967
İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı	1968-1972
Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı	1973-1977
Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı	1979-1983
Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı	1985-1989
Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı	1990-1994
Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı	1996-2000
Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı	2001-2005
Dokuzuncu Kalkınma Planı	2007-2013
Onuncu Kalkınma Planı	2014-2018

### **1.3.3.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü**

1963-1967 yıllarını kapsayan kalkınma planında, gelişmekte olan bir toplumda ekonominin de gelişmesi için uzun vadeli köklü ve yapısal değişikliklerin gerçekleşmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Küçük yerleşim yerleri ve büyük yerleşim yerlerinin gelişimi ve şehirleşmenin dengeli olması için öneriler vardır.

Planda kalkınmanın en önemli ve etkili araçlarından birincisinin eğitim olduğu, ülke olarak kalkınmanın yolunun, tüm fertlerin eğitim seviyesinin yükseltilmesine bağlı olduğu ile toplum ve bireylerin ihtiyaçlarına uygun birey yetiştirilmesi gerekliliğinden kalkınma planının genelinde bahsedilmiştir.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Umut Taş, "Türkiye'de Kalkınma Planları Işığında Eğitimin Kalkınmadaki Rolü", Sosyal Bilimler Enstitüsü, Osmangazi Üniversitesi, Eskişehir, 2007, s.15 (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)

Enflasyona sebep olmayacak şekilde kredilerin genişletilmesinden bahsedilmiş ve konut kredilerinde halk tipi konutlar yapılması için teşvik edilecek şekilde tanzimi istenmiştir.<sup>30</sup> Yurtdışında çalışan işçilerin yurda tekrar dönüş yapmak istediklerinde tasarrufları ile konut sahibi olmalarının teşviki için 499 sayılı Yurtdışına çıkan işçilerin konut kredisi almalarını kapsayan kanun çıkarılmıştır.

### **1.3.3.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü**

1968-1972 yıllarını kapsayan kalkınma planında, işsizlikle mücadele edilmeye çalışılmıştır. Fert başına düşen gelirin yükselmesi, refahın artırılması ile ekonomik yönden ülkenin gelişeceği üzerinde durulmuştur.

Temel alt yapı sorunları için çözümlere başvurulduğu görülmektedir. İkinci beş yıllık planlamada ilk defa gecekondulaşma sorunu gündeme gelmiş çözüm önerisi olarak 1969 yılında Arsa Ofis Müdürlüğü kurulmuştur. Arsa Ofis Müdürlüğü, şehirdeki arsa ihtiyacını tespit etmek, karşılayabilmek için ve arsalardaki fiyat artışını önlemek için kurulmuş olan bir kuruluştur.<sup>31</sup>

### **1.3.3.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü**

1973-1977 yıllarını kapsayan kalkınma planında ekonomik yapı değişikliği ile birlikte, milli gelirin artırılmasını, ara malı ve yatırım malı üretimi gerçekleştiren sanayi çalışmalarının geliştirilmesini ve dış kaynaklara olan bağımlılığın azaltılmasının amaçlandığı görülmektedir.<sup>32</sup> Dış kaynaklara bağımlılığı azaltabilmek için sanayinin gelişebilmesinin üzerinde durulmuştur.

Kentsel mekân düzenlemesi gerçekleştirilmesi önerilmiştir. Planda şehir ve kırsal nüfus tahminleri ve aile büyüklükleri esas alınarak gerekli konut ihtiyacı hesaplanmaya çalışıldığı görülmektedir. Bu dönemde gecekonduların konut arzı sorunu olmadığı gelir dağılımı sorunu olduğu üzerinde durulmuştur. Konut sorununun dengesiz gelir dağılımının bulunduğu bir toplumda kaçınılmaz olduğu sonucuna varılmıştır.<sup>33</sup>

### **1.3.3.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü**

1979-1983 yıllarını kapsayan kalkınma planı ülkede yaşanan siyasi istikrarsızlık nedeni ile uygulamaya bir yıl geç başlanmıştır. Ödeme bilançosu açıkları ve yoğun enflasyon oranlarının yaşandığı bu dönemde kamu kesimi ağırlıklı

<sup>30</sup> Avni Zarakoğlu, "Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1965 ve 1966 Uygulama Programları ve Para ve Kredi Politikası", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1966, cilt:22, 861-875, s.872

<sup>31</sup> Makbule Şiriner Öner, *Konut ve Konut Politikası*, IJOPEC Yayıncılık, İstanbul, 2016, s.77

<sup>32</sup> Abdullah Takım, "Türkiye'de 1960-1980 Yılları Arasında Uygulanan Kalkınma Planlarında Maliye Politikaları", *Maliye Dergisi*, 2011, sayı160, s.156

<sup>33</sup> Gencay Şaylan, "Üçüncü Beş Yıllık Plan ve İdari Reform", *Amme İdaresi Dergisi*, 15-28, s.21



sanayileşme stratejisini benimseyerek; ödemeler bilançosu açıklarını gidermeyi ve kendi ayakları üzerinde duran bir ekonomiyi hedefleri arasında göstermektedir.<sup>34</sup>

Kentsel mekân düzenlemesinde, yönetim ile ilgili yeni düzenlemeler ve öneriler söz konusu olmuştur. Sınırlı ödeme gücü olan kesimin kooperatifler ile konut sahibi olabilmemesinin önü açılmaya çalışılmıştır. Bu dönemde konut arzının daha çok ihtiyaç sahipleri tarafından talep edilebilir olması öncelik olarak hedeflenerek bu yönlü çalışmalar yapılmıştır.

1984 yılında tapu kanununun 35. Maddesine 3029 kanunla 2644 Tapu kanununa önemli bir fıkra eklenmiştir. Bakanlar Kuruluna hangi ülkelere karşılıklılık uygulanmayacağı yetkisi ise 3029 sayılı kanunun 2.maddesi ile değişen köy kavramı doğrultusunda tarımsal iktisap edilme amacı taşımadığı sürece 25%'i geçmeyecek tutarda fon nispeti ve uygulama esaslarında Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. <sup>35</sup>

#### **1.3.3.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü**

1985-1989 yılları, tarım arazilerinin korunması ve kamu hizmetlerinin standartlar üzerine çıkabilmesi için uzmanlaşma kavramına dikkat çekilen bir planlama dönemi olmuştur. Şehircilik ve kentleşme ile ilgili hizmetlerde sorumlu tutulan kurum belediyeler olarak belirlenmiştir

1984 yılında Tapu kanununa eklenme yapılan fıkra 13.06.1985 Anayasaya aykırı gerekçesi ile iptal edilerek Tapu kanununun 35. Maddesine 1986 tarihli 3272 sayılı kanunla iki fıkra eklenmiştir. Ülke ekonomisine faydalı görüldüğü hallerde hangi ülkelerin veya hangi ülkeler uyruğundaki gerçek kişilerin mütekabiliyet şartından istisna edileceğine karar verebileceği Bakanlar Kurulunca tespit edilir. Bu iki fıkra Anayasaya aykırılık sebebi ile de 1986 tarihinde iptal edilmiştir.<sup>36</sup>

#### **1.3.3.6. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü**

1990-1994 yılları arasında, daha önceki planlarda ki istikrarlı bölgeler arası denge sağlanması, kalkınmanın sağlanması ve refah seviyesinin artması öncelikli planlar arasında yer almaktadır. Bu dönemde Türkiye hızlı nüfus artışı, yüksek seviyede işsizlik ve ülkenin doğusu ile batısı veya ili ile kasabası arasında ciddi gelişmişlik farkları ile karşı karşıya kaldığı bir dönem geçirmiştir.

Tamamlanamayan arsalar ve tahsis edilemeyen konut kredilerinin de yoğun olarak gözlemlendiği bu dönem içerisinde öncekilerden farklı politikalar uygulandığı

<sup>34</sup> Takım, a.g.e., s.157

<sup>35</sup> Işıl Özkan, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Son Değişiklikler", *Ankara Barosu Dergisi*, 735-740, s.735

<sup>36</sup> Yılmaz, a.g.e., s.1102

görülmektedir. Gayrimenkul inşaatlarında standartlara ve hukuki süreçlere uygunluk söz konusu olmaya başlamıştır. Kredi hususunda gayrimenkul edinecek kişilerin ilk alımlarının olup olmadığına göre çalışmalar söz konusu olmuş ve bölgelerin gelişmişlik düzeyini, kişilerin refah seviyesini eşit seviyelere getirmeye çalışılmıştır.<sup>37</sup>

### **1.3.3.7. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü**

1996-2000 yıllarını kapsayan ve 21.yüzyıla geçişimizi sağlayacak olan plan Türkiye'nin gelişmiş ülkelerin seviyesine çıkabilmesini amaç edinmektedir.

Bir önceki kalkınma planı ile uluslararası rekabete açık bir yapı içerisinde, sanayileşmenin hızlandırılması, kronik hale gelen enflasyonun düşürülmesi, cari işlemler dengesinde sağlıklı ve sürekli bir fazlaya ulaşılması, kalkınmada özel kesimin rolünün artırılması ve yatırımlara öncelik verilmesi temel hedefler olarak belirlendiği görülmektedir.<sup>38</sup> Belirlenen hedefler doğrultusunda büyümenin hızlanması, kalkınmanın artması önem arz etmektedir. Gelir dağılımının iyileşmesi, refah seviyesinin artması, işsizlik seviyesinin düşmesi istihdamın artması için de planlamalar yapılmıştır.

Diğer taraftan, izlenen gelir politikalarının bir sonucu olarak konut yatırımları da söz konusu dönemde canlılığını korumuştur. Nüfus, göç ve yüksek kentleşme hızına bağlı olarak ortaya çıkan konut sorunu ekonomik ve sosyal politikalar açısından önemini korumaktadır. Nüfus ile birlikte ortaya çıkan göç durumu, gecekondulaşmanın artışı, kentleşme hızının devam etmesi ekonomik ve sosyal olarak konut sorununun önemini koruması ile çözüm politikalarının gündemde olmasını devam ettirdiği görülmektedir. Üzerinde durulmaya devam edilen kentleşme sorunu için göçlerin yavaşlatılarak durdurulması alınabilecek önlemler arasında yer almıştır.

Konut sahibi olanlara ikinci konut alımlarını arttırmak için pazarlama çalışmaları başlatıldığı ve 1984 yılında kurulan TOKİ'den bu dönem içerisinde kredilenme teşviki yapıldığı görülmektedir.

### **1.3.3.8. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü**

2001-2005 yıllarını kapsayan kalkınma planı incelendiğinde uzun vadeli gelişmelerin amaçlandığı görülmektedir. Enflasyonu AB kıstaslarına uygun şekilde düşürmek, sürdürülebilir büyümenin sağlanması, kontrollü nüfus artışı en çok üzerinde durulan planlamalardır.

<sup>37</sup> Eyüp G. İsbir ve Bülent Açma, *Kentleşme ve Çevre Sorunları*, Anadolu Üniversitesi, Eskişehir, 2005, s.62

<sup>38</sup>Türkiye Cumhuriyeti Kalkınma Bakanlığı Resmi İnternet Sayfası, <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/Kalkinma%20Planlar/Attachments/3/plan7.pdf>(Erişim tarihi:19.02.2017)

2003 tarihinde 4916 sayılı kanunla Tapu Kanunu yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile 35. Madde düzenlemesinin daha çok yapısal değişiklikler söz konusu olduğu görülmektedir.<sup>39</sup> Buradaki düzenleme ile yabancı tüzel kişilerin de taşınmaz edinimi tekrar düzenlemiştir. Tüzel kişilerin mülk edinimi karşılıklılık esasına ve kanuni sınırlara uyulmasına dayandırılmıştır. Kanunun 38. Maddesi ve Köy Kanununun yabancıların köylerde taşınmaz alımını kapsayan 87.madde kaldırılmıştır. Tapu Kanununun 35. Maddesine eklenen fıkra ile yabancıların hukuki veya ölüm ile dahi olsa 30 hektardan fazla taşınmaz sahibi olmaları Bakanlar Kurulu iznine bırakıldığı görülmektedir.<sup>40</sup> Yapılan değişiklikler Anayasa Mahkemesi tarafından 2005 tarihinde iptal edilmiş ve Resmi Gazete de yayınlanmıştır. Gerekçe ise karşılıklılığın iptal edildiği ve ilkenin içinin boşaltıldığına dayandırılmıştır.<sup>41</sup> 2003 yılı öncesinde yabancı tüzel kişilerin mülk edinimi antlaşma rejimi ile söz konusu olmuştur.<sup>42</sup>

Fay hatları üzerinde bulunan Türkiye'nin afetlerden olumsuz etkilenmemesi için doğru kentleşmenin sağlanması ve gecekondulaşmanın önüne geçilmesi gerekliliğine değinilerek yapılan çalışmaların ve planlamaların bir diğer oluşturduğu pozitif sonucun ise yapıların sağlıklı denetlenebilmesi ve gayrimenkullerin çevre kalitesi, çevre standartları artırılması olduğu vurgulanmaktadır. Bu dönem içerisinde kaçak yapılaşmanın önüne geçilebilmesi üzerinde durularak gecekondu yapımını engelleyici çalışmalara yer verildiği görülmektedir.<sup>43</sup>

2005 Yılı'nın aralık ayında 5444 sayılı yasa ile yeniden düzenlenen Tapu Kanununun 35. Maddesi ile tüzel kişilerin taşınmaz edinimi, özel kanunlar çerçevesinde sınırlı tutularak sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları belirleme de Bakanlar Kurulu yetkilendirildiği görülmektedir.<sup>44</sup> Türkiye'de yabancı kişilerin tarım arazisi üzerinde taşınmaz edinimi engellenmiş ve yabancı kişilerin il olarak edinecekleri gayrimenkulün il yüz ölçümüne göre binde beşi geçmemek üzerinde tespit de Bakanlar Kurulu yetkisi söz konusudur.

### **1.3.3.9. Dokuzuncu Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü**

2007-2013 süreci kapsayan kalkınma planı bundan önce ki beş yıllık olan kalkınma planlarına istisna olarak yedi yıllık hazırlanmıştır. Bunun nedeni olarak Türkiye'nin de dâhil olması beklenen Avrupa Birliği'nin yedi yıllık bütçeler hazırlıyor

---

<sup>39</sup> Yılmaz, a.g.e., s.1203

<sup>40</sup> Levi, a.g.e., s. 72

<sup>41</sup> Genç, a.g.e., s.82

<sup>42</sup> Esmel, a.g.e., s.617

<sup>43</sup> Hasan Yüksel, "Konut Maliyet Faktörleri ve Konut Politikaları Kapsamında Türkiye'de Konut Sektörünün Eko-Analizi", *Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Kastamonu, 2014, s.35

<sup>44</sup> Levi, a.g.e., s.104

olması Türkiye'nin de uyum amacı ile yedi yıllık plan hazırlamasının bir uyum planı olduğu belirtilmektedir.<sup>45</sup>

Kaçak yapılaşmanın önüne geçilme çabalarının devam edildiği ve yeni politikaların izlendiği görülmektedir. Gecekondu problemlerinin çözülmesi, yapılaşmada ki kaçaklığın önlenmesi için yeni planlamaların gerekliliği üzerinde durulmuştur. Bu dönemde gayrimenkul alım ve satımları yasal düzenlemeler ile teşvik edilmiştir.

Konut çevrelerinin düzenlenmesi, doğal ve kültürel değerlerin korunması, konut yapımlarının denetlenmesi, yaşam kalitesinin artması ile ilgili planlamalar yerel yönetimler öncülüğünde yer almıştır. Çevrenin korunması kısa vadede maliyet unsuru olarak görülmekle birlikte uzun vadede rekabet gücünü artırmakta ve sürdürülebilir kılmaktadır. Bu kapsamda başta AB olmak üzere uluslararası standartlara uyum sürecinin bir gereği olarak çevre altyapısının iyi planlanmış bir sürede ve maliyet etkin bir şekilde tamamlanması sağlanacaktır.<sup>46</sup>

2005 Yılında düzenlenen Tapu Kanununun 35. Maddesi, 2007 yılında Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir.<sup>47</sup> 2008 tarihinde 5782 sayılı kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinde değişikliğe gidilerek yabancı gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler genelinde uygulama imar planı mevzi imar plan sınırlarından toplam alanların yüzölçümü %10'una kadar taşınmaz edinimi ve aynı hak tanınmıştır.<sup>48</sup>

6302 Sayılı Kanunun 2012 tarihinde kabulü ile Tapu Kanununun 35. Maddesinde kapsamlı değişiklik gerçekleştirilmiştir. Değişen madde de yabancıların ülkede kendi kanunlarına göre şirket kurmaları durumunda özel kanunların hükmü dışında gayrimenkul ve sınırlı aynı hak sahibi olmadıklarını ve Bakanlar Kurulu'nun ülke menfaatlerini düşünerek yabancı gerçek kişilerin veya bahsedilen tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmelerini belli ölçütlere göre belirleme, sınırlama ve yasaklama hakkı olduklarını belirtmektedir.<sup>49</sup>

1934 senesinden 2012 senesine kadar hiç değişmemiş olan mütekabiliyet kavramında yapılan düzenlemeler sadece karşılıklılık aranan ülkelerin değişmesi iken 2012 yılı ile birlikte yabancıların taşınmaz ediniminde mütekabiliyetin kalktığı görülmektedir.

---

<sup>45</sup>Bülent Danişoğlu, "9. Plan Geride Kalırken", 11 Temmuz 2013 <http://bianet.org/bianet/siyaset/148388-9-plan-geride-kalirken> (Erişim tarihi: 24-01-2018)

<sup>46</sup> Milli Eğitim Bakanlığı Resmi İnternet Sayfası, [http://mevzuat.meb.gov.tr/html/26167\\_0.html](http://mevzuat.meb.gov.tr/html/26167_0.html) (Erişim tarihi:02.02.2017)

<sup>47</sup> Resmi Gazete, Sayı 26758, 16 Ocak 2008

<sup>48</sup> Genç, a.g.e., s.84

<sup>49</sup> Betül Çetinoğlu, *Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Karşılıklılık Koşulunun İncelenmesi*, Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, Ankara, 2012, s.60

2012 yılındaki yeni düzenleme ile yabancı yatırımcının 30 hektara kadar taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinimi gerçekleştirebilir durumu Bakanlar Kurulu yetkisi ile 60 hektara kadar çıkartılmıştır.

Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde taşınmaz edinimi veya kiralamanın Bakanlar Kurulundan izin alınmadıkça mümkün olamayacağı belirtilmiştir.<sup>50</sup>

Karşılaşılan bir diğer önemli ayrıntı yapılı ve yapısız olarak taşınmazların tasnif edilmesidir. Yapılı taşınmazlar için sınırlayıcı bir durum ile karşılaşılmamasına rağmen yapısız taşınmazlarda sınırlayıcı unsurlarla karşı karşıya kalınmaktadır. Yapısız taşınmazlarda yabancı gerçek kişilerin gerçekleştirecekleri projeyi en geç iki yıl içinde Bakanlar Kurulunun onayına sunmaları ve onay sonrasında Bakanlar Kurulunun da projenin başlangıç ile bitiş tarihini belirlemesi ile projenin takip edileceği belirtilmiştir.<sup>51</sup>

Yapılan araştırmalar sonucu 6302 sayılı kanunun 18.05.2012 tarihinde kabulü ile Tapu Kanununda değişen 35.madde ile 183 ülke vatandaşına Türkiye’de müttekabiliyet aranmaksızın ülke menfaatleri ve kanuni sınırlamalara uyma şartı ile taşınmaz edinimi hakkı tanımaktadır. Hangi ülkelerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebileceğine dair ayrıntılı bilgiyi ise TC Büyükelçiliği Konsoloslukları ve Tapu ve Kadastro genel müdürlüğünden alınabileceği belirtilmiştir. Miras yolu ile olan taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminde ki ölüme bağlı tasarruf ve kanuni miras ayrımının kalktığı da yabancıları ilgilendiren ve değişikliğe gidilen ayrıntıdır.<sup>52</sup>

1934 senesinden 2012 senesine kadar hiç değişmemiş olan müttekabiliyet kavramında yapılan düzenlemeler sadece karşılıklılık aranan ülkelerin değişmesi iken 2012 yılı ile birlikte yabancıların taşınmaz ediniminde müttekabiliyetin kalktığı görülmektedir.

### **1.3.3.10. Onuncu Kalkınma Planında Gayrimenkul Sektörü**

2014-2018 yıllarını kapsayan kalkınma planı incelendiğinde fiyat istikrarının sağlanması ve korumasının temel amaç olduğu görülmektedir.

Gayrimenkul sektörü kapsamında ise, kentsel dönüşüm kavramının üzerinde durularak her yerde aynı şekilde uygulanma ihtimali olmadığı ve her bölgenin arsa fiyatlarının, değerinin, konumunun farklı olması sebebi ile her bölgenin bulunduğu alan içerisine özel çözümler ve yaklaşımlar üretilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Kentsel dönüşüm ihtiyacının büyüklüğüyle ortaya çıkan iş hacmi, başta malzeme

<sup>50</sup> Genç, a.g.e., s.86

<sup>51</sup> Hakan Candan ve Ercan Oktay, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Ediniminin Turizm Sektörü Üzerine Etkisi”, *Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 2017, Cilt:6, 639-661, s.642

<sup>52</sup> Betül Çetinoğlu, *Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Karşılıklılık Koşulunun İncelenmesi*, Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, Ankara, 2012, s.53

sanayi olmak üzere birçok sektör için de geniş iş ve yatırım imkânları sunması istihdam üzerinde de önemli etkilerde bulunacağı düşüncesi ile hareket edildiği görülmektedir.<sup>53</sup> Kentsel dönüşümlerin arttığı bu dönemde gayrimenkul yatırımları da büyüme göstermiştir. Büyüme içerisinde olan gayrimenkul sektörünün daha sağlıklı bir işleyiş halinde olabilmesi için kurumsal altyapı ve yasal altyapının geliştirileceği vurgulanmıştır. Elden çıkan gayrimenkullerin oluşturduğu değer artışından kaynaklı kazançların vergilendirilmesinde daha etkili bir vergi mekanizmasının oluşturulması gerekliliğinin önemini koruduğu görülmektedir.

Bu dönem içerisinde sektör ile ilgili önemli ayrıntılardan bir diğeri; sektörün öncüleri tarafından uzun zamandır devamlı olarak talep edilen, gayrimenkul alan yabancı yatırımcıya vatandaşlık hakkı verilmesi yönetmeliğinin resmi gazetede yayınlanmasıdır. Son dönem yasal düzenlemeler incelendiğinde yabancıların gayrimenkul edinimlerini arttırabilmek için uzun zamandır beklenen vatandaşlık hakkı ile karşılaşmaktadır. 12.01.2017 tarihinde Resmi Gazete de yayınlanan yeni yönetmelik; en az 1 milyon dolar tutarlı gayrimenkul alımı ve gayrimenkulün tapu kayıtlarında üç yıl süre ile satılamaz şerhiyle satın alan yabancılara, en az 2 milyon dolar sabit sermaye yatırımı yapan yabancılara ve en az 3 milyon dolar mevduatı üç yıl süre ile Türkiye’de faaliyeti olan bir bankaya yatıran ve bunu belgeleyen yabancılara Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı verilmeye başlandığı görülmektedir. En az yüz kişi için de istihdam oluşturabildiğini belgeleyen yabancı kişilerin de vatandaşlık alma hakkı kazandıkları hükümler altındadır.<sup>54</sup>

#### **1.4. TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN YERİ VE ÖNEMİ**

Küresel bir köy haline gelen dünya da küreselleşme ile maliyetlerin minimum ama karın maksimum olması ve düşük rizikolar ile büyük getiriler beklentisi ile gün geçtikçe daha çok karşılaşmaktadır. Küreselleşme kavramı özellikle 1980 sonrasında liberalleşme ile birlikte var olan düzeni baştan sona şekillendirmeye ve üretimden tüketime beklentiden kültüre kadar birçok alanı etkilediği görülmektedir. Üretim ile maksimum verim, kâr elde etme, sektörlerin etkinliklerinin arttırılması gibi ekonomik boyutla da karşımıza çıkan küreselleşme kavramı ekonominin büyümesine de önemli katkılarda bulunmaktadır. Küreselleşme gayrimenkul sektöründe alım tercihlerinde değişikliklere, yasal düzenlemelerde değişikliklere, pazarlama stratejilerinde yeniliklerin doğmasına sebep olduğu görülmektedir.

<sup>53</sup> Türkiye Cumhuriyeti Kalkınma Bakanlığı Resmi İnternet Sayfası “Onuncu Kalkınma Planı” <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/Kalkinma%20Planlar/Attachments/12/Onuncu%20Kalk%C4%B1nma%20Plan%C4%B1.pdf> (Erişim tarihi: 20.02.2017)

<sup>54</sup> Resmi Gazete, Sayı 29946, 12 Ocak 2017

Toplumsal alışkanlıklarımızdan kaynaklı olarak en çok tercih ettiğimiz yatırım araçlarından biri altındır. Altından sonra en çok yatırım gerçekleştirilen sektörün gayrimenkul sektörü olduğu karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeple Türkiye ekonomisini etkilemekte ve değişikliklerden etkilenebilmektedir.

Gayrimenkuller ile gayrimenkullere bağlı sermaye piyasası araçlarına ve gayrimenkulle kazanılan haklara yatırım yapabilen aynı zamanda gayrimenkul projeleri gerçekleştirmek amacıyla ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bağlı olan, verilen izinler doğrultusunda diğer faaliyetlerde de bulunma hakkı olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sayısındaki artışlar sektörde profesyonelleşmenin artmakta olduğunu ve gayrimenkul sektöründeki uluslararası gelişmelerin yakından takip edildiğini göstermektedir.<sup>55</sup>

. Gayrimenkul sektörü kendine özgü ve hareketli, dinamik bir yapıya sahiptir. Yatırımcısından çalışanına kadar düşük riskler ile kazandırmaktadır. Bir barınma ihtiyacı olarak karşımıza çıkan gayrimenkul çeşitlerinden konut en çok tercih edilen gayrimenkul çeşidi olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle artan nüfus ile son yıllarda daha çok var olan mültecilerin de barınma ihtiyaçları gayrimenkul sektörüne olan talebin artmasını sağlamıştır. Talep azalması ile karşı karşıya kalmayan Türkiye'de gayrimenkul sektörü, ilgi odağı halinde ve artan hisse değerleri ile gözde olan önemli bir sektör dalıdır.

Gayrimenkul sektöründe uzun vadeli finansman çözümlerinin olması, güvenilir ve konforlu projelerin devamlı artışı, yatırımları da doğru oranda arttırmaktadır. Düşük faiz ve enflasyondan olumlu etkilenecek sektörlerden biri gayrimenkul sektördür.<sup>56</sup>

Türkiye de yatırımın en çok yapıldığı tasarruf sahiplerinin yöneldiği ilk aklı gelen yapmadan satmanın söz konusu olduğu tek sektör olan gayrimenkul sektörü, inşaat gerçekleştiren firma açısından da önemlidir. Ekonomik gelişmeler gayrimenkul sektörünün geleceği açısından büyük önem arz etmektedir. Sektörün gelişiminde ekonomik iyileşme TL'nin değerindeki istikrar ile enflasyon ve özellikle faiz oranlarında uluslararası normlara ulaşılması sektördeki gelişmeyi hızlandıracaktır. Sektör hızlı, istikrarlı ve öngörülebilir bir gelişme yaşayacaktır.<sup>57</sup>

Yasalara bağlılığı, yatırım şekli oluşu ekonomi içindeki önemi, artan yükselişleri, artan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, kurumsallığı barındırması,

<sup>55</sup> Cansu Şarkaya, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Üzerine Bir İnceleme ve Türkiye'ye İlişkin Sektör Analizi", *Sosyal Bilimler Dergisi*, 175-190, 176

<sup>56</sup> Hatice Özkurt, "Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü: Gelişimi ve Alternatif Finansman Modelleri ", *Sosyal Bilimler Dergisi*, 2007, 159-173, s.165

<sup>57</sup> [http://www.martigyo.com/tr/turkiyede\\_gayrimenkul\\_sektoru](http://www.martigyo.com/tr/turkiyede_gayrimenkul_sektoru) (Erişim tarihi:15.03.2017)

devamlı inovasyon içerisinde olunmaya çalışılması vb. sektörün önemini ortaya çıkarmaktadır.

Gayrimenkul sektöründe söz sahibi olan ve sektörü etkileyebilen en önemli kurumların başında düzenleyici ve denetleyici görevi ile belediyeler yer almaktadır. Bir yapının hangi şekilde yapılacağına belirlenmesi için imar planına, yapıya başlanabilmesi için yapı iznine, yapıda ikamet edilebilmesi için gerekli olan yapı kullanma izin belgesine ihtiyaç vardır. Bu belgelerin verilmesinden sorumlu olan belediyelerdir.<sup>58</sup>

Konut, arsa, arazi, alışveriş merkezi, ofis gibi birçok bileşenden oluşan gayrimenkul sektörünün en önemli sorunu ise 1950'li yıllarda özellikle köyden kentlere göç ile hızlı bir şekilde yayılmış olan gecekondulaşma olarak karşımıza çıkmaktadır.

Türkiye'de gayrimenkul sektöründe, düzenli piyasaların oluşmasına olan ihtiyaç artmakta, etkin çalışan bir finansman sistemi kurulmaya çalışılmakta, kurumsallaşma artmakta, malzemelerin kalite ve standartları devamlı yükselmekte, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ilgisi ve katılımı genişlemekte bu doğrultuda ise Türkiye'nin gayrimenkul sektörü uluslararası cazibesini arttırarak rekabet edilebilirliğini arttırmaktadır. Gayrimenkul sektörü üreticiler ve tüketiciler açısından devamlı inovasyon çalışmaları ile kendini yenileyerek Türkiye'de önemli sektörler arasında yer aldığı görülmektedir.

## **1.5. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Belirlenen bir arsa da gerçekleştirilmesi planlanan proje veya binanın temel atımından satışa sunulması pazarlanması aşamasına kadar birçok faktör tarafından etkilenmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, uygulanan faiz oranları, arz ve talep ilişkisi, demografik yapı, devletlerin yasal düzenlemeleri gayrimenkul sektörünü başlıca derinden etkileyen faktörlerdir.<sup>59</sup>

### **1.5.1. Ekonomik Durum**

Ülkenin ekonomik durumu gayrimenkul sektörünü etkileyen en temel faktördür. Ekonomik durum gayrimenkul sektörünün geleceğini oluşturmaktadır. Sektörde hızlı gelişme ise; TL'nin değerini koruması, enflasyonun kontrol olmasına büyük ölçüde bağlıdır.

---

<sup>58</sup> Çıkılı, a.g.e., s.86

<sup>59</sup> Ali Hakan Yıldızci, *"Gayrimenkul Yatırımlarını Etkileyen Faktörler Ve Atyrau Şehri Değerlendirmesi"*, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, 2017, s.23 (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)



Güçlü ekonomi ve kişi başına düşen gelirdeki artış gayrimenkul sektörüne taşınmaz fiyatlarında ki artış olarak yansımaktadır. Kredi akışının hızlanmasına neden oluşturan güçlü ekonomi sayesinde yatırımlarda artma gerçekleşerek de gayrimenkul fiyatlarında artış gözlenmektedir. Gayrimenkul sektöründe ekonomik iyileşmenin rolü büyüktür.<sup>60</sup>

Ülkenin ekonomik olarak sarsıntılı olduğu, problemler yaşadığı bir dönem içerisinde gayrimenkul alarak yatırım yapacak olan kişiler nakit yatırımlarını taşınmaz alımında kullanmaya çekinerek gayrimenkul sektörünü etkilemektedirler. Bu durum gayrimenkul piyasasının da daralma yaratmaktadır.<sup>61</sup>

### 1.5.2. Faiz Oranları

Uzun vadeli kredilerin kullanımı ile gayrimenkul alınabilmesi gayrimenkul sektörünü devamlı dinamik ve canlı tutmaktadır. Kredi kullanarak gayrimenkul alımını doğrudan etkileyen faktörlerden en önemlisi ise faiz oranlarıdır.<sup>62</sup> Faiz oranlarını etkileyenler ise; siyaset, fed faiz politikaları önemli ölçüde etkilemektedir.<sup>63</sup>

Gayrimenkul sektörünün devamlı hareketli olması ve büyümesi için önemli olan faiz oranlarının sabit tutulması için çalışmalar yapılmaktadır. Devletin gerçekleştirdiği bu çalışmalar gayrimenkul sektörünü, ekonomisini etkilemektedir.

