

YABANCILARA YAPILAN GAYRİMENKUL ALIM VE SATIŞ İŞLEMLERİNİN CARİ AÇIK ÜZERİNE OLUMLU YA DA OLUMSUZ ETKİLERİ

Mesut MEZKİT*

mesutmezkit@gmail.com

Öz

Ülkemizin iktisadi yapısında son yıllarda en çok tartışılan ekonomik meselelerinden birisi de cari açıktır. Cari açık probleminin önemi Türkiye için finansal serbestleşme yılları olan 1990'lardan sonra daha da netleşmiştir. Cari açık, başta ekonomik büyüme ve istikrar olmak üzere ülkemizin makro ekonomik göstergeleri açısından daha fazla önem arz etmeye başlamıştır. Genel ekonomik politikalarının nihai amacı bir ülke ekonomisinde "iç denge" ile "dış denge"nin sağlanmasıdır. Kabul edilemez ve sürdürülemez nitelikte cari açıkların dış dengeden gittikçe daha fazla uzaklaşma anlamına gelmektedir. Ekonomi politikasını yönetenler zaman zaman cari açığın azaltılmasına yönelik tedbirler almaya çalışmaktadır. Alınan önlemler arasında ithalatın azaltılmasına ilişkin kısa vadeli olanlar daha çok dikkat çekmektedir. Oysa Türkiye'de ithalat aynı zamanda ihracatın ve ekonomik büyümenin belirleyicisi olduğundan, ithalatın azalması hem ihracatı hem de büyüme rakamlarını geriletmektedir. Cari açığa yol açan birçok unsur olmakla birlikte, özellikle 2000'li yıllardan itibaren Türkiye ekonomisinde, ara ve sermaye mallarında ve enerjide dışa bağımlılık, ihracatın düşüklüğü ve yapısı, tasarruf açığı, borçlanma imkanları, döviz kuru politikaları, kısa vadeli sermaye akımları, ekonomik istikrarsızlık gibi birçok yapısal faktör Türkiye'nin cari açık sorununda rol oynamaktadır.

Bu çalışmada yabancılara yapılan gayrimenkul alım ve satış işlemlerinin cari açık üzerine olumlu ya da olumsuz etkileri analiz etmek için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 2010-2018 yılları arası yabancı satışlarının cari açığı olumlu ya da olumsuz etkilerini analiz edilmesi amaçlanmaktadır. Çalışmanın amacı Türkiye'de cari açığın sürdürülebilir olup olmadığı, özellikle 2012 yılından itibaren kaldırılan te-kabüliyet kanunu ile iç denge-dış denge temininde ne kadar etkili olduğunu tespit etmek, sürdürülebilir bir cari açığın mümkün olup olmadığına katkı sağlamaktır.

Söz konusu analiz için 2010-2018 dönemleri incelenmiş olup, seriler arasında bütün dönemlerde eş-bütünleşme ilişkisinin olduğu ve her ne kadar kısırdönemde sapmalar olsa da uzun dönemde söz konusu sapmaların ortadan kalktığı sonucuna ulaşılmıştır. Ekonometrik modelimize göre Türkiye'nin cari açık problemizayıf bir şekilde sürdürülebilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Cari Açık, Finansman Kalitesi, Sürdürülebilirlik, Yabancılara taşınmaz satışı, Tapu kanunu, Mülkiyet.

* Doktora Öğrencisi, Aydın Adnan Menderes Üniversitesi. Nazilli İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Anabilim Dalı. *mesutmezkit@gmail.com*

The Positive or Negative Effects of Real Estate Purchasing and Sales Transactions to Foreigners

Abstract

In the economic structure of our country in recent years one of the most debated economic issues of importance current account deficit. Current account deficit problems after the 1990 liberalization of the financial year for Turkey has been further clarified. The current account deficit has become more important for Turkey's macroeconomic indicators, particularly economic growth and stability. The ultimate aim of general economic policies is to achieve "internal balance" and "external balance inside in a country's economy. Unacceptable and unsustainable current account deficits mean more and more distancing from the external balance. From time to time, those who manage economic policy try to take measures to reduce the current account deficit. Among the measures taken, the short-term ones related to the reduction of imports attract more attention. Yet at the same time in Turkey's exports and imports is the determinant of economic growth, reduction of exports and imports are down both growth figures. Although there are many factors that led to the current current account deficit, especially in Turkey's economy since the 2000s, intermediate and capital goods in and energy import dependency, impairment and structure of exports, savings deficit, borrowing facilities, exchange rate policy, short-term capital flows, economic instability many structural factors, such as play a role in Turkey's current account deficit.

In this study, it is aimed to analyze the positive or negative effects of the current account deficit of foreign sales between 2010-2018 obtained from the General Directorate of Land Registry and Cadastre General Directorate of Land Registry and Cadastre in order to analyze the positive or negative effects of real estate purchases and sales transactions to foreigners. The aim of this study current account deficit in Turkey, where sustainable or not, especially since the year 2012 removed to determine how to be effective in providing internal denge-external balance with correspondence law is to contribute whether it is possible a sustainable current account deficit. For the said analysis, the 2010-2018 periods were examined and it was concluded that there was a cointegration relationship between the series in all periods and although there were short-term deviations, these deviations disappeared in the long term. Turkey's current account deficit problem, according to our econometric model can poorly maintained.

Keywords: Current Account Deficit, Financing Quality, Sustainability, Immovable Sale to Foreigners, Land Registry Law, Property.

GİRİŞ

Cari açık, dünyada birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeyi alakadar eden çok mühim konuların ve sorunların başında gelmektedir. II. Dünya Savaşı'ndan sonra, uluslararası ticarete artan serbest ticaret düzeni ve küresel iktisadi politikalar sebebiyle birlikte cari açık, birçok ülke için önemli bir mesele haline gelmiştir. 1970'li yıllardan itibaren, küresel finansal piyasalarda yaşanan liberal ekonomik politikaların da etkisiyle, cari açıkları sürdürülemez boyutlara ulaşan ülkeler iktisadi krizlerle karşı karşıya kalmıştır. Cari açık probleminin önemi Türkiye'de ise mali serbestleşme yılları olan 1990'lardan sonra daha da netleşmiştir.

Ülke ekonomilerinin kırılganlıklarını ölçmede dikkate alınan en önemli kriterlerden biri cari açıktır. Cari açığın büyümesi, özellikle gelişmekte olan ülkelerde kısa veya uzun vadede bir ekonomik krizin habercisi ve göstergesi kabul edilmektedir (Volcker, 1984: 5). 90'lı yıllarda baş göstermeye başlayan cari açık problemi, özellikle mali krizlerin sebepleri arasında baş sıralarda yer almaktadır. Erken uyarı sistemi olarak da kabul gören bu konu, ülkemizin ekonomisi için de önemli bir konu olduğu vakiadır (Altunöz, 2014: 116). Cari açıkla başlayan ekonomik dengesizliğin ülkeyi krize götürme süreci için farklı teoriler geliştirilmekle beraber, ekonomik krizin "kaçınılmaz son" olduğu ortak noktada buluşulmaktadır. Cari açığın ekonomik krizle ilişkisi ise bütçe açıkları ile cari açığın birbirini beslediğini ifade eden "ikiz açıklar hipotezi" üzerinden tanımlanmaktadır (Sarioğlu, 2017: 24). Özellikle literatürde cari açığın GSYİH'ya oranının %5 olması gerektiği ve bu değerın eşik değer olduğu öne sürülmektedir (Altunöz, 2014: 116). Bir başka görüş ise cari açığın mali açıdan desteklendiği müddetçe sürdürülebileceği ve sorun olmayacağı yönündedir (Kaya, 2016: 52). Cari açığın

artması durumunda, ödemeler bilânçosunu dengede tutabilmek için aşırı borçlanma gereği duyulmakta ve aynı zamanda ülkenin döviz rezervleri süratle tükenmektedir (Kaderli ve Küçükkaya, 2012: 92). Türkiye'nin yaşadığı mali krizlerde de Cari Açık/GSYİH oranı önemli bir erken uyarı sinyali olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye'nin 2011 yılında cari açığı GSYİH'nın %10'una ulaşmıştır (Altunöz, 2014: 116).

Bu çalışmada yabancıların gayrimenkul alım ve satış işlemlerinin cari açık üzerine olumlu ya da olumsuz etkileri analiz etmek için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 2010-2018 yılları arası veriler ışığında yabancı satışlarının cari açığı olumlu ya da olumsuz etkilerini analiz edilmesi amaçlanmaktadır. Çalışmanın amacı Türkiye'de cari açığın sürdürülebilir olup olmadığı, özellikle 2012 yılından itibaren kaldırılan tekabüliyet kanunu ile iç denge -dış denge temininde ne kadar etkili olduğunu tespit etmek, sürdürülebilir bir cari açığın mümkün olup olmadığına katkı sağlamaktır. Türkiye'de cari işlemler açığı (cari açık) temel sebeplerini ve problemin çözümü için mali açıdan ne derece sürdürülebileceğini ortaya koymaktır.

Bu çalışma üç bölümden teşekkül edecektir. Birinci bölümde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün (TKGM) genel yapısı, yabancıların satışların hukuki zemini, ikinci bölümde cari açık tanımı, sebepleri, sürdürülebilirliği, üçüncü bölümde ise yabancılarla satışın cari açık üzerine veriler ışığında etkisi ve sonuç bölümü işlenecektir. Raporlaştırılmış veriler TKGM'nin 18.05.2015 tarih ve 2015/2 (1764) numaralı genelgesine istinaden (https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2015-2_1764_sayili_genelge.pdf) gerekli usuller takip edilerek temin edilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

1.1. Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Genel Yapısı

1.1.1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Tarihi Gelişimi ve Görevleri

Kadim tarihe sahip ülkemizde tapu kayıtları ilk kez, Fatih Sultan Mehmet zamanında başlayıp Kanuni Sultan Süleyman zamanında hız ve önem kazanan ve Osmanlı Devleti'nin o zamanki sınırları içerisinde bulunan il, ilçe ve köylerinde bulunan arazilerinin Kuyud-i Kadime veya Kuyud-i Hakan-i adıyla yazımları yapılmıştır. 1534 ile 1634 tarihleri arasında geçen dönemde yazımı yapılan 2350 cilt defter, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arşivinde halen saklı tutulmaktadır (Esmer, 1976: 633, Dpnt., 6).

Ülkemizde ilk Tapu Teşkilatı 21 Mayıs 1847 yılında 'Tapu Hakkında İcra Olunacak Nizamât'ın yayınlanmasıyla birlikte "Defterhane-i Amire Kalemi" adı altında ve taşınmaz mallara ait işlemlerin yapılması amacıyla kurulmuştur. Bu teşkilat, Türkiye Cumhuriyeti Devleti kuruluncaya kadar "Defterhane-i Hakan-i Emaneti", "Defter Eminliği" ve "Defterhane-i Hakan-i Nezareti" gibi muhtelif isimler altında varlığını sürdürmüştür

(<https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/u848/yayinlarimiz/2-Defterhaneden%20Tapu%20ve%20Kadastroya.pdf>
26.03.2019saat:15.25).

TKGM, merkez ve taşra teşkilatından meydana gelmektedir. Kurumun, örgütlenme, yetki, görev ve sorumluluklarının çerçevesini, Cumhurbaşkanlığı 4 sayılı kararnamesiyle 15.07.2018 tarih ve 30479 resim gazetede yayınlanmasıyla bugünkü

statüsüne

(<https://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/teskilat-yasasi-2019/16.35>) kavuşmuştur.

Bu kanunun 2. maddesine göre TKGM; taşınmaz mallarla ilgili akitlerle her türlü tescil işlerinin yapılmasını, hazinenin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, siciller üzerinde değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin korunmasını ilgili mevzuata uygun olarak sağlamak, ülke kadastro sununun yapılmasını, uygulanmasını sağlamak ve yeni tapu sicillerinin düzenlenmesi için temel prensipleri tespit etmek gibi hizmetlerle görevlidir (TKGM Teşkilat Kanunu, M: 2).

Buradan anlaşılacağı üzere, TKGM'nin rol, görev ve yetkileri iki temel kamu hizmetine yöneliktir: Tapu hizmetlerinin çok önemli bir kısmı, tapu sicil kayıtlarında yer alan taşınmazlara ait her türlü değişikliği kaydetme işlemlerinden oluşmaktadır. İnceleme konumuzu oluşturan tapu sicil müdürlüklerinde akitli işlemler, akitsiz işlemler ve diğer işlemler olmak üzere 3 çeşit işlem gerçekleştirilmektedir (Ateş vd., 2009: 7). Tapu müdürlüklerinde iş yaptırmak isteyenler, ya bizzat kendileri gelerek veya yetki verdikleri temsilcileri aracılığıyla işlerini yaptırabilmektedirler (Mezkit: 2015: 23).