### 1.5.3. Arz – Talep İlişkisi

Arz-talep ilişkisi faktörü gayrimenkul fiyatları üzerinde etkisi daha çok gözlenmektedir. Değer artışı gerçekleşmiş olan bölgede gayrimenkule olan talep artmaktadır. Gayrimenkulün çevresinde yer alanın gelişeceğine yönelik öngörüler veya gayrimenkulün bulunduğu bölge içerisinde inşa edilecek olan hastane, okul, ulaşım vb. bölgenin değerini arttırmaktadır. Yatırımcının öncelikleri arasında konum seçimi önemlidir. Gayrimenkulün iş merkezlerine ve alışveriş merkezlerine yakınlığı, ulaşım akslarına olan uzaklığı gibi unsurlar gayrimenkulün konum analizi yapılmasını sağlamakta ve bu bölgelere artan talep ile arza olan ihtiyacı arttırmaktadır. Arzın gerçekleşme imkânının arsa sebebi vb. ile gerçekleşmemesi

---

<sup>60</sup> Funda Gönülal. “*Gayrimenkul Değerleme Sürecinde ‘En Etkin ve Verimli Kullanım’ Amaçlı Pazar Analizinin İspartakule Örneğinde İncelenmesi*”, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, 2009,s.10, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)

<sup>61</sup> Yıldızcı, a.g.e., s.26

<sup>62</sup> Mustafa İbicioğlu ve Mehmet Baha Karan, Konut Kredisi Talebini Etkileyen Faktörler: Türkiye Üzerine Bir Uygulama, *Ekonomi Bilimleri Dergisi*, 2012, Cilt 4, 65-75, s.71

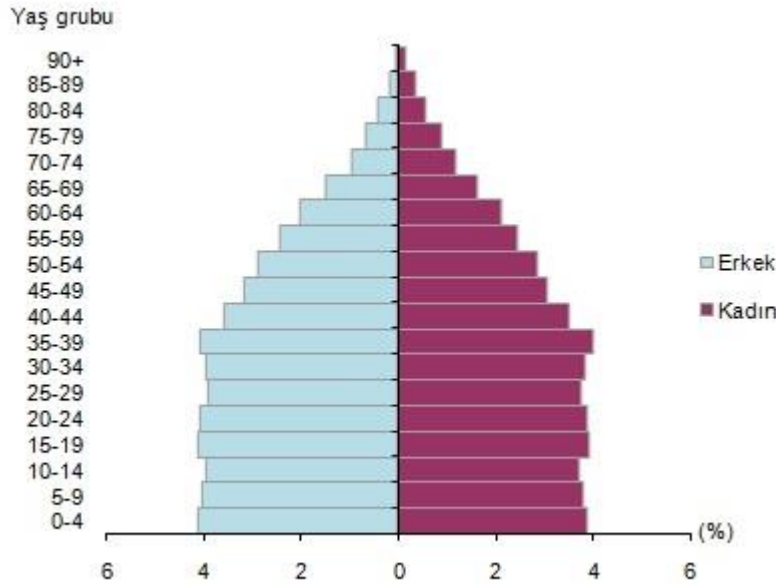
<sup>63</sup> Üstün Hatipoğlu ve Harun Tanrıvermiş, “Türkiye’de Arz ve Talep Açısından Konut Yatırım Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi”, *Bankacılar Dergisi*, İstanbul, 2017,sayı100, 49-76, s.50

durumunda bölge içerisinde bulunan gayrimenkullerin fiyatlarında artış gözlemlenmektedir.

Arzın talebi geçmesi durumunda ise gayrimenkul sektörü arz fazlası ile karşı karşıya kalmaktadır. Arz fazlası durumunda talep arttırılmaya çalışılmaktadır.<sup>64</sup> Son dönem içerisinde konut arzında fazlalık yaşandığı ile ilgili olarak bir çok endişe gündemde yer almakta ve arz fazlası olması durumunda sektörün kriz yaşayacağı ve bu sebeple bu riskin kontrol altına alınması gerekliliği savunulmaktadır.

#### 1.5.4. Demografik Yapı

Gayrimenkul sektörünü etkileyen önemli faktörlerden biri de demografik yapıdır. Ülkenin nüfus artış hızı, şehirleşme, yaş ortalaması, ırkı, cinsiyeti gibi demografik yapısı sektörü direk etkilemekte ve pazarlama konusunda öncü olmaktadır.<sup>65</sup> Demografik yapı ekonomik ve sosyal etkiler doğurmaktadır. Türkiye genç ve dinamik bir nüfusa sahip olmanın yanı sıra artan yaşam kalitesi ile yaş ortalaması artmakta ve gayrimenkul sektörünü etkilemektedir. Yaş ortalamasının artması ve orta ile uzun vadede çalışabilen bir önceki yıla göre devamlı artan genç nüfusun gayrimenkul ihtiyacının devam edeceğini göstermektedir.



Grafik-1 2017 yılı nüfus piramidi<sup>66</sup>

<sup>64</sup> Tuğba Şentürk, "Gayrimenkul Döngüsü Bağlamında Arz-Talep Dengesinin Sorgulanması; İstanbul Ofis Piyasası Örneği", Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, 2012,s.2, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)

<sup>65</sup> Yıldızcı, a.g.e., s.30

<sup>66</sup> Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017", 01 Şubat 2018, <http://www.tuik.gov.tr/HbGetirHTML.do?id=27587> (Erişim tarihi: 23.02.2018)

### 1.5.5. Beklentiler

İleriye yönelik bölge analizi yapılmasını sağlayarak gayrimenkul sektörünü etkileyen beklentiler faktörü, gayrimenkul fiyatlarında gerçekleşen artışların da temelini oluşturmaktadır. Yapılaşmanın kayacağı düşünülen bölgeler, belli dönem sonrası imara açılacağı beklenen alanlar, yoğun kentsel dönüşüm çalışmaları gibi beklentilerin gerçekleşmesi ile bölgenin değerinin ve fiyatının artacağı yönünde tahminleri oluşturmaktadır. Bu tahminler kişilerin gayrimenkul sektöründeki kararlarını etkilemektedir.<sup>67</sup>

Gayrimenkul sektöründe belirlenen bölgeler ile ilgili yapılan çalışmalardan ve bahsi geçen bölgede gerçekleşmesi beklenen beklentilerden olumlu etkilendiği görülmektedir. Beklentiler faktörünün gayrimenkul sektörünü dinamik tuttuğu ve fiyatlarda artışa sebep olduğu görülmektedir.<sup>68</sup>

### 1.5.6. Yasal Düzenlemeler

Yasal düzenlemeler faktörü gayrimenkul sektörünü belirgin bir şekilde etkilemektedir. Gayrimenkulün tarihi seyri incelendiğinde, gecekondulaşmanın önüne geçilebilmesi, gayrimenkul alım ve satımlarının artırılması, yabancı yatırımcının ülkeye çekilmesi veya önüne geçilmesi öncelikli olan amaçlar doğrultusunda devlet yasal düzenlemeleri ile gayrimenkul sektörüne devamlı teşvik uygulamaları gerçekleştirdiği görülmektedir.

Yasal düzenlemelerin asıl amacı gecekondulaşmanın önüne geçebilmek veya teşvik etmek olarak görülse de devletin yasal düzenlemelerinin yerli ve yabancı yatırımcılara güven unsuru oluşturduğu ve sektörü olumlu etkileyerek dinamik tuttuğu görülmektedir.

## 1.6. GAYRİMENKUL YATIRIMI

Yatırım amaçlı gerçek kişi, işletme veya işletme ile aynı grupta yer alan diğer kuruluş tarafından büyük ihtimalle kullanılması gerekli olmayan arsa veya binalara yapılan yatırımlara gayrimenkul yatırımı denilmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarının daha iyi anlaşılabilmesi için gayrimenkul türlerinden piyasayı en çok etkileyen konut, ticari gayrimenkul ve arsa ile birlikte incelenmesi gerekmektedir.

<sup>67</sup> Gönülal, a.g.e, s.9

<sup>68</sup>Tuğba Sertkaya, "Gayrimenkul Değerine Etki Eden Faktörler", 14 Haziran 2016, [http://www.diom.com.tr/2016/06/14/gayrimenkul\\_degerine\\_etki\\_eden\\_faktorler/](http://www.diom.com.tr/2016/06/14/gayrimenkul_degerine_etki_eden_faktorler/) (Erişim tarihi: 22.03.2017)

### 1.6.1. Konut ve Yatırım

Gayrimenkul sektörü, arsa, bahçe, dükkân, alışveriş merkezleri, ofis ve benzeri başka bileşenlerinden oluşmuş olsa da daha çok konut kavramı ile akla gelmektedir. Etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerinden ayrı olarak yaşama imkânı sağlayan doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan bina veya bir evin bir bölümü olarak tanımlanmaktadır.<sup>69</sup> Barınma; güvenli, sağlıklı ve sağlam yapıya sahip ihtiyaçtan doğmuştur. Fakat konut sadece barınma ihtiyacından doğan bir kavram değildir.

Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi kuramında, insan ihtiyaçlarının sınırsız olduğu ve hedeflenen bir ihtiyacın tamamlanmasının ardından doğan isteklendirme ile diğer ihtiyacın doğmasının ve giderilmeye çalışılmasının söz konusu olduğunu belirtmektedir. İnsan ihtiyaçları hiyerarşisi açısından konut, bireylerin barınma, güvenlik, konfor, sosyalleşme ve kendini ifade etme gibi gereksinmelerini karşılayan bir araç olduğunu ifade etmektedir.<sup>70</sup>

Konut sosyal, ekonomik, sosyal, ekonomik, siyasal ve benzeri kavramlar ile bütündür. Üstelik sosyal boyutu yanında konut, gayrimenkul sektörünü etkilediği onlarca yan sektör ile üretim ve hizmet kalemi itibarıyla milli gelire de önemli katkı yapmaktadır.

**Tablo-2** Satış Durumuna Göre Konut Satış İstatistikleri

Konut Satış Sayıları	1.(İlk Satış)	2013	529.129
		2014	541.554
		2015	598.667
		2016	631.686
		2017	659.698
	2.(İkinci El Satış)	2013	628.061
		2014	623.827
		2015	690.653
		2016	709.767
		2017	749.616
	Ölçüm Bazında	2013	1.157.190
		2014	1.165.381
		2015	1.289.320
		2016	1.341.453
		2017	1.409.314

<sup>69</sup> Emin Yılmaz, "Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde TOKİ'nin ve Belediyelerin Rolü", *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2016, sayı:7, 31-50, s.33

<sup>70</sup> Ender Erdem, *Maslow'un İhtiyaçlar Hiyerarşisi Kuramına Göre Konutların Swot Analizi İle Değerlendirilmesi*, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara, 2008, s.6 (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)

Konut alımı sıfır daire alımı veya ikinci el alımı olarak iki duruma ayrılmakta ve alıcı her iki şekilde de sahip olduğu konutu yatırım olarak değerlendirebilmektedir.

Tablo-2 de; 2013-2017 yılları arasında ikinci el konut satışlarının ve sıfır konut satışlarının yıl bazında devamlı ve artarak devam ettiği görülmektedir. Tabloda yer verilen ilk ve son yıl incelendiğinde 252.124 adet konut satışının artan yönlü fark oluşturduğu görülmektedir.

Konuta olan talep iki şekilde gerçekleşmektedir. Bunlardan ilki yaşama amaçlı diğeri ise yatırım amaçlı konut talebidir.<sup>71</sup>

#### **1.6.1.1. Yaşama Amacı Taşıyan Konut**

Yaşama amacı taşıyan konut talebi; konutun bulunduğu çevre, ulaşım, güvenlik, peyzaj gibi etkenlerden etkilenmektedir. Yaşama amaçlı alınacak olan konutta alım kararı öncesi aranması gereken özellikler bulunmaktadır.

- Fiyat araştırılmasının doğru yapılması; çevre fiyatların incelenmesi sonucu avantajlı bulunan fiyattan konut alımının sağlanması anlamına gelmektedir.
- Konut yaşam süresi; ikinci el bir daire alımında her konutun ortalama yıllık ömrü olduğu unutulmadan konutun yaşam süresine dikkat edilmesi gerekliliğidir.
- İş yerine yakınlık; yaşam kalitesinin artmasına yardımcı olacak en önemli maddelerden bir tanesidir. Konutun ve işin birbirine yakın olması ile zaman tasarrufu sağlanabilmektedir.
- Konutun çevresi; alınan gayrimenkulün gelişen bir merkezde olması, düzenli veya bakımlı peyzaja sahip olması ile güvenli bir ortamda yaşama imkânına sahip olması da konutta yaşayacak olan kişi veya kişilerin yaşam kalitesini arttıracak anlamına gelmektedir.

#### **1.6.1.2. Yatırım Amacı Taşıyan Konut**

Yatırım amacı ile gerçekleşen konut alımında beklenti; az maliyetle yüksek getiri elde edebilmektir. Yatırım amaçlı alınacak olan konutta alım kararı öncesi aranması gereken özellikler bulunmaktadır.

- Alınacak konutun arsa durumu; konutun bulunduğu arsasına dair en ufak bir söylenti dahi değerinin düşmesine sebep olabilmektedir.
- Evin büyüklüğü; konut alımında daha yüksek tutarlar ödemeye sebep olurken kiralama durumunda yeterli bir fark oluşturmamaktadır.

<sup>71</sup> Doğan Uysal ve Mehmet Yiğit, "Türkiye'de Konut Talebinin Belirleyicileri (1970-2015): Ampirik Bir Çalışma", *Selçuk Üniversitesi Meslek Yüksekokulu Dergisi*, 2016, Cilt19, sayı1, 185-209, s.188

- Bulunduğu bölge; gelişen bir bölgeden konut sahibi olmak kiralanmasını arttırmakta ve yüksek kira geliri elde edilebilmesini sağlamaktadır.
- Tamamlanmamış projeden alım; maketten ve benzeri şekilde inşaatı tamamlanmamış projeden konut sahibi olmak iyi araştırılmaması durumunda inşaat bitiminde vaat edilen ile alınan konut arasında farklılık oluşturabilmektedir.<sup>72</sup>
- Konutun yasal durumu; kat irtifakı, mülkiyeti tapusu ve benzeri gibi yasal durumunun ayrıntılı incelenmemesi durumunda alıcı büyük problemler ile karşılaşabilmektedir.
- Toplu taşımaya yakınlık; ulaşımda sağlayacağı rahatlık sebebi ile konutun kiralanmasında ve kira geliri elde edilmesinde avantaj sağlamaktadır.
- Alınan konutun deprem yönetmeliğine uygunluğu; Türkiye'nin %66'sının fay hatları üzerinde yer alması, gayrimenkul alımında en önemli ayrıntılardan biridir. Konutun deprem yönetmeliğine uygunluğu, yapının sağlamlığı yaşam gerçekleştirecek kişiler tarafından ve yatırım amacı ile alacak kişiler tarafından önem arz etmektedir.
- Kentsel dönüşüm olmaması; Bulunduğu parselin kentsel dönüşüm alanı içerisinde olması yatırım amaçlı alınan konuttan elde edilmesi gereken gelirin ötelenmesine sebep olmaktadır.

### 1.6.2. Ticari Gayrimenkul ve Yatırım

Küreselleşme ile birlikte çalışma esnekliği kavramı veya uzaktan çalışma kavramı gibi insanların her yerde çalışabilir ve işlerini tamamlayabilir duruma gelmiş olmalarına rağmen yapılan araştırmalar insanların ofislerde çalışmaya devam edeceğini göstermektedir. Bu durum ticari gayrimenkullere olan talebin ise devam edeceğini açıklamaktadır.

Ticari gayrimenkul yatırımcısının konut alım kararında olduğu gibi ticari gayrimenkul alım kararında da aradığı bazı kıstaslar ve doğru yatırım gerçekleştirebilmesi açısından dikkat etmesi gereken bazı durumlar söz konusudur.

Özellikle kira getirisi bekleyen her gayrimenkul yatırımcısının tercihi konuttan önce dükkân, ofis vb. ticari gayrimenkullerdir. Kira getirisi olarak ticari gayrimenkulü konuttan ayıran en önemli fark kira çarpanıdır.<sup>73</sup> Brüt kira çarpanı ile ticari gayrimenkulün değeri kısmen kontrol altında tutulabilmektedir. Konutlarda kira

<sup>72</sup> Bayram Gündoğdu, " <https://www.emlakkoalisyonu.com/blog/insaat-halinde-ev-alirken-dikkat-edilmesi-gerekenler> (Erişim tarihi:21.02.2018)

<sup>73</sup> Aybars Gorpe, "Yüksek Kira Getirili Dükkan Yatırımı Nasıl Yapılır?", 15 Ekim 2018, <https://3dkonut.com/yuksek-kira-getirili-dukkan-yatirimi-nasil-yapilir-haberi/> (Erişim tarihi: 21.02.2018)

getirileri yıllık %5 seyrinde iken ticari gayrimenkullerde %7-8 civarında görülmektedir. Ticari gayrimenkulden daha yüksek kira getirisi sağlanmasının dışında, kiracılar şirketlerini yansıtmaları sebebi ile gayrimenkule daha özenli bakmaktadırlar. Ticari gayrimenkulün kiralanması konuta göre daha uzun süreli gerçekleşmektedir. Ofis vb. ticari gayrimenkullerde kira sözleşmeleri daha uzun tarihleri kapsayan kontratlar ile gerçekleştirilmekte ve gayrimenkul yatırımcısına avantaj sağlamaktadır.

Yerli ve yabancı yatırımcılar ticari gayrimenkul alma kararını verirken maliyet avantajı sağlaması, uzun süreli kiracı bulunması, konuta göre ticari gayrimenkul alımında brüt olarak daha az kira ile amorti edilebileceği düşünceleri ile hareket etmektedir<sup>74</sup>

Yatırımcı tarafından bir diğer önemli ayrıntı ise ticari gayrimenkullerin olası kriz ortamlarında daha az kırılgan olmalarıdır. Bu durum yatırımcı için yüksek güven ortamı oluşturmaktadır.

Bölgedeki arz ve talep dengesi, teknik özellikleri, bina yaşı, bina kalitesi, cephe durumu lokasyonu, iş merkezlerine uzaklığı ticari gayrimenkulün değerini belirleyen temel unsurlardır.<sup>75</sup>

Özel nitelikli mülk alımı gerçekleşecek ise resmi niteliğinin uygunluğu, gayrimenkul üzerinde herhangi bir yasal sınırlama olup olmadığının bağlı bulunduğu tapu sicil müdürlüğüne sordurulması ticari gayrimenkul alımındaki iki önemli unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Ofis, mağaza, dükkân gibi ticari gayrimenkul yatırımı yapılmak istendiğinde doğru gayrimenkule doğru fiyat ile doğru zamanda yatırım gerçekleştirilmelidir.

### **1.6.3. Arsa ve Yatırım**

Toprak yatırımdan kazanç elde etmek isteyen ve özellikle kira getirisine ihtiyaç duymayan gayrimenkul yatırımcısının tercihi arsadır.

Arsa uzun vadeli bir yatırımdır. Bu sebeple tercih haline gelebilmesi için arsanın bulundurulması gereken bazı özellikleri vardır. Konut ve ticari gayrimenkullerde olduğu gibi satın alınacak arsada da ana yollara yakınlık öncelikli tercihi oluşturmaktadır. Gerilim hatlarından uzak, kare veya dikdörtgen arsalar ise yatırımcıların dikkat ettiği en önemli ayrıntılardır. Bir arsanın çevresinde yapılan veya yapılacak olan projeler yine çevresinde bulunan okul, hastane, devlet daireleri, metro ve benzerlerinin bulunması konut projelerinin değerini arttıracak ve arsanın yüksek bedel ile satılmasını sağlayacaktır.

<sup>74</sup> Tuncel a.g.e. s.226

<sup>75</sup> Murat Ergin, "Gayrimenkul Türlerine Göre Değerleme Raporlarının Analizi", Sosyal Bilimler Enstitüsü, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 2013, s.79 (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)

Olası problemler ile karşılaşmamak için imar planı ayrıntılı incelenmeden arsa alımı gerçekleştirilmemelidir.<sup>76</sup> Arsa alımında gelişmemiş fakat gelişime açık bölgelerde bulunan arsalar tercih edilmelidir. Gelişimi tamamlanmış bölgelerden arsa alımı gerçekleşmesi durumunda kâr beklentisi düşük olmalıdır. İkinci ele dönüşen satışlar yüksek kâr getirisini arsanın bir önceki sahibine kazandırmış olmaktadır. İkinci el ile alım yapan yatırımcı ise yüksek satış tutarı ile alımı gerçekleştirmiş olmaktadır.

Toprak yatırımından kazanç elde etmek isteyen arsa yatırımcısı imar planlarını dikkatli inceleyerek yatırımını gerçekleştirmeli ve uzun vadeli bir yatırım çeşidi olduğu bilinci ile alım yapacağı arsanın çevresinde ki gelişim planlarını yakından takip edip gelişime açık bölgeden metrekare fiyatı daha uygun olan doğru fiyat ile arsa sahibi olmalıdır. Çünkü arsa yatırımında yatırım kazancını oluşturan alım fiyatıdır.

## **1.7. YATIRIMDA GAYRİMENKULÜN TERCİH EDİLMESİ**

İşletmeler ve haneler için gayrimenkul yatırımı en güvenli yatırım araçlarından biri olarak görülmektedir. Gerçek veya tüzel kişinin gerçekleştirmek istediği yatırımda araç olarak gayrimenkulü tercih etme sebeplerinin iyi anlaşılabilmesi için avantajları ve dezavantajlarının incelenmesi gerekmektedir.

### **1.7.1. Gayrimenkul Tercihinin Avantajları**

Genel olarak yatırımda gayrimenkulün başlıca avantajları; sağladığı nakit getiri, enflasyona karşı korunma, görülen gayrimenkul değer artışları, azalan gelir belirsizliği, Sistematik risk azaltılması, finansal kaldıraç, vergi avantajları olarak görülmektedir.

#### **1.7.1.1. Sağladığı Nakit Getiri**

Gayrimenkul yatırımının en öncelikli avantajı nakit getiridir. Yatırımın nakit getiri sağlaması tercih edilen yatırım çeşidi olmasını sağlamaktadır. Yatırımın gerçek getirisi, dönemin enflasyon oranından arındırılarak bulunur.<sup>77</sup>

#### **1.7.1.2. Enflasyona Karşı Korunma**

Gayrimenkul yatırımlarının en temel avantajlarından biri enflasyon etkilerine karşı koruma sağlamasıdır. Gayrimenkulden elde edilen gelirler enflasyona göre ayarlanabilmektedir. Gordon büyüme modeli, gayrimenkul gelirlerini enflasyona göre

<sup>76</sup> <http://www.insaat.com/arsa-yatirimi-yapacaklar-dikkat.html> (Erişim tarihi: 05.04.2017)

<sup>77</sup> Tuncel, a.g.e., s.160



ayarlayabilmesi sebebiyle sabit getiri sağlayan yatırımlara göre enflasyona karşı iyi bir korunma sağladığını açıkça belirtmektedir.<sup>78</sup>

#### **1.7.1.3. Görülen Gayrimenkul Değer Artışları**

Talep ve arz ile bağlantılı olarak konum, ulaşım gibi faktörlerle gayrimenkulün değer artışını ifade etmektedir. Gayrimenkul piyasasında ki kısıtlı olan arazi arzına karşılık talep baskısı özellikle kentsel bölgelerde bulunan gayrimenkullerin değer kazanmasına ve zaman içerisinde de bu değer artış ile karşılaşılmasına sebep olmaktadır.<sup>79</sup>

#### **1.7.1.4. Azalan Gelir Belirsizliği**

Azalan gelir değişkenliği olarak da literatürde yer almaktadır.<sup>80</sup> Menkul kıymetlerden elde edilen gelirlere göre gayrimenkul gelirlerinin daha az değişiklik göstermektedir.<sup>81</sup> Bu durum, yatırım çeşidi olarak avantaj sağlaması sebebiyle gayrimenkulün tercih edilmesine zemin hazırlayan önemli bir ayrıntı olarak yatırımcının karşısına çıkmaktadır.

#### **1.7.1.5. Sistemik Risk Azaltılması**

Sistemik risk, yatırımın getirisini etkileyen bir risk türüdür. Ekonomik, politik ve sosyal faktörlerin değişmesinden menkullerin ve işletmenin etkilenmesi durumu olarak özetlenebilmektedir.<sup>82</sup> Menkul kıymetlerin fiyatları ile gayrimenkul fiyatları ters yönlü hareket etmektedir. Bu durum azalan değerli hisse senetlerinin gayrimenkul fiyatlarının artmasına veya artan değerli hisse senetleri taşınmazın fiyatındaki düşüşe neden olması ile açıklanmaktadır.<sup>83</sup> Hisse senedi portföyünde gayrimenkulün de bulunması ters yönlü hareketi önemli ölçüde azaltarak riskin en aza inmesini sağlamaktadır.

#### **1.7.1.6. Finansal Kaldıraç**

En önemli avantajlardan birini oluşturmaktadır. Yabancı kaynaklar ile sağladığı finansmanla kaldıraç yaratmaktadır. Borç alınan fonlar yaratılmış olan kaldıraç yolu ile sağlanarak öz kaynak getirisinin artmasına neden olmaktadır.<sup>84</sup>

---

<sup>78</sup> Tuncel a.g.e. s.159

<sup>79</sup> Tuncel a.g.e s.147

<sup>80</sup> Özlem Onurlu, *Uluslararası Değerleme Standartlarının Türkiye’de Uygulanması Sürecinde Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımının İrdelenmesi*, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, 2006, s.12 (**Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi**)

<sup>81</sup> Bahadır Dalkılıç, "Bir Yatırım Aracı Olarak Gayrimenkul ve Üstünlükleri", <http://www.emlakkonutdergi.com/2017/12/04/bir-yatirim-araci-olarak-gayrimenkul-ve-ustunlukleri%CC%87/> (Erişim tarihi: 11.01.2018)

<sup>82</sup> Onurlu, a.g.e., s12

<sup>83</sup> Onurlu, a.g.e., s.12

<sup>84</sup> Tuncel, a.g.e, s.163

#### **1.7.1.7. Vergi Avantajları**

Diğer yatırım araçları ile kıyaslanması durumunda çok daha fazla vergi muafiyeti ile karşılaşılmaktadır. Yatırımın getirisi de diğer araçlara göre artış sağlamaktadır.

#### **1.7.2. Gayrimenkul Tercihinin Dezavantajları**

Genel olarak yatırımda gayrimenkulün başlıca dezavantajları; likidite problemi, anapara kaybı, uzun dönemli yatırım, yatırım maliyetindeki yükseklik, gelir ve piyasa koşullarına göre devamlı hareketlilik olarak görülmektedir.

##### **1.7.2.1. Likidite Problemi**

Gayrimenkul yatırımlarının en temel dezavantajlarının başında likidite problemi gelmektedir.<sup>85</sup> Likidite riski sektördeki yatırımların önünde engel oluşturabilmektedir. Likidite riski, sahip olunan kıymetin istenildiğinde paraya çevrilememesini, kıymetini cari piyasa değerinin altında elden çıkarılmasını ifade etmektedir. Bu tanımdan hareketle, gayrimenkulü ivedi bir şekilde elden çıkarmamız gerektiğinde piyasa fiyatının altında bir değere satışının gerçekleşebilme durumu görülmektedir.

##### **1.7.2.2. Anapara Kaybı**

Gayrimenkulün alımı sonrasında ekonomik koşullarda görülen değişiklikler, gayrimenkuldeki tahribat gibi sebepler ile gayrimenkul alımında kullanılan sermayenin yok olmasına anaparanın kaybına sebep olmaktadır.

##### **1.7.2.3. Uzun Dönemli Yatırım**

Gayrimenkul yatırımı uzun dönemlidir ve ekonominin kötü gidişatında uzun dönemde çok daha karlı olabilecek olan gayrimenkulün kısa dönemde satışı gerektiğinde düşük kâr veya kârsız bir satış ile beklenen getiriye sağlayamadığı görülmektedir.

##### **1.7.2.4. Yatırım Maliyeti Yüksekliği**

Gayrimenkul yatırımlarının bir diğer dezavantajı ise yatırım maliyetinde görülen yüksekliktir. Yatırımın gerçekleşmesi için gerekli olan bütçenin sağlanamaması elde bulunan likit kaynak ve risk alınabilecek borç limiti ile daha kısa sürede geri dönüş alınabilecek ve daha yüksek karlılık sağlanabilecek yatırımlara doğru yönelime sebep olmaktadır.

---

<sup>85</sup> Şarkaya, a.g.e., s.183

#### 1.7.2.5. Gelir ve Piyasa Koşullarına Göre Devamlı Hareketlilik

Gayrimenkul yatırımlarının gelir ve piyasa koşullarına göre oynaklık arz etmesi bir diğer dezavantajlı durum olarak görülmektedir. Ülke piyasa koşulları ve yatırımcının gelir artışına göre gayrimenkul değerlerinde değişiklikler meydana gelmektedir. Piyasa koşullarındaki olumsuz değişiklikler de gayrimenkulün değer kayıplarına neden olmaktadır. Piyasa koşullarının iyi olduğu durumda artan gayrimenkul talebi doğrultusunda avantajlı olan yatırım, piyasa koşullarının kötü gitmesi durumunda ise tam tersi yönlü hareket ile gayrimenkulün değerinin düşmesine ve gayrimenkulün yatırım tercihi olmamasına sebep olmaktadır.

Sahip olduğu dezavantajları ile ölü yatırım olarak tanımlanma durumu ile karşı karşıya kalmakta olan gayrimenkul, sağladığı avantajları ile Türkiye’de altından sonra en çok tercih edilen yatırımdır. Kişiler gayrimenkul ile gelecek dönemde kira geliri veya taşınmaz satışı ile elde etme düşüncesinde oldukları kâr getirisinin planlamasını yaparak gelecek dönemdeki nakit girişlerini önceden satın almaktadırlar. Devamlı nüfus artışı olan bir ülkede insanların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacı sebebiyle ve doğru yatırım ile kendini amorti edebilen avantajlı bir yatırım çeşidi oluşturması sebebiyle gayrimenkul sektörü devamlı olarak dinamiktir.<sup>86</sup>

---

<sup>86</sup> Özgür Çengel, Gayrimenkul Sektöründe Modern Pazarlama Teknikleri ve Güncel Uygulamalar, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, İstanbul, 2006/1, 125-131, s.126

## İKİNCİ BÖLÜM

### YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMİ VE YASALARIN ÖNEMİ

#### 2.1. VATANDAŞ KİMDİR

Vatandaş, belirli bir toprak üzerinde yaşayan ve yaşadığı ülkeye bağlılığını vatandaşlık bağı ile sağlayan, vatanına karşı hakları ve sorumlulukları olan kimselere denilmektedir. Kısaca; Devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olan gerçek kişiler olarak tanımlanmaktadır. Devletin en temel sorumluluğu; vatandaşın haklarını koruma, haklarını tanıma ve güvence altına almaktır. Devlet ile birey arası kurulmuş olan bağı vatandaşlık kavramını oluşturduğu görülmektedir.<sup>87</sup>

Etimolojik olarak incelendiğinde ise; vatandaşlık kavramının Antik Yunanda doğduğu, Eski Roma'da geliştiği ve kavram kimliğine Fransız Devrimi öncesi sahip olduğu görülmektedir.<sup>88</sup> Günümüzde uyruklu, yurttaşlık, vatandaşlık, tabiiyet kavramları da vatandaş kavramı yerine yaygın olarak kullanılmaktadır.

#### 2.2. YABANCI KİMDİR

Bir ülkede yaşayan insanlar, o ülkedeki devletle olan hukuki ilişkilerine göre iki gruba ayrılır.<sup>89</sup> Bunlardan ilki vatandaşlar diğeri ise yabancılardır.

Birçok yazar tarafından kabul edilmiş klasik tanım Devletler Hukuku Enstitüsünün 1892 yılında Cenevre'de yaptığı toplantısında da kabul edildiği gibi genelde "bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin uyrukluğunu iddiaya hakkı olmayan kimse" olarak karşımıza çıkmaktadır.<sup>90</sup>

Yabancı kavramı; gerçek kişilerin yanında gerçek kişilerin oluşturduğu kişi birliklerini, ortaklıkları, tüzel kişileri de kapsar. Yabancı genel tanım olarak bir ülkede bulunup o ülkenin vatandaşlığını iddiaya hakkı olmayan gerçek ve tüzel kişilerdir.

Devletler vatandaşı olmayanlar için birbirinden farklı kavramlar kullanmaktadırlar. Alman hukukuna bakıldığında, yabancılar kavramı yerine misafir işçiler kavramı kullanılmaktadır. Hollanda hukukunda ise etnik azınlıklar, ikinci

<sup>87</sup> Ezgi Güzel POLAT, "Osmanlıdan Günümüze Vatandaşlık Anlayışı", *Ankara Barosu Dergisi*, Ankara, 2011, 127-157, s.129

<sup>88</sup> Boineau, Jacques, *Fransa'da Devrim Döneminde Yurttaşlar ve Yurttaşlık, Dersimiz: Yurttaşlık, (Çev. Yeşim Küey)*, Kesit Yayıncılık, İstanbul, 1998, s. 109

<sup>89</sup> Levent Mutlu, "Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye", *TBB Dergisi*, 2005, sayı:59, 264-309, s. 264

<sup>90</sup> Levi, a.g.e., s.17

kuşak, göçmenler gibi kavramlar kullanılmaktadır. Bu şekilde karşımıza çıkan farklılıklar ise diğer ülkelerin bakış açılarının, deneyimlerinin sonucudur.<sup>91</sup>

Yabancı kavramı farklı devlet vatandaşlarını kapsayan dar bir kavram değildir. Yabancı devlet vatandaşlarının, hiçbir devlete vatandaşlık bağı olmayanları, mültecileri, özel statü yabancılarını da kapsamaktadır. Bu sebeple yabancı kavramının içerisinde bazı kavramların açıklanması gerekmektedir. Bu kavramlar yabancı türleri olarak değerlendirilmekte ve beş gruba ayrılmaktadır. Bunlar; bir veya birden fazla devletin uyruğu olan yabancılar, bir uyruğu Türk vatandaşlığı olan çok uyruklular, vatansızlar, mülteciler, göçmenlerdir.

### **2.2.1. Bir veya Birden Fazla Devletin Uyruğu Olan Yabancılar**

Bir veya birden fazla devlete uyrukluk bağı ile bağlı olan kişilere denilmektedir.

### **2.2.2. Bir Uyruğu Türk Vatandaşlığı Olan Çok Uyruklular**

Dünyada birden çok uyrukluğa sahip olan ve bunlardan bir tanesi Türk uyruğu olan kişilere denilmektedir. Bu kişiler Türk vatandaşı sayılmaktadır.<sup>92</sup>

### **2.2.3. Vatansızlar**

Belli bir nedene bağlı olarak dünya da hiçbir devletin uyrukluğuna bağlı olmayan kişileri tanımlamak için kullanılmakta olan bir kavramdır. Bu kavram Alman-İsviçre hukukunda aslı Almanca olan heimatles terimi olarak ilk defa kullanılmaya başlanmıştır. Bir dönem birçok devlet bu terimi kabullenerek kullanmıştır. İleriki dönemlerde Fransa da Charles Clara, heimatles terimi yerine apatride terimi kullanmaya başlamış ve uluslararası terim olarak yer almıştır. Günümüzde ise uluslararası hukukta stateles olarak kullanılmaktadır.<sup>93</sup>

Vatansızlar iki şekilde oluşarak ortaya çıkmaktadır.<sup>94</sup> Birincisi kişi hiçbir devletin vatandaşı değildir. İkincisi ise kişiye belli sebeplerden kaynaklı ülkesi tarafından koruma sağlanmamakta veya kişiye belli sebeplerden kaynaklı ülkesi tarafından koruma sağlanmamakta veya vatandaşı olduğu ülke tarafından korumayı kabul etmemektedir

Vatansızlar ile ilgili olarak belirtilmesi gereken diğer önemli ayrıntı ise vatansızlar; vatandaşlara verilen ayrıcalıklardan yararlanamamaktadırlar ve

<sup>91</sup> Mehmet Kavuk, "Yabancılar Hukukunda Vatansızlar ve Mülteciler", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2015, Cilt:14, Sayı:28, 179-191, s.182

<sup>92</sup> Levi, a.g.e., s.19

<sup>93</sup> M.Tevfik Odman, *İltica, Uluslararası Göç ve Vatansızlık: Kuram, Gözlem ve Politika, Ed: Özlem Çelebi, Saime Özçürümez ve Şirin Türkay*, Birleşmiş Milletler Mülteciler Yüksek Komiserliği Yayını, Ankara, 2011, s. 135

<sup>94</sup> Kavuk, a.g.e., s.185

herhangi bir durumda vatansız kişinin hakkı gasp edildiğinde diplomatik olarak başvurabileceği merci bulunmamaktadır

Dünya üzerinde herkes tarafından yabancı sayılmaktadırlar. Hiç bir devletin korumasında yer almamaktadırlar. 26.04.1954 tarihinde “Vatansız Kişilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme” ve 04.12.1954 tarihinde “Vatansızlık Hallerinin Azaltılmasına Dair Sözleşme” vatansızların hukuki durumunu düzeltmek amacıyla kabul edilmiş sözleşmelerdir. Türkiye de bu sözleşmeye 1975 tarihinden itibaren taraftır.<sup>95</sup> 29.05.2009 Tarihinde yürürlüğe girmiş olan 5901 Sayılı Türk Vatandaşlık Kanununda da vatansızlığı engellemek adına bazı hükümler yer almaktadır.

#### **2.2.4. Mülteciler**

Bir uyrukluğa sahip fakat haklı bir neden ile uyrukluğuna sahip olduğu ülkeden kaçan ve başka devlete sığınan kişileri tanımlamak için kullanılmakta olan bir kavramdır. Mülteci sığınma başvurusu kabul olan kişi anlamına gelmektedir.<sup>96</sup> Sığınmacı kavramı ise mülteci olduğunu iddia ederek ülkesini haklı neden ile terk eden ama henüz başvurusu sonuçlanmamış olan kişileri tanımlamak için kullanılmaktadır. İnsan Hakları Evrensel Bildirisinde zulüm gören herkesin başka ülkelere sığınma hakkı olduğu belirtilmiştir.

#### **2.2.5. Göçmenler**

Göçmenler; siyasi, dini ve çoğu zaman ekonomik gerekçelerle, ülkesini gönüllü olarak terk ederek başka bir ülkeye, o ülke yetkililerinin bilgi ve izni ile yerleşen kişilere denilmektedir.<sup>97</sup> Bu kişiler, kendi ülke topraklarında her hangi bir zulüm ile karşılaşma korkusu olmadan; vatandaşı oldukları ülkelerin korumasından yararlanmaya devam ederlerken, yaşam standartlarını yükseltmek için, göç etmektedirler.<sup>98</sup>

### **2.3. YABANCI SERMAYE YATIRIMLARI VE ÜLKEMİZDE SEYRİ**

Yabancı sermaye kavramının birçok ulus ve uluslararası tanımları vardır. Fakat genel anlamıyla bakıldığında bir ülke içinde kişi veya kurumlarının başka bir ülkenin stoklarına olan katkısı, yabancı sermaye yatırımları olarak tanımlanmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerin makûs talihlerini yenerek kalkınmaları ve istikrarlı bir büyümeye ulaşarak ekonomik güçlerini artırmaları için sermaye birikimi sağlamaları belirlenen hedeflere ulaşmak için gerçekleştirilmesi gereken en önemli faktörler

<sup>95</sup> Nimet Özbek Hadimoğlu ve Barış Teksoy , “Vatansızlığın Azaltılmasına Dair Bm Sözleşmesi (1961) Karşısında Türk Vatandaşlığı Kanunu”, *TBB Dergisi*, 2013, sayı107, 221-244, s.226

<sup>96</sup> Savaş Bozbel, *Uygulamada Alman İltica Hukuku*, Books on Demand, Almanya, 2018, s.33

<sup>97</sup> <http://bianet.org/bianet/insan-haklari/2953-multeci-siginmaci-gocmen-nedir> (Erişim Tarihi: 05.03.2017)

<sup>98</sup> M. Altuğ İmamoğlu, *Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinimleri*, Yazıt Yayıncılık, Ankara, 2006, s.243

arasında öncü olarak yer almaktadır.<sup>99</sup> Gelişmekte olan ülkelerde tasarruf ile ilgili sıkıntı yaşanması durumu söz konusu olduğundan yabancı sermaye yatırımları ülkeye önemli katkılar sağlayarak ulusal gelir artışı sağlamaktadır. Gelişmiş ülkeler açısından yabancı sermaye yatırımları ise ulusal gelire ilave getiri olarak görülmektedir.

Yabancı sermayenin varlığı üç temel unsura bağlanmaktadır. Bu unsurlar; yatırımcı, yatırım yapılan ülke ve ülkede ki devlet olarak görülmektedir.

Yabancı sermaye kavramına genel tanımlar çerçevesinde bakıldığında ise ülkeye giriş yapan sermayenin farklı şekillerde gerçekleştiği görülmektedir. Yabancı sermaye kavramı kendi içerisinde doğrudan yabancı sermaye ve dolaylı yabancı sermaye olarak ikiye ayrılmaktadır.<sup>100</sup>

### 2.3.1. Dolaylı Yabancı Sermaye Yatırımları

Dolaylı yatırımlar genel anlamı ile portföy yatırımları olarak belirtilebilmektedir. Yatırım yapılarak kazanç sağlanması amacıyla tasarruf olarak elde bulunan para, altın, döviz, bono, tahvil, hisse senedi, mevduat gibi yatırım araçlarının toplam değeri olarak açıklanmaktadır.<sup>101</sup>

Yabancı sermayedarın farklı ülkedeki şirket ya da devletten tahviller alması, paralarını banka faizlerine yatırması veya hisse senedi olarak gelir elde etme amacı ile hareket etmesi dolaylı yabancı sermaye yatırımları olarak tanımlanmaktadır.

Tahvil alan yatırımcı, kâğıdın üzerinde yazan miktar kadar faiz getirisi elde etmektedir. Şirket veya devlet ise bu sayede yapacakları yatırımlarda maliyeti düşürmüş ve finansman sağlamış olur.

Türkiye vatandaşlarının dolaylı yatırım araçlarından olan hisse senetlerine ilgisi düşüktür. Türkiye’de hisse senedi piyasasının %67’sini yabancı yatırımcılar oluşturmaktadır. Hisse senetlerindeki yabancı yatırımların olmaması durumunda şirketlerin halka arzları yeterli ilgiyi toplayamayacak ve şirketin büyümesi için gerekli sermaye bulunamayacaktır. Yabancı firmaların/kişilerin, hissesini satın aldığı şirketi devamlı kontrol ederek finansal getiri sağlama istekleri asıl hedefleridir.<sup>102</sup>

<sup>99</sup> Ayfer Gedikli, “Çok Uluslu Şirketler ve Doğrudan Yabancı Yatırımların Gelişmekte Olan Ülkelerin Kalkınması Üzerine Etkileri”, *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi*, 2011, cilt: 6, sayı:1, 96-146, s.139

<sup>100</sup> Aysel GÜNDOĞDU, *Finansal Piyasalar ve Kurumlar: Teori Ve Türkiye Uygulamasına Güncel Bakış*, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016, s.149

<sup>101</sup> [http://www.ekodialog.com/uluslararasi\\_ekonomi/uluslararasi-sermaye-hareketleri.html](http://www.ekodialog.com/uluslararasi_ekonomi/uluslararasi-sermaye-hareketleri.html) (Erişim Tarihi: 31.03.2017)

<sup>102</sup> Selcen Kolutek, *Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımı Olarak Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul Gayrimenkul Piyasasının Gelişimi*, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, 2012, s. 8-9 (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)

### 2.3.2. Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları

Yabancı ülkedeki kişi ve kurumların bir ülkede yatırım yapması ve sermaye stokunu arttırması durumudur.

Doğrudan yabancı yatırımların belirleyicilerine bakıldığında ilk karşılaşılan geniş iç pazar arayışıdır. İç pazarın içerisinde talebin yapısına önem verilmektedir. Çünkü yüksek iç talep geniş olan pazarın cazibesini daha çok arttırmaktadır. Bir diğer önemli belirleyici ise düşük işgücü maliyetidir. Genel olarak gelişmekte olan ülkelerin ortak özelliklerinden bir tanesi de ucuz işgücüdür. Var olan ucuz iş gücü maliyet avantajı sağladığından dolayı yatırım yapmak isteyenler için cezbedici olmaktadır.<sup>103</sup>

2013 senesinde doğrudan yabancı yatırımları hızlandırmak ve düzenlemek amacı ile 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu çıkmıştır. Bu kanun ile yabancı yatırımcının haklarının korunması ve yatırım ile yatırımcının uluslararası standartlara uyması, onay ve izin sürecinden geçerek doğrudan yabancı yatırımların artırılması hedeflendiği görülmektedir.<sup>104</sup>

Doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının gelişmekte olan ülkeler açısından en büyük önemi ülkeye ciddi sermaye yatırımları getirmesidir. Türkiye liberal mevzuata sahip bir ülke olarak yatırımcının ilgi odağı oluşturduğu ülkelerden bir tanesi olarak yer almaktadır. Türkiye'nin liberal mevzuata sahip olması sadece gayrimenkul alımı gibi sabit sermaye yatırımlar yapmak yerine şirket birleşmeleri veya şirket satın alınmasıyla da olmaktadır. Bir ülke için ülkesinde bulunan yabancı işletmelerin çok bulunması durumunda istihdam artış göstermektedir. Yabancı işletme piyasaya girmek istediği ülkedeki kültür, iş etiği, müşteri portföyü ve benzerleri hakkında yeterli bilgiye sahip olmadığı için karşılıklı bilgi aktarımından yararlanarak yerli bir ortak ile hareket etmeyi tercih edebilmektedir.

Yabancı sermayenin doğrudan yatırıma yönlendirilmesi, ekonomideki atıl kaynakların üretim faaliyetine katılmasını sağlayarak, işsizliğin azaltılmasına yol açmakta ve böylelikle ekonomide tam istihdamın sağlanmasında önemli bir rol oynamaktadır.<sup>105</sup>

<sup>103</sup> DR. Levent Çinko, "Doğrudan Yabancı Sermaye Hareketlerinin Makroekonomik Etkileri", *Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 2009, Cilt:26, Sayı:1, 117-131, s.118-119

<sup>104</sup> Lerzan YILMAZ, "4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun Getirdiği Yenilikler", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2006, Cilt:5, Sayı:10,173-190, s.176

<sup>105</sup> Hidayet Mat, *Yatırım ve İstihdamı Arttırmak Amacıyla Devletin Arsa, Arazi ve Diğer Teşvik Uygulamaları*, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, 2007, s. 20



### 2.3.3. Türkiye’de Yabancı Sermaye Yatırımları

19.yüzyıl da batının sanayileşmesi ve sermayenin artması yatırımcıların kâr elde edilecek alanlar aramasına sebep oluşturmuştur. 20.yüzyılın başlarına kadar gelişmekte olan ülkelere gelişen ülkelerden sermaye akımı gerçekleşmiştir.

İkinci Dünya Savaşına kadar gelişmiş ekonomiye sahip olan ülkeler özellikle sömürge altında olan ülkelere en fazla yatırım yapan ülke konumundadırlar. İlk sırayı İngiltere devamında ise Fransa ile Almanya diğer ülkelere sermaye ihracı konusunda ilk üçe girmektedir.

Türkiye cumhuriyetin ilk yıllarından 1950’li yıllara kadar geçen süreçte çok yoğun bir sermaye akımını dışarıdan sağlayamamıştır.<sup>106</sup> 1950 ve sonrasında ise daha önceki yıllarda olduğu gibi birincil ürünler ve doğal kaynaklar üzerinden değil teknolojik gelişmelerin tetiklemesi ile imalat ve endüstri kesimine de yabancı sermaye girişinin başladığı görülmektedir. Bu yıllar dünyada ki sermaye hareketlerinin değiştiği dönem olarak tarih de yer verilmiştir. Gelişen ülkeler arasında ciddi rekabetler oluşmuştur. Türkiye’de de 1950’li yıllarda yabancı sermayenin üzerinde durulmaya başlanarak gereken önemin verilmeye başlandığı görülmektedir.<sup>107</sup>

1960 döneminde ise yabancı sermaye dünya genelinde uluslararası bir konu haline gelmiştir. Şirketlerin faaliyetlerinde genişlemeler ve ülkelerin birbirlerini yakın takip altında inceledikleri görülmektedir. Türkiye 1950-1960 yılları arasında liberal bir politika izlemesine karşın, önemli bir yabancı sermaye girişi gerçekleştirmediği görülmektedir. 1960 yıllarından sonra planlı bir kalkınma modeli izlemiş, fakat bu dönemde de yabancı sermaye girişi oldukça düşük olmuştur.<sup>108</sup>

1980 dönemine gelindiğinde dünyayı saran liberalleşme yabancı sermayelerin diğer ülke stoklarına girişini kolaylaştırarak gelişmekte olan ülkelerde de sermaye ihracının hızlı artmasına sebep oluşturmuştur.<sup>109</sup> Liberalleşmenin etkisi ile dünyada doğrudan yabancı yatırımlarının arttığı gözlemlenmiş, sınırları aşan birleşmeler satın almalar, ortaklıklar söz konusu olmaya başlamıştır.

Özellikle 1980 sonrası Türkiye’ye yurtdışından gelen göçlerin %44,1’i iç göçlerde olduğu gibi büyükşehirlere doğru gerçekleştiği görülmektedir. İllerin sosyoekonomik düzeyleri ile göç almaları arasındaki doğrudan ilişki hem yurtiçi hem

<sup>106</sup> Sefer Şener ve Cüneyt Kılıç, “Osmanlı’dan Günümüze Türkiye’de Yabancı Sermaye“, *Bilgi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2008, 22-49, s.23

<sup>107</sup> Murat Çetinkaya, “Türkiye Ekonomisinde Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımlarının Sektörel Dağılımının Önemi“, *Selçuk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2004, sayı:11, 239-260, s.244

<sup>108</sup> Nuri Yavan ve Hamdi Kara, “Türkiye’de Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları ve Bölgesel Dağılışı“, *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 2003,cilt:1, Sayı:1, 19-42, s.29

<sup>109</sup> Hasan Kaymak, “Yabancı Doğrudan Yatırımları Artırmak İçin Teşvikler Gerekli ve/veya Yeterli Mi?“ *Maliye Dergisi*, 2005, sayı149,74-104, s.83

de yurt dışı göçlerde kendini göstermektedir.<sup>110</sup> Yurtdışından gelen göçler yabancı sermayenin de Türkiye'ye yönelmesini sağladığı görülmektedir.

2000 senesi ve sonrasında ülkelerin yatırım çekebilmek için iyileştirme planları yaptıkları ve yasal teşviklerin daha fazla üzerinde durulduğu görülmektedir. Daha öncesinde gelişmekte olan ülkelerin doğrudan yabancı yatırımcıya bakış açısı endişeli iken bu seneler içerisinde bu endişelerin kırıldığı ve yabancı yatırım ile ülkenin teknolojisinden milli gelire kadar ülkeye refah getirebileceği düşüncesinin hâkimiyet kazandığı görülmektedir.

Gelişmiş ülkelere yapılan yatırımlar her sene artış göstermektedir. Hazine müsteşarlığı tarafından her yıl yayınlanan raporda yer aldığı gibi gelişmekte olan ülkelere yapılan yabancı sermaye yatırımları gelişmiş ülkelere yapılan yatırımları geçmektedir. Buna göre; 2004 yılında 292 milyar dolar olan gelişmekte olan ülkeler yatırımının 2007 yılına gelindiğinde 565 milyar dolara kadar çıktığı görülmektedir. 2008 yılında krizden hemen önce gelişmekte olan ülkelere gelen yatırım tutarı 630 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 2008 krizi gelişmekte olan ülkelerin yatırım çekme potansiyelini gelişmiş ülkelere nazaran daha az oranda etkilese de 2009 yılını 476 milyar dolar ile tamamladığı görülmektedir.<sup>111</sup>

**Tablo-3 Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişleri<sup>112</sup>**

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişleri (Fiili Girişler)										
(Milyon ABD Dolar)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2016-2017	2002-2017
									Değ. (%)	Toplam
<b>Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi (Net Yükümlülük Oluşumu)*</b>	<b>9.099</b>	<b>16.182</b>	<b>13.744</b>	<b>13.563</b>	<b>13.119</b>	<b>18.002</b>	<b>13.343</b>	<b>10.83</b>	-18,8%	<b>194.150</b>
<b>Uluslararası Doğrudan Sermaye</b>	6.221	14.145	10.128	9.936	8.371	11.713	6.913	5.568	19,5%	<b>139.748</b>
Sermaye	6.256	16.136	10.761	10.523	8.632	12.077	7.534	7.437	-1,3%	<b>148.138</b>
Tasfiye	35	1.991	633	587	261	364	621	1.869	201,0%	<b>8.390</b>
<b>Diğer Sermaye (Net)**</b>	384	24	980	578	427	2.133	2.540	619	75,6%	<b>12.451</b>
<b>Gayrimenkul (Net)</b>	2.494	2.013	2.636	3.049	4.321	4.156	3.890	4.643	19,4%	<b>41.951</b>

<sup>110</sup> Mustafa Yakar ve Kadir Temurçin, "Yurtdışından Türkiye'ye Kim, Nereye Göç Ediyor?" *Zeitschrift für die Welt der Türken*, 2013, Cil:5, Sayı:1, 217-231, s.223

<sup>111</sup> Kolutek a.g.e. s.13

<sup>112</sup> Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayımladığı ödemeler dengesi istatistikleri altında yer alan uluslararası doğrudan yatırım verileri

Türkiye’de 2009 yılında uluslararası doğrudan yatırım girişi 8,6 milyar dolar seviyesinde, 2010 yılında ise 9,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2010 yılında Türkiye’de gerçekleşen 9,1 milyar dolar olan uluslararası doğrudan yatırımın 2,5 milyar dolarlık kısmı yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’deki gayrimenkul alımlarından oluşmaktadır. 2011 yılında 16,2 milyar dolar olarak gerçekleşen doğrudan yatırım girişinin 2 milyar doları gayrimenkul alımıdır. 2012 senesinde 13,7 milyar dolar olan uluslararası doğrudan yatırıma bakıldığında ise yabancı yatırımcının gayrimenkul sektöründe taşınmaz ediniminin artması için çıkan mütekeliyet yasası ile birlikte toplam 2,6 milyar dolar Türkiye’den gayrimenkul alımı gerçekleştirdiği görülmektedir. 2013 senesinde 13,5 milyar dolar olan uluslararası doğrudan yatırımın 3 milyar doları, 2014 senesinde 13,1 milyar dolar olan uluslararası doğrudan yatırımın 4,3 milyar doları, 2015 senesinde 18 milyar dolar olan uluslararası doğrudan yatırımın 4,1 milyar doları, 2016 senesinde 13,3 milyar dolar olan uluslararası doğrudan yatırımın 3,8 milyar doları, 2017 senesinde 10,8 milyar dolar olan uluslararası doğrudan yatırımın 4,6 milyar doları yabancı gerçek veya tüzel kişilerin gayrimenkul alımları ile oluştuğu görülmektedir.

#### 2.4. YABANCI KİŞİ GÖZÜYLE TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektöründe; son on yıl içinde yaşanan hızlı büyüme, yasal düzenlemeler, sektöre yapılan atılımlar vb. sektörün gün geçtikçe yabancı yatırımcı tarafından ilgi odağı haline gelmesini sağlamıştır.<sup>113</sup>

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başındadır. Sektörün kârlılık oranlarının her gün artması ve Türkiye’ de gayrimenkulün en önemli yatırım aracı olması buna etki eden öncü noktalardır. Gayrimenkul ürünleri Maslow Temel İhtiyaçlar Hiyerarşisi<sup>114</sup> bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığı ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağı yargısına varılmaktadır.<sup>115</sup>

2000 yılı ve sonrasında altın alımından sonra en çok tercih edilen yatırım gayrimenkuldür.<sup>116</sup> Yabancı yatırımcının gayrimenkul sektörüne olan ilgisinin temelinde ise iki ana unsur yer almaktadır. Bunlardan ilki hukuk güvenliği diğeri ise siyasi istikrarlılıktır.

<sup>113</sup> Kolutek, a.g.e., s.59

<sup>114</sup> Ender Erdem, *“Maslow’ un İhtiyaçlar Hiyerarşisi Kuramına Göre Konutların Swot Analizi İle Değerlendirilmesi”*, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara, 2008, s.5 (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)

<sup>115</sup> Özgür Çengel, “Gayrimenkul Sektöründe Modern Pazarlama Teknikleri ve Güncel Uygulamalar”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2006, Sayı:9, 125-131, s. 126

<sup>116</sup> Hümeysra Burucu Ve Filiz Yıldız Contuk, “Türk Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Rekabet Yapısı”, *Finans Politik & Ekonomik Yorumlar Dergisi*, 2016, Cilt: 53, Sayı: 615, 89-99, s.90

Hukuk güvenliği; yabancı yatırımcı yatırım yapmak istediği ülkeyi, güvenli liman olarak görmek istemektedir. Mevzuatımızda yabancı yatırımcıların yerel yatırımcılar ile eşit olması yabancı yatırımcıyı Türkiye'ye çeken önemli bir unsur olarak görülmektedir.<sup>117</sup>

Siyasi istikrarlılık; yatırım kararı alan yabancı yatırımcının önemli gördüğü kriterlerinden bir diğeridir. Siyasal sistemdeki istikrar ve sağlıklı işleyiş yabancı yatırımcıyı çekmektedir. Herhangi bir şekilde oluşan siyasal uzlaşmazlık yabancı yatırımcının yatırım kararını olumsuz etkilemektedir. Ülke içerisinde ki uzlaşmazlığın ne zaman düzeleceği, istikrarın ne zaman sağlanacağı veya siyasal kaosun ne kadar devam edeceği yabancı yatırımcının kafasında soru işareti oluşmasına sebep olmakta ve yatırım kararını durdurma veya vazgeçme kararı almasına neden olabilmektedir.<sup>118</sup>

Bir diğer önemli ayrıntı ise huzurlu ve refah içerisinde yaşayan ülkeler yabancı sermayeye güven veren ve yabancı sermaye yatırımları yüksek olan ülkelerdir. Hukuk kurullarına uygun hareket ederek haksız rekabet ile karşı karşıya kalmamalı ve yabancı yatırımcının devamlı teşvik edilmesi gerekmektedir

Urban Land Institute ile Pricewaterhouse Coopers (PWC) tarafından 'Gayrimenkulde Yükselen Trendler' raporu yayınlanmaktadır. Yayınlanan bu rapor sonucuna göre Türk gayrimenkul sektörü diğer ülkeler tarafından ilgi odağı halindedir. Bu raporda Türk gayrimenkul sektörünün çekici özelliklerin de yer almaktadır. Uluslararası değeri olan bu rapora göre İstanbul gayrimenkul sektöründe Münih ve Hamburg ile birlikte ilk üçü paylaşmaktadır.<sup>119</sup> Yapılan araştırmalar ilerleyen yıllarda yapılacak yatırımların en çok yapılacağı ülkeler arasında Türkiye'nin de yer aldığını göstermektedir.

Kredi derecelendirme kuruluşlarının not düşürmeleri ile karşı karşıya kaldığı dönemlerde de Türkiye gayrimenkul sektörüne yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcılar tarafından sektörün olumsuz değerlendirilmediği ve not düşürülmesinin sadece ülke ile ilgili gerekli görülerek paylaşılan bir bilgi olarak değerlendirildiği görülmektedir. Dünyada ki önemli konumda yer alan şirketleri ve ülkelerini ABD merkezli üç kredi derecelendirme kuruluşu (Fitch Ratings, Moody's ve Standard & Poor's) derecelendirilmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşlarının

<sup>117</sup> <http://herdem.av.tr/tr/yabanci-yatirimcinin-turkiye-algisi-ekonomi-hukuk-ve-siyaset/> (Erişim tarihi: 30.10.2017)

<sup>118</sup> <http://herdem.av.tr/tr/yabanci-yatirimcinin-turkiye-algisi-ekonomi-hukuk-ve-siyaset/> (Erişim tarihi: 30.10.2017)

<sup>119</sup> **Gayrimenkulde Gelişen Trendler: Avrupa 2018 Raporu**, PWC ve Urban Land Institute (ULI), , <https://www.pwc.com.tr/tr/sectorler/gayrimenkul/yayinlar/gayrimenkulde-gelisen-trendler-2018.html> (Erişim Tarihi: 15.03.2017)

kredi notunu indirme kararına rağmen yabancı yatırımcılar, ekonomik temellere odaklanarak Türkiye'yi yatırım yapılabilir ülke olarak görmeye devam etmektedir.<sup>120</sup>

Türkiye'ye en çok gayrimenkul yatırımı yapan ülke vatandaşları İngilizler, Ruslar ve Almanlardır. İngiliz ve Ruslar daha çok konut projeleri üzerinde odaklanmakta iken Almanlar konut projelerinin aksine arsa satışlarına ilgi duymaktadır. Ortadoğu ve körfez ülkelerinin de özellikle avm, ofis ve şehir merkezlerine olan yoğun ilgileri artarak devam etmektedir.<sup>121</sup>

Yabancılar iki tür yatırım gerçekleştirmektedir. Bunlardan ilki iş merkezi bölgelerinde yatırım için diğeri ise turizm bölgelerinde tatil amaçlıdır. Turizm amaçlı alımlarda yabancıların alım kararlarını kıyı şeridi, tarihi eserler, doğal güzellikler etkilemektedir. İş merkezi ve çevresinde gayrimenkul yatırımı için alım kararı verecek olan yabancı yatırımcıları ise şehirleşme, gayrimenkul yatırım değeri, kira geliri gibi kriterlerden etkilemektedir. Yabancı yatırımcıların taleplerinin bu denli farklı oluşu yaşadıkları ülke, konum, yaşam şekilleri, ritüelleri gibi sebeplere dayanmaktadır.

Türkiye; İspanya, Ukrayna, Avusturya, Almanya tarafından ucuz bir turizm bölgesi olarak görülmekte, İsviçre tarafından siyasi istikrarın sağlanmadığı ve ilginç bir ülke olarak tanımlamakta, İngiltere ve Rusya tarafından sıcak iklim, özgün tarihe sahip kültürlü ülke olarak, ABD tarafından ise zengin kültür ve doğal güzelliklere sahip ülke olarak görülmektedir. Hollanda, Türkiye için pahalı fakat hoşgörülü ülke diyerek sempatisini, Çin ise Türkiye'yi Asya-Avrupa kıtalarının birleşimine sahip ülke olarak betimlerken, Japonlar tarihi ve doğal güzelliklerimiz ile Türkiye'ye hayranlıklarını belirtmektedirler. Birleşik Arap Emirlikleri en çok tatil tercihlerini Türkiye'ye gerçekleştirmekte, Türkiye'yi güvenli, Avrupalı ve ilgi çekici bulmalarının yanında Türkiye'nin İslamiyet ülkesi olması sebebi ile özellikle tercih ettiklerini de belirtmektedirler.

. Yatırım yapma kararına yapmış olduğu araştırmalar ile ulaşan yabancı yatırımcının Türkiye gayrimenkul sektöründe yatırım kararı almasının nedenleri her ülke vatandaşına göre farklılık göstermektedir.

Sermaye hareketliliğinde ilk üç içinde yer alan Almanya, daha önce belirtilmiş olduğu gibi Türkiye'den en çok gayrimenkul tercih eden ülkeden biridir. Para korkmaz anlayışı ile hareket eden Almanlar konut tercihi yerine arsa almayı ve kendi konutlarını inşa etmektedirler. Avrupa pazarında Türkiye'yi ucuz turizm bölgesi

<sup>120</sup> <http://www.turkishny.com/headline-news/2-headline-news/219200-yabanci-yatirimcinin-gozunde-turkiye-yatirim-yapilabilir-ulke> (Erişim Tarihi: 21.04.2017)

<sup>121</sup> Candan ve Oktay, a.g.e., s.655

olarak tanımlayan Almanlar, arsa alımlarını da daha çok Antalya ilinde gerçekleştirmektedir.<sup>122</sup>

Gayrimenkul yatırımını en çok Türkiye’de gerçekleştirmeyi tercih eden bir diğer ülke ise Rusya’dır. Rusya uçağının 2015 tarihinde düşürülmesi üzerine Türkiye ile Rusya arasında yaşanan kriz, yabancıların gayrimenkul alımı gerçekleştirmesinde düşüş yaşanmasına sebep olduğu; fakat görüşmeler ile düzelen ilişkiler sonucu Rusya’nın Türkiye’den en çok gayrimenkul alımı gerçekleştiren listenin içerisinde yer aldığı görülmektedir.<sup>123</sup> Özellikle Akdeniz bölgesinde yatırım tercihinde bulunan yabancıların alım kararları konut üzerine gerçekleşmektedir. Almış oldukları konutları tatil amaçlı kullanmalarının yanı sıra kendi ülke vatandaşlarına kiralama gerçekleştirmeye de başlayarak kiralama yaptıkları yabancıların da gayrimenkul alımına yönelmelerini sağlamışlardır.

Yabancı gayrimenkul yatırımında ilk sırada yer alan İngilizler’in öncelikli tercihi Muğla ve Aydın illeri olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle sahil kesimlerine ilgi göstererek doğal güzelliklerimizin ve iklimin sıcaklığının tercih edilme sebebi yarattığını belirtmektedirler. İngilizler öncelikli olarak turist olarak Türkiye’ye gelip daha sonrasında gayrimenkul alımı gerçekleştirmektedirler.

İstanbul ve Bursa gibi daha çok iş merkezi ve anakent şehirleri tercih eden Arap yatırımcılar da Türkiye’de gayrimenkul yatırımı konusunda giderek artan yatırımlar gerçekleştirmektedirler.<sup>124</sup> Konut alımlarında 3+1 ticari alımlarda ise iş merkezine yakın gayrimenkuller tercihleri arasında yer almaktadır. Konut alımlarında bir yıl içerisinde bir iki ay yaşama diğer aylarda ise danışmanları aracılığıyla kiraya verilmesi amacı ile tercih etmektedirler.

Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul alma nedenleri birden fazla şekilde açıklanmaktadır. Türkiye’nin hızla artan nüfusa sahip olması, ekonomik yapısı, karşılıklılık esasının kaldırılmış olması, yasal düzenlemelerin yapılması ve yasal düzenlemelere önem verilmesi ile Türkiye’nin coğrafi ve stratejik konumu, turizm bölgelerinin çokluğu, doğal ve tarihi güzellikleri, birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olması, sahip olduğu kültürel mirası yabancılar tarafından tercih edilmesine neden olmaktadır. İnşaat sektöründeki güçlü yapısı, gelişmiş bankacılığı gibi gayrimenkul sektörünün ve bağlantılı diğer sektörlerin kendini geliştirmesi de tercih oluşturan diğer unsurlardır.<sup>125</sup>

<sup>122</sup> <https://www.al-monitor.com/pulse/tr/originals/2014/06/cetingulec-foreigners-settling-turkey-coast-arab-antalya.html> (Erişim Tarihi: 27.02.2017)

<sup>123</sup> Candan ve Oktay, a.g.e., s.649

<sup>124</sup> <http://www.aliagaekspres.com.tr/guncel/12/03/2018/turkiyeden-konut-alan-yabancilar-yuzde-22-artti> (Erişim Tarihi: 15.03.2018)

<sup>125</sup> Mustafa MUTLUER ve İlkey SÜDAŞ, “Yabancıların Türkiye’de Mülk Edinimi: Coğrafi Bir Yaklaşım”, *Ege Coğrafya Dergisi*, 2005, cilt: 14, 45-55, s.49-50

Diğer ülkelere göre Türkiye’de metrekare fiyatlarının daha düşük olması, döviz kurunda yaşanan artışlar, Türkiye’nin konforlu projelere sahip olması, projelerin artan değer ile yatırımcıyı devamlı sevindirmesi, yabancıların gayrimenkul danışmanları gibi aracı kurumlar ile irtibat haline hızlı geçebilmeleri ve danışmanlardan hızlı dönüş alabiliyor olmaları yabancı yatırımcının gayrimenkul alımında kafasına takılan sorulara cevap bulabilmelerini, ilgilendikleri taşınmazla ilgili ayrıntılı bilgi alabilmelerini sağlayarak Türkiye’de gayrimenkul yatırıma yönelmelerini ve karar süreçlerini hızlandırdığı görülmektedir.<sup>126</sup>

Gelişmekte olan ülkeler incelendiğinde gerek konumları gerek ekonomi veya siyasi istikrarlılık sebebiyle gelişen ülkeler tarafından güven problemi oluşturmaktadır. Türkiye özellikle darbe girişimi, kaos ortamı, terör girişimleri gibi birçok kötü durumla karşı karşıya kalmış olmasına rağmen gelişmekte olan ülkeler içerisinde halen en güvenli limanlardan bir tanesi olarak görülmektedir. Yaşanan bu olaylar yabancı yatırımcının gayrimenkul alımı kararında çekinmeye, durgunluğa sebep olsa da Türkiye gayrimenkul sektörünün ilgi çekiciliğini azaltıcı etkenler olarak karşımıza çıkmamaktadır.