Günümüzde tapu sicil müdürlüklerinde emlakçı veya diğer araçlarla iş yaptırmak yaygın bir uygulama halini almıştır. Her ne kadar akitli işlemlerde iş sahibinin akit anında kendisinin tapu müdürlüğüne gelmesi gerekseyse de, her türlü hazırlık ve akit sonrası işleri araçlar yapabilmektedir. Önceki dönemlerde döner sermaye ücretleri ile Tapu ve Kadastro Vakfı'na yapılan bağışlar tapu müdürlüklerinde tahsil edilmekteydi. Son yıllarda yapılan düzenleme ile tapu müdürlüklerinde para tahsilâtı hiçbir şekilde yapılmamaktadır. Tapu harçları ile döner ser-

maye ücretleri banka şubelerine yatırılmaktadır. Vakfa yapılan bağışlar ise tamamen kaldırılmıştır. Bununla beraber, kamuoyunda tapu müdürlüklerinde hizmetten yararlananlar ile görevliler arasında para alış verişi olduğuna ilişkin yaygın bir kanaat bulunmaktadır (Ateş vd., 2009: 7).

1.2.2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Hukuki Zemini

Taşınmazlara ilişkin mülkiyet bilgilerini devlet güvencesi altında muhafaza etmek, güncellemek ve hizmete sunmak olarak misyon edinen TKGM, en son Cumhurbaşkanlığı 4 sayılı kararnamesiyle 15.07.2018 tarih ve 30479 resim gazetede yayınlanmasıyla bugünkü statüsüne kavuşmuştur (<https://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/teskilat-yasasi-2019/16.35>). Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesi "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir*" hükmüyle mülkiyet hakkını ve miras hakkını temel haklardan saymıştır. Ancak "*Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz*" umdesini koyarak sınırlama getirmesi toplu yaşamının tabiatı gereğidir. Mülkiyet hakkını esas alan Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı MK'da ayrıntılı olarak, miras ve mülkiyeti etraflıca ele almıştır.

22.07.2013 tarihinde güncellenen Tapu Sicil Tüzüğü(TST), 17/8/2013 ve 28738 sayılı ile Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İki geçici toplan 92 maddeden teşekkül eden TST, esas itibarıyla TKGM'nin anayasası mesabesinde. TST'nin amacı, 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı MK'nın öngördüğü tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını sağlamaktır (TST, M: 1). TST'nin muhteviyatını; ilgili mülkiyet hakkı, sınırlı aynî haklar ve kişisel hakların tapu siciline tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sicil ve

belgelerin arşivlenmesinin usûl ve esasları (TST, M: 2) teşkil etmektedir. TST, 4721 sayılı MK'nın 913'üncü, 997'nci, 998'nci, 1000'nci, 1012'nci ve 1017'nci, maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır (TST, M: 3). Anayasa'da karşılığını bulan miras (Anayasa, M: 35) hakkı MK'da çok geniş yer bulmuştur. MK'nın 495-574 aralığındaki maddeleri mirası konu almaktadır.

1.2.3. Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinde Hukuki Temel

Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimleri 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun (TK) 35, 36 ve 37 inci maddelerine göre yapılmaktadır. TK'nın 35 inci maddesinde "*Bu Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar arttırmaya yetkilidir*" denilmektedir. Yine aynı maddenin ikinci fıkrasındaki "*Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler*" madde tüzel kişiliklerin gayrimenkul edinimlerini belirtmektedir.

TK'nın 35 maddesinin 3. fıkrası her yabancıya istediği gibi, istediği yerden istediği zaman gayrimenkul edinmeyeceğini belirtir ve şöyle sınırlandırma yapar. "Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir."

Özellikle bilinmesi gerekli hususun, yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorunluluğudur (TK,35. Md., 4. fıkra).

Dolayısıyla kanuna aykırı edinimler, tasfiye edilerek "aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir"(TK,35. Md., 5. Fıkra).

1.2.4.Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın Görev ve Yetkileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanununun (<https://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/teskilat-yasasi>) 5. maddesinin ç fıkrasında belirtildiği üzere Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının görev ve yetkilerini "Genel Müdür-

lüğün uluslararası kuruluşlarla ilişkilerini ve işlemlerini yürütmek, Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini takip etmek, düzenlemek ve kayıtların güncel şekilde tutulmasını sağlamak, İlgili bakanlık ve kuruluşlarla işbirliği yaparak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurtdışındaki taşınmaz malları ile ilgili hak ve menfaatlerini kollamak, Yurtdışındaki Türk vatandaşları ile yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin her türlü tapu ve kadastro işlemlerini, buldukları ülkede yerine getirebilmesi için gerekli düzenlemeleri yapmak, iş ve işlemleri yürütmek, Genel Müdürlüğün Avrupa Birliği ile ilgili yapacağı çalışmaları, diğer birimler ve kurumlarla koordinasyon sağlayarak yürütmek, Genel Müdürlüğün görev alanıyla ilgili konularda uluslararası alandaki gelişmeleri takip etmek, Türkiye'de düzenlenecek uluslararası toplantıların organizasyonunu yapmak ve bunlara ilişkin işlemleri yürütmek" olarak tasnif etmiştir.

1.2.4.Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi Usul ve Esasları

Yabancıların taşınmaz edinimleriyle ilgili olarak 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişik 35. maddesine göre, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmesinde karşılıklık şartı kaldırılmıştır. Ülkemizde hangi ülke vatandaşlarının taşınmaz ve sınırlı aynı hak ediniminin mümkün olduğu konusunda Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçilikleri/Konsoloslukları ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı)'ndan ve Tapu Müdürlükleri'nden bilgi alınabilir (https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekle-ri/2015-2_1764_sayili_genelge.pdf). Yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmaz

(Konut, İşyeri, Arsa, Tarla) edinebilmektedir (https://mevzuat.tkgm.gov.tr/BelgeGoruntule.aspx/2013/15.). Yabancı uyruklu gerçek kişiler, satın aldıkları yapısız taşınmazda (Arsa, Tarla) geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın (Belediye, Tarım İl Müdürlüğü) onayına sunmak zorundadır.