Yabancılar öncelikle kendisine en uygun ülkede yatırım yapmak istemektedir. Piyasa büyüklüğü, ekonomik ve siyasi istikrar aradıkları, ardından ülkede ki destek ve teşviklere baktıkları görülmektedir. En önem verdikleri hususlardan biri ise mevzuat olarak yer almaktadır. Yatırım yapmak istedikleri ülkenin mevzuatlarının anlaşılır ve uluslararası standartlara uygunluğu ve karşılıklılık esasının yokluğu kanuni sınırlandırmaların boyutu önem taşımaktadır.

Dünya ile Türkiye arasında, 2012 yılında ki Mütakabiliyet Yasası ile gayrimenkul alımı konusunda uluslararası engellerin kalkmış olması yabancıların karşılıklılık aranmaksızın taşınmaz edinimlerine yöneltmiştir. Birçok yabancı ülkede, yabancıların taşınmaz edinimine yer verdikleri mevzuatlarda ağır kanuni kısıtlamalara yer verilmektedir. Kısıtlamalar ile ilgili en sert mevzuata sahip ülkelerden bir tanesi olarak küçük bir nüfusa sahip olan İsviçre dikkat çekmektedir. Yabancı nüfusun artmaması için 1961 yılından itibaren tedbirler aldığını ve toprağın yabancılaştırılmaması düşüncesi hareketiyle mevzuatlarında düzenlemeler yapılmaktadır. İsviçre de yabancıların sadece tatil amacı ile taşınmaz edinilebileceği bunun dışında yatırım amacı ile taşınmaz alımına izin verilmediği yabancıların taşınmaz edinimi konusunda kısıtlandığı yasalarında ayrıntılı belirtilmektedir. Türk vatandaşı İsviçre’den taşınmaz ediniminde kanuni sınırlamalar sebebi ile zor taşınmaz edinebilmektedir; fakat İsviçre vatandaşı mütakabiliyet şartı aranmayan ülke listesinde yer aldığı için Türkiye’den gayrimenkul alımı gerçekleştirebilmektedir.

---

<sup>126</sup> Çengel, a.g.e., 126

Türkiye'yi yakından takip eden yabancı yatırımcılar son dönemde gerçekleşen dev projeleri, alışveriş merkezlerini, kentsel dönüşüm çalışmalarını görerek Türkiye'nin gün geçtikçe ilgi odağı olduğunu fark etmektedir. Dünyada yer alan dev 250 inşaat firmasının 40'ının Türk firma olması ise sektörde dinamik, başarılı, istikrarlı olduğunun en büyük göstergesidir.<sup>127</sup>

## **2.5. YABANCI KİŞİLERE GAYRİMENKUL PAZARLAMA STRATEJİLERİ**

Bir mal veya hizmetin üreticiden tüketiciye akışını sağlayan tüm faaliyetler pazarlama kavramını oluşturmaktadır.<sup>128</sup> Pazarlama, üretimin öncesinden sonrasına devam ederek satış gerçekleşmesinden sonra da faaliyetini sürdürmektedir. Ortaya bir ürünün konulması, bu ürünün piyasa koşullarına göre fiyatlandırılması, ürünün tüketiciye ulaştırılması ve ürünün piyasa da tutundurulması pazarlamanın karması olarak adlandırılmaktadır. Pazarlama karması; ürün (product), fiyat (price), dağıtım (place), tutundurma (promotion) olarak 4 başlık altında açıklanmaktadır.

### **2.5.1. Ürün (Product)**

Pazarlama faaliyetinin gerçekleşmesinde öncelikli olarak bir ürüne ihtiyaç duyulmaktadır. Ürün hakkında planlama yapılarak faaliyet konusunun ne olduğu, pazara ne sunulacağı ve sunulmaya karar verilen ürünün hangi özelliklere sahip olacağı belirlenmiş olması gerekmektedir.

### **2.5.2. Fiyat (Price)**

Belirlenmiş olan ürün için belirlenmesi gereken bir bedel söz konusudur. Fiyat olarak adlandırılan bu bedel, ürünün parasal değeri olarak ifade edilmektedir. Bedelin belirlenmesinde önemli olan; üretim maliyetleri, yapılan araştırma sonucu tüketicinin ödeme gerçekleştireceği fiyat aralığı, hedef kitle kriterleri ve özellikleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Arz ve talebin birleştiği noktada en uygun fiyat oluşmaktadır. Üreticinin satmak istediği nokta ile tüketicinin ödemeye razı olduğu noktanın tespiti ile doğru fiyatlandırma söz konusu olmaktadır.

### **2.5.3. Dağıtım (Place)**

Belirlenen ürünün fiyatlandırılması sonrasında dağıtımının gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Tüketici ile ürünün buluşma noktası doğru dağıtım ile olabilmektedir. Doğru yer ve doğru zaman, dağıtım için en önemli iki unsurdur. Pazarlama

<sup>127</sup> <https://www.dunya.com/sectorler/emlak/turkiye-dunyanin-en-buyuk-2-muteahhidi-haberi-378220> (Erişim Tarihi: 15.03.2018)

<sup>128</sup> Nurettin Alabay, "Geleneksel Pazarlamadan Yeni Pazarlama Yaklaşımlarına Geçiş Süreci", *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2010, Cilt:15, Sayı:2, 213-235, s.220



içerisinde ki büyük başarı veya başarısızlıkların ana nedeni dağıtım kaynaklı olabilmektedir. Tüketici ürüne ihtiyacı olduğunda ve istediği zaman içerisinde ulaşabilmelidir. İhtiyaç ve istek doğrultusunda tüketiciye ulaşamayan ürün, fiyatlandırmada başarılı ilerlese dahi hüsran ile sonuçlanmaktadır.

#### **2.5.4. Tutundurma (Promotion)**

Ürünün tespiti, fiyatlandırılması, doğru yer ve doğru zaman da tüketiciye ulaştırılması sonucunda eğer tüketici ürünün farkında değil ise pazarlama başarısız bir şekilde sonuçlanmaktadır. İhtiyaç dâhilinde ürüne ulaşma söz konusudur, fakat önemli olan tanıtım ile tüketiciye ulaşmak ve sonrasında da ürünü akılda kalıcı hale getirmek için tutundurma çalışmalarını gerçekleştirmektir. Tutundurma içerisinde yer alan araçlardan bazıları reklam, indirim, çekiliş, yarışma, kişisel satış vb. olarak karşımıza çıkmaktadır. Her bir araç kendi içerisinde farklı yollar ile gerçekleşmektedir.

Doğru bir pazarlama gerçekleştirebilmek için öncelikli olarak tüketicinin ne istediğini neden talep ettiğini veya neden talep etmesi gerektiğinin bilgilendirilmesi yapılmalıdır.<sup>129</sup> Tüketici yerli veya yabancı dahi olsa, satın almaya yönelik bir anlayış ile hareket ediyorsa müşteri yalnız bırakılmamalı ve doğru pazarlama teknikleri ile yoğun satış çabasının gösterilmesi gerekmektedir. Müşterilerin satın alma davranışlarını öncelikli olarak etkileyen faktörler; talep düzeyi, ekonomi, yasal düzenlemeler, süreçler, karşılıklı iletişim, ikna gücü vb. olarak karşımıza çıkmaktadır. Satın alma kararı aşamasında ihtiyacının farkına varan alıcı talep ettiği taşınmazla ilgili aradığı özellikleri, nitelikleri belirler ve öncelikle ayrıntılı bir araştırma ile önerileri dinleyerek deneyimleri değerlendirip alım kararını vermektedir. Müşteri her daim gördüğü kadarın üzerinden satın alma kararı verebilmektedir; fakat üreticinin doğru bir pazarlama vizyonu var ise görmedikleri gösterilerek satın alma kararı farklı yönlerden hızlandırılmaktadır.

Yabancılara gerçekleştirilmek istenen satış karşımıza uluslararası pazar kavramını çıkartmaktadır. Türkiye'nin gayrimenkul sektörü de uluslararası pazar içerisinde yerini almaktadır.<sup>130</sup> Yabancıların pazar içerisine dâhil olması durumunda, pazarlama ile ilgili geliştirilmesi gereken yöntemlerde uluslararası pazarların ayrıntılı araştırılmasının önemi ve gerekliliği karşımıza çıkmaktadır. Uluslararası pazarda yer almak ve varlığını sürdürmek isteyenlerin, global pazarlama anlayışı ile hareket etmesi ve şirketlerin rekabet stratejilerini iyi belirlemeleri gerekmektedir.

<sup>129</sup> İsmet Mucuk, *Pazarlama İlkeleri*, Der Yayınları, İstanbul, 1994, s:10-11

<sup>130</sup> Çengel, a.g.e., s.129

Yabancıların, Türkiye’de ki gayrimenkul sektörüne olan ilgisini arttıracak pazarlama stratejileri; inşa edilecek gayrimenkul projesindeki konseptin ve satış gerçekleştirilmesi planlanan müşteri kitlesinin belirlenmesi, müşterilere sunulacak fırsatların açık bir şekilde ortaya konması, gerekli reklam ve tanıtımların sağlanması, fiyatın ve satın alma şekillerinin çeşitliliği olarak karşımıza çıkmaktadır.<sup>131</sup>

Düzgün bir pazarlama stratejisi ile tanıtım ve reklamlar ile müşteriye ulaşan projenin satış hedefi olumlu sonuçlanmaktadır. Fakat global piyasa içerisinde yer alındığı zaman geçmişte bilinen pazarlama sürecinden daha farklı hareket edilmesi gerekmektedir. Öncelikli olarak hedef kitlenin hangi uyruklu vatandaşlar olduğu belirlemeli ve bu uyruğa bağlı vatandaşların gayrimenkul alımında ki tercihlerinin ne olduğu ortaya konulmalıdır.<sup>132</sup> Yabancı alıcıların tercihleri birbirinden farklıdır. İş merkezi ve şehir merkezi konumuna yakın projeler Arapların ilgisini çekmekteyken, sahil şeridinin güzelliği ve tarihi yapısı nedeni ile Antalya’da bulunan projeler Rusların ilgisini çekmektedir. İstanbul da yapılan ve içerisinde avm barındıran bir projeden doğru satış gerçekleştirilmek istendiğinde, pazarlamanın Araplar üzerine yoğunlaştırılması gerekmektedir.

Farklı ülkelerden taşınmaz edinimi daha çok zengin yatırımcılar olarak karşımıza çıkmaktadır. Yabancı yatırımcı Türkiye’de gerçekleştireceği yatırımın kalitesine, fiyatına ve satın alma şekline önem vermektedir. Burada da uygun bir pazarlama yöntemi uygulanmalıdır. Birçok yabancı yatırımcı özellikle peşin alım veya satış bedelinin en az yarısını peşin ödeme yaparak taşınmaz alımını gerçekleştirmektedir. Yabancı müşterileri kapsayan özel indirim ile peşin alım gerçekleştirmeleri kısa vadede taşınmaz edinimi sağlaması sebebiyle yabancı yatırımcıyı çekebilmektedir. Yabancı yatırımcı taşınmaz edinimi gerçekleştirmeden önce piyasa fiyatlarını incelemektedir. Projenin bulunduğu lokasyonu inceleyerek çevresinde yer alan benzer diğer projelerden farklı olarak yüksek veya çok düşük taşınmaz fiyatı ile karşılaşması yabancı yatırımcıya itici etken oluşturup, alım kararını olumsuz yönde vermesine neden olmaktadır. Yapılan hatalı pazarlama yöntemi, yabancı alıcının kafasında soru işaretleri oluşturarak, alım kararından vazgeçmesine neden olmaktadır.

Satışı planlanan taşınmazın, hedef kitlesinin belirlenmesi sonrasında yapılması gereken tanıtımlar, hedef kitle olarak belirlenen ülkede yaşayan yabancıların kültürleri ve yaşam şekilleri ile de uyuşması gerekmektedir. Reklam ve tanıtım stratejilerinin doğru belirlenerek, yeterli güven ortamının oluşması

---

<sup>131</sup> Çengel, a.g.e., s.128

<sup>132</sup> <http://www.kursattuncel.com/2014/04/gayrimenkul-projesi-gelistirirken-ve-pazarlarken-yapilan-hatalar/> (Erişim Tarihi:25.03.2017)

sonucunda yabancılara sunulabilir hale gelen taşınmazın yabancı yatırımcıya ulaşması, projenin satış departmanları tarafından satışa dönmesine imkân sağlamaktadır.

Belli bir ücret ödenmesi ile hedef pazarda olan tanıtılma, reklamdır.<sup>133</sup> Reklam da en önemli olan, mesaj olarak verilmek istenin ne olduğu ve hazırlanmasıdır. Yaratıcılık çalışması olarak karşımıza çıkan reklam daha çok reklam ajansları çalışılarak hazırlanmaktadır. Pazarlama taklit değildir, özgündür ve mutlaka yaratıcılık gerektirmektedir. Doğru mesajın yaratıcılık ile hazırlanan bir reklam ile yabancı yatırımcıya ulaşması, ilgi çekicilik oluşturmaktadır. Hedefteki pazara belli özgün ve yaratıcı semboller ile giriş yapılarak da ilgi çekicilik oluşturulmaktadır.

Hangi kitle hedeflenmiş ise o kitlenin en çok hangi yayın saatini izlediği üzerine araştırma yapılarak belirlenen saatlerde televizyon reklamı yapılması, belirlenen kitlenin okuduğu gazetelere reklam verilmesi ile yabancı yatırımcının taşınmaz ile ilgili olarak ilgi alanlarına girilebilmektedir.<sup>134</sup> Bir diğer önemli reklam ise havaalanlarında ki billboardlar ve dergiler ile reklam gerçekleştirmektir. Yabancıların gayrimenkul alımı için Türkiye'ye giriş yapma şekillerine bakıldığında havayolu ulaşımını tercih ettikleri görülmektedir. Yabancıların ülke ile ilgili ilk izlenimlerini havaalanlarında gerçekleştirmektedirler. Bu sebeple havaalanında yapılacak olan reklam ve tanıtım çalışmalarının sektör ile ilgili olarak doğru pazarlama stratejisi oluşturduğu ve projenin dikkat çekmesine neden olarak yabancıda ilgi uyandırmaktadır.

Yabancı, alım gerçekleştirmek istediği taşınmazın yer aldığı projenin satış ofisine giderek kapısından içeri adım atması veya projenin web sitesine giriş yapmasından itibaren müşteri memnuniyetinin sağlanması amaçlanmaktadır.

Dünyanın her yerinde en iyi reklamın tavsiye olduğu kabul görmektedir. Projeden satın alan ve memnuniyeti yüksek olan yabancı müşteri çevresine tavsiyelerde bulunup, memnuniyetini belirterek en iyi tanıtımı gerçekleştirmektedir.<sup>135</sup> Web sitenin veya satış ofisinin ziyaret edilmesi üzerine tanışmadan duyulan memnuniyetin yabancı yatırımcıya mail yolu ile iletilmesi ve sosyal ağların takibini gerçekleştirmeleri için de linklerin mailde yer alması, yabancının karşısına şirket isminin ve projenin devamlı çıkmasına sebep olmakta ve olumlu bir etki olarak geri dönüşü gerçekleştirmektedir.

Proje sahibinin web sitesinde İngilizce, Arapça, Almanca ve Rusça gibi yabancı diller ile yabancı müşterilerine öncelikli olarak aracısız ulaşmaya çalışması

<sup>133</sup> Cemal Yükselen, **Pazarlama**, Detay Yayınları, Ankara, 2008, s.375

<sup>134</sup> Yükselen, a.g.e., s.380

<sup>135</sup> A. Taner Özdeş, **Satışın 10Altın Kuralı**, Mediacat Yayıncılık, İstanbul, 2016, s.219

gerekmektedir. Yabancı müşterinin internet sitesi üzerinden aradığı tüm ayrıntılara ulaşabilmesi ilgi uyandırmaktadır. Web sitesi üzerinden online bilgi aktarımı sağlanması müşteriye cazip olmaktadır.<sup>136</sup>

Henüz tamamlanmamış olan bir gayrimenkul projesinden örneğin konut alımı gerçekleştirmek istemesi, müşterinin alım kararını etkileyen faktörlerden biri olarak yer almaktadır. Müşterinin örnek daire, örnek ofis vb. görebilmesi satışın gerçekleşmesini sağlamaktadır.<sup>137</sup> Tamamlanma süreci içinde olan bir proje müşteri açısından henüz bir vaat olarak görülmektedir. Burada müşteriye satılan ilk şey hayal ve umuttur. Bahsedilen vaat ne kadar somutlaştırılarak müşteriye sunulabilirse yabancı yatırımcı da o kadar çabuk karar vermektedir. Yabancı müşteri için işletmenin web sitesi üzerinden panoramik olarak yüklenebilecek bir örnek daire, ofis vb. ile gezinti gerçekleştirebilmesi, hem şirketi değerli kılmakta hem de daha fazla merak uyandırarak şirket ile irtibat haline geçmelerini sağlamaktadır.

2012 Mütakabiliyet Yasası sonrası yabancılara yönelik taşınmazların hızla artan taleplerine karşılık yabancı yatırımcıya daha çok tanıtım gerçekleştirmek ve yabancı satış payını arttırmak amacı ile özellikle son yıllarda Türk firmalarının da uluslararası gayrimenkul fuarlarında daha çok yer aldığı görülmektedir. Bu fuarlar ile satış paylarını arttırmaya çalışan firmalar, projeleri ile ilgili tanıtım gerçekleştirme, akılda kalıcılık yaratarak da şirketini değerli kılmaya çalışmaktadır. Fuarın gerçekleştiği ülke de yaşayan milletin talepleri, yaşam şekilleri ve tercihleri üzerine kapsamlı bir çalışma sonrası satış eğitimi verilmiş olan personeller ile gidilerek dâhil olunan fuarlardan olumlu sonuçlar alınarak dönülmektedir.<sup>138</sup> Fuarda yer alan bazı işletmelerin sadece tanıtım gerçekleştirmenin dışında projeye ilgi gösteren yabancı yatırımcıyı tüm masraflarını karşılayarak projeye getirip, pazarlamayı gerçekleştirmektedir.

Yabancı kişi, gayrimenkul edinime talebini ikamet etme düşüncesi ile gerçekleştiriyor ise, gayrimenkul alımını gerçekleştirmeleri durumunda taşınmaz ile kişiye sağlanacak olan imkânlar, gayrimenkulün lokasyonu, sosyal çevre ve aktivite gibi olanaklardan bahsedilerek satış gerçekleşmektedir.

Yabancı kişi, yatırım amacı ile gayrimenkul edinim kararı vermesi durumunda, alımını gerçekleştireceği gayrimenkul ile kişinin sağlayacağı getiri, bulunduğu bölgenin gelişmişlik düzeyi ve bölgede yapımı tamamlanmış veya devam eden projelerin, alımı gerçekleştirilmesi düşünen gayrimenkule katacağı değer ile ilgili bilgi verilerek satış gerçekleşmektedir.

---

<sup>136</sup> Yükselen, a.g.e., s.207

<sup>137</sup> Özgül Su ve Burçin Kaplan, "Konut Pazarlamasında Pazarlama Karması Stratejileri Üzerine Bir Araştırma", *Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 2017, Cilt:8, Sayı:15, 1-27, s.5

<sup>138</sup> Yükselen, a.g.e., s.390

## 2.6. GAYRİMENKUL EDİNERİNİN TÜRKİYE'YE ETKİSİ

Gelişmekte olan Türkiye'ye yabancı sermayenin girişi birçok avantaj ve dezavantajı doğurmaktadır. Yabancı kişilere gayrimenkul satışının gerçekleşmesi Türkiye'yi birçok yönde etkilemektedir. Türkiye'de yabancıların gayrimenkul edinimlerinin oluşturduğu etkiler; fırsatlar ve tehditler olarak iki alt başlık altında incelenerek konuya açıklık getirilmektedir.<sup>139</sup>

### 2.6.1. Fırsatlar

Yabancıların gayrimenkul edinimi; ekonomik, sosyal, siyasal birçok fırsatı oluşturarak ülkenin ulusal refahını arttırmaktadır.

Büyümenin ve kalkınmanın sağlanması amacı ile planlamalar yapan Türkiye açısından; yabancı yatırımlar, gittikleri ülkenin ekonomisine destek sağlayarak, ekonomik fayda yaratmaktadır. Taşınmazların değerinin artmasına, pazarın genişlemesine, ülkeye döviz veya sermaye girişinin gerçekleşmesine gibi Türkiye'ye birçok ekonomik fayda sağlamaktadır.

Doğrudan üretime sağladıkları kâr devlet için vergi kaynağı oluşturmaktadır. Yabancı yatırımcıların gayrimenkul edinimleri, vergi gelirlerinin artmasına yardımcı olarak kamu gelirin fayda sağlamaktadır.<sup>140</sup>

Yabancı yatırımcının gayrimenkul edinimi için ülkeye çekilmesi amaçlanarak yapılan teşvikler sonucunda, ülkeye yabancı sermaye çekilmekte ve bu durum gelişmekte olan ülkeler arasında rekabet edilebilirliği arttırmaktadır.

Yabancılar başlangıçta getirdikleri sermaye ile kalmayarak, çoğu zaman elde ettikleri kârın belli bir bölümünü yeniden yatırımlara yönlendirerek buldukları ülkenin üretim kapasitesinin gelişmesine yardımcı olmaktadır.<sup>141</sup> Gelen yabancı yatırımcının ülkede bulunan firmayı satın alması veya firma ile birleşmesi durumunda ise, ekonomiye herhangi bir yeni sermaye stoku girişi olmamasından kaynaklı olarak sadece mevcut olan sermaye stokunun el değiştirmesinin sağlanmasına yardımcı olmaktadır.<sup>142</sup> Bu durum; Türkiye için, özellikle gelişmiş olan ülkelere gelen yabancı yatırımcının kendisi ile birlikte teknolojisini, bilgi birikimini de ülkeye getirmesine ve bu sayede pazarlama taktiklerinden yeni üretim

<sup>139</sup> Çengel, a.g.e., s.126

<sup>140</sup> Zübeyir Turan, "Yabancı Sermaye Yatırımlarının Ülkemiz Ekonomisine Etkileri ve Katkıları", *Mevzuat Dergisi*, 2010, <https://www.mevzuatdergisi.com/2010/05a/01.htm> (Erişim Tarihi: 11.01.2017)

<sup>141</sup> Harun Bal ve Devlet Göz, "Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları Ve Türkiye", *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2010, Cilt:19, Sayı:2, 450-467, s.451

<sup>142</sup> Ayfer Gedikli, "Çok Uluslu Şirketler ve Doğrudan Yabancı Yatırımların Gelişmekte Olan Ülkelerin Kalkınması Üzerine Etkileri", *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi*, 2011, Cilt:6, 96-146, s.133

teknolojilerine kadar Türkiye'ye giriş yapması ile yerel şirketlerin gelişmesine ve rekabet ortamının oluşmasına avantaj sağlamaktadır.<sup>143</sup>

Vasıflı iş gücüne sahip olan Türkiye, ticari amaçlı gayrimenkul edinen yabancıyı kendine çekmektedir. Yabancı yatırımcının ülkeye girişi ile oluşan istihdam alanları, işsizlik oranlarını azaltmaktadır. Yabancı yatırımcının Türkiye' de ithal ikamesi veya ihracatı arttırması, Türkiye'nin dış açığının azalmasına yardımcı olmaktadır.<sup>144</sup>

. Yabancıların gayrimenkul edinimi; Türkiye'nin ekonomik, sosyal ve siyasi açıdan diğer ülkeler tarafından da tanınmasını ve diğer ülkeler ile olan iletişimin güçlenmesini sağlamaktadır. Bu durum yabancı ülkeler ile olan bağların güçlenmesine katkı sağlayarak, dış ilişkileri güçlendirmektedir. Gayrimenkul edinimi gerçekleştiren yabancılar sayesinde; Türkiye, diğer ülkeler tarafından dikkat çeken, yoğun bir ilgi ile yatırımları kendine çeken ve güven ortamı oluşmuş olan bir ülke olarak saygınlığını arttırmaktadır.

Türkiye'de gayrimenkul sahibi olan yabancıların kendi ülkelerinde Türkiye'nin tanıtımını ve reklamını yapmaları doğal ve tarihi güzellikleri ile bilinen Türkiye'nin turizm açısından daha fazla gelişmesine yardımcı olmaktadır. Bu durum turizm teşviklerinin ve turizm gelirin artmasını sağlamaktadır.<sup>145</sup>

Gayrimenkul edinimi gerçekleştirerek yerleşik bir düzende özellikle devamlı yaşayan yabancıların sosyal ilişkileri, kültürleri, alışkanlıkları, yeme-içme şekilleri gibi birçok günlük aktivitelerinin dahi farklı olması kültürel kaynaşmaya sebep olarak, Türk kültürünün zenginleşmesini sağlamaktadır.<sup>146</sup>

Türkiye'de taşınmaz alan yabancılar; piyasanın genişlemesine, gayrimenkul ve inşaat sektörünün gelişmesine neden olmaktadır. Gayrimenkul sektörü içerisindeki satışların artması; sektör içerisinde devamlı inovasyon çalışmalarının yapılmasına, yeni kurumların oluşmasına ve mevzuat çalışmalarının artmasına neden olmaktadır.<sup>147</sup>

## 2.6.2. Tehditler

Yabancı yatırımların giriş yaptıkları ülkelerin ekonomilerine sağlayacakları katkı, yarattıkları istihdamın büyüklüğüne, yabancı sermayenin beraberinde getirdiği üretim tekniğine, bir üretim faktörü olarak emeğin yoğunluğuna, yatırımın yeni açılan

<sup>143</sup> İlkay Noyan Yalman ve Şerife Merve Koşaroğlu, "Doğrudan Yabancı Yatırımların Ekonomik Büyüme Ve İşsizlik Üzerindeki Etkisi", *Uluslararası Ekonomi, İşletme ve Politika Dergisi*, 2017,Cilt:1, 191-205, s.192

<sup>144</sup> Mevlüdiye Şimşek ve Sema Behdioğlu, "Türkiye'de Dolaysız Yabancı Sermaye Yatırımlarının Ekonomik Büyüme Üzerindeki Etkisi: Uygulamalı Bir Çalışma", *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 2006, Cilt:20, Sayı:2, 47-65, s.52

<sup>145</sup> Candan ve Oktay, a.g.e., s.659

<sup>146</sup> Genç, a.g.e., s.88-89

<sup>147</sup> Çıkkılı, a.g.e., s.165

ya da devir alınan bir iş yeri olup olmamasına ve mevcut bir sistemi devraldıysa sağlayacağı katma değer artışına göre değişmektedir.<sup>148</sup>

Yabancıların 30 hektarlık kişi başı taşınmaz alım hakları, birbirlerine bitişik, aileleri ile yan yana gayrimenkul sahibi olabilmelerini sağlamaktadır. Bu durum Türk vatandaşların bu alanlara giriş yapamaması sonucunu doğurmaktadır.

Taşınmaz sahibi yabancıların taşınmazını Türk vatandaşına satması sonucu beklenen döviz girişi yerine döviz çıkışı yaratmaktadır.

Yerel taşınmaz fiyatlarının yükselmesine neden olarak Türk vatandaşının kendi ülkesinde taşınmaz edinimi için alım gücünün yetersiz kalmasına neden olmaktadır. Artan fiyatlar kiraların da etkilenmesine ve yükselmesine neden olmaktadır.<sup>149</sup>

Bir doğrudan yabancı yatırım türü olan; yabancı yatırımcının mevcut yerli bir yatırımcı ile birleşmesi, bazı hususlarda dezavantaj oluşturmaktadır. Bu tarz yabancı yatırım gerçekleştirmek isteyenler için hazırcı denilmektedir. Vasıflı personellere sahip, yeterli bir teknolojiyi kullanan yerel bir işletme ile ortak olması durumunda ülkenin istihdam seviyesinde veya ileri teknolojiden yararlanma, bilgi birikimi artması hususunda yeterli bir fayda sağlamayacaktır. Yabancı sermayedar ile ortak hareket eden şirket aynı zamanda vergi gelirini de arttırmamaktadır. Çünkü değişen sadece kâr sahibi yani vergi mükellefidir. Kısaca, yerel bir şirket ile yabancı yatırımcının el değiştirmesi veya yabancı yatırımcının hissedar olması durumunda yatırımdan kâr elde eden yabancı yatırımcıdır. Çünkü bu tip birleşmeler de yabancı sermaye Türkiye'nin tasarruf oranını yükseltmemektedir.

Yabancı sermayenin ilk kez ülkeye girişi ödemeler bilançosuna düzeltici bir etkiye sebep olmakta, fakat daha sonraki aşamalarda kâr transferleri olumsuz etki oluşturmaktadır.<sup>150</sup>

Güçlü servete sahip yabancı yatırımcının ülkeye çekilmesi ve konut satış fiyatlarının yükselmesi ile Türk vatandaşların taşınmaz sahibi olmaları olumsuz etkilenebilmektedir. Asıl müşterinin yerli vatandaşlar olması, bir ülkenin öncelikle kendi vatandaşlarını ev sahibi yapabilmesi gerektiği düşüncesi toplumun çoğunluğunda yabancıların gayrimenkul alımının riski olarak görülmesine neden olmaktadır.

Toprak kıt bir kaynaktır. Kıt bir kaynağın ticari bir mal haline dönüştürülmesi giderek artan ihtiyacı karşılaması hususunda Türklerden önce yabancıların

<sup>148</sup> Gedikli, a.g.e., s.133

<sup>149</sup> Nilgün GÖRER TAMER vd. , "Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışının Niceliksel, Niteliksel Boyutları ve Mekânsal Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme", *Memleket Siyaset Yönetim Dergisi*, 2010, Cilt: 5, Sayı:12, 120-141, s.139

<sup>150</sup> [http://www.ekodialog.com/uluslararasi\\_ekonomi/dogrudan-yabanci-sermaye-yatirimlari.html](http://www.ekodialog.com/uluslararasi_ekonomi/dogrudan-yabanci-sermaye-yatirimlari.html) (Erişim Tarihi: 25.01.2018)

ihtiyaçlarına cevap verir olması ülke içerisinde dengesizliklere ve tepkilere neden olmaktadır.

Koloniler haline gelerek bir semt içerisinde belli bir mahalle oluşturabilir duruma gelmeleri tehdit olarak görülmektedir. Antalya'nın Kalkan ilçesinde gayrimenkul edinimi gerçekleştiren İngilizlerin, bu ülke içerisinde ticarete yapmaya başlaması bu bölgede yaşayan Türk vatandaşlarını zor durumda bırakmaktadır. Aynı şekilde, Muğla iline bağlı Fethiye'de de yabancılar koloni halinde konut sahibidir. Bu bölgede yaşayan halk artan fiyatlardan şikâyet etmektedir. Aydın iline bağlı Didim'de ise İngilizlerin yoğun olarak yer aldığı görülmektedir. Bu bölgede ki İngilizlerin elektrik, su gibi faturalarının İngilizce olması aynı bölgede yaşayan Türk vatandaşları zor durumda bırakmaktadır.<sup>151</sup>

Stratejik alanlara yönelmeler ülke vatandaşları tarafından tehdit unsuru olarak görülmektedir.<sup>152</sup> Türk vatandaşlar tarafından güvenlik konusunda tereddüt yaşanmasına neden olmaktadır.

Yabancılar gayrimenkul satışının gerçekleşmesi belli kültür yapılarına da Türkiye'nin kapısını açtığını göstermektedir.<sup>153</sup> İstanbul'da özellikle İkitelli bölgesinde gayrimenkul alımı gerçekleştiren yabancı uyruğu Araplardır. Bu belirtilen bölge çevresinde ki yaşam başlamış olan projelerde ki yerli ev sahiplerinin sorunları dinlendiğinde ana problemin Arap kültürünün yapısı ile Türk kültür yapısı arasındaki farklılık olduğu karşımıza çıkmaktadır.

İstanbul Cevizlibağ'dan Edirne istikametine devam edildiğinde görülen konut projelerine ait yapılan reklamların yer aldığı billboardların birçoğunda Türkçe kelimenin dahi kullanılmadığı ve bu durumun Türk vatandaşının kendi ülkesine yabancı kalmasına neden olduğu görülmektedir.

Ticari gayrimenkul olarak ülke içerisinde ticaret gerçekleştirmeleri yurtdışına döviz çıkışı yapmaları olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yabancı kişilerin gruplaşma yaratacağı önemli bir tehdit olarak görülmektedir. Taşınmaz satışı ülke içinde yeni azınlıklar oluşturabilmektedir. Zamanla oluşma ihtimali taşıyan azınlıklar belli çoğunluğa ulaştıklarında ekonomik, siyasi, hukuki haklar talep etmelerine neden olmaktadır. Yabancılar sosyal hayatlarının devamı için kültürel, dini taleplerde de bulunmaya başlayarak, kültürel erozyona neden olmaktadır.<sup>154</sup>

<sup>151</sup> Ferruh Yıldız, "Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilere Taşınmaz Mal Satışı", *21. Yüzyıl Dergisi*, 2007, Sayı:2, 123-136, s.126

<sup>152</sup> Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın, "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi", TÜBİTAK-KAMAG 110G020 Kodlu Proje, Ankara, 2013, s.561

<sup>153</sup> Tanrıvermiş ve Apaydın a.g.e. s.564

<sup>154</sup> Özcan Erdoğan, "Mülk Edinen Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler Ülkemizin Geleceği İçin Bir Tehdit Mi?", *Türk İdare Dergisi*, 2010, Sayı: 469, 91-118, s.114



Özel mülkiyet kavramı özellikle batılılar için kutsal bir kavramdır. Belli bir zaman sonra yabancıya satılan taşınmazın kamulaştırılması kararı verilmesi durumunda uluslararası boyutta problemler ile karşılaşılabilir.

## **2.7. YABANCILAR İÇİN YASALARIN YERİ VE ÖNEMİ**

Yabancı gerçek veya tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul edinmelerine ilişkin olarak hukuki alt yapının oluşturulması ve gerekli her durumda hukuk güvenliği önceliği ile hareket edilerek yeni düzenlemeler gerçekleştirilmesi yabancıların gayrimenkul edinimlerinde genişleme yaratmıştır. Yasal düzenlemelerin yabancılara gerek ülke tanıtımı gerek gayrimenkul edinim sürecinde sorunsuz ve hızlı çözüm olanakları sağlaması, sektör açısından ise özellikle gayrimenkul satışları içerisinde yabancı kişilere sağladığı avantajlar ile yapılan satışları ciddi oranda arttırması vb. yasal düzenlemelerin sektör içerisinde ki gerekliliğini göstermektedir.

Bir yabancı yatırımcı bir ülkede doğrudan veya dolaylı yatırım gerçekleştirmek istemesi durumunda ilk olarak o ülkenin yasalarına bakarak kendi ülke vatandaşlarına verilmekte olan farklı veya herhangi bir hak, sınırlandırma olup olmadığını incelemektedir. Yabancı bir ülkede yatırım yapmak isteyerek hareket etmesi durumunda, tüm araştırmalarını fizibilite çalışması yapıp kanuni sınırlandırma veya karşılıklılık esası ile karşı karşıya kalması ile ülkede yatırım yapmama veya daha düşük yatırım gerçekleştirme kararı verebilmektedir. Bir yabancı gayrimenkul edinirken de ilk olarak alım gerçekleştirmek istediği ülkenin bağlı olduğu uyruk vatandaşlarına tanınmış hakları veya sınırlandırılmaları öğrenebilmek için yasa-kanun, tüzük incelemesi gerçekleştirmesi yasaların gayrimenkul ediniminde yabancılar için önemini göstermektedir.

## **2.8. YASAL DÜZENLEMELER İLE YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI**

Türkiye büyümekte ve hızla gelişmekte olan dinamik bir gayrimenkul sektörüne sahiptir. Ekonominin lokomotifini konumundaki gayrimenkul sektöründe artan iş hacmi yasal düzenlemelere olan ihtiyacı doğurmaktadır.<sup>155</sup> Yabancı yatırımcıların gayrimenkul sektörüne daha yoğun ilgi göstermeleri ve sektörün canlılığı amacı ile 2012 yılında mütekabiliyet yasası çıkartılmıştır.

Türkiye’nin hızlı artan nüfusa sahip olması, mütekabiliyet yasası ile karşılıklılık şartının kalkması, ihtiyaç dâhilinde devam eden yeni düzenlemeler, riskli yapılar için

---

<sup>155</sup> Elif Karakurt Tosun, “Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Daha Kurumsal Bir Yapıya Kavuşma Sürecinde Gayrimenkul Danışmanlarının Rolü”, *Balkan Sosyal Bilimler Dergisi*, 2016 (International Congress Of Management Economy And Policy), 329-343, s.342

gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmaları vb. diğer sektörler göre gayrimenkul sektörünün ayrıcalığının uzun süre devam edeceğini göstermektedir.

**Tablo-4** Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2017<sup>156</sup>

Yıllara göre yıllık nüfus artış hızı										
2007-2017										
	Yıllık nüfus artış hızı <sup>(1)</sup>									
	- Annual growth rate of population(1) (%)									
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Toplam - Total	13,1	14,5	15,9	13,5	12,0	13,7	13,3	13,4	13,5	12,4

Mütekabiliyet şartının kalkması ile Türkiye; Rusya, Almanya, Ortadoğu, Körfez ülkeleri başta olmak üzere Uzakdoğu'ya kadar dünyanın birçok ülkesindeki yabancı yatırımcıya gayrimenkul satımı gerçekleştirebilir konumda bulunmaktadır. 2012 de gerçekleşen yasal düzenleme ile 183 ülke vatandaşları taşınmaz alabilmektedir.<sup>157</sup>

Sektörü hareketlendirmek ve yabancıları Türkiye'ye çekebilmek adına yapılan yasal düzenlemeler gayrimenkul sektörümüzün dünyadaki global konumunu etkilemektedir. Yabancı yatırımcıları çekebilmek amacı ile çıkartılan mütekabiliyet yasası ile yabancılara gayrimenkul satışlarında ciddi oranda artışların yaşandığı görülmektedir.<sup>158</sup> Mütekabiliyetin şartının kaldırılması sonrası ilgili veriler incelendiğinde; daha öncesinde yabancıların, gezip görmek veya tatil yapmak için Türkiye'ye geldiklerini fakat mütekabiliyet yasası ile artık yaşamak ve yatırım yapmak amacıyla da Türkiye'yi tercih ettikleri görülmektedir. Kanunun çıkmasının ardından geçen bir yıl içinde 14.599 yabancı gerçek kişinin taşınmaz edinimi gerçekleştirmiş olması yasaların yabancılar üzerinde ki etkisini göstermektedir.<sup>159</sup>

<sup>156</sup> Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt İstatistikleri, "Yıllara göre illerin yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, 2007-2017", [http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?alt\\_id=1059](http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?alt_id=1059) (Erişim Tarihi 02.02.2018)

<sup>157</sup> Özlem Genç, "Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı Kapsamında Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinimi", *Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi*, 2015, Cilt:14, Sayı:1, 65-86, s.82

<sup>158</sup> Sezen Üçüncü, "ACQUISITION OF REAL ESTATE BY FOREIGN LEGAL PERSONS VIA PURCHASING IN TURKEY AFTER THE ACCEPTANCE OF THE LAW NO. 6302", *Public and Private International Law Bulletin*, 2014, Volume: 34, Issue: 2, 89-152, s.143

<sup>159</sup> <http://www.kiplas.org.tr/?p=497> (Erişim Tarihi: 27.03.2017)

**Tablo-5** Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre konut satışlarında değişim oranları<sup>160</sup>

Konut Satışı, Bir Önceki Yılın Aynı Çeyreğine Göre Değişim Oranları (Annually House Selling Rate of Changes)		Çeyrek_1	Çeyrek_2	Çeyrek_3	Çeyrek_4
2009	Toplam (TÜRKİYE) Total (TÜRKİYE)	-2,9	72,2	2,4	25,6
2010	Toplam (TÜRKİYE) Total (TÜRKİYE)	-21,1	-53,6	-25,2	-16,1
2011	Toplam (TÜRKİYE) Total (TÜRKİYE)	6,1	18,9	21,6	21,9
2012	Toplam (TÜRKİYE) Total (TÜRKİYE)	5,5	-1,2	1,8	5,8

Yabancılara konut satışının önü 18 Mayıs 2012 Mütakabiliyet Kanunu ile açıldığı ve yabancıların ülkeye olan taleplerinin hızlı bir şekilde arttığı görülmektedir. 24.05.2012 tarihinde TÜİK tarafından yayınlanan Konut Satış İstatistiklerine göre 2012 yılı birinci dönemine bakıldığında Türkiye genelinde satışlarda bir önceki döneme göre %-19,16 oranında aşağı yönlü hareket gerçekleştiği görülmektedir.<sup>161</sup> 24.08.2012 tarihinde TÜİK tarafından yayınlanan Konut Satış İstatistiklerine göre ise 2012 yılı ikinci döneminde Türkiye genelinde satışlarda bir önceki döneme göre %10,35 oranında yukarı yönlü hareket gerçekleştiği görülmektedir.<sup>162</sup> Nisan, mayıs, haziran aylarını kapsayan ikinci dönemde bir önceki döneme göre yüzde 10,35 oranında artışla satılan 106 bin 35 konuttan, 2 milyar 636 milyon dolar yabancılar tarafından gayrimenkul edinimleri sonucu Türkiye'ye gelen döviz miktarı olarak tespit edilmiştir. 2012 yılının ilk altı ayında 3.743 yabancı kişiye 3.107 adet gayrimenkul satışı gerçekleşmiştir. Bu satışların 306 adedi arsa, 2.801 adedi ise konuttur.

Gayrimenkul sektöründeki doğrudan gayrimenkul yatırımlarını incelendiğinde yabancıların Türkiye'ye; 2011 senesinde 2.013 mio\$ doğrudan gayrimenkul yatırımı yaparken 2012 senesinde 2.636 mio\$ gayrimenkul yatırımı gerçekleştiği görülmektedir. 2012 senesinde, Mütakabiliyet Kanununu ile yabancılardan gayrimenkul edinimleri sırasında aranan karşılıklılık esasının kalkmasıyla oluşan sonuçlar ve etkiler bir sonraki yıl olan 2013 senesinde görülmektedir. 2013 senesinde yabancıların doğrudan gayrimenkul yatırımları 3.049 mio\$ olarak 2014

<sup>160</sup> Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, "Konut Satış İstatistikleri, IV. Çeyrek 2012", 21 Şubat 2013, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27781> (Erişim tarihi: 27.03.2017)

<sup>161</sup> Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, "KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ, 1. DÖNEM 2012", 24 Mayıs 2012 <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=10821> (Erişim Tarihi: 27.03.2017)

<sup>162</sup> Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, "KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ, 2. DÖNEM 2012", 24 Ağustos 2012 <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=10881> (Erişim Tarihi: 27.03.2017)

senesinde ise 4.321 mio\$ olarak açıklanmıştır.<sup>163</sup> Açıklanan gayrimenkul yatırımları incelendiğinde gerçekleştirilen yasal düzenlemenin yabancılara gayrimenkul satışında mütekabiliyetin kalkması ile sektörün hızlı bir yükselişe geçtiği ve yabancılara satışın arttığı görülmektedir.

Mütekabiliyet yasasının yürürlüğe girmesiyle birlikte 2013 yılının ilk altı ayında yabancılara 7.145 adet gayrimenkul satışı gerçekleşmiştir. Bu satışların 916 adedi arsa 6.299 adedi konut olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>164</sup> 2013 senesi bir önceki sene ile karşılaştırıldığında büyümenin dünyada da gelişmekte olan ülkelerde de daha az gerçekleşmiş olduğu görülmektedir. Yabancı kişilerin Türkiye’den satın aldıkları konut adetleri bir önceki yıla göre 2013 yılında %14, 2014 yılında %55, 2015 yılında %20 artarak devam etmiştir.<sup>165</sup>

**Tablo-6** Yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2016<sup>166</sup>

Yıl	Toplam satış	Yabancılara satış	Oran (%)
2013	1.157.190	12.181	1,1
2014	1.165.381	18.959	1,6
2015	1.289.320	22.830	1,8
2016	1.341.453	18.189	1,4

Kentsel dönüşüm uygulaması ile hareketlenen sektör 2012 yılında Mütekabiliyet yasasıyla da yukarı yönlü hareketlenmiştir. 2012 yılında toplam 13.500 taşınmaz satışı, 2013 yılında 21.700 taşınmaz satışı gerçekleşmiştir. 2014’te 20.057 yabancı Türkiye’den 5,2 milyon metrekare büyüklüğünde taşınmaz satın almıştır.<sup>167</sup> Yabancılara 2013 yılında gerçekleşen 12.181 konut satışı %55,6 artarak 2014 yılında 18.959 daire olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye genelinde 2014 yılında yabancılara 18.959, 2015 yılında 22.830 konut satışı gerçekleşmiştir.

TÜİK verilerine göre yabancılara gerçekleşen konut satış sayıları Aralık 2016 ayında yabancılara 1.640 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları 2015 Aralık ayına göre %20,3 azalarak 1.640 olmuştur. 2015 Aralık ayının yabancılara yapılan toplam satışına bakıldığında ise 2.283 konut satışının

<sup>163</sup> Türk Yapı Sektörü Raporu 2015, Yapı-Endüstri Merkezi (YEM) Yayını, 2016, s.39

<sup>164</sup> <http://www.gozlemgazetesi.com/HaberDetay/251/17350/okka-burunlu-nataliaya-tavsiyeme-sasirdi.html#.WOUu72Tyi00> (Erişim Tarihi: 15.04.2017)

<sup>165</sup> Yunus Demirli ve Kadir Ayyıldırım, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Satışından Elde Ettikleri Kazançların Vergilendirilmesi”, *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 2016, Cilt:12, Sayı:1, 195-212, s.197

<sup>166</sup> TÜİK, Konut Satış İstatistikleri

<sup>167</sup> <http://www.cihandura.com/tr/makale/yabancılara-toprak-satii-uezerne-goezlemler-2015> (Erişim Tarihi: 17.04.2017)

gerçekleştiği görülmektedir. Yabancılara Ocak-Aralık 2015 tarihinde yapılan toplam satışlar 22.830 adet iken, Ocak-Aralık 2016 tarihinde yapılan yabancılara konut satışları toplam 18.189 adettir. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Aralık 2016'da ilk sıra 585 satış ile İstanbul'dur. Geçen senenin aynı ayında ise yabancılara konut satışına bakıldığında 977 adet satışın yine İstanbul ilinde gerçekleştiği görülmektedir.

**Tablo-7** İllerin sıralanması 2016 Aralık ayına göre yapılmış olan yabancı uyruklulara yapılan konut satış sayıları

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, 2015-2016  
House sales numbers to foreigners, 2015-2016

	Konut satış sayıları House sale numbers			
	Aralık 2015 December 2015	Aralık 2016 December 2016	Ocak-Aralık 2015 January-December 2015	Ocak-Aralık 2016 January-December 2016
<b>Toplam<sup>(1)</sup></b> Total <sup>(1)</sup>	<b>2 283</b>	<b>1 640</b>	<b>22 830</b>	<b>18 189</b>
İstanbul	977	585	7 493	5 811
Antalya	460	315	6 072	4 352
Bursa	139	140	1 501	1 318
Aydın	60	74	1 107	871
Sakarya	75	73	833	657
Yalova	118	67	1 425	822
Ankara	75	63	599	623
Trabzon	64	61	778	810
Mersin	74	46	717	580
Muğla	51	44	830	632
<b>Diğer iller</b> Other provinces	190	172	1 475	1 713

Türkiye ekonomisinde 2016'nın üçüncü çeyreği incelendiğinde bir önceki yılın üçüncü dönemine göre yüzde 1,8 küçülme ve bir önceki çeyreğe göre yüzde 2,7'lik bir daralma görülmektedir.<sup>168</sup> TÜİK verilerine göre en son 2009 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 2,8'lik bir daralma görülmektedir. 2016 senesi içerisinde yaşanan 15 Temmuz darbe girişimi, terör girişimleri, jeopolitik riskler, dünyada ve Türkiye'de ki siyasi belirsizlikler ve gelişmeler, dolar/TL kurunda gerçekleşen ciddi artışlar hem gayrimenkul sektörünün hem de genel ekonominin sarsılmasına neden oluşturan öncelikli sebepler olarak karşımıza çıkmaktadır. Uluslararası kredi derecelendirme kurumları; Standard & Poor's (S&P), Moody's ve Fitch'in Türkiye'nin kredi derecelendirme notunu düşürmeleri ise 2016 senesinde yabancıyı Türkiye'den iten başka bir sebebi oluşturmaktadır. S&P; Temmuz ayında gerçekleşen darbe girişiminden kısa bir süre sonra yaptığı açıklamada BB+ notunu BB notuna indirdiğini, Moody's ise yatırım yapılabilir seviye olan Baa3 notunu Ba1 seviyeye

<sup>168</sup> Nazım Güvenç, "2017'de Ekonomi ve Finans Ne Yöne?", *Bildiren Dergisi*, [http://www.usiad.net/dergi/99.Sayi/Bildiren\\_Sayi\\_99.pdf](http://www.usiad.net/dergi/99.Sayi/Bildiren_Sayi_99.pdf) (Erişim Tarihi: 10.04.2017)

indirdiğini açıklayarak Türkiye'nin yatırım için riskli bir ülke olduğunu ulusal anlamda bildirmişlerdir. Fitch ise yatırım yapılabilir anlamına gelen BBB- notunu revize etmemiş, sadece Türkiye'nin görünümünü negatif olarak değiştirdiklerini belirterek Türkiye'nin yatırım için uygun ülke olmadığını açıklamıştır.<sup>169</sup> 2016 senesi Türkiye için birçok anlamda öngörülemez ve hem ekonomik hem de siyasi olarak zor bir sınavdan geçmiş olduğu yayınlanan verilerde de görülmektedir.

Yabancı Doğrudan Yatırım Güven Endeksi'nde (YDYGE), ülkelerin ekonomik, politik ve düzenleyici değişimlerden nasıl etkilendikleri gösterilerek ülkeler sıralanmaktadır. Belirli pazarların doğrudan yatırımlar ile küresel dağılımdan alacakları payın tahmin edilebilmesi için hazırlanmaktadır. Endeks, uluslararası yatırım akışı için günümüzdeki ve gelecekteki fırsatlar ile tehditleri ortaya çıkarmaktadır.<sup>170</sup> Endeks incelendiğinde yabancıların yatırımlarının gelişmiş ülkelere doğru ilerlediği görülmektedir. En güvenilir 25 ülke içerisinde ise Türkiye yer almamaktadır. 2016 raporundaki İnsani Gelişim Endeksinde 0.767 puanla 188 ülke ve bölge arasında 71. sırada Türkiye görülmektedir. Ekonomik ve siyasi istikrarlılıkta darbe girişimi, kaos ortamı ve terörizm ile karşı karşıya kalarak olumsuz etkilenen Türkiye de yabancıların gayrimenkul edinimleri azalma eğilimine girmiştir. Beklentiler ve güven konusunda Türkiye kısa süreli bir yavaşlama dönemine girmiştir. Yabancı Doğrudan Yatırım Güven Endeksi içerisinde Türkiye'nin ilk 25'in içerisinde yer almama nedeni sadece bunlar sayılmasa dahi diğer gelişmekte olan ülkelere gidecek olan doğrudan yabancı yatırımının sebebi bununla açıklanmaktadır. Gayrimenkul sektöründe yapılan düzenlemeler, bu dönem içerisinde yaşanan ve piyasayı olumsuz etkileyen tüm durumlara karşı Türkiye'de yabancıların gayrimenkul edinimlerindeki yerini azalma eğilimine girse dahi korumasında önem oluşturmaktadır. Türkiye 2017 senesinde de bir önceki yılın olumsuzluk etkilerinden tam arınmadığı için ilk 25 içerisinde yer almamaktadır.<sup>171</sup>

---

<sup>169</sup> Özge Özdemir, "10 Başlıkta Türkiye Ekonomisinin 2016 Karnesi", 30 Aralık 2016, <http://www.bbc.com/turkce/haberler-turkiye-38443279> (Erişim Tarihi: 14.04.2017)

<sup>170</sup> Ali Erdoğan, "Türkiye İle Macaristan ve Polonya'nın Doğrudan Yabancı Yatırım Endeksleri Açısından Karşılaştırılması", *Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 2015, Sayı: 21, 291-320, s.317-318

<sup>171</sup> AT Kearney-Global Business Policy Council (GBPC), <https://www.atkearney.com/gbpc/foreign-direct-investment-confidence-index> (Erişim Tarihi: 06.03.2018)

**Tablo-8 Yabancı Doğrudan Yatırım Güven Endeksi<sup>172</sup>****Yabancı Doğrudan Yatırım Güven Endeksi**

Yabancı Doğrudan Yatırım Güven Endeksi ülkelerin politik, ekonomik ve düzenleyici değişikliklerden nasıl etkilendiğini göstermektedir. 2017 yılında, yabancı doğrudan yatırımın yapılacağı en iyi ülke 2,03 puan ile **Amerika Birleşik Devletleri**'dir ve 25 ülke içinde 1. sırada yer almıştır. Bu ülkeyi **Almanya** 1,86 puanla 2.sırada ve 1,83 puanla **Çin** 3. sırada takip etmiştir. Aynı yılda, **Güney Afrika** en son sırada yer almıştır. 2017 yılında **Türkiye** 25 ülke arasında yer almamıştır.

	2005		2007		2010		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	Sıra	Puan	Sıra	Puan	Sıra	Puan	Sıra	Puan	Sıra	Puan	Sıra	Puan	Sıra	Puan	Sıra	Puan	Sıra	Puan
Almanya	9	1,27	10	1,70	5	1,43	5	1,52	7	1,83	6	1,84	5	1,89	4	1,75	2	1,86
Amerika Birleşik Devletleri	3	1,42	3	1,86	2	1,67	4	1,52	1	2,09	1	2,16	1	2,10	1	2,02	1	2,03
Arjantin	-	-	-	-	-	-	-	-	23	1,60	-	-	-	-	-	-	-	-
Avustralya	8	1,28	11	1,68	7	1,33	6	1,52	6	1,83	8	1,76	10	1,79	7	1,63	9	1,67
Avusturya	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	1,69	24	1,39	24	1,43
Belçika	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	1,61	19	1,70	19	1,44	22	1,44
Birleşik Arap Emirlikleri	22	1,04	8	1,72	11	1,29	15	1,38	14	1,67	11	1,74	-	-	-	-	21	1,46
Birleşik Krallık	4	1,40	4	1,81	10	1,32	8	1,47	8	1,81	4	1,91	3	1,95	5	1,73	4	1,80
Brezilya	7	1,34	6	1,78	4	1,53	3	1,60	3	1,97	5	1,91	6	1,87	12	1,53	16	1,52
Çek Cumhuriyeti	12	1,14	25	1,56	17	1,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Çin Halk Cumhuriyeti	1	2,20	1	2,21	1	1,93	1	1,87	2	2,02	2	1,95	2	2,00	2	1,82	3	1,83
Danimarka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	1,61	20	1,69	20	1,42	-	-
Diğer Körfez Ülkeleri*	-	-	17	1,62	15	1,26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Endonezya	-	-	21	1,58	19	1,22	9	1,45	24	1,60	25	1,60	-	-	-	-	-	-
Finlandiya	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	1,67	-	-	-	-
Fransa	14	1,10	13	1,67	13	1,29	17	1,37	12	1,71	10	1,74	8	1,80	8	1,60	7	1,71
Güney Afrika	-	-	18	1,61	-	-	11	1,40	15	1,63	13	1,70	-	-	-	-	25	1,42
Güney Kore	23	1,04	24	1,57	-	-	19	1,35	21	1,62	-	-	16	1,72	17	1,47	18	1,50
Hindistan	2	1,95	2	2,09	3	1,64	2	1,73	5	1,85	7	1,81	11	1,79	9	1,60	8	1,68
Hollanda	-	-	-	-	-	-	25	1,27	-	-	22	1,61	13	1,74	14	1,51	14	1,55
Hong Kong	10	1,21	5	1,78	14	1,28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İrlanda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	1,40	20	1,46
İspanya	17	1,08	-	-	-	-	24	1,29	16	1,63	18	1,63	17	1,71	13	1,51	11	1,60
İsveç	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	1,64	18	1,71	22	1,42	15	1,53
İsviçre	-	-	-	-	-	-	22	1,30	18	1,63	14	1,68	14	1,74	11	1,54	12	1,58
İtalya	19	1,06	-	-	-	-	-	-	-	-	20	1,61	12	1,75	16	1,48	13	1,56
Japonya	15	1,08	15	1,63	-	-	21	1,31	13	1,68	19	1,62	7	1,80	6	1,73	6	1,72
Kanada	21	1,04	14	1,65	9	1,32	20	1,34	4	1,86	3	1,93	4	1,94	3	1,80	5	1,78
Macaristan	11	1,16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Malezya	-	-	16	1,63	20	1,22	10	1,41	25	1,60	15	1,65	-	-	-	-	-	-
Meksika	16	1,08	19	1,59	8	1,32	-	-	9	1,77	12	1,72	9	1,79	18	1,45	17	1,51
Norveç	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	1,68	25	1,39	-	-
Orta Asya**	24	1,03	23	1,57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Polonya	5	1,36	22	1,58	6	1,35	23	1,30	19	1,62	-	-	23	1,68	-	-	-	-
Romanya	25	1,02	-	-	16	1,26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rusya	6	1,34	9	1,70	18	1,24	12	1,39	11	1,72	-	-	-	-	-	-	-	-
Singapur	18	1,07	7	1,75	-	-	7	1,47	10	1,77	9	1,75	15	1,73	10	1,57	10	1,61
Şili	-	-	-	-	-	-	-	-	22	1,60	17	1,64	-	-	-	-	-	-
Tayland	20	1,05	-	-	-	-	16	1,37	17	1,63	-	-	-	-	21	1,42	19	1,48
Tayvan	-	-	-	-	-	-	18	1,36	20	1,62	-	-	-	-	15	1,50	-	-
<b>Türkiye</b>	<b>13</b>	<b>1,13</b>	<b>20</b>	<b>1,59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>1,39</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>1,60</b>	<b>22</b>	<b>1,69</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Vietnam	-	-	12	1,67	12	1,29	14	1,38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yeni Zelanda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	1,44

Sektörde 2017 senesi ile birlikte uzun zamandır beklenen birçok düzenleme yapılarak, hem tüketici hem de üreticiyi düşünen yeni yasal düzenlemelere yer verilmiştir. Yabancılar uygulanan vergi muafiyeti, vatandaşlık izni gibi teşvikler, yabancıların gayrimenkul edinim yüzdelerini arttırmıştır. Hayata geçirilmiş olan kararlar Türkiye'nin cezbediciliğini artmasını sağlayarak yabancıları ülkeye çekmiştir. Bu artışa sebep olan düzenlemelerin ilki Resmi Gazete 'de yayımlanarak duyurulan,

<sup>172</sup> AT Kearney-Global Business Policy Council (GBPC) <https://www.atkearney.com/gbpc/foreign-direct-investment-confidence-index> (Erişim Tarihi: 06.03.2018)



Bakanlar Kurulu Kararı ile gayrimenkul satışlarındaki KDV'nin kaldırılmasıdır. Yabancılar ile altı aydan uzun süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, gayrimenkul bedelini döviz ile ödemeleri durumunda alınan işyeri ve konutta KDV ödenmeyeceği belirtilmiştir.<sup>173</sup> KDV istisnasından yararlanarak Türkiye'de işyeri ve konut sahibi olan yabancılar, taşınmazlarını bir sene boyunca satamamaktadır. Belli sebeplerden satmaları veya sözleşmeden dönme gerçekleştirmeleri durumunda alınmayan vergi tahsil edilmektedir. Bu dönem yasal düzenlemeler incelendiğinde yabancıların gayrimenkul edinimlerini arttırabilmek için uzun zamandır beklenen diğer yasal düzenleme ise vatandaşlık hakkı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu düzenleme; 12.01.2017 tarihinde Resmi Gazete 'de yayımlanarak en az 1 milyon Amerikan doları tutarındaki gayrimenkul alımını ve bu gayrimenkulün tapu kayıtlarında 3 yıl süre ile satılamaz şerhiyle satın alınmasını gerçekleştiren yabancılarla, Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı verilmeye başlanmış olmasıdır. Ekonomiye kaynak oluşturmak, cari açığın düşürülmesini sağlamak, gayrimenkul sektörünü canlandırmak ve yabancı yatırımcıyı gayrimenkul edinimine teşvik etmek amacıyla gerçekleştirilen bu yasal düzenleme büyük eleştirilerin doğmasına da sebep olduğu görülmektedir. Bu yasal düzenleme en az 1 milyon dolar tutarlı taşınmazı üç yıl satmamak şartını ve bu şartın kaydıyla satın alımı gerçekleştiren yabancıya Türk Vatandaşlığı verilmesini kapsamaktadır.<sup>174</sup> Açıklanan veriler incelendiğinde bu yasal düzenleme ile yabancıların Türkiye'den gayrimenkul ediniminin arttırdığı görülmektedir. Yabancılar, 2017 yılında bir önceki yıla göre ilk dokuz ay da alan bazında %6,3 artış, işlem sayısı bazında ise %10,3 olarak artış göstermiştir.<sup>175</sup> 2017 yılı içerisinde ve Türkiye genelinde yabancılarla 22.234 konut satışı gerçekleşerek bir önceki yıla göre yabancılarla konut satışında %22,2 oranında artış göstermiş olduğu görülmektedir. Yapılan düzenlemeler sektörü olumlu etkilemiştir. TÜİK verilerine göre yabancılarla gerçekleşen konut satış sayıları Aralık 2016 ayında 1.640, Aralık 2017 ise 2.164 adettir. Yabancılarla Ocak-Aralık 2017 tarihinde yapılan toplam satış; 22.234 adet, Ocak-Aralık 2016 tarihinde yapılan konut satışları ise toplam 18.189 adettir.

<sup>173</sup> Resmi Gazete, Sayı: 30057, 5 Mayıs 2017

<sup>174</sup> Resmî Gazete, Sayı: 29946, 12 Ocak 2017

<sup>175</sup> Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3.Çeyrek Raporu, GYODER, 2017, Sayı:10, s.29



**Tablo-9 TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2017<sup>176</sup>**

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, 2016-2017  
House sales numbers to foreigners, 2016-2017

	Konut satış sayıları House sale numbers			
	Aralık 2016 December 2016	Aralık 2017 December 2017	Ocak-Aralık 2016 January-December 2016	Ocak-Aralık 2017 January-December 2017
<b>Toplam - Total</b>	<b>1 640</b>	<b>2 164</b>	<b>18 189</b>	<b>22 234</b>
İstanbul	585	802	5 811	8 182
Antalya	315	378	4 352	4 707
Bursa	140	188	1 318	1 474
Yalova	67	141	822	1 079
Mersin	46	85	580	600
Ankara	63	73	623	817
Sakarya	73	71	657	770
Trabzon	61	64	810	978
Aydın	74	59	871	826
Muğla	44	44	632	634
<b>Diğer iller - Other provinces</b>	<b>172</b>	<b>259</b>	<b>1 713</b>	<b>2 167</b>

Diğer yasal düzenleme Tüketici Kanununun 45. maddesinde gerçekleştiği görülmektedir. Tüketici kanununa göre konut alan tüketici, devir ve teslim sürecinin sonuna kadar %2 tazminat bedelini ödeyerek sözleşmeden dönme gerçekleştirmekteydi. Müteahhitler bu durumun risk taşıdığını ve bir firmanın yok olmasına, piyasadan silinmesine sebep olabileceğini ve işletmeyi yok etmek isteyenlerin firmanın projesinden toplu alım yaparak ve ardından sözleşmeden dönme evrakını ileterek bunu gerçekleştirebileceklerini belirtmeleri üzerine 45. Maddede değişikliğe gidildiği görülmektedir.<sup>177</sup> Yapılan değişiklik ile de tüketicinin sözleşmeden dönme evrakını ileterek ayrılma kararı vermesini hem süresinin hem de tazminatının yükselmesi ile engellediği görülmektedir. Yayınlanan kararnameye göre; Tüketicinin 24 ay içinde dönme hakkını kullanabileceği belirtilmektedir. Dönme hakkının ilk 3 ay için kullanım durumunda sözleşme bedelini %2'si, 3-6 ay arası dönme hakkının kullanım durumunda sözleşme bedelinin %4'ü, 7-12 ay arası dönme hakkının kullanım durumunda sözleşme bedelinin %8'i sözleşmeden dönme tazminatı olarak gösterilerek ödenmesi kararlaştırılmıştır. Bu düzenleme ile yabancı tüketicinin de sözleşme gerçekleştirdiği ve tamamlanması sonucu sahibi olacağı gayrimenkulünden olası bir durumda vazgeçme kararını hemen veremeyeceğini göstermektedir.

<sup>176</sup> Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, "Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2017", 19 Ocak 2018, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27781> (Erişim tarihi: 20.03.2018)

<sup>177</sup> Resmi Gazete, Sayı: 29957, 23 Ocak 2017

Diğer yasal düzenleme Tüketici Kanununun 45. Maddesinde gerçekleştiği görülmektedir. Tüketici kanununa göre konut alan tüketici, devir ve teslim sürecinin sonuna kadar %2 tazminat bedelini ödeyerek sözleşmeden dönme gerçekleştirmekteydi. Müteahhitler bu durumun risk taşıdığını ve bir firmanın yok olmasına, piyasadan silinmesine sebep olabileceğini ve işletmeyi yok etmek isteyenlerin firmanın projesinden toplu alım yaparak ve ardından sözleşmeden dönme evrakını ileterek bunu gerçekleştirebileceklerini belirtmeleri üzerine 45. Maddede değişikliğe gidildiği görülmektedir.<sup>178</sup> Yapılan değişiklik ile de tüketicinin sözleşmeden dönme evrakını ileterek ayrılma kararı vermesini hem süresinin hem de tazminatının yükselmesi ile engellediği görülmektedir. Yayınlanan kararnameye göre; Tüketicinin 24 ay içinde dönme hakkını kullanabileceği belirtilmektedir. Dönme hakkının ilk 3 ay için kullanım durumunda sözleşme bedelini %2'si, 3-6 ay arası dönme hakkının kullanım durumunda sözleşme bedelinin %4'ü, 7-12 ay arası dönme hakkının kullanım durumunda sözleşme bedelinin %8'i sözleşmeden dönme tazminatı olarak gösterilerek ödenmesi kararlaştırılmıştır. Bu düzenleme ile yabancı tüketicinin de sözleşme gerçekleştirdiği ve tamamlanması sonucu sahibi olacağı gayrimenkulünden olası bir durumda vazgeçme kararını hemen veremeyeceğini göstermektedir.