1.2.5. Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Kanuni Sınırlamalar

Türkiye’de yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları bazı kısıtlara bağlıdır. Yani kanuni sınırlamalar mevcuttur. Buna göre Türkiye genelinde, yabancı uyruklu bir gerçek kişi, en fazla 30 hektar taşınmaz satın alabilir ve sınırlı aynı hak (irtifak hakkı, rehin hakkı ve taşınmaz yükü) edinebilir. Taşınmazın askeri yasak ve güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığının Tapu Müdürlüğü tarafından yetkili komutanlığa sorulması ve edinim için olumlu cevap alınması gerekmektedir. Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ölçüm çalışmaları biten 76 ilimizde (Bazı ilçeler hariç) bu usuller kaldırılmıştır. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün %10’una kadar taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir. Kanun hükümlerine aykırı olarak edinilen; edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen; proje şartıyla satın almalarda süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyen; taşınmazlar tasfiye hükümlerine tabidir (https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekle-ri/2015-21764_sayili_genelge.pdf).

Yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye’de taşınmaz edinimleri, 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi, 16/08/2012 tarihli “2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 ıncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik”

ve 2012/13(1735) sayılı TKGM’nin genelgesinde düzenlenmiştir.

Bu şirketler Türkiye’de kurulu olup tüzel kişiliği adına işlem yapıldığından, ortağı veya kurucusunun uyrukluk durumuna veya şahsen ülkemizde taşınmaz edinebilen kişi olmasına bakılmaz. Bu şirketlerin ediniminde herhangi bir kısıtlama söz konusu değildir. (https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-tasinmaz-edinim-rehberi).

İKİNCİ BÖLÜM

ÖDEMELER BİLANÇOSU VE CARI İŞLEMLER HESABI

2.1. Ödemeler Bilançosu ve Cari İşlemler Hesabı Kavramsal Çerçeve

2.1.1.Ödemeler Dengesi Tanımı ve Önemi

Genellikle yıllık olarak hazırlanan ödemeler dengesi ya da bilançosu (Nakl: Yiğit, 2018: 4; Yalçınar, 2008: 127) bir ülkenin ekonomisindeki yerleşik kişilerin diğer ülkelerin ekonomilerdeki yerleşik kişiler ile belirli bir dönemde yapmış oldukları bütün mali işlemlerin sistematik olarak kayıt edildiği istatistikî bir rapor olarak tarif edilmektedir (Seyidoğlu, 2009: 313).

Ödemeler dengesi ya da bilançosu tablosu bütün ülkeler için önemlidir. Bunun bir takım sebepleri vardır. Her şeyden önce, ödemeler dengesi bir ülke parasının arz ve talebi ile ilgili ayrıntılı bilgiler verir. Meselâ, bir ülke ihraç ettiğinden fazlasını ithal ediyorsa (diğer unsurlar sabit varsayımı altında), döviz piyasasında millî para arzının, talebi geçme ihtimali oluşur. Bu durumda, ülkenin parası diğer paralar karşısında değer kaybetme baskısı altına girebilir. Tersi bir durumda, ülke ithal ettiğinden çok ihraç ediyorsa o zaman

ulusal paranın değer kazanması durumu oluşur. Yine bir ülkenin ödemeler bilançosundaki denge veya dengesizlik o ülkenin, uluslararası rekabet ortamında, ticaret gücündeki iyileşmeyi veya bozulmayı da yansıtmaktadır (Nakl: Yiğit, 2018: 6; Yalçın, 2008: 128). Bir ülke yıldan yıla ticari açık veriyorsa bu durum, ülke ekonomisinin uluslararası sahada rekabet etmekte zorlandığını görürüz (Yiğit, 2018: 6).

Ödemeler dengesi ya da bilançosu tablosu cari işlemler dengesi, sermaye hareketleri dengesi, net hata ve noksan ve rezerv hareketleri olmak üzere dört bölüme ayrılmaktadır. Cari denge olarak da tanımlanan cari işlemler dengesi, ödemeler dengesi bilançosunun en önemli ana hesaplarından biridir (Kaya, 2016: 52). Dış ticaret (ihracat-ithalat dengesi), hizmetler (hizmet alımları-hizmet satımları), yatırım (net faktör) gelirleri (dış yatırım gelirleri-dış yatırım giderleri) ve cari transferler (karşılıksız olarak elde edilen dış gelirler-karşılıksız olarak yapılan dış giderler) dengelerinin yekününden meydana gelmektedir (Yeldan, 2010: 34; Şahin, 2011: 49). Bu durumda, cari işlemler hesabının pozitif olması durumunda cari denge fazlası, aksi durumda ise cari denge açığı söz konusu olmaktadır. Başka bir ifade ile mal ve hizmet ticareti ile net transferlerden elde edilen gelirlerin bu hesaptaki ödemeleri karşılayamaması durumunda ülke, cari açık durumuyla karşı karşıya kalmaktadır (Peker ve Hotunluoğlu, 2009: 222).

Bir ülkenin başka devletlerden elde ettiği gelirler ile yaptığı ödemelerin eşit olması istenilen bir sonuçtur. Ödemeler bilançosundaki herhangi bir hesapta açık ya da fazlanın oluşması, ülkelerin uluslararası ekonomik gücü ve itibarının bir göstergesidir. Ödemeler dengesi, ekonomik olarak büyüme, gelir ve istihdam düzeyi, enflasyon oranı, döviz kurları, faiz oranları gibi pek çok değişkeni etkilemesi bakımından da önem arz etmektedir. Uzun

dönemde ödemeler bilançosundaki bu dengeyi sağlayamayan ülkelerin öncelikle, ekonomi politikalarını gözden geçirmeleri ve bu doğrultuda farklı kararlar almaları zorunluluk olarak görülmektedir (Yıldırım ve Karaman ve Taşdemir, 2010: 73).

Uluslararası ödemelerde yapılan her ekonomik işlemin bedeli ödenmek mecburiyeti vardır. Eğer bir ülke, gelirinden fazla harcamada bulunursa, bu açığı varlıklarını satarak ya da borçlanarak karşılaması gerekir. Aynı şekilde, eğer bir ülke cari açık veriyorsa bu açığın, varlıkların satışı ya da dış borçlanma yoluyla finanse edilmesi gerekir. Varlıkların satılması veya borçlanma, ülkenin sermaye hesabında fazla verdiğini gösterir (Nakl: Yiğit, 2018: 8; Dornbusch ve Fischer, 1998: 151).