Bu dönemde sektörü hareketlendirmeye ve yerli alıcıya da avantajlı imkânlar tanıyan, asıl amacı orta ve dar gelirliyi ev sahibi yapma çalışması olan 240 ay vadeli konut satışları da söz konusu olmuştur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, Konut Geliştiricileri Derneği ve Emlak Konut ile uzun vadeli konut satışı eldeki stokları eritme amacı taşımadan insanların kira öder gibi ev sahibi olabilmeleri amacı ile sektöre kazandırılarak, sektöre ek bir hareket getirilmiştir. Faizin düşük olmasına direnç gösteren bankaların vadelerini uzatarak faizi uygun durumda tutmaları, 240 ay vadeli konut satışlarında 0,75 - 0,85 aralıklarında ki faiz oranları üzerinden bazı bankalar ile anlaşma sağlandığı görülmektedir. Kampanyayı düzenleyerek sektöre ek bir yerli hareket katmak isteyen konut üreticileri piyasanın %11 ini oluşturmaktadır. Kredibilitesi düşük olan, finans maliyetini karşılayamayan, bankanın talep ettiği teminatları veremeyen yüzde 89'luk kısım ise bu çalışmaya dâhil değildir.<sup>179</sup>

<sup>178</sup> Resmi Gazete, Sayı: 29957, 23 Ocak 2017

<sup>179</sup> Leyla İlhan, "20 yıl vadeli konut satışı için özel sektör de devrede", Dünya, 2 Şubat 2017, <https://www.dunya.com/sectorler/emlak/20-yil-vadeli-konut-satisi-icin-ozel-sektor-de-devrede-haberi-348271> (Erişim Tarihi: 07.03.2018)

**Tablo-10** 2013-2017 arası yabancılara yapılan konut satış sayıları<sup>180</sup>

Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları House sale numbers														
Yıl Year		Toplam Total	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
2017	Toplam Total	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
2016	Toplam Total	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
2015	Toplam Total	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
2014	Toplam Total	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
2013	Toplam Total	12.181	888	716	962	947	938	783	1.114	890	1.025	1.021	1.456	1.441

Türkiye’de gayrimenkul sektörü her geçen gün gelişmekte ve hem yerli hem de yabancı yatırımcılar tarafından ilgi çekmektedir. Sektörün karlılık oranı ile pazardan kâr payı almak isteyenler arasındaki doğru orantı gayrimenkul sektöründeki arz ve talep dengesini ortaya çıkarmaktadır. Kaos ortamında bulunan ve döviz sorunu yaşamakta olan bu dönem içerisinde verilen kararlar ile gerekli düzenlemelerin yapıldığı ve yasal düzenlemelerin gayrimenkul sektörünü hareketlendirdiği görülmektedir. Yasal düzenlemeler ile yabancılara gayrimenkul satışlarının artışı Türkiye’de taşınmaz edinimi gerçekleştirdikleri gayrimenkuller için yaptıkları harcamalar ile de karşımıza çıkmaktadır. Yabancılar Türkiye’den taşınmaz edinimi için; 2013 yılında 1 milyar 622 milyon 579 bin 540 lira, 2014 yılında 2 milyar 832 milyon 994 bin 677 lira, 2015 yılında 3 milyar 875 milyon 100 bin 523 lira, 2016 yılında 3 milyar 493 milyon 724 bin 531 lira, 2017 yılında 6 milyar 534 milyon 761 bin 466 lira harcama gerçekleştirmiştir.<sup>181</sup>

## 2.9. SON DÜZENLEMELERE YAPILAN YERLİ ELEŞTİRİLER

Yabancı yatırımcıların gayrimenkul edinimi gerçekleştirmeleri için yasal düzenlemelerin yapılması ve uygulanması kısa süreli ekonomik hedeflere dayalı olarak ilerlemektedir. Dünya içerisinde neoliberalci ekonominin egemen olmasını göz önünde bulundurduğu gayrimenkul satışlarda, karşılık aranması ekonomiye zarar veren durum olarak görüldüğü için 2012 mütekabiliyet yasasının gerekliliği söz konusu olmuştur. Yabancı yatırımcıların gayrimenkul alımının mütekabiliyet

<sup>180</sup> TÜİK, Konut Satış İstatistikleri

<sup>181</sup> “Yabancıların taşınmaz alımı ikiye katlandı”, Dünya, 6 Mart 2018, <https://www.dunya.com/ekonomi/yabancilarin-tasinmaz-yatirimi-ikiye-katlandi-haberi-406062> (Erişim Tarihi: 08.03.2018)

yasasının etkisi ile artması ise olumlu veya olumsuz birçok eleştirinin oluşmasına sebep olmuştur.

### **2.9.1. Olumlu Eleştiriler**

Olumlu eleştiri olarak bakıldığında yabancıların gayrimenkul alımının kolaylaşması devrim niteliğinde görülmekte iken yabancıların gayrimenkul edinimini engelleyen, kısıtlayan düzenlemelerin değiştirilmesi ise ekonomik fayda olarak görülmektedir. Ülkenin bütünlüğünün herhangi bir zarar görmeyeceği, yabancıların gayrimenkul edinimlerinden ülkeyi bölmekten çok ülke ekonomisine katkı olarak görülmektedir. Yasal değişikliklere yapılan olumlu eleştirilerin başında ise ekonomimize olan faydaları belirtilmektedir. Piyasanın daha çok canlanması, cari açığı kapatmaya yardımcı olacağı, ülkeye kaynak girişinin artacağı kalkınmanın hızlanacağı ve gayrimenkul alımı gerçekleştiren yabancıların Türkiye’de yeni tüketicilerin oluşmasını sağlayacağından diğer sektörleri de hareketlendireceği yönünde olumlu eleştiriler olarak karşımıza çıkmaktadır. Yabancı yatırımcının gayrimenkul ediniminde yaşanan artışın çevresel olumlu eleştirisi ise yabancılara bakış açısının değişmesidir.<sup>182</sup> Avrupa’da olduğu gibi bir projede veya apartmanda farklı uyruklu insanlar ile birlikte yaşanmaya başlanmaktadır. Yabancılara karşı olan bakış açısı gün geçtikçe değişmekte ve bu konuda batılı bir yaklaşım söz konusu olmaya başlamaktadır. Ülkeler, uyruklar her zaman iklim koşullarının dahi etkisi ile farklı bakış açıları farklı yaşam şekillerine sahiptirler. Gelenek görenekleri, sosyo-kültürel yapıları, yaşayış şekilleri dahi farklı olan insanların bir arada bulunabilmeleri, çok farklı uyrukları proje içinde yerli ve yabancı yatırımcıların huzurlarını bozmadan yaşayışlarını devam ettirebilmeleri proje içerisinde yer alan site sakinlerinin etik doğru, etik ahlak kavramları ile bütünleşmesini sağlamaktadır.

### **2.9.2. Olumsuz Eleştiriler**

Olumsuz eleştiri olarak bakıldığında sadece ekonomiyi canlandırmak için çıkar düşüncesi ile hareket edilmenin yanlış olduğu savunulmaktadır. Yabancılara bağlı ekonomiye bağlı olacağımızı ve bunun uzun vadede siyasi bağımlılığa dönüşeceği vurgulanmaktadır. Kurulma şekli açısından İsrail örnek olarak gösterilerek gayrimenkul satışı ile ayrı bir devlet kurulma riskinin varlığı üzerinde durulmakta ve %92’sinin devlete ait olan topraklarında yaşayan yabancıların Türkiye’den gayrimenkul alımının sakıncalı olduğu belirtilmektedir. Yabancıların askeri yasak

---

<sup>182</sup> Harun Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, TÜBİTAK-KAMAG 110G020 Kodlu Proje, Ankara, 2013, s.231

bölgelerimizi öğrenmiş olması ve ülkenin güvenliğinin risk taşımaya sebep olduğu görüşünde yasaya yapılan sert eleştiri olarak karşımıza çıkmaktadır.<sup>183</sup>

Türkiye misafirperver bir sosyo-kültürel yapıya sahip olmasına rağmen yabancı yatırımcılar konusunda sert bir tavır sergilemektedir. GYODER'in beş bin kişi üzerinde yaptığı araştırmada Türk vatandaşlarının yüzde 65,1'i yabancıların gayrimenkul edinmelerini istememekte ve yapılan yasal düzenlemelere karşı olmaktadır. Fakat yabancıların ülke olarak en çok doğrudan yatırım için çektiğimiz ve cezbedici gelen sektörün başında gayrimenkul gelmektedir. Yabancı yatırımcının Türkiye'ye gelmesi ve yatırım yapması ise diğer sektörlerinde hareketlenerek ekonominin ve sektörlerin canlanmasını sağlamaktadır.

Birçok sosyo-ekonomik girişimlerde karşılaşıldığı gibi mütekabiliyet yasası ile de hareketlenen gayrimenkul sektörüne olan eleştirilerde daha çok siyaset bağlantılı şekilde olduğu görülmektedir. Ekonomik, sosyal, çevresel ve bütünlük çerçevesinde düşünülmeden yapılan ve savunulan bu olumsuz eleştirilerin toplumun belli kesiminde kaygı, endişe, önyargı oluşturmakta olduğu ve ulusal politikaların oluşumunda, gelişiminde sorun oluşturduğu da görülmektedir. Ülke bütünlüğüne dair oluşan muhalif düşünceler ve açıklamalar ise konu üzerindeki olumsuz düşüncelerin görülmesine ve çözülmesine yardımcı olmaktadır.

---

<sup>183</sup> Nuray Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, Beta Yayınevi, İstanbul, 2012, s.86

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### GAYRİMENKUL EDİNİMİNDE YASAL DÜZENLEMELERİN YABANCI YATIRIMCILARA ETKİSİ ÜZERİNE UYGULAMA

#### 3.1. ARAŞTIRMANIN METODOLOJİSİ

##### 3.1.1. Araştırmanın Konusu

Gelişmekte olan piyasalar statüsüne ulaşan Türkiye gayrimenkul sektörü, Avrupa'nın geleceği en parlak gayrimenkul pazarlarından biridir. Türkiye, coğrafi konumu, doğal ve tarihi güzellikleri ile yabancıların ilgisini çekmektedir. Her yıl bir önceki yıla göre yabancıların gayrimenkul ediniminde artış yaşanmaktadır. Bu artışa ülkenin ekonomik ve siyasi istikrarı, doğal ve tarihi güzellikleri, coğrafi konumu veya sektörün gün geçtikçe gelişmesi ile avantajlı yapısının etkisi fazladır. Yabancıların Türkiye'de ki gayrimenkul edinimlerini arttırmaya yönelik 2012 Mütakabiliyet Yasası'nın çıkması gibi birçok yasal düzenleme söz konusu olmuştur. Yabancı kişilerin gayrimenkul ediniminde Türkiye'yi tercih etme sebebi, yasal düzenlemelerin kendilerine sağladığı hukuki güvenlik ve gayrimenkul edinimi ile sahip oldukları yasal haklar olabilmektedir.

##### 3.1.2. Araştırmanın Problemi

Gayrimenkul sektöründe yabancı kişilerin gayrimenkul edinimlerini arttırmaya yönelik birçok yasal düzenleme söz konusudur. Araştırma problemi; yasal düzenlemeler gayrimenkul talebini olumsuz etkilemektedir, talebin olumsuz etkilenmesi yasal düzenlemeler ile avantajlı duruma getirilebilir mi?

##### 3.1.3. Araştırmanın Hipotezi

H<sub>0</sub>: Yasal düzenlemeler ile yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimleri arasında anlamlı ilişki yoktur.

H<sub>A</sub>: Yasal düzenlemeler ile yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimleri arasında anlamlı ilişki vardır.

H<sub>10</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde yasal düzenlemeler medeni duruma göre farklılık göstermemektedir.

H<sub>1A</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde yasal düzenlemeler medeni duruma göre farklılık göstermektedir.

H<sub>20</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde yasal düzenlemeler yaş durumlarına göre farklılık göstermemektedir

H<sub>2A</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde yasal düzenlemeler yaş durumlarına göre farklılık göstermektedir.

H<sub>30</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde yasal düzenlemeler aylık gelir durumlarına göre farklılık göstermemektedir.

H<sub>3A</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde yasal düzenlemeler aylık gelir durumlarına göre farklılık göstermektedir.

H<sub>40</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde yasal düzenlemeler gayrimenkul edinimi ile kazanılan hak durumlarına göre farklılık göstermemektedir.

H<sub>4A</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde yasal düzenlemeler gayrimenkul edinimi ile kazanılan hak durumlarına farklılık göstermektedir.

H<sub>0</sub>: Gayrimenkul sektörünün yapısı ile Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimleri arasında anlamlı ilişki yoktur

H<sub>1</sub>: Gayrimenkul sektörünün yapısı ile Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimleri arasında anlamlı ilişki vardır.

H<sub>10</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde sektörün yapısı cinsiyet durumuna göre farklılık göstermemektedir.

H<sub>11</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde sektörün yapısı cinsiyet durumuna göre farklılık göstermektedir.

H<sub>20</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde sektörün yapısı yaş durumlarına göre farklılık göstermemektedir.

H<sub>21</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde sektörün yapısı yaş durumlarına göre farklılık göstermektedir.

H<sub>30</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde sektörün yapısı aylık gelir durumlarına göre farklılık göstermemektedir.

H<sub>31</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde sektörün yapısı aylık gelir durumlarına göre farklılık göstermektedir.

H<sub>40</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde sektörün yapısı medeni durumlarına göre farklılık göstermemektedir.

H<sub>41</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde sektörün yapısı medeni durumlarına göre farklılık göstermektedir.

H<sub>50</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde sektörün yapısı gayrimenkulün talep edildiği bölge durumlarına göre farklılık göstermemektedir.

H<sub>51</sub>: Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimlerinde sektörün yapısı gayrimenkulün talep edildiği bölge durumlarına göre farklılık göstermektedir.

#### **3.1.4. Araştırmanın Amacı**

Bu araştırma ile gayrimenkul sektöründe gerçekleşen yasal düzenlemelerin yabancı yatırımcılar ve dolayısıyla sektör üzerindeki etkisinin ortaya konulacağı düşünülmektedir. Belirtilen temel amaç doğrultusunda gerçekleştirilen alan çalışması için seçilen anket sorularında, yabancı kişilerin Türkiye’de ki gayrimenkul sektörüne neden yöneldiği, gayrimenkul edinim tercihlerindeki talep oluşturan kriterlerinin neler olduğu ve sektördeki yasal düzenlemelerin gayrimenkul edinimleri üzerindeki etkilerine değinilmeye çalışılmış ve daha önce bu konu için yapılan çalışmalarda yer alan sorulardan harmanlama yapılmıştır. Araştırmanın amacı, yabancı yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelimlerinde yasal düzenlemeler ile ilişkisinin gözlemlenmesidir.

#### **3.1.5. Araştırmanın Önemi**

Türkiye gayrimenkul sektörü hem yerli hem de yabancı kişiler tarafından ilgi odağı halindedir. Yabancı yatırımcılar gayrimenkul sektörüne sosyo-kültürel ve ekonomik birçok fırsat oluşturmaktadır. Bu durum yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimlerinin arttırılmasının gerekliliğini açıklamaktadır. Bu gereklilik doğrultusunda gayrimenkul sektörüne yabancıların çekilmesi amacıyla birçok faktör üzerinde çalışmalar gerçekleştirilmektedir. Çalışmamızda sektöre yabancıyı çeken faktörlerden yasal düzenlemelere değinilmiştir. Önceliğin yasal düzenlemeler değişkenine ait olduğu diğer değişkenlerin yasal düzenlemeler değişkeninden sonra yabancı yatırımcıyı etkilediği üzerinde durulmuştur. Bilim dünyasına farklı bir bakış açısı kazandırılması amacıyla hareket ettiğim bu çalışmam da sektöre yabancıların çekilmesinde karşılaşılan problemlerin aşılmasında yol gösterici olacağını düşünmekteyim.

#### **3.1.6. Araştırmanın Kapsam ve Sınırları**

Yaptığım araştırmam da Türkiye’den gayrimenkul alan tüm yabancı kişilere ulaşabilmemin imkân, zaman ve mali sorunlar nedeniyle mümkün olmamasından dolayı örneklem alma yoluna gidilmiştir. Araştırma örneklemini 2012 yılı ve sonrasında gayrimenkul alımı gerçekleştiren ve geçerli sayılan 486 anket oluşturmaktadır.

#### **3.1.7. Araştırmanın Yöntem Ve Tekniği**

Araştırmanın teorik bölümü yöntem olarak nitel araştırma yöntemi kullanılarak literatür taramaları ile tamamlanmıştır. Uygulama aşaması için alan çalışması olarak anket tekniği seçilmiştir. Verilerin analizi tanımlayıcı istatistikler frekans, yüzde, ortalama, standart sapma değerleri ile sunulmuştur. Çalışmadaki soru gruplarının



güvenilirlik düzeylerinin incelenmesi amacı ile güvenilirlik analizi ve faktör yapısını tespit etmek amacı ile faktör analizi uygulaması yapılmıştır. Çalışmada ikili gruplarda farklılığın incelenmesi amacı ile t testi analizi uygulanmıştır. Çalışmada üç ve üzerinde olan gruplarda boyut puanlarının farklılığının incelenmesi amacı ile ANOVA testi uygulanmıştır. Ölçekler ve önem dereceleri arasındaki ilişki tespit edilmesi amacı ile korelasyon analizi uygulanmıştır. Çalışmada 0,05'den küçük p değerleri istatistiksel olarak anlamlı kabul edilmiştir. Analizler SPSS 22.0 paket programı ile yapılmıştır.

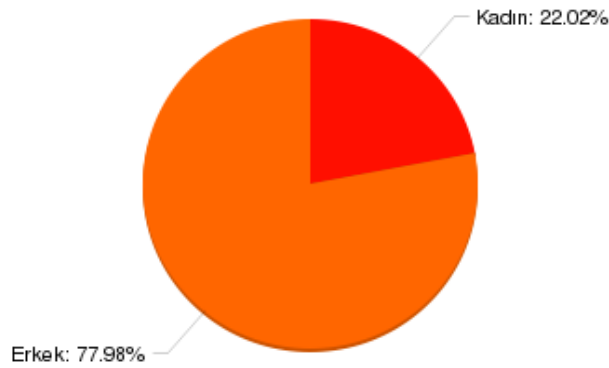
### 3.2. Araştırmanın Bulguları

Gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin yabancı yatırımcılar üzerine etkisini konu alan araştırma 2012 ve sonrasında gayrimenkul edinimi gerçekleştiren yabancı uyruklu kişilere uygulanmış ve toplanan verilerin istatistiksel çözümlenmesi sonucunda elde edilen bulgular ve bunların yorumlarına bu kısımda yer verilmiştir. Veri toplama aracı olarak kullanılan ankettin birinci bölümünde yabancı uyruklu kişilerin özelliklerine, ikinci bölümde ise yasal düzenlemelerin yabancıların gayrimenkul edinimlerine etkisi ile ilgili ifadeler yer verilmiştir.

#### 3.2.1. Katılımcıların Özellikleri

**Tablo-11** Katılımcıların Cinsiyet Dağılımı

CİNSİYET	n	%
Erkek	379	78
Kadın	107	22
Toplam	486	100,0

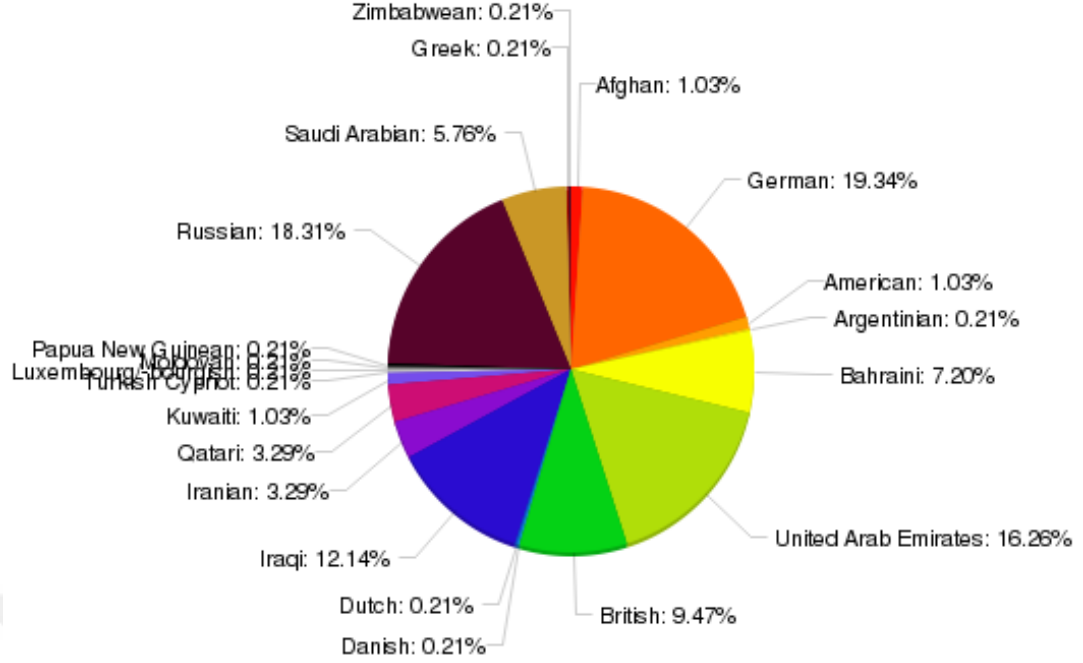


**Grafik-2** Katılımcıların Cinsiyet Dağılımı

Katılımcıların 379'u (%77,98) erkek, 107'si (%22,02) kadındır.

**Tablo-12** Katılımcıların Bağlı Olduğu Uyruk Dağılımı

UYRUK	n	%
Almanya	94	19,3
Rus	89	18,3
Birleşik Arap Emirlikleri	79	16,3
Irak	59	12,1
İngiltere	46	9,5
Bahreyn	35	7,2
Suudi Arabistan	28	5,8
İran	16	3,3
Katar	16	3,3
Afgan	5	1,0
Amerika	5	1,0
Kuveyt	5	1,0
Arjantin	1	0,2
Danimarka	1	0,2
Hollanda	1	0,2
Yunanistan	1	0,2
Lüksemburg	1	0,2
Moldova	1	0,2
Papua Yeni Gine	1	0,2
Kıbrıs	1	0,2
Zimbabve	1	0,2

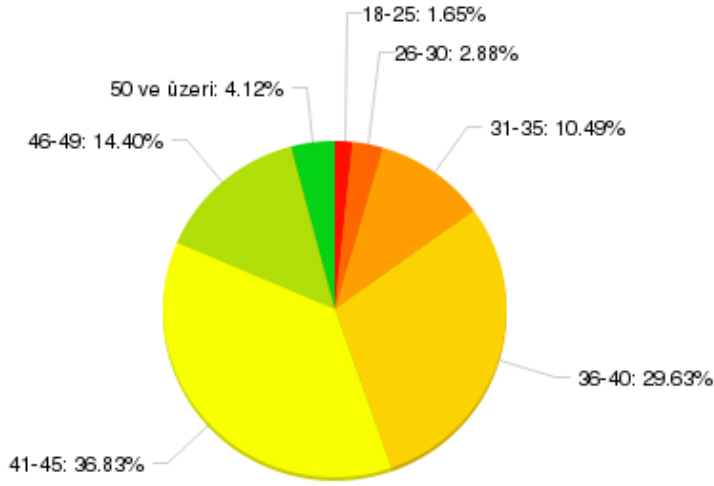


**Grafik-3** Katılımcıların Bağlı Olduğu Uyruk Dağılımı

Katılımcıların % 19'nun Almanya, % 18'nin Rus, % 16'nın Birleşik Arap Emirlikleri, %12'nin Irak, % 10'nun İngiltere, % 7'nin Bahreyn, % 6'nın Suudi Arabistan, % 3'nün İran ve Katar vatandaşı olduğu, katılımcıların %5'nin Afgan, Amerika, Arjantin, Kıbrıs, Danimarka, Hollanda, Yunanistan, Papua Yeni Gine, Moldova, Lüksemburg, Zimbabve vatandaşı oldukları tespit edilmiştir.

**Tablo-13** Katılımcıların Yaş Dağılımları

YAŞ	n	%
18-30 yaş	22	4,5
31-40 yaş	195	40,1
41-49 yaş	249	51,2
50 yaş ve üzeri	20	4,1

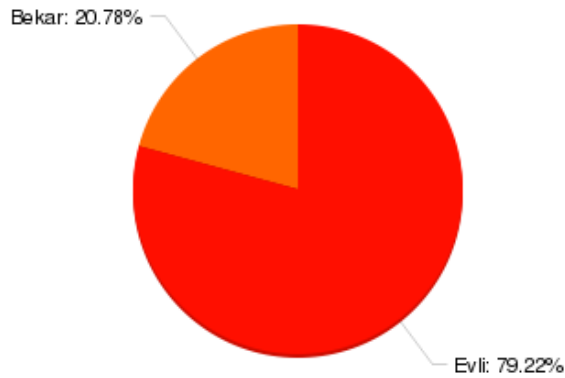


**Grafik-4** Katılımcıların Yaş Dağılımları

Katılımcıların %5'nin 18-30 yaş, %10'nun 31-40 yaş, %51'nin 41-49 yaş ve %4'nün 50 yaş ve üzerinde olduğu görülmüştür.

**Tablo-14** Katılımcıların Medeni Hal Dağılımları

MEDENİ HAL	n	%
Evli	385	79,2
Bekâr	101	20,8

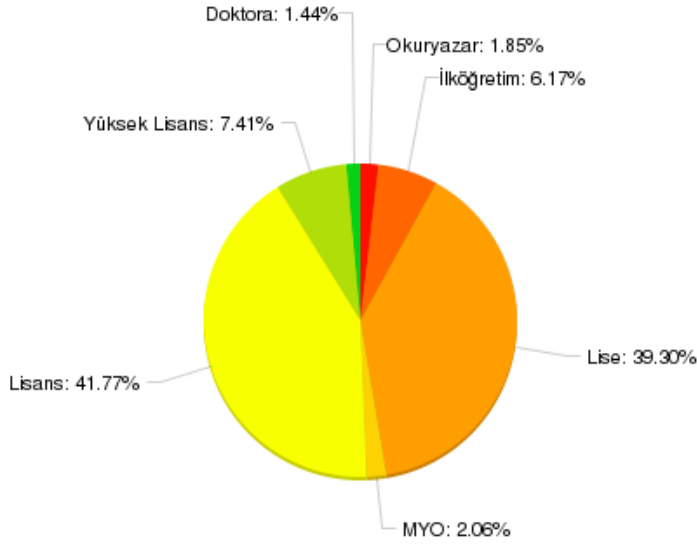


**Grafik-5** Katılımcıların Medeni Hal Dağılımları

Katılımcıların %79'nun evli ve %21'nin bekâr olduğu tespit edilmiştir.

**Tablo-15** Katılımcıların Eğitim Durumu Dağılımları

EĞİTİM	n	%
İlköğretim	39	8,0
Lise	191	39,3
MYO	10	2,1
Lisans	203	41,8
Lisansüstü	43	8,8

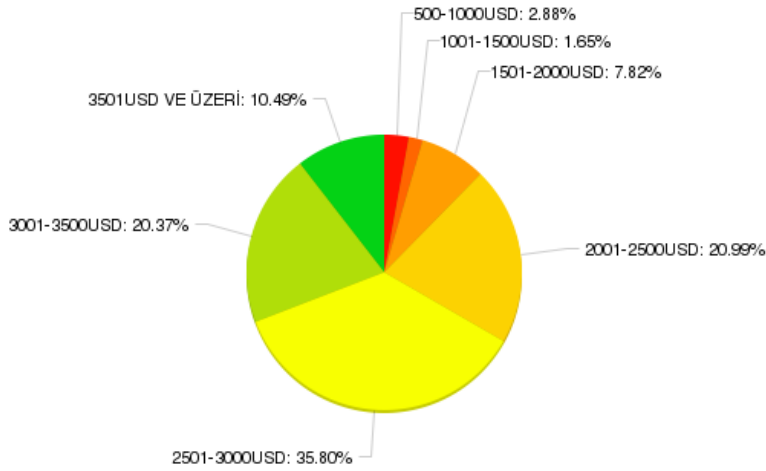


**Grafik-6** Katılımcıların Eğitim Durumu Dağılımları

Katılımcıların %79'nun evli ve %21'nin bekâr olduğu tespit edilmiştir. Katılımcıların %8'nin ilköğretim, %39'nun lise, %2'nin yüksekokul, %42'nin lisans ve %9'nun lisansüstü düzeyde eğitime sahip olduğu görülmüştür.

**Tablo-16** Katılımcıların Aylık Gelir Dağılımları

AYLIK GELİR	n	%
500-1500 \$	22	4,5
1501-2500 \$	140	28,8
2501-3500 \$	273	56,2
3501 \$ Üzeri	51	10,5

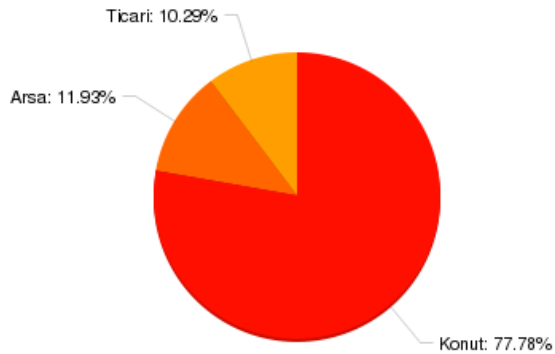


**Grafik-7** Katılımcıların Aylık Gelir Dağılımları

Katılımcıların %5'nin 500-1500 \$, %29'nun 1501-2500 \$, %56'nın 2501-3500 \$, %11'nin 3501 \$ üzerinde gelire sahip olduğu gözlemlenmiştir.

**Tablo-17** Katılımcıların Tercih Ettikleri Gayrimenkul Tipine Göre Dağılımları

GAYRİMENKUL TİPİ	n	%
Konut	378	77,8
Arsa	58	11,9
Ticari	50	10,3

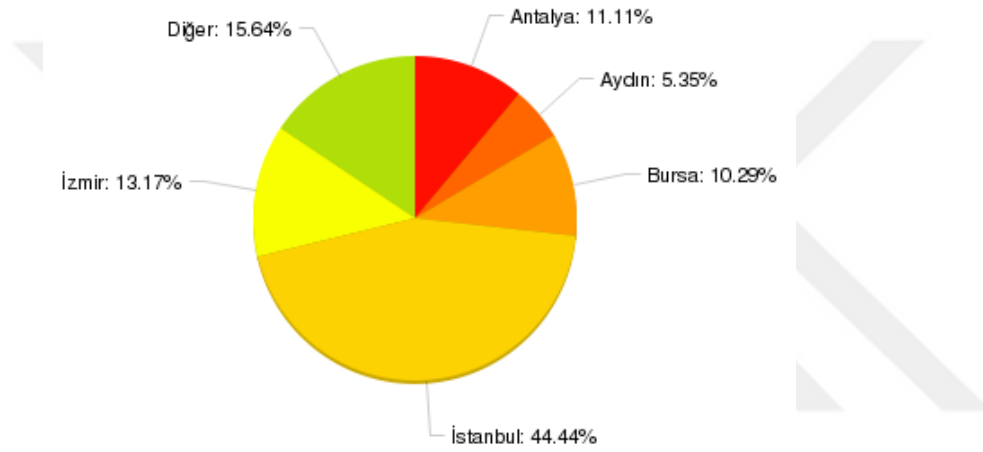


**Grafik-8** Katılımcıların Tercih Ettikleri Gayrimenkul Tipine Göre Dağılımları

Katılımcıların alım için tercih ettiği gayrimenkul tipi incelendiğinde; %78 ile konut, %12 ile arsa ve %10 ile ticari olarak karşımıza çıkmaktadır.

**Tablo-18** Katılımcıların Gayrimenkul Sahibi Oldukları Şehirlere Göre Dağılımları

GAYRİMENKUL SAHİBİ OLDUĞUNUZ ŞEHİR	n	%
Antalya	54	11,1
Aydın	26	5,3
Bursa	50	10,3
İstanbul	216	44,4
İzmir	64	13,2
Diğer	76	15,6

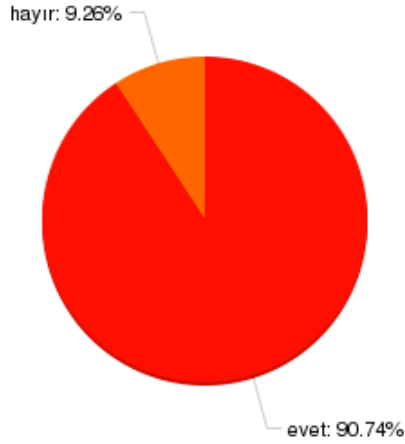


**Grafik-9** Katılımcıların Gayrimenkul Sahibi Oldukları Şehirlere Göre Dağılımları

Katılımcıların alım için tercih ettiği şehir %11 ile Antalya, % 5 ile Aydın, % 10 ile Bursa, % 44 ile İstanbul, % 13 ile İzmir ve %16 ile diğer şehirler olduğu görülmüştür.

**Tablo-19** Katılımcıların Gayrimenkul Edinimleriyle Kazanacakları Yasal Hakların Alım Kararlarını Etkilemesi Dağılımı

GAYRİMENKUL ALIM İLE KAZANILACAK HAKLAR ALIM KARARIMI ETKİLEMİŞTİR	n	%
Evet	441	90,7
Hayır	45	9,3



**Grafik-10** Katılımcıların Gayrimenkul Edinimleriyle Kazanacakları Yasal Hakların Alım Kararlarını Etkilemesi Dağılımı

Katılımcıların % 91'nin gayrimenkul alımı ile kazanılacak hakların alım kararlarını etkilediği, % 9'nun ise kararlarını etkilemediği görülmüştür.

### 3.2.2. Gayrimenkul Tercihini Etkileyen Faktörler

Katılımcıların gayrimenkul tercihini etkileyen faktörleri önem düzeyine göre puanlaması istenmiştir. En düşük puan 1 ve en yüksek puan 5 olacak şekilde yapılan puanlama sonucunda; katılımcıların gayrimenkul tercihini etkileyen 1. faktörün ülkenin yabancı uyruklulara uyguladığı yasal sınırlamaları olduğu ( $\bar{x}=3,22\pm 1,03$ ) tespit edilmiştir. En önemli ikinci faktörün ülkenin ekonomik ve siyasi istikrarı ( $\bar{x}=2,09\pm 1,00$ ) olduğu, en önemli 3. faktörün ülkenin doğal ve tarihi güzellikleri ( $\bar{x}=1,61\pm 1,58$ ) olduğu görülmüştür.

**Tablo-20** Gayrimenkul Tercihini Etkileyen Faktörler (1 Önemsiz- 5 En Önemli)

GAYRİMENKUL TERCİHİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	n	ORTALAMA	s.s.
Ülkenin gelişmişlik seviyesi	486	1,52	1,14
Ülkenin yatırım avantajları	486	1,56	1,43
Ülkenin doğal ve tarihi güzellikleri	486	1,61	1,58
Ülkenin ekonomik ve siyasi istikrarı	486	2,09	1,00
Ülkenin yabancı uyruklulara uyguladığı yasal sınırlamaları	486	3,22	1,03



En önemsiz faktörlerin sırası ile ülkenin yatırım avantajları ( $\bar{x}=1,56\pm 1,43$ ) ve Ülkenin gelişmişlik seviyesi ( $\bar{x}=1,52\pm 1,14$ ) olduğu tespit edilmiştir.

### 3.2.3. Güvenilirlik ve Geçerlilik

Çalışmada Türkiye gayrimenkul piyasası ile ilgili ifadelerin değerlendirdiği ölçeğe ait güvenilirlik ve geçerlilik testleri bu bölümde incelenmektedir.

Anket çalışmasında Türkiye gayrimenkul piyasası ifadelerin güvenilirliğinin test edilmesi amacı ile Co. Alpha analizi uygulanmıştır. Analiz sonucunda Co. Alpha katsayısı 0,83 olarak tespit edilmiştir. Elde edilen katsayı ölçeğin oldukça güvenilir olduğunu göstermektedir. Bunun sonucu olarak çalışmadan herhangi bir soru çıkarmaya gerek olmadığı görülmektedir. Güvenilirlik analizinin ardından yapı geçerliliğinin test edilmesi amacı ile ifadelerin bulunduğu ölçeğe faktör analizi uygulaması yapılmıştır. Faktör analizi sonucunda iki boyut tespit edilmiştir.

Faktör analizinde hesaplanan KMO örneklem yeterlilik katsayısı 0,83 ve açıklanan varyans % 58 olarak tespit edilmiştir. Bu katsayı yapılan 486 adet anketin faktör yapısını ortaya koymak için yeterli sayıda olduğunun göstergesidir. Ayrıca faktör yapılarının anlamlılığının test edildiği Bartlett testi sonucuna göre ( $p=0,01, p<0,05$ ) elde edilen boyut yapısal olarak anlamlıdır.

**Tablo-21** Ölçeğin Değerlendirmesi

İfadeler	KMO	Açıklanan Varyans	İç Tutarlık
<b>Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı Boyutu</b>	0,83	%28	0,80
<b>Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler Boyutu</b>	0,83	%20	0,76

Elde edilen boyutlardan birincisi Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı boyutu olarak isimlendirilmiştir. Boyutun açıklanan varyansı %28, iç tutarlılığı 0,80 olarak tespit edilmiştir. Ölçekteki ilk altı ifade Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı boyutunu oluşturduğu tespit edilmiştir.

Elde edilen boyutlardan ikincisi ise, Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu olarak isimlendirilmiştir. Boyutun açıklanan varyansı %20, iç tutarlılığı 0,76 olarak tespit edilmiştir. Ölçekteki son dört ifade ise Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutunu oluşturduğu tespit edilmiştir.

**Tablo-22** Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı Boyutu Bileşenleri

İfade	Ortalama	s.s
<b>Türkiye gayrimenkul sektörünün ekonomik getirisi yüksektir</b>	4,54	0,68
<b>Türkiye, sermayenin değerlendirilebileceği güvenli bir limandır</b>	4,53	0,72
<b>Türkiye'de gayrimenkul sektörü gelişimini tamamlamıştır</b>	4,33	0,87
<b>Türkiye'de yabancıların gayrimenkul edinimi ile ilgili çalışmalar yeterlidir</b>	4,03	1,03
<b>Türkiye, gayrimenkul yatırımı yapmak için uygun ortama sahiptir</b>	4,48	0,69
<b>Türkiye gayrimenkul sektörü cazip fırsatlar sunmaktadır</b>	4,56	0,66

Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı boyutu; Türkiye gayrimenkul sektörünün ekonomik getirisi, sermayenin değerlendirilebilmesi, sektörün gelişimini tamamlaması, yabancıların gayrimenkul edinimi ile ilgili çalışmaların yeterli olması, gayrimenkul yatırımı yapmak için uygun olması, gayrimenkul sektörünün cazip fırsatları olması konularını içermektedir.

**Tablo-23** Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler Boyutu Bileşenleri

İfade	Ortalama	s.s
<b>Yabancı yatırımcıların yasal düzenlemelerini ilgilendiren mevzuatları biliyorum</b>	4,57	0,68
<b>Mütekabiliyet koşulu aranmaksızın gayrimenkul edinebilmek, karar sürecimi hızlandırmaktadır</b>	4,49	0,70
<b>Devlet tarafından uygulanan teşvik ve destekler yeterlidir</b>	3,58	1,17
<b>Sektör içerisindeki yasal düzenlemeler güven unsuru ile paraleldir</b>	4,54	0,70

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu; katılımcıların yabancı yatırımcıların yasal düzenlemelerini ilgilendiren mevzuatlar hakkında bilgi düzeyi, mütekabiliyet koşulu aranmaksızın gayrimenkul edinebilmenin karar sürecine etkisi, devlet tarafından uygulanan teşvik ve destekler, sektör içerisindeki yasal düzenlemeler alt bileşenlerinden oluşmaktadır.

### 3.2.4. Boyutlara Etki Eden Değişkenlerin İncelenmesi

**Tablo-24** Boyutlar ve Cinsiyet

Boyutlar	Cinsiyet	n	Ortalama	s.s.	t	p
Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı	Erkek	379	4,49	0,47	4,99	0,01
	Kadın	107	4,20	0,73		
Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler	Erkek	379	4,32	0,52	1,78	0,08
	Kadın	107	4,21	0,74		

Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı boyutu puanların katılımcıların cinsiyetlerine göre anlamlı düzeyde farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir ( $t=4,99$ ,  $p=0,01$ ,  $p<0,05$ ). Erkeklerin kadınlara göre gayrimenkul sektörün yapısının daha iyi olduğunu, yatırım imkânlarının çok ve sektörün güvenilir olduğunu düşünmektedir.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu puanların katılımcıların cinsiyetlerine göre farklılıklar göstermediği kadın ve erkek katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler ve devlet teşvikleri ile ilgili görüşlerinin birbirlerinden farklı olmadığı söylenebilir ( $t=1,78$ ,  $p=0,08$ ,  $p>0,05$ ).

**Tablo-25** Boyutlar ve Medeni Durum

Boyutlar	Medeni Durum	n	Ortalama	s.s.	t	p
Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı	Evli	385	4,51	0,43	6,64	0,01
	Bekar	101	4,12	0,80		
Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler	Evli	385	4,35	0,50	4,00	0,01
	Bekar	101	4,09	0,78		

Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı boyutu puanların katılımcıların medeni durumlarına göre anlamlı düzeyde farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir ( $t=6,64$ ,  $p=0,01$ ,  $p<0,05$ ). Evli katılımcıların bekârlara göre gayrimenkul sektörün yapısının daha iyi olduğunu, yatırım imkânlarının çok ve sektörün güvenilir olduğunu düşündükleri söylenebilir.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu puanların katılımcıların medeni durumlarına göre farklılıklar gösterdiği, evli katılımcıların bekârlara göre Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler ve devlet teşvikleri ile görüşlerinin daha olumlu olduğu söylenebilir ( $t=4,00$ ,  $p=0,01$ ,  $p<0,05$ ).

**Tablo-26** Boyutlar ve Gayrimenkul Alımı İle Kazanılacak Hakların Alım Kararını Etkileme

Boyutlar	Gayrimenkul Alımı İle Kazanılacak Hakların Alım Kararını Etkileme	n	Ortalama	s.s.	t	p
Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı	Evet	441	4,44	0,55	1,11	0,27
	Hayır	45	4,34	0,49		
Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler	Evet	441	4,34	0,54	5,09	0,01
	Hayır	45	3,89	0,72		

Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı boyutu puanların katılımcıların gayrimenkul alımı ile kazanılacak haklar alım kararını etkileme durumuna göre anlamlı düzeyde farklılıklar göstermediği tespit edilmiştir ( $t=1,11$ ,  $p=0,27$ ,  $p>0,05$ ). Katılımcıların gayrimenkul alımı ile kazanılacak haklar alım kararını etkileme durumlarına göre sektörün yapısının hakkındaki görüşlerinin benzerlikler gösterdiği tespit edilmiştir.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu puanların katılımcıların gayrimenkul alımı ile kazanılacak haklar alım kararını etkileme durumuna göre farklılıklar göstermektedir. Gayrimenkul alımı ile kazanılacak haklar alım kararı etkilenen katılımcıların gayrimenkul alımı ile kazanılacak haklar alım kararından etkilenmeyen katılımcılara göre Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki

yasal düzenlemeler ve devlet teşvikleri ile görüşlerinin daha olumlu olduğu söylenebilir (t=5,09, p=0,01, p<0,05).

**Tablo-27** Boyutlar ve Yaş

Boyutlar	Yaş	n	Ortalama	s.s.	F	p	Fark
<b>Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı</b>	18-30 yaş (1)	22	3,77	0,91	15,60	0,01	1<2,3,4
	31-40 yaş (2)	195	4,37	0,58			
	41-49 yaş (3)	249	4,53	0,43			
	50 yaş ve üzeri (4)	20	4,42	0,39			
<b>Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler</b>	18-30 yaş (1)	22	3,64	0,80	11,15	0,01	1<2,3,4
	31-40 yaş (2)	195	4,29	0,58			
	41-49 yaş (3)	249	4,35	0,52			
	50 yaş ve üzeri (4)	20	4,40	0,50			

Katılımcıların yaşlarına göre Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı boyutu puanların farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir (F=15,36, p=0,01,p<0,05). Farkın 18-30 yaş arasındaki katılımcıların ortalama boyut puanlarının kendinden yaşça büyük olan katılımcılara göre daha düşük düzeyde olduğu tespit edilmiştir(p=0,01). Çalışmada 31 yaş ve üzerindeki yaşlarda olan grubun kendilerinden yaşça küçük olan 18-30 yaş arasındaki gruba göre gayrimenkul sektörünün yapısının daha iyi olduğunu, yatırım imkânlarının daha çok ve sektörün güvenilir olduğunu düşündükleri söylenebilir.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu puanların katılımcıların yaşlarına göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir (F=11,15, p=0,01,p<0,05). Farklılığın kaynağı 18-30 yaş arasındaki katılımcıların 31 yaş ve üzerindeki yaşta olan katılımcılara göre Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin yetersiz, devlet teşvikleri daha az ve konu ile ilgili görüşlerinin daha olumsuz olduğu söylenebilir (p=0,01).

**Tablo-28** Eğitim ve Boyutlar

Boyutlar	Eğitim	n	Ortalama	s.s.	F	p
<b>Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı</b>	İlköğretim	39	4,55	0,46	1,23	0,30
	Lise	191	4,45	0,44		
	MYO	10	4,32	0,44		
	Lisans	203	4,41	0,62		
	Lisansüstü	43	4,31	0,71		
<b>Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler</b>	İlköğretim	39	4,31	0,60	0,32	0,87
	Lise	191	4,30	0,52		
	MYO	10	4,15	0,46		
	Lisans	203	4,30	0,62		
	Lisansüstü	43	4,23	0,60		

Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı boyutu puanların katılımcıların eğitim düzeylerine göre anlamlı düzeyde farklılıklar göstermediği tespit edilmiştir (F=1,23, p=0,30, p>0,05). Çalışmada ilköğretim, lise, yüksekokul, lisans ve lisansüstü düzeyde eğitime sahip olan katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı hakkındaki görüşlerinin benzerlikler gösterdiği tespit edilmiştir.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu puanların katılımcıların eğitim düzeylerine göre anlamlı düzeyde farklılıklar göstermediği tespit edilmiştir (F=0,32, p=0,30, p>0,05). Çalışmada ilköğretim, lise, yüksekokul, lisans ve lisansüstü düzeyde eğitime sahip olan katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler hakkındaki görüşlerinin benzerlikler gösterdiği tespit edilmiştir. Eğitim düzeyine göre Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin, devlet teşvikleri ve konu ile ilgili görüşlerinin benzer düzeylerde olduğu söylenebilir.

**Tablo-29** Aylık Gelir ve Boyutlar

Boyutlar	Aylık Gelir	n	Ortalama	s.s.	F	p	fark
<b>Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı</b>	500-1500 \$ (1)	22	3,88	0,85	11,57	0,01	1<2,3,4
	1501-2500 \$ (2)	140	4,34	0,58			
	2501-3500 \$ (3)	273	4,52	0,46			
	3501 \$ Üzeri (4)	51	4,42	0,58			

<b>Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler</b>	500-1500 \$ (1)	22	3,75	0,90	8,87	0,01	1<2,3,4
	1501-2500 \$ (2)	140	4,31	0,62			
	2501-3500 \$ (3)	273	4,36	0,51			
	3501 \$ Üzeri (4)	51	4,17	0,44			

Katılımcıların gelir düzeylerine göre Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı boyutu puanların farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir (F=11,57, p=0,01,p<0,05). Farkın sebebi 500-1500 \$ arasında geliri olan katılımcıların ortalama boyut puanlarının kendinden daha yüksek gelire sahip olan katılımcılara göre daha düşük düzeyde olduğu söylenilebilir.(p=0,01). Çalışmada 1501 \$ ve üzerinde aylık gelire sahip olan grubun kendilerinden daha düşük gelire sahip olan gruba göre gayrimenkul sektörün yapısının daha iyi olduğunu, yatırım imkânlarının daha çok ve sektörün güvenilir olduğunu düşündükleri söylenebilir.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu puanların katılımcıların gelir düzeylerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir (F=8,87, p=0,01,p<0,05). Farkın sebebi 500-1500 \$ arasında geliri olan katılımcıların 1501 \$ ve üzerinde aylık gelire sahip olan katılımcılara göre Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin yetersiz, devlet teşvikleri daha az ve konu ile ilgili görüşlerinin daha olumsuz olduğu söylenebilir (p=0,01). Bir başka deyişle 1501 \$ ve üzerinde aylık gelire sahip olan grup Türkiye gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin ve devlet teşviklerinin daha iyi olduğunu düşünmektedir.

**Tablo-30** Gayrimenkul Tipi ve Boyutlar

Boyut	Gayrimenkul tipi	n	Ortalama	s.s.	F	p
<b>Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı</b>	Konut	378	4,43	0,57	2,32	0,10
	Arsa	58	4,32	0,39		
	Ticari	50	4,55	0,50		
<b>Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler</b>	Konut	378	4,28	0,60	2,41	0,09
	Arsa	58	4,45	0,48		
	Ticari	50	4,25	0,50		

Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı boyutu puanların katılımcıların satın almayı tercih ettiği gayrimenkul tipine göre anlamlı düzeyde farklılıklar göstermediği tespit edilmiştir (F=2,32, p=0,10, p>0,05). Çalışmada konut, arsa ve

ticari tipte gayrimenkul tercih eden katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı hakkındaki görüşlerinin benzer olduğu tespit edilmiştir.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu puanların katılımcıların satın almayı tercih ettiği gayrimenkul tipine göre anlamlı düzeyde farklılıklar göstermediği tespit edilmiştir ( $F=2,42$ ,  $p=0,09$ ,  $p>0,05$ ). Konut, arsa ve ticari tipte gayrimenkul satın almayı tercih eden katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler hakkındaki görüşlerinin benzerlikler gösterdiği tespit edilmiştir. Tercih edilen gayrimenkul tipine göre Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin, devlet teşvikleri ve konu ile ilgili görüşlerinin benzer düzeylerde olduğu söylenebilir.

**Tablo-31** Gayrimenkul Tercih Edilen Bölge ve Boyutlar

Boyutlar	Gayrimenkul Tercih Edilen Bölge	n	Ortalama	s.s.	F	p
Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı	Antalya	54	4,29	0,58	1,79	0,11
	Aydın	26	4,40	0,48		
	Bursa	50	4,56	0,49		
	İstanbul	216	4,47	0,57		
	İzmir	64	4,39	0,60		
	Diğer	76	4,37	0,47		
Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler	Antalya	54	4,45	0,48	1,77	0,12
	Aydın	26	4,38	0,54		
	Bursa	50	4,22	0,66		
	İstanbul	216	4,24	0,58		
	İzmir	64	4,28	0,57		
	Diğer	76	4,37	0,56		

Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı boyutu puanların katılımcıların satın almayı tercih ettiği gayrimenkulün bulunduğu bölgeye göre anlamlı düzeyde farklılıklar göstermediği tespit edilmiştir ( $F=1,79$ ,  $p=0,11$ ,  $p>0,05$ ). Çalışmada Antalya, Aydın, Bursa, İstanbul, İzmir ve diğer bölgelerde gayrimenkul tercih eden katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı hakkındaki görüşlerinin benzerlikler gösterdiği tespit edilmiştir.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu puanların katılımcıların satın almayı tercih ettiği gayrimenkulün bulunduğu bölgeye göre anlamlı düzeyde farklılıklar göstermediği tespit edilmiştir ( $F=1,77$ ,  $p=0,12$ ,  $p>0,05$ ). Çalışmada Antalya, Aydın, Bursa, İstanbul, İzmir ve diğer bölgelerde gayrimenkul satın alan katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler



hakkındaki görüşlerinin farklı olmadığı tespit edilmiştir. Tercih edilen gayrimenkul bölgesine göre Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin, devlet teşvikleri ve konu ile ilgili görüşlerinin benzer düzeylerde olduğu söylenebilir.

**Tablo-32** Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler ve Gayrimenkul Tercihinde Konuların Önem Puanı Arasındaki İlişkilerin İncelenmesi

Boyutlar		Ülkenin doğal ve tarihi güzellikleri	Ülkenin ekonomik ve siyasi istikrarı	Ülkenin gelişmişlik seviyesi	Ülkenin yabancı uyruklulara uyguladığı yasal sınırlamaları	Ülkenin yatırım avantajları
<b>Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler</b>	r	0,014	0,076	0,142**	-0,167**	0,030
	p	0,76	0,09	0,01	0,01	0,51
	n	486	486	486	486	486

\*\*0,01 düzeyinde anlamlı ilişki

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu ile gayrimenkul tercihindeki ülkenin doğal ve tarihi güzellikleri konusunun önem puanları arasında anlamlı bir ilişki olmadığı, tespit edilmiştir ( $r=0,014$ ,  $p=0,76$ ,  $p>0,05$ ).

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu ile gayrimenkul tercihindeki ülkenin ekonomik ve siyasi istikrarı konusunun önem puanları arasında anlamlı bir ilişki olmadığı tespit edilmiştir ( $r=0,076$ ,  $p=0,09$ ,  $p>0,05$ ).

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu ile gayrimenkul tercihindeki ülkenin gelişmişlik seviyesi konusunun önem puanları arasında pozitif yönde, düşük düzeyde güçte ve anlamlı bir ilişki olduğu tespit edilmiştir ( $r=0,142$ ,  $p=0,01$ ,  $p<0,05$ ). Katılımcıların gayrimenkul tercihinde ülkenin gelişmişlik seviyesi konusundaki önem puanlarının Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu üzerinde yükseltici bir etkiye sahip olduğu, yatırım yapmak konusunda ülkenin gelişmiş olmasının önemli olduğunu düşünen katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin, devlet teşvikleri ve konu ile ilgili diğer görüşlerinin daha olumlu olduğu tespit edilmiştir.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu ile gayrimenkul tercihindeki ülkenin yabancı uyruklulara uyguladığı yasal sınırlamaları konusunun önem puanları arasında pozitif yönde, düşük düzeyde güçte ve anlamlı bir ilişki olduğu tespit edilmiştir ( $r=0,167$ ,  $p=0,01$ ,  $p<0,05$ ). Katılımcıların gayrimenkul tercihinde ülkenin yabancı uyruklulara uyguladığı yasal sınırlamalar konusundaki

önem puanlarının Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu üzerinde yükseltici bir etkiye sahip olduğu, yatırım yapmak konusunda ülkenin yabancı uyruklu kişilere uyguladığı yasal sınırlamaların önemli olduğunu düşünen katılımcıların Türkiye gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler, devlet teşvikleri ve konu ile ilgili diğer görüşlerinin daha olumlu olduğu tespit edilmiştir.

**Tablo-33** Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı ve Gayrimenkul Tercihinde Konuların Önem Puanı Arasındaki İlişkilerin İncelenmesi

Boyutlar		Ülkenin doğal ve tarihi güzellikleri	Ülkenin ekonomik ve siyasi istikrarı	Ülkenin gelişmişlik seviyesi	Ülkenin yabancı uyruklulara uyguladığı yasal sınırlamaları	Ülkenin yatırım avantajları
<b>Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı</b>	r	0,167**	0,053	0,106*	0,306**	-0,080
	p	0,01	0,24	0,01	0,00	0,08
	n	486	486	486	486	486

\*0,05 düzeyinde anlamlı ilişki, \*\*0,01 düzeyinde anlamlı ilişki

Türkiye'deki gayrimenkul sektörü yapısı boyutu ile gayrimenkul tercihindeki ülkenin doğal ve tarihi güzellikleri konusunun önem puanları arasında pozitif yönde, düşük düzeyde güçte ve anlamlı bir ilişki olduğu tespit edilmiştir ( $r=0,167$ ,  $p=0,01$ ,  $p<0,05$ ). Katılımcıların gayrimenkul tercihinde ülkenin doğal ve tarihi güzellikleri konusundaki önem puanlarının artışı Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün yapısı boyutu üzerinde yükseltici bir etkiye sahiptir. Yatırım yapmak konusunda ülkenin doğal ve tarihi güzellikleri konusunun önemli olduğunu düşünen katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektörünü daha güvenli, yatırım yapılabilir olarak gördükleri ve Türkiye'deki gayrimenkul sektörü hakkındaki görüşlerinin daha olumlu olduğu tespit edilmiştir.

Türkiye'deki gayrimenkul sektörü yapısı boyutu ile gayrimenkul tercih edilecek ülkenin ekonomik ve siyasi istikrarı konusunun önem puanları arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır. Katılımcıların ülkenin ekonomik ve siyasi istikrarı konusundaki önem puanlarının gayrimenkul sektörü yapısı boyutu arasında anlamlı bir ilişki olmadığı tespit edilmiştir ( $r=0,053$ ,  $p=0,24$ ,  $p>0,05$ ).

Türkiye'deki gayrimenkul sektörü yapısı boyutu ile gayrimenkul tercihindeki ülkenin gelişmişlik seviyesi konusunun önem puanları arasında pozitif yönde, düşük düzeyde güçte ve anlamlı bir ilişki olduğu tespit edilmiştir ( $r=0,106$ ,  $p=0,01$ ,  $p<0,05$ ). Katılımcıların gayrimenkul tercihinde ülkenin gelişmişlik seviyesi konusundaki önem puanlarının artışı Türkiye'deki gayrimenkul sektörü yapısı boyutu üzerinde yükseltici

bir etkiye sahiptir. Yatırım yapmak konusunda ülkenin gelişmiş olmasının önemli olduğunu düşünen katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektörünü daha güvenli, yatırım yapılabilir olarak gördükleri ve Türkiye'deki gayrimenkul sektörü hakkındaki görüşlerinin daha olumlu olduğu tespit edilmiştir.

Türkiye'deki gayrimenkul sektörü yapısı boyutu ile gayrimenkul tercihindeki ülkenin yabancı uyruklulara uyguladığı yasal sınırlamaları konusunun önem puanları arasında pozitif yönde, düşük düzeyde güçte ve anlamlı bir ilişki olduğu tespit edilmiştir ( $r=0,306$ ,  $p=0,01$ ,  $p<0,05$ ). Katılımcıların gayrimenkul tercihinde ülkenin yabancı uyruklulara uyguladığı yasal sınırlamalar konusundaki önem puanlarının artışı Türkiye'deki gayrimenkul sektörü yapısı boyutu üzerinde yükseltici bir etkiye sahiptir. Yatırım yapmak konusunda ülkenin yabancı uyruklulara uyguladığı yasal sınırlamalar olduğunu düşünen katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektörü hakkındaki görüşlerinin daha olumlu olduğu, Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün daha güvenli, daha yüksek düzeyde yatırım yapılabilir olarak gördükleri tespit edilmiştir.

Türkiye'deki gayrimenkul sektörü yapısı boyutu ile gayrimenkul tercihindeki ülkenin yatırım avantajları konusunun önem puanları arasında anlamlı bir ilişki olmadığı, katılımcıların yatırım avantajlarının olması konusundaki önem puanlarının gayrimenkul sektörü yapısı boyutu arasında anlamlı bir ilişki olmadığı tespit edilmiştir ( $r=0,08$ ,  $p=0,08$ ,  $p>0,05$ ).

**Tablo-34** Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı ve Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler Arasındaki İlişkilerin İncelenmesi

Boyutlar		Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemeler
Türkiye'deki Gayrimenkul Sektörünün Yapısı	r	0,590**
	p	0,01
	n	486

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu ile Türkiye'deki gayrimenkul sektörü yapısı boyutu ile yüksek düzeyde pozitif yönlü ve anlamlı bir ilişki olduğu tespit edilmiştir ( $r=0,590$ ,  $p=0,01$ ,  $p<0,05$ ). Katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin ve devlet teşviklerinin daha yüksek düzeyde olduğunu düşünen katılımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektörünü daha güvenli, yatırım yapılabilir ve olumlu olarak düşündükleri

söylenbilir. Türkiye'deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin yeterli olduğunu düşünen katılımcıların Türkiye'ye yatırım yapmak isteklerinin daha yüksek düzeyde olduğu söylenilebilir.



## SONUÇ VE ÖNERİLER

Globalleşen dünya ile yabancı uyruklu kişiler farklı ülkelere iş veya yaşama amacı ile yerleşme gerçekleştirmektedir. Türkiye’de gayrimenkul sektörü dinamik bir yapıya sahiptir. Türkiye’nin bulunduğu coğrafi konumu, tarihi değerleri, kültürel özellikleri her daim yabancı kişiler tarafından ilgi çekici oluşturur. Yabancı kişilerin gayrimenkul edinimi ekonomik, sosyal, siyasal birçok fırsatı oluşturarak ülkenin ulusal refahını arttırmaktadır. Türkiye gayrimenkul sektörünün sağladığı fırsatların ve avantajların çok olması ise gayrimenkul sektöründe yabancıların gayrimenkul yatırımlarını arttırmaktadır.

Sektör içerisinde pazarlama konusunda devamlı inovasyonlar gerçekleşmekte, profesyonelleşen personeller ise gün geçtikçe artmakta ve ülkeye gayrimenkul edinimi gerçekleştirme amacı ile gelen yabancılarla doğru pazarlama ile satışlar gerçekleştirilmektedir. Fakat yabancı kişiye gayrimenkul satışı gerçekleşmesi için öncelikle yabancı kişinin ülkeye gayrimenkul edinimi amacı ile çekilmesi gerekmektedir.

Ekonomimizin lokomotifi konumunda olup diğer sektörler arasında da köprü görevi oluşturmakta olan gayrimenkul sektöründe yabancı kişileri ülkeye çekebilmek için birçok yasal düzenleme gerçekleştirilmektedir. Yabancı uyruklu kişiler için yasal düzenlemeler ile sağlanan hukuki güvenlik ve gayrimenkul edinimi ile sahip oldukları yasal haklar gayrimenkul edinimi kararlarını etkilemektedir. Tarihi seyir içerisinde birçok yasal düzenlemeler gerçekleştirildiği ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. 2012 yılında yabancı kişilerin gayrimenkul ediniminde aranan karşılıklılık esasının kalktığı, 2017 yılında belli şartlar karşılığında gayrimenkul edinimi gerçekleştiren kişilere vatandaşlık hakkı verilmesi gibi birçok önemli ve ilgi çekici yasal düzenleme gerçekleştiği görülmektedir. Mayıs 2012 ve sonrasında yabancı uyruklulara gerçekleşen taşınmaz satışlarında hızlı bir artış görülmektedir.

Yabancıların yatırım amaçlı hangi kriterleri aradığını çeşitli ülkelerde yapılan araştırmalar ile incelenmesi gerekmektedir. Bu araştırmalar sonucu genel olarak; Türkiye, Avrupa pazarında ilk olarak doğal güzellikleri, tarihi eserleri, kültürü, misafirperverliği, yemekleri, batıya yakınlığı ile tanındığı ve tercih edildiği görülmektedir.

Yaptığımız çalışma da yabancı uyrukluların Türkiye’de gayrimenkul edinimi gerçekleştirirken ilk olarak önem verdikleri faktörün yasal sınırlamalar olduğu tespit edilmiştir. Kendilerine tanınan bir yasal sınırlama olup olmaması gayrimenkul tercihi etkileyen faktörlerden yasal düzenlemelerin ilk sırayı, ekonomik ve siyasi istikrarın ikinci sırayı, doğal ve tarihi güzelliklerin üçüncü sırayı, yatırım avantajlarının dördüncü sırayı, gelişmişlik seviyesinin ise beşinci sırayı oluşturduğu görülmektedir.

Gayrimenkul edinimlerinde karşılıklılık esasının aranmaması ve birçok yasal hak tanınması yabancı kişilerin Türkiye’den gayrimenkul edinimi gerçekleştirmelerini olumlu etkilediği söylenebilmektedir.

Yaptığım çalışmaya katılan yabancıların %91’nin gayrimenkul alımı ile kazanılacak hakların alım kararlarını etkilediği, %9’nun ise kararlarını etkilemediği tespit edilmiştir. Gayrimenkul alımı ile kazanılacak haklar doğrultusunda alım kararından etkilenen katılımcıların Türkiye gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler ve devlet teşvikleri ile ilgili görüşlerinin daha olumlu olduğu söylenebilir.

Yaptığım araştırmada gayrimenkul edinimindeki yasal boyut bileşenlerine göre 18-30 yaş arasındaki yabancılar, 31 yaş ve üzerindeki yaşta olan yabancı kişilere göre Türkiye’deki yasal düzenlemeleri yetersiz, devlet teşviklerini daha az ve konu ile ilgili görüşlerinin daha olumsuz olduğu söylenebilir. Aynı şekilde 1501\$ altındaki aylık gelire sahip olan yabancılar, Türkiye’deki yasal düzenlemeleri yetersiz, devlet teşviklerini az bulduğu ve konu ile ilgili görüşlerinin daha olumsuz olduğu söylenebilir.

Yaptığım araştırmada gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin boyut bileşenlerine göre yabancı kişilerin cinsiyetleri, eğitim düzeyleri ve tercih edilen gayrimenkul tiplerine göre anlamlı farklılıklar göstermediği tespit edilmiştir. Türkiye’de gayrimenkul sektörünü kapsayan yasal düzenlemelere, devlet teşviklerine ve konu ile ilgili görüşlere benzer düzeylerde cevap verdikleri söylenebilir.

Yaptığım çalışmaya katılan katılımcıların gayrimenkul edinmek istenen ülkenin yabancı uyruklulara uyguladığı yasal sınırlamalar konusundaki önem puanları Türkiye’deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler boyutu üzerinde yükseltici bir etkiye sahip olduğu söylenebilir.

Yatırım yapmak konusunda ülkenin yabancı uyruklu kişilere uyguladığı yasal sınırlamaların önemli olduğunu düşünen yabancılar Türkiye gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemeler, devlet teşvikleri ve konu ile ilgili diğer görüşlerinin daha olumludur. Türkiye’deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin ve devlet teşviklerinin daha yüksek düzeyde olduğunu düşünen yabancı kişilerin Türkiye’deki gayrimenkul sektörünü daha güvenli ve yatırım yapılabilir bulmaktadır. Türkiye’deki gayrimenkul sektöründeki yasal düzenlemelerin yeterli olduğunu düşünen katılımcıların Türkiye’ye yatırım yapmak isteklerinin daha yüksek düzeyde olduğu söylenilebilir.

Yapılan literatür taraması ve anket çalışması sonucunda, gayrimenkul ediniminde yasal düzenlemelerin yabancı yatırımcılar üzerinde artan yönlü olumlu etki oluşturduğu söylenebilir.

Taşınmaza olan talebin artışı, üretici kısmı harekete geçirerek birçok taşınmazın ve büyük projelerin artmasına sebep olmuştur. Oluşan arz fazlası daha çok konut olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut arzının fazlalığından bahseden hesaplamalarda yapı kullanım izin belgesi alınmış olan tüm konutlar dâhil edilmemelidir. Çünkü yapı kullanım izin belgesi alınan konutların hepsi satışa direk sunulmadığı için konut stokuna dâhil edilerek hesap yapılması yanlış sonuç doğurmaktadır. Oluşan arz fazlasının bölgesel olduğu sonucu doğrultusunda çözüm önerisi olarak ise, talebin oluşmasını istediğimiz kitlenin doğru tespitinin yapılması ve bu kitleye yönelik uygulanacak olan doğru pazarlama stratejilerinin hayata geçirilmesi ile sektörde oluşan ve sebebi arz fazlası olan bölgesel sorun fırsata dönüştürülebilecektir.