2.2. Cari Açığın Tanımı

1980'li yıllarda sermaye hareketlerinin serbestleşmesi konusundaki engellerin ortadan kalkmasıyla, cari işlemler açığı kavramı özellikle adından daha fazla söz ettirmeye başlamıştır. Yüksek sermaye girişlerinin etkisiyle küresel cari hesap açığının artarak sürmesi başta Amerika Birleşik Devletleri (ABD) olmak üzere diğer birçok ülkede ekonomik istikrara ilişkin önemli endişelere yol açmıştır. Ancak yüksek sermaye girişlerine paralel olarak ülkeleri yüksek cari açıkları finanse edebilmelerine rağmen açıkların kalitesi ve sürdürülebilirliği ayrı bir tartışma konusu haline gelmiştir. 1990'lı yıllar, Türkiye ve benzeri gelişmekte olan ülkeler için cari açıkların sürdürülebilir olup olmadığının tartışılır olduğu yıllar haline gelmiştir (Altunöz, 2014: 116-117).

Literatüre bakıldığında Akdiş'e göre (2006) cari işlemlerle alakalı birçok tarifleye karşılaşılabilmektedir. Birincisi, cari işlemler genel ekonomi için tasarruf ve yatırım arasındaki farklardır. Eğer yatırımlar tasarruflardan daha yüksekse ülke o zaman cari işlemler açığı ile karşılaşabi-

lir ve onu indirmek için tasarrufları (yatırımları) arttırmak (düşürmek) gerekir. İkincisi, cari açık toplam üretim ile toplam harcama arasındaki fark olarak da ifade edilebilir. Buna göre toplam harcama toplam üretimden daha fazla ise ülke o zaman cari işlemler açığı ile karşılaşabilir ve onu indirmek için toplam harcamaları (toplam üretimi) düşürmek (arttırmak) gerekir. Üçüncü tanım olarak da cari işlemler; ihracat+net faktör ödemeleri ve transferler-ithalat olarak da tanımlanabilir. Eğer ithalat, ihracat, net faktör ödemeleri ve transferler toplamından daha büyükse ülke o zaman cari işlemler açığı ile karşılaşacaktır. O takdirde onu indirmek için ihracat, net faktör ödemeleri ve transferlerin toplamını (ithalatı) arttırmak (düşürmek) gerekir (Kaya, 2016: 52-53).

İç denge bir ülke ekonomisi için; toplam talebin potansiyel üretime eşit olmasıyla birlikte işgücü piyasasında da tam istihdamın olmasını gerektirmektedir. Dış denge ise cari dengeyi ifade etmektedir. Bu şu demektir: Ülke dış gelirinden ne daha fazla ne de daha az harcama yapmaktadır. Diğer bir ifade ile izah etmek gerekir ise dış denge; dışarıdaki varlıklarını ne arttırmakta ne de azaltmaktadır. O ülkenin vatandaşları dışarıdaki varlıklarının miktarını arttırmamakta, yabancılar da ülke varlıklarını ele geçirmemektedirler (Begg, Fischer ve Dornbush, 2010: 495).

Netice itibarıyla şu ifade edilebilir: Cari işlemler dengesi, ekonominin reel kesiminin mal ticareti ve üretici faktörlerinin döviz gelir ve giderlerinin dengelenmiş halidir. Ayrıca cari işlemler dengesi bir ülkenin, ortaya çıkan döviz açığı veya fazlasını ifade etmek için de kullanılmaktadır (Yeldan, 2010: 34). Zira bir ülkenin genel ekonomik başarısına ilişkin temel göstergelerden biri de cari işlemler dengesidir. Cari işlemler hesabındaki değişiklikler bir devletin iktisadi gidişatı için de işaret olarak değerlendirilmek mümkündür.

Bu sebeplerden dolayı ekonomik kararların ve beklentilerin şekillenmesinde belirleyici rol oynamaktadır. Cari açık/GSYİH oranı mali kriz tecrübelerinden anlaşılmıştır ki, işaret fişeği olarak dikkatlice izlenmesi gerekliliğini ortaya koymuştur (Erdogan ve Bozkurt, 2009: 135).

2.3. Cari Açık ve Sürdürülebilirliği

Meksika, Türkiye, Doğu Asya, Brezilya, Arjantin gibi gelişmekte olan ülkelerde büyük cari açıklar, mali ve döviz krizlerinde en önemli gösterge olmaktadır. Bu açıdan değerlendirildiğinde ülkelerin cari hesaplarının durumu ekonomik istikrarın sürdürülebilir olması bakımından oldukça önemli bir yere sahiptir (Nakl.: Şahin, 2011: 49-50; Labonte, 2010: 7). Bir ülkenin cari açığının milli gelirine oranının %5 ve daha büyük bir orana ulaşması ekonomi açısından bir risk olarak kabul edilmektedir. Freund'a göre bu durumun üç ya da dört yıllık bir süreçte, yavaş gelir büyümesi ve önemli bir reel döviz kuru aşınmasıyla sonuçlanacağı düşünülmektedir (Freund ve Warnock, 2005: 9). Edwards (2005: 1) ise, GSYİH'nin yaklaşık olarak %6'sı kadar bir cari açığın sürdürülemeyeceğine işaret etmektedir. Ancak hızlı büyüme oranı, ihracatın GSYİH'ya oranı, tasarruf yatırım dengesi, mali yapı, sermaye hareketleri hacmi ve yapısı cari açıkların sürdürülebilirliğini belirlemektedir. Bunlara ilaveten eğer cari açıklar kısa dönemli borçlanmalar ve dış rezervler tarafından karşılanıyorsa veya tüketim harcamalarından kaynaklanıyorsa tehlikenin boyutu daha da artmaktadır (Yücel ve Yanar, 2005:483).

Cari açığın yaşandığı ülke, ithalata bağlı bir büyüme gerçekleştirmektedir. Bundan dolayı aşırı değerli milli paraya ihtiyaç duyar. Netice itibarıyla dış ticaret açığından kaynaklı cari açık sorunu yaşayan bir ülkenin asıl meselesi bu açığın nasıl finanse edileceği sorusu önemlidir.

Bu durum sürdürülebilirlik kavramı ile ilgilidir. Diğer bir ifade ile cari açığın finans edilebiliyor olması, sürdürülebilir olduğunu göstermektedir (Şahin, 2011: 49).

Cari açığın sürdürülebilirliğini değerlendirmek için pek çok kriter geliştirilmiştir. Cari açığın GSYİH'ya oranı, bütçe açığının GSYİH'ya oranı, rezervlerdeki değişim, sermaye akımlarındaki değişim, ithalatın GSYİH'ya oranı, ihracatın GSYİH'ya oranı ve ticaret açığının GSYİH'ya oranı bunlardan bazılarıdır (Şahin, 2011: 50).

Roubini ve Watchel (1998: 7-9) cari açığın sürdürülebilirliği açısından sermaye akımlarının önemli bir yere sahip olduğunu belirtmişlerdir. Ancak kısa vadede bu tip akımlar sürdürülebilirliği arttırırken zamanla iki sebepten dolayı sürdürülebilirliğe olumsuz etki yapmaktadırlar. Bu akımlar genellikle sıcak para niteliği taşıdığından piyasa şartlarının değişmesi halinde ani geri çekilmelere sebep olabilmektedirler. Bir diğer olumsuz etkisi ise, ülke parasının değerlenmesine ve dolayısıyla ülkenin rekabet edebilirliğini azaltarak gelecekte cari açığın kapanması için gerekli olan ihracat gelirlerinin azalmasına yol açmalarıdır. Merkez Bankaları bu tip bir değerlenmeye engel olmak istediğinde piyasadan döviz almakta ve bu durum aynı zamanda döviz rezervlerini arttıracığından sürdürülebilirliğe olumlu etki yapmaktadır (Şahin, 2011: 50).

Milesi-Ferretti ve Razin'e(1996: 2) göre de sürdürülebilirlik, o ülkenin ödeme gücü ile irtibatlıdır. Eğer bir ülkenin gelecekteki dış ticaret fazlasının şimdiki değeri ülkenin dış borcunun cari değerine eşitse o ülke ödeme gücüne sahiptir ve cari işlemler açığı sürdürülebilir olduğu ifade edilebilir. Ancak mevcut politika uygulamasını değiştirmeyi gerektirecek ya da bir krize yol açabilecek dengesizliklerin varlığı

durumunda cari işlemler dengesi sürdürülemez hale kaçınılmazdır (Şahin, 2011: 50).

2.4. Türkiye'de Cari Açık Sorunu

Serbest iktisadi sistemin Türkiye'deki yansımalarının neticesi olarak 1980'lerden itibaren cari açık en önemli iktisadi sorunlardan biri olmuştur (Türkey, 2013: 254). Türkiye'de 1980 yılından sonra başvurulan ihracatı artırma çabaları olumlu sonuç verecek ihracat artışı yaşanmıştır. Ancak incelendiğinde görülmüştür ki, bu ihracat artışının yapısal bir rekabet gücü, yatırımlar ve verimlilikteki artışı gibi uzun dönemli gelişmelerden çok, maddi (para) destek, devalüasyon, düşük ücret gibi kısa dönem etki yapan faktörlere bağlı olduğu, bunların çeşitli iç ve dış gelişmeler sonucu uygulanamaz hale geldiği 1980'li yılların sonundan itibaren ihracatın artışında duraklama ve ihracatı karşılama oranında görülen düşüş, dış açığı yine arttırmaya başladığı görülmüştür (Yentürk, 2003: 18). 24 Ocak 1980'de uygulamaya geçirdiği istikrar programı ile dışa açık bir ekonomi için gerekli yapısal dönüşümleri tamamlama çabasına girmiş; bu kapsamda ihracatın geliştirilmesi, fiyatların piyasa şartlarının belirlenmesi ve özelleştirme temeline dayalı yapısal dönüşüm ile enflasyonla mücadele programı bir bütün olarak uygulamaya gayret edilmiştir. Özellikle ihracatın teşvik edilmesi için para destekleri verilmiş ve ihraç edilen ürün fiyatlarının düşürülebilmesi amacıyla işgücü maliyetleri kısıtlanmaya çalışılmıştır (Çak, 2013: 41). Cari açığa yol açan birçok unsur olmakla birlikte, özellikle 2000'li yıllardan itibaren Türkiye ekonomisinde, cari açığın sebepleri değişmeye başlamış, ara ve sermaye mallarında, enerjide ithalata olan bağımlılık ve düşük tasarruf oranları gibi yapısal sorunlar, cari açık üzerinde daha fazla belirleyici olmuştur. Cari açık, başta ekonomik büyüme ve istikrar olmak üzere

ülkemizin genel ekonomik göstergeleri açısından daha fazla önem arz etmeye başlamıştır. Cari açığın Türkiye ekonomisinin tarihi gelişimine bakıldığında "yüksek ve sürekli" bir probleme dönüştüğü tespitini yapmak yanlış olmayacaktır. Esas üzerinde durulması gereken hususun yani cariaçığın "iyi mi yoksa kötü mü" olarak değerlendirilmesi gerekliliğidir. Sorunun bu şekilde ortaya konulmasının sebebi, bir cari açığın "yüksek ve sürekli" olsa dahi çözümlenmesi gereken mesele niteliği kazanması için "kötü huylu" olması icap etmektedir. Cari açık hakkında iyi/kötü kararı, aslında, cari açıkla ülkeye giren kaynakların hangi amaçlara yönelik olarak kullanıldığı sorusunun cevabına bağlı olmaktadır (Telatar, 2011: 24).

2.5. Türkiye’de Cari Açığın Artış Sebepleri

Onuncu Kalkınma Planı’nda (2014: 10) görüleceği üzere Türkiye’nin 1980’li ve 1990’lı yıllardaki düşük cari açık düzeylerinden 2000’li yıllarda yüksek cari açık seviyelerine çıkmıştır. Cari açığın ekonomi için risk oluşturmaya başladığı ve giderek bir kırılmalı bir hale dönüştüğü seneler 1990’lı yıllar değil; esas itibarıyla 2000’li yıllardır (Eşiyok, 2012: 64). Kutlay (2015: 10)’a göre de Türkiye’nin cari açığının temel sebepleri derinlemesine analiz gerektiren, köklü ve yapısal etkenlerdir. Cari işlemler dengesine dair politika tasarımının sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için

öncelikle herhangi bir dönemde cari açığın ne kadarının anlamlı ne kadarının yapısal unsurlara atfedilebileceği sorusunun cevaplanması çok önemlidir.