Bir semt içerisinde belli bir mahalleye veya siteye yerleşen yabancılar koloniler haline gelerek olası problemler oluşturabilir. Bu sebeple mahalle, site, proje içerisinde aynı uyruklu yabancı kişilerin takibi yapılmalı ve belli sınırlamalara tabi tutulmalıdır.

Gayrimenkul edinimi gerçekleştirmiş olan yabancı uyruklu kadın kişiler erkek kişilere oranla gayrimenkul sektörümüzü daha az güvenilir bulmaktadır. Yabancı kişinin gayrimenkul ediniminde yaşadığı güven problemi öncelikli olarak hukuk daha sonrasında ekonomik ve siyasi istikrardan geçmektedir. Yasal düzenlemeler ile ilgili ayrıntılı bilgiye rahat ulaşabilmeleri sağlanmalıdır.

18-30 yaş aralığında bulunan yabancı kişiler yabancı kişiler, yasal düzenlemeleri ve teşvikleri yetersiz bulmaktadır. Gayrimenkul edinimi ile yasal düzenlemeler arasındaki bağlantı sonucu 18-30 yaş aralığında bulunan yabancı kişilerin gayrimenkul edinimi için, genç nüfusa hitap eden projelerde bu yaş aralığına özel avantajlı kampanyalar gerçekleştirilebilir.

500-1500\$ arasında geliri olan yabancı kişiler, yasal düzenlemeleri ve teşvikleri yetersiz bulmaktadır. Bu aralık gelir sahibi yabancı kişilere metrekare fiyatı daha düşük olan bölgelerde veya sadece 1+0, 1+1 gibi kullanım şekli olan projelerde yer alan konutların pazarlanması üzerinde çalışmalar gerçekleştirilebilir.

Yabancı kişilerin gayrimenkul edinimleri sırasında tapu işlemlerinin yabancı uyruklu kişilere tanınan öncelik hakkı ile daha hızlı çözümlenmesi gerekmektedir. Ödemesini tamamlayan yabancı kişiler teslimat öncesinde tapusunu alabilir olması satışlarda artış gerçekleştirecektir.

Yasal düzenlemelerden olumlu etkilenen yabancı kişileri Türkiye'ye çekmek için belli yatırım büyüklüğünde ticari gayrimenkul alacak yabancı kişiler belirlenerek bu kişilere devlet teşvik ve destekleri arttırılabilir veya gayrimenkullerinin ticari amaçlı ilk kullanım yılı içerisinde de vergi avantajı sağlanabilir.

Askeri ve özel güvenlik bölgelerinde taşınmaz edinimi için izin almak gerekmekte ve bu 1 ila 3 ay arasında bir süreyi bulabilmektedir. Bu bölgelerde gerçekleşme ihtimali taşıyan gayrimenkul edinimi Türk vatandaşları tarafından da tehditkâr olarak düşünülmekte olduğu için öncelikli olarak yerli halkın bu konuda bilinçlendirilmesi sağlanmalı ilgili konferans ve sunumlar belediyeler tarafından gerçekleştirilerek yabancı kişilerin Türkiye için oluşturduğu fırsatlar belirtilmelidir. 3 ay süren geri dönüş sürecini kapsayan bu dönem içerisinde ise yabancı kişilerin farklı bir ülkede yatırım gerçekleştirmesinin önüne geçilmesi için alternatif olarak satış yapılabilecek gayrimenkuller hakkında bilgilendirme yapılabilir olması gerekmektedir.

Arsa veya tarla alımı gerçekleştirerek üzerinde proje geliştirecek olan yabancı kişiler, projelerini iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmaları gerekmektedir. Bu tip yatırım amacı ile ülkeye gelen yabancı kişilerin gayrimenkul edinim kararlarını hızlandırabilmek adına gayrimenkul edinimini gerçekleştiren yabancıların Türkiye’de yaşaması sağlanabilir. Otel üzerinden konaklama geçiren yabancıların gayrimenkul edinimi gerçekleştirmesi durumunda vergi avantajları sağlanabilir. Konut satışının sağlanmasıyla ise bu süreç içerisinde projeyi 2 sene içerisinde Bakanlık onayına sunamasa dahi ülkeye gayrimenkul edinimi ile avantajlar sağlayabilir. Yabancı kişinin arsa alımı ile başlayan bu 2 yıl içinde konut almaları için avantajlı fırsatlar oluşturulabilir, bu konu ile ilgili yasal düzenlemeler gerçekleştirilebilir.

Yasal düzenlemelerin yabancı yatırımcılara avantaj sağladığı her dönem içerisinde gayrimenkul satışlarında adet olarak artış yaşanmıştır. Yapılan anket çalışması içerisinde de belli bir grup katılımcı yasal düzenlemelerden etkilendiğini ve alım kararını kazandığı haklardan etkilenecek verdiğini belirtmesine rağmen, Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinimi ile ilgili çalışmalarını yetersiz bulmaktadır. Çalışmaların geliştirilmesi gerekliliğine vurgu yapan bu sonuç ile yabancıların gayrimenkul edinimi ile ilgili çalışmalar gerçekleştirilebilir. Bu çalışmaların ise sadece yabancıların gayrimenkul edinimi için görevlendirilen bir devlet kurumu tarafından gerçekleştirilebilir olması yabancı kişilere karşı güven unsurunu da güçlendirebilir.

Her bölge ve bu bölgelerde bulunan gayrimenkuller ile ilgili özellikle yabancıların ilgi duyduğu büyük şehirlerde veya havaalanlarında konu ile ilgili bilgilendirme ofisleri bulunmalı ve gelen yabancı bilgi almak istediği projeye ulaşmadan önce kendilerine uygulanan yasal hak ve sınırlamalar ile ilgili olarak buralardan ayrıntılı bilgi, doküman alabilmelidir. Bu kurumların işleyişlerindeki takibin sağlanabilmesi ve yabancılar üzerinde güven unsuru oluşturabilmesi adına denetlenebilir bir sisteme ihtiyacı da gerekli olacaktır. Yabancıların bilgi alacağı bu



ofislerde gerekleŖecek alan alıŖmaları ile sektöre doğru ve önemli bir Ŗekilde yn verilebilecektir.

Tanıtım, reklam vb. gibi pazarlama stratejileri her bir satıŖ için önemlidir. Fakat gayrimenkul sektörü içerisinde maket üzerinden satıŖ gerekleŖtirilmeye alıŖılan projelerde, yabancı kiŖilerin gayrimenkul edinimi için ülkeye çekilmesinde daha çok web üzerinden alıŖmalar gerekleŖtirilmelidir. Her projenin kendi sitesinde yasal sınırlamalar, haklar ve teŖvikler hakkında hazırlanmıŖ olan bir bölüm bulunmalı ve en çok yatırım gerekleŖen ülkelerin dillerine çevrilebilir Ŗekilde hazırlanmalıdır.

Gayrimenkul edinimi gerekleŖtirecek yabancılara Bakanlar Kurulu tarafından sınırlama getirebileceği Tapu kanununda yer almaktadır. Bu yetkinin uygulanması durumunda yabancı kiŖilerin karŖılaŖacađı sınırlamaların açık bir Ŗekilde belirtilmelidir.

Kanun koyucular deđiŖen Ŗartlara uyum sağlayacak yasalar çıkarmalı ve yapılan düzenlemeleri de devamlı yakından takip etmelidir.

Yukarıda saydığım genel önerilerin dıŖında sektörlere özgü yabancılara gerekleŖecek satıŖlardaki yasal düzenlemeler boyutu üzerine alıŖılabilir. alıŖmamız sonunda ise gayrimenkul ediniminde yasal düzenlemelerin yabancı yatırımcılar üzerine etkisi üzerine daha büyük araŖtırmalar yapmanın mümkün olduğu anlaŖılmıŖtır. Yabancıların gayrimenkul edinimi, diğer sektörler ile köprü görevi kuran gayrimenkul sektörünün kendini devamlı geliŖtirerek sektörlere olumlu etkide bulunması, ekonomik olarak büyüme ve kalkınmaya sağladığı fayda, toplumda kültürel zenginlik yaratması, üzerine de alan alıŖmaları gerekleŖtirilebilir.

Bu araŖtırmayla Türkiye’de lokomotif konumda olan gayrimenkul sektöründe yabancıların yerinden bahsedilerek ayrıntılı tarihsel geliŖim süreçleriyle yasal düzenlemelerin etkisi üzerinde durulmuŖtur. Yapılan literatür taramaları ve alan alıŖması sonucunda ise gayrimenkul edinim kararlarında yasal düzenlemeler ile yabancı yatırımcılar arasında pozitif yönlü korelasyon olduğu tespit edilmiŖtir.

## KAYNAKÇA

### KİTAPLAR

TUNCER Kürşat, **Profesyonel Gayrimenkul Yatırım**, Ceres Yayınları, İstanbul, 2015

LEVİ Selim, **Yabancıların Taşınmaz Edinimi**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2006

ESMER Galip, **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, Kazancı Kitap Yayın Evi Ankara, 1990

ALTUĞ Yılmaz, **Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1969

ŞİRİNER ÖNVER Makbule, **Konut ve Konut Politikası**, IJOPEC Yayıncılık, İstanbul, 2016

İSBİR Eyüp G. ve AÇMA Bülent, **Kentleşme ve Çevre Sorunları**, Anadolu Üniversitesi, Eskişehir, 2005

JACQUES Boineau, **Fransa'da Devrim Döneminde Yurttaşlar ve Yurttaşlık, Dersimiz: Yurttaşlık, (Çev. Yeşim Küey)**, Kesit Yayıncılık, İstanbul, 1998

ODMAN M. Tefik, **İltica, Uluslararası Göç ve Vatansızlık: Kuram, Gözlem ve Politika, Ed: Özlem Çelebi, Saime Özçürümez ve Şirin Türkay**, Birleşmiş Milletler Mülteciler Yüksek Komiserliği Yayını, Ankara, 2011

BOZBEI Savaş, **Uygulamada Alman İltica Hukuku**, Books on Demand, Almanya, 2018

İMAMOĞLU M. Altuğ, **Azınlık Vakıfları Ve Yabancıların Taşınmaz Edinimleri**, Yazıt Yayıncılık, Ankara, 2006,

GÜNDOĞDU Aysel, **Finansal Piyasalar Ve Kurumlar: Teori Ve Türkiye Uygulamasına Güncel Bakış**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016

MAT Hidayet, **Yatırım ve İstihdamı Arttırmak Amacıyla Devletin Arsa, Arazi ve Diğer Teşvik Uygulamaları**, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, 2007

MUCUK İsmet, **Pazarlama İlkeleri**, Der Yayınları, İstanbul, 1994

YÜKSELEN Cemal, **Pazarlama**, Detay Yayınları, Ankara, 2008

ÖZDEŞ A. Taner, **Satışın 10 Altın Kuralı**, Mediacat Yayıncılık, İstanbul, 2016

EKŞİ Nuray, **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı**, Beta Yayınevi, İstanbul, 2012

## MAKALELER

ALABAY Nurettin, "Geleneksel Pazarlamadan Yeni Pazarlama Yaklaşımlarına Geçiş Süreci", **Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 2010, 213-235

BAL Harun ve GÖZ Devlet, "Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları ve Türkiye", **Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 2010, 450-467

BERKİ Osman Fazıl, "Türkiye’de Yabancılar Hukuku", **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 1955, 172-200

BURUCU Hümeysra ve CONTUK Filiz Yıldız, "Türk Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Rekabet Yapısı", **Finans Politik & Ekonomik Yorumlar Dergisi**, 2016, 89-99

CANDAN Hakan ve OKTAY Ercan, "Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Ediniminin Turizm Sektörü Üzerine Etkisi", **Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi**, 2017, 639-661

CHİHA Nedjib H. , "Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu (Çev. Halil Cin)" , **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 1967, 247-274

ÇENGEL Özgür, "Gayrimenkul Sektöründe Modern Pazarlama Teknikleri ve Güncel Uygulamalar", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, 2006, 125-131

ÇETİNKAYA Murat, "Türkiye Ekonomisinde Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımlarının Sektörel Dağılımının Önemi", **Selçuk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 2004, 239-260

ÇİNKO Levent, "Doğrudan Yabancı Sermaye Hareketlerinin Makroekonomik Etkileri", **Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, 2009, 117-131

DAŞKIRAN Filiz ve AK Duygu, "6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm", **Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi**, 2015, 264-288,

DEMİRLİ Yunus ve AYYILDIRIM Kadir, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Satışından Elde Ettikleri Kazançların Vergilendirilmesi", **Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi**, 2016, 195-212

ERDOĞAN Ali, "Türkiye İle Macaristan Ve Polonya'nın Doğrudan Yabancı Yatırım Endeksleri Açısından Karşılaştırılması", **Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi**, 2015, 291-320

ERDOĞAN Özcan, "Mülk Edinen Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler Ülkemizin Geleceği İçin Bir Tehdit Mi?", **Türk İdare Dergisi**, 2010, 91-118

GEDİKLİ Ayfer, "Çok Uluslu Şirketler ve Doğrudan Yabancı Yatırımların Gelişmekte Olan Ülkelerin Kalkınması Üzerine Etkileri", **Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi**, 2011, 96-146

GENÇ Özlem, "Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı Kapsamında Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinimi", **Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi**, 2015, 65-86

GENÇ Şakir, "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi", **Sayıştay Dergisi**, 2014, 77-90

GÖRER TAMER Nilgün vd. , "Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışının Niceliksel, Niteliksel Boyutları ve Mekânsal Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme", **Memleket Siyaset Yönetim Dergisi**, 2010, 120-141

HATİPOĞLU Üstün ve TANRIVERMİŞ Harun, "Türkiye'de Arz ve Talep Açısından Konut Yatırım Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi", **Bankacılar Dergisi**, 2017, 49-76

İBİCİOĞLU Mustafa ve KARAN Mehmet Baha, "Konut Kredisi Talebini Etkileyen Faktörler: Türkiye Üzerine Bir Uygulama", **Ekonomi Bilimleri Dergisi**, 2012, 65-75,

KARAKURT TOSUN Elif, "Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünün Daha Kurumsal Bir Yapıya Kavuşma Sürecinde Gayrimenkul Danışmanlarının Rolü", **Balkan Sosyal Bilimler Dergisi**, 2016 (International Congress Of Management Economy And Policy), 329-343

KAVUK Mehmet, "Yabancılar Hukukunda Vatansızlar Ve Mülteciler", ***İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi***, 2015,179-191

KAYMAK Hasan, "Yabancı Doğrudan Yatırımları Artırmak İçin Teşvikler Gerekli ve/veya Yeterli Mi?", ***Maliye Dergisi***, 2005,74-104

MUTLU Levent, "Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye", ***TBB Dergisi***, 2005, 264-309

MUTLUER Mustafa ve SÜDAŞ İlkay, "Yabancıların Türkiye'de Mülk Edinimi: Coğrafi Bir Yaklaşım", ***Ege Coğrafya Dergisi***, 2005, 45-55

ÖZBEK HADİMOĞLU Nimet ve TEKSOY Barış , "Vatansızlığın Azaltılmasına Dair Bm Sözleşmesi (1961) Karşısında Türk Vatandaşlığı Kanunu", ***TBB Dergisi***, 2013, 221-244

ÖZKAN Işıl, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Son Değişiklikler", ***Ankara Barosu Dergisi***, 735-740

ÖZKURT Hatice, "Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü: Gelişimi ve Alternatif Finansman Modelleri ", ***Sosyal Bilimler Dergisi***, 2007, 159-173

POLAT Ezgi Güzel, "Osmanlıdan Günümüze Vatandaşlık Anlayışı", ***Ankara Barosu Dergisi***, 2011, 127-157

SU Özgül ve KAPLAN Burçin, "Konut Pazarlamasında Pazarlama Karması Stratejileri Üzerine Bir Araştırma", ***Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi***, 2017, 1-27

ŞARKAYA Cansu, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Üzerine Bir İnceleme ve Türkiye'ye İlişkin Sektör Analizi", ***Sosyal Bilimler Dergisi***, 175-190

ŞAYLAN Gencay, "Üçüncü Beş Yıllık Plan ve İdari Reform", ***Amme İdaresi Dergisi***,15-28

ŞENER Sefer ve KILIÇ Cüneyt, "Osmanlı'dan Günümüze Türkiye'de Yabancı Sermaye", ***Bilgi Sosyal Bilimler Dergisi***, 2008, 22-49

ŞİMŞEK Mevlüdiye ve BEHDİOĞLU Sema, "Türkiye'de Dolaysız Yabancı Sermaye Yatırımlarının Ekonomik Büyüme Üzerindeki Etkisi: Uygulamalı Bir Çalışma", ***Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi***, 2006, 47-65

TAKIM Abdullah, "Türkiye'de 1960-1980 Yılları Arasında Uygulanan Kalkınma Planlarında Maliye Politikaları", *Maliye Dergisi*, 2011,154-176

TERECİ Hayal, "Yabancıların Ülkemizde Taşınmaz Edinimi", *Terazi Hukuk Dergisi*, 2010, 183-188

UYVAL Doğan ve YİĞİT Mehmet, "Türkiye'de Konut Talebinin Belirleyicileri (1970-2015): Ampirik Bir Çalışma", *Selçuk Üniversitesi Meslek Yüksekokulu Dergisi*, 2016, 185-209

ÜÇÜNCÜ Sezen, "ACQUISITION OF REAL ESTATE BY FOREIGN LEGAL PERSONS VIA PURCHASING IN TURKEY AFTER THE ACCEPTANCE OF THE LAW NO. 6302", *Public and Private International Law Bulletin*, 2014, 89-152

YAKAR Mustafa ve TEMURÇİN Kadir, "Yurtdışından Türkiye'ye Kim, Nereye Göç Ediyor?", *Zeitschrift für die Welt der Türken*, 2013, 217-231

YALMAN İlkay Noyan ve KOŞAROĞLU Şerife Merve, "Doğrudan Yabancı Yatırımların Ekonomik Büyüme Ve İşsizlik Üzerindeki Etkisi", *Uluslararası Ekonomi, İşletme ve Politika Dergisi*, 2017, 191-205

YAVAN Nuri ve KARA Hamdi, "Türkiye'de Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları ve Bölgesel Dağılışı", *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 2003, 19-42

YILDIZ Ferruh, "Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilere Taşınmaz Mal Satışı", *21. Yüzyıl Dergisi*, 2007, 123-136

YILMAZ Alper Çağrı, "6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013,1095-1126

YILMAZ Emin, "Konut Sorunu Ve Toplu Konut Üretiminde TOKİ'nin ve Belediyelerin Rolü", *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2016, 31-50

YILMAZ Lerzan, "4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun Getirdiği Yenilikler", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2006, 173-190

YÜKSEL Hasan, "Konut Maliyet Faktörleri ve Konut Politikaları Kapsamında Türkiye'de Konut Sektörünün Eko-Analizi", *Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2014, 16-41

ZARAKOĞLU Avni, "Birinci Beş Yıllık Kalkınma Plâni, 1965 ve 1966 Uygulama Programları ve Para ve Kredi Politikası", **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 1966, 861-875

## **TEZLER**

ARDIÇLI Seda, Türkiye'de Konut Sorunu ve Uzun Vadeli İpotek Kredileri (Mortgage Sistemi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2003 **(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)**

ÇETİNOĞLU Betül, Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Karşılıklılık Koşulunun İncelenmesi, Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, Ankara 2012 **(Uzmanlık Tezi)**

ÇIKILI Gökhan, Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 2010 **(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)**

DEMİRDÖVEN Mehmet, Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi ve Gayrimenkul Finansmanı, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2009 **(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)**

ERDEM Ender, Maslow'un İhtiyaçlar Hiyerarşisi Kuramına Göre Konutların Swot Analizi İle Değerlendirilmesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 2008 **(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)**

ERGİN Murat, "Gayrimenkul Türlerine Göre Değerleme Raporlarının Analizi", Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013 **(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)**

GÖNÜLLAL Funda, Gayrimenkul Değerleme Sürecinde 'En Etkin Ve Verimli Kullanım Amaçlı Pazar Analizinin İspartakule Örneğinde İncelenmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2009 **(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)**

KARADAĞ Haydar, Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünün Ekonomik Analizi ve Yabancılara Gayrimenkul Satışının İktisadi Sonuçları, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli, 2008 **(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)**

KOLUTEK Selcan, Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımı Olarak Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul Gayrimenkul Piyasasının Gelişimi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2012 **(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)**

ONURLU Özlem, Uluslararası Değerleme Standartlarının Türkiye’de Uygulanması Sürecinde Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımının İrdelenmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2006 **(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)**

ŞENTÜRK Tuğba, Gayrimenkul Döngüsü Bağlamında Arz-Talep Dengesinin Sorgulanması; İstanbul Ofis Piyasası Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2012 **(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)**

TAŞ Umut, Türkiye’de Kalkınma Planları Işığında Eğitimin Kalkınmadaki Rolü, Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir, 2007 **(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)**

YILDIZCI Ali Hakan, Gayrimenkul Yatırımlarını Etkileyen Faktörler Ve Atyrau Şehri Değerlendirmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2017 **(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi)**

## **İNTERNET**

AT Kearney-Global Business Policy Council (GBPC), <https://www.atkearney.com/gbpc/foreign-direct-investment-confidence-index> (Erişim tarihi: 06.03.2018)

Bahadır Dalkılıç, "Bir Yatırım Aracı Olarak Gayrimenkul ve Üstünlükleri", <http://www.emlakkonutdergi.com/2017/12/04/bir-yatirim-araci-olarak-gayrimenkul-ve-ustunlukleri%CC%87/> (Erişim tarihi: 11.01.2018)

Bülent Danişoğlu, "9. Plan Geride Kalırken", <http://bianet.org/bianet/siyaset/148388-9-plan-geride-kalirken> (Erişim tarihi: 24.01.2018)

Gayrimenkulde Gelişen Trendler: Avrupa 2018 Raporu, PWC ve Urban Land Institute (ULI), <https://www.pwc.com.tr/tr/sectorler/gayrimenkul/yayinlar/gayrimenkulde-gelisen-trendler-2018.html> (Erişim tarihi: 15.03.2017)



İstanbul Büyük Şehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı Resmi İnternet Sayfası <http://www.ibb.gov.tr/en-us/organization/birimler/istimlakmd/documents/istimlakrehber.htm> (Erişim tarihi: 14.01.2017)

Milli Eğitim Bakanlığı Resmi İnternet Sayfası [http://mevzuat.meb.gov.tr/html/26167\\_0.html](http://mevzuat.meb.gov.tr/html/26167_0.html) (Erişim tarihi: 02.02.2017)

Nazım Güvenç, "2017'de Ekonomi ve Finans Ne Yöne?", Bildiren Dergisi, [http://www.usiad.net/dergi/99.Sayi/Bildiren\\_Sayi\\_99.pdf](http://www.usiad.net/dergi/99.Sayi/Bildiren_Sayi_99.pdf) (Erişim tarihi: 10.04.2017)

Özge Özdemir, "10 Başlıkta Türkiye Ekonomisinin 2016 Karnesi", 30 Aralık 2016, <http://www.bbc.com/turkce/haberler-turkiye-38443279> (Erişim tarihi: 14.04.2017)

Tapu ve Kadastro Resmi İnternet Sayfası <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/tapu-sicili-tuzuğu> (Erişim tarihi: 13.01.2017)

Türkiye Cumhuriyeti Kalkınma Bakanlığı Resmi İnternet Sayfası <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/Kalknma%20Planlar/Attachments/3/plan7.pdf> (Erişim tarihi: 19.02.2017)

Türkiye Cumhuriyeti Kalkınma Bakanlığı Resmi İnternet Sayfa <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/Kalknma%20Planlar/Attachments/12/Onuncu%20Kalk%20Plan%C4%B1.pdf> (Erişim tarihi: 20.02.2017)

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt İstatistikleri, "Yıllara göre illerin yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, 2007-2017", [http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?alt\\_id=1059](http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?alt_id=1059) (Erişim tarihi: 02.02.2018)

Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017", 01 Şubat 2018, <http://www.tuik.gov.tr/HbGetirHTML.do?id=27587> (Erişim tarihi: 23.02.2018)

Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, "KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ, 1. DÖNEM 2012", 24 Mayıs 2012, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=10821> (Erişim tarihi: 27.03.2017)

Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni ,”KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ, 2. DÖNEM 2012”, 24 Ağustos 2012  
<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=10881> (Erişim tarihi: 27.03.2017)

Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, “Konut Satış İstatistikleri, IV. Çeyrek 2012”, 21 Şubat 2013, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27781> (Erişim tarihi: 27.03.2017)

Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, “Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2016”, 24 Ocak 2017 <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=24792> (Erişim Tarihi: 10.04.2017)

Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, “Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2017”, 19 Ocak 2018, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27781> (Erişim tarihi: 20.03.2018)

Tuğba Sertkaya, “Gayrimenkul Değerine Etki Eden Faktörler, [http://www.diom.com.tr/2016/06/14/gayrimenkul\\_degerine\\_etki\\_eden\\_faktorler/](http://www.diom.com.tr/2016/06/14/gayrimenkul_degerine_etki_eden_faktorler/) (Erişim tarihi: 22.03.2017)

Zübeyir Turan, ”Yabancı Sermaye Yatırımlarının Ülkemiz Ekonomisine Etkileri ve Katkıları”, Mevzuat Dergisi, 2010, <https://www.mevzuatdergisi.com/2010/05a/01.htm> (Erişim tarihi: 11.01.2017)

<https://www.emlakkoalisyonu.com/blog/insaat-halinde-ev-alirken-dikkat-edilmesi-gerekenler> (Erişim tarihi: 21.02.2018)

<https://3dkonut.com/yuksek-kira-getirili-dukkan-yatirimi-nasil-yapilir-haberi/> (Erişim tarihi: 21.02.2018)

<http://www.reitix.com/Makaleler/Gayrimenkul-Piyasasi/ID=298> (Erişim tarihi: 11.01.2017)

[http://www.martigyo.com/tr/turkiyede\\_gayrimenkul\\_sektoru](http://www.martigyo.com/tr/turkiyede_gayrimenkul_sektoru) (Erişim tarihi: 15.03.2017)

<http://www.kiplas.org.tr/?p=497> (Erişim tarihi: 27.03.2017)

<http://www.insaat.com/arsa-yatirimi-yapacaklar-dikkat.html> (Erişim tarihi: 05.04.2017)

<http://bianet.org/bianet/insan-haklari/2953-multeci-siginmaci-gocmen-nedir> (Erişim tarihi: 05.03.2017)

[http://www.ekodialog.com/uluslararası\\_ekonomi/uluslararası-sermaye-hareketleri.html](http://www.ekodialog.com/uluslararası_ekonomi/uluslararası-sermaye-hareketleri.html) (Erişim tarihi: 31.03.2017)

<http://herdem.av.tr/tr/yabancı-yatırımcının-türkiye-algısı-ekonomi-hukuk-ve-siyaset/> (Erişim tarihi: 30.10.2017)

<http://www.turkishny.com/headline-news/2-headline-news/219200-yabancı-yatırımcının-gözünde-türkiye-yatırım-yapılabilir-ülke> (Erişim tarihi: 21.04.2017)

<https://www.al-monitor.com/pulse/tr/originals/2014/06/cetingulec-foreigners-settling-turkey-coast-arab-antalya.html> (Erişim tarihi: 27.02.2017)

<http://www.aliagaekspres.com.tr/guncel/12/03/2018/turkiyeden-konut-alan-yabancilar-yuzde-22-artti> (Erişim tarihi: 15.03.2018)

<https://www.dunya.com/sectorler/emlak/turkiye-dunyanin-en-buyuk-2-muteahhidi-haberi-378220> (Erişim tarihi: 15.03.2018)

<http://www.kursattuncel.com/2014/04/gayrimenkul-projesi-gelistirirken-ve-pazarlarken-yapilan-hatalar/> (Erişim tarihi: 25.03.2017)

[http://www.ekodialog.com/uluslararası\\_ekonomi/dogrudan-yabancı-sermaye-yatırımlari.html](http://www.ekodialog.com/uluslararası_ekonomi/dogrudan-yabancı-sermaye-yatırımlari.html) (Erişim tarihi: 25.01.2018)

<http://www.gozlemgazetesi.com/HaberDetay/251/17350/okka-burunlu-nataliaya-tavsiyeme-sasirdi.html#.WOUu72Tyi00> (Erişim tarihi: 15.04.2017)

<http://www.cihandura.com/tr/makale/yabancilara-toprak-satii-uezerne-goezlemler-2015> (Erişim tarihi: 17.04.2017)

<https://www.dunya.com/sectorler/emlak/20-yil-vadeli-konut-satısı-icin-ozel-sektor-de-devrede-haberi-348271> (Erişim tarihi: 07.03.2018)

<https://www.dunya.com/ekonomi/yabancilarin-tasinmaz-yatirimi-ikiye-katlandi-haberi-406062> (Erişim tarihi: 08.03.2018)

## **RESMÎ YAYINLAR**

Resmi Gazete, 16.01.2008 Tarih, Sayı 26758

Resmî Gazete, 12.01.2017 Tarih, Sayı: 29946

Resmi Gazete, 23.01.2017 Tarih, Sayı: 29957

Resmi Gazete, 05.05.2017 Tarih, Sayı: 3005

## **SEMPOZYUM**

Melih Ersoy, **“İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçekli Planlama Sorunu”**, Türkiye’de Yeni Gelişmeler Yasal ve Yönetmelik Yapılanmalar Sempozyumu, TEPAV, Ankara, 2006

## **PROJELER**

Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın, **“Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi”**, TÜBİTAK-KAMAG 110G020 Kodlu Proje, Ankara, 2013

Harun Tanrıvermiş vd., **“Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”**, TÜBİTAK-KAMAG 110G020 Kodlu Proje, Ankara, 2013

## **RAPOR**

Türk Yapı Sektörü Raporu 2015, Yapı-Endüstri Merkezi (YEM) Yayını, 2016

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3.Çeyrek Raporu, GYODER, 2017

## EKLER

EK-A

### GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ YASAL DÜZENLEMELERİN YABANCI YATIRIMCILAR ÜZERİNE ETKİSİ ANKETİ

#### ANKET FORMU

Değerli Katılımcı;

Bu anket, İstanbul Gelişim Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalında yürütülen "GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ YASAL DÜZENLEMELERİN YABANCI YATIRIMCILAR ÜZERİNE ETKİSİ" konulu yüksek lisans tezi için veri toplamak amacıyla hazırlanmıştır. Elde edilen veriler, bilimsel amacı dışında kesinlikle kullanılmayacak olup isim belirtmenize gerek yoktur.

Ankete zaman ayırarak göstermiş olduğunuz ilgi ve katkı için teşekkür ederim.

Sinem Özdemir

1.Cinsiyetiniz? \*

- Kadın  
 Erkek

2.Bağlı olduğunuz uyruk? \*

3.Yaşınız? \*

- 18-25  
 26-30  
 31-35  
 36-40  
 41-45  
 46-49  
 50 ve üzeri

4.Medeni durumunuz? \*

- Evli  
 Bekar

5.Eğitim durumunuz? \*

- Okuryazar  
 İlköğretim  
 Lise  
 MYO  
 Lisans  
 Yüksek Lisans  
 Doktora

**6. Aylık geliriniz? \***

- 500-1000 USD  
 1001-1500 USD  
 1501-2000 USD  
 2001-2500 USD  
 2501-3000 USD  
 3001-3500 USD  
 3501 USD ve üzeri

**7. Aldığınız gayrimenkul tipi nedir? \***

- Konut  
 Arsa  
 Ticari

**8. Gayrimenkul aldığınız şehir hangisidir? \***

- Antalya  
 Aydın  
 Bursa  
 İstanbul  
 İzmir  
 Diğer

**9. Gayrimenkul alımı ile sahip olunacak haklar alım kararımı etkilemiştir. \***

- evet  
 hayır

**10. Gayrimenkul tercihinizi etkileyen faktörleri önem derecesine göre sıralayınız.\***

(En düşük puan 1 ve en yüksek puan 5 )

- ▲ ▼  Ülkenin doğal ve tarihi güzellikleri
- ▲ ▼  Ülkenin ekonomik ve siyasi istikrarı
- ▲ ▼  Ülkenin gelişmişlik seviyesi
- ▲ ▼  Ülkenin yabancı uyruklulara uyguladığı yasal sınırlamaları
- ▲ ▼  Ülkenin yatırım avantajları

**11. Türkiye gayrimenkul sektörü ve yasal düzenlemeleri hakkındaki sorulara cevap veriniz \***

<b>SORULAR</b>	<b>Kesinlikle katılmıyorum</b>	<b>Katılmıyorum</b>	<b>Kararsızım</b>	<b>Katılıyorum</b>	<b>Kesinlikle katılıyorum</b>
Türkiye gayrimenkul sektörünün ekonomik getirisi yüksektir					
Türkiye, sermayenin değerlendirilebileceği güvenli bir limandır					
Türkiye'de gayrimenkul sektörü gelişimini tamamlamıştır					
Türkiye'de yabancıların gayrimenkul edinimi ile ilgili çalışmalar yeterlidir					
Türkiye, gayrimenkul yatırımı yapmak için uygun ortama sahiptir					

<b>SORULAR</b>	<b>Kesinlikle katılmıyorum</b>	<b>Katılmıyorum</b>	<b>Kararsızım</b>	<b>Katılıyorum</b>	<b>Kesinlikle katılıyorum</b>
Türkiye gayrimenkul sektörü cazip fırsatlar sunmaktadır.					
Mütekabiliyet koşulu aranmaksızın gayrimenkul edinebilmek, karar sürecimi hızlandırmaktadır					
Devlet tarafından uygulanan teşvik ve destekler yeterlidir					
Sektör içerisindeki yasal düzenlemeler güven unsuru ile paraleldir					