Nitekim Türkiye ekonomisinde 2000’li yıllarla birlikte hızla artan cari açık sorununun temel sebepleri olarak şunlar söylenebilir: 1. *Enflasyon hedeflemesi sonucunda TL’nin aşırı değerlenmesi* ile birlikte

dış ticaret açığının artması 2. Uygulanmakta olan dahilde işleme rejiminin sonucunda *ihracatın ithalata bağımlılığının artması*, 3. *Enerji tüketiminde giderek artan oranda dışa bağımlılık* ve 4. 1996 yılında yürürlüğe giren Gümrük Birliği’nin gecikmiş etkileri sayılabilir. Ayrıca, Türkiye’de, yerli yatırım ve tasarruf arasındaki fark olarak tanımlanan cari açıkların temel belirleyicisi, *devamlı azalma eğilimli düşük tasarruf oranlarıdır*. Yurtiçi tasarrufların gerçek ekonomik büyümeyi finanse etmede yetersiz kalmaktadır. Bundan dolayı yabancı kaynaklara sürekli ihtiyaç duyulmuştur. Bu gelişmeler sonucunda ihracatın, üretimin ve tüketimin ithalata bağımlılığı artmış, 1990’lı yıllardaki benzer büyüme oranları 2000’li yıllarda daha fazla cari açıklarla sonuçlanma ile karşı karşıya kalınmıştır. Bu cari açıkların gayri safi yurtiçi hâsılaya oranı çok yüksek seviyelere ulaşmıştır. (Eşiyok, 2012: 64; Yurdakul ve Cevher, 2015: 93; Kaya, 2016: 59).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YABANCI GAYRİMENKUL ALIM VE SATIŞ İŞLEMLERİNİN-CARİ AÇIK İLİŞKİSİ

3.1. Türkiye’nin 2010-2018 Yılları Cari Açık Oranları

Yıllar Years	İhracat Exports		İthalat Imports		Dış ticaret dengesi Balance of foreign trade	Dış ticaret hacmi Volume of foreign trade	İhracatın ithalata karşılama oranı Proportion of imports covered by exports
	Değer Value	Değişim Change (%)	Değer Value	Değişim Change (%)	Değer Value	Değer Value	(%)
2010	113 883 219	11,5	185 544 332	31,7	- 71 661 113	299 427 551	61,4
2011	134 906 869	18,5	240 841 676	29,8	- 105 934 807	375 748 545	56,0
2012	152 461 737	13,0	236 545 141	-1,8	- 84 083 404	389 006 877	64,5
2013	151 802 637	-0,4	251 661 250	6,4	- 99 858 613	403 463 887	60,3
2014	157 610 158	3,8	242 177 117	-3,8	- 84 566 959	399 787 275	65,1
2015	143 838 871	-8,7	207 234 359	-14,4	- 63 395 487	351 073 230	69,4
2016	142 529 584	-0,9	198 618 235	-4,2	- 56 088 651	341 147 819	71,8
2017	156 992 940	10,1	233 799 651	17,7	- 76 806 711	390 792 592	67,1
2018							
*	167 933 943	7,0	223 047 438	-4,6	- 55 113 495	390 981 381	75,3

*2018 verileri geçicidir.

Kaynak: <http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist> (Rakamlar ABD Doları cinsinden - Based on US Dollar)

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2010-2018 yılları arasında dış ticaret açığının olduğu görülecektir. İhracat değişimlerinde bir önceki seneye göre 2013, 2015 ve 2016 yılları dışında olumlu yönde bir değişimin olduğuna şahitlik edilecektir. İthalat verilerine göre ise 2012, 2014, 2015, 2018 yıllarında ülkemiz açısından olumlu kabul edilebilecek ithalatta azalma sözkonusudur. En yüksek dış ticaret hacmi 2013 yılında gerçekleşmiş, ancak bu yılki ihracatın ithalata karşılama nispeti 60,3 olup en yüksek ihracatın ithalata karşılama oranına 2018 yılında rastlıyoruz.

3.2.Yabancılar Gayrimenkul Satışlarının Cumhuriyet Tarihinden 12.12.2018 Tarihine Kadar Uyrak Bazında Genel Dağılımı.

Birinci bölümde ayrıntılı olarak yabancı satışların hukuki zeminine temas

edilmişti. Bahsi geçen kanuni sınırlamalar çerçevesinde en son TKGM verilerine göre yabancılar 2019 yılı Mart ayında 3 bin 129 konut satışı gerçekleştirmiştir (https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/_mart-2019-konut-satis-istatistikleri-aciklandi).

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 71,3 artış göstermiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Mart 2019'da ilk sırayı 1520 konut satışı ile İstanbul'da gerçekleştirmiş, İstanbul ilini sırasıyla 626 konut satışı ile Antalya, 173 konut satışı ile Ankara, 121 konut satışı ile Bursa ve 110 konut satışı ile Yalova'nın izlediği görülmektedir. Uyrak bazında ise Mart ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 548 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 334 konutla İran, 189 konutla Suudi Arabistan, 156 konutla Rusya Federasyonu ve 150 konutla Afganistan yer almaktadır (https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/_mart-2019-konut-satis-istatistikleri-aciklandi).

gov.tr/tr/icerik/mart-2019-konut-satis-istatistikleri-aciklandi).

Yine Tapuda geçen yıl gerçekleştirilen 8,9 milyon işlemde elde edilen tapu harcı geliri 11 milyar 291 milyon TL'dir (<https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/tapu-harci-geliri-11-milyar-tlyi-asti>). Bu veriler ışığında hem maddi (vergi kazandırma) açıdan hem de stratejik açıdan çok önemli bir yere sahip olan TKGM'nin ülkemizin cari açık üzerinde de olumlu yönde bir etkiye sahip olduğunu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) (2019) Yabancı İşler Daire Başkanlığı'nın 03.04.2019 tarihli resmi yabancı satış verilerinden kaşılaş-

tırmala olarak anlamak mümkündür. Aşağıdaki tabloda uyruk bazında 12.12.2018 tarihine kadarki edinme sebebi satış olanlar verileri mevcuttur. Bu tabloda Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze kadar yabancılara yapılmış satışların ayrıntıları görülmektedir. Burada toplamda 177.834 kişiye gayrimenkul sakaşı gerçekleştirilmiştir. Bunun karşılığında da 31.453.995.301 TL'lik bir kaynak hazineye aktarılmıştır. Aslında ihracat yapılmıştır. Bizis çalışmamıza konu olan 2010-2018 verileri olduğundan burdan önceki yıllarda yapılan konut ihracatına temas edilmeyecektir.

UYRUK BAZINDA RAPOR
EDİNME SEBEBİ SATIŞ OLANLAR
12/12/2018 TARİHİNE KADAR

Ülke Adı	Ana Taşınmaz Parsel Adeti	Ana Taşınmaz Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Bağımsız Bölüm Parsel Adeti	Bağımsız Bölüm Adeti	Bağımsız Bölüm Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Parsel Adeti	Toplam Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Satış Bedeli
Afganistan	391	274.723	2.468	4.377	243.241	2.859	517.964	6.096	926.033.147
Almanya	1.580	1.652.586	5.314	8.837	913.220	6.894	2.565.806	10.665	956.023.030
Amerika Birleşik Devletleri	298	349.982	1.229	1.583	141.886	1.527	491.868	1.669	341.990.797
Andorra	0	0	2	2	98	2	98	2	145.000
Antigua ve Barbuda	0	0	4	7	390	4	390	6	6.629.500
Arjantin	3	192	12	13	1.377	15	1.569	12	3.395.000
Arnavutluk	10	1.041	72	85	4.161	82	5.201	94	18.843.274
Avustralya	58	45.423	309	363	26.425	367	71.848	376	63.256.496
Avusturya	138	130.140	418	477	44.436	556	174.576	585	84.102.164
Azerbaycan	284	462.490	2.893	4.609	315.411	3.177	777.901	4.071	2.034.202.917
Bahreyn	45	102.217	194	418	49.757	239	151.974	366	149.856.397
Bangladeş	1	15	22	28	1.317	23	1.332	23	11.649.016
Batı samoa	0	0	1	1	131	1	131	1	0
Belarus	14	847	201	228	12.152	215	12.999	225	26.762.295
Belçika	103	90.020	1.029	3.049	331.670	1.132	421.691	4.038	299.350.118
Belize	0	0	6	8	444	6	444	7	2.025.000
Benin	0	0	1	1	21	1	21	1	82.000
Birleşik Arap Emirlikleri	264	417.728	423	1.409	216.538	687	634.266	1.276	797.351.556
Bolivya	0	0	3	4	210	3	210	3	344.000
Bosna-Hersek	17	4.668	156	178	10.646	173	15.313	201	33.237.427

Brezilya	1	269	24	27	2.053	25	2.322	25	6.128.300
British Virgin Adl.	0	0	2	2	29	2	29	2	30.000
Bulgaristan	163	25.576	640	801	39.422	803	64.998	914	110.785.261
Cezayir	7	583	341	641	25.173	348	25.757	573	172.621.059
Cibuti	0	0	9	12	644	9	644	10	6.002.294
Çad	0	0	1	1	72	1	72	1	200.000
Çek Cumhuriyeti	4	1.440	71	90	10.125	75	11.565	95	25.821.810
Çin	351	97.446	815	1.164	59.458	1.166	156.904	1.469	420.102.988
Danimarka	73	145.498	1.185	3.523	367.074	1.258	512.572	4.397	241.678.597
Dominik Cumhuriyeti	5	1.593	49	92	10.970	54	12.562	43	32.017.521
Dominika	6	3.730	37	56	3.658	43	7.388	41	19.736.859
Ekvator	0	0	2	10	577	2	577	2	2.772.820
Endonezya	2	611	23	31	1.769	25	2.380	22	9.030.214
Estonya	4	796	63	71	6.106	67	6.902	71	7.986.412
Etyopya	2	6.282	18	19	2.360	20	8.642	19	3.256.448
Fas	14	14.138	145	176	8.903	159	23.041	160	33.857.035
Fildişi Sahili	0	0	2	2	178	2	178	2	245.000
Filipinler	1	41	10	10	380	11	422	11	1.232.210
Filistin	106	523.964	757	1.318	79.362	863	603.325	1.450	323.011.819
Finlandiya	34	14.453	584	1.637	121.012	618	135.465	2.196	136.862.291
Fransa	202	145.782	818	942	87.542	1.020	233.325	1.152	164.116.071
Gambiya	0	0	1	1	47	1	47	1	135.000
Gana	0	0	7	11	411	7	411	5	2.883.000
Gine	4	1.240	0	0	0	4	1.240	1	88.000
Grenada	1	700	9	11	1.051	10	1.751	7	3.990.203
Güney Afrika Cumhuriyeti	3	1.580	44	50	5.222	47	6.802	60	13.269.906
Gürcistan	40	15.362	275	302	16.790	315	32.152	299	52.598.436
Hrvatistan	4	1.409	28	33	1.893	32	3.302	33	4.733.528
Hindistan	4	2.496	44	54	4.793	48	7.290	68	52.986.549
Hollanda	310	338.846	1.588	3.184	389.519	1.898	728.365	4.063	280.730.139
Honduras	0	0	7	7	419	7	419	7	592.193
Irak	639	506.146	10.544	17.476	882.030	11.183	1.388.175	19.233	2.512.844.499
İngiltere	1.835	1.350.396	5.508	15.054	2.347.687	7.343	3.698.083	23.153	1.754.050.752
İran	155	286.695	3.136	6.552	388.742	3.291	675.437	7.971	1.961.638.258
İrlanda	138	206.778	1.170	2.679	280.829	1.308	487.607	3.561	213.073.728
İspanya	8	941	134	151	9.393	142	10.335	141	27.058.496
İsrail	80	118.666	239	467	24.717	319	143.383	437	120.266.129
İsveç	118	62.782	1.786	4.203	283.542	1.904	346.324	5.098	476.379.524
İsviçre	93	131.705	347	422	44.776	440	176.481	499	72.109.443
İtalya	122	85.640	483	585	49.699	605	135.338	632	112.041.297
İzlanda	1	300	13	16	1.583	14	1.884	20	1.661.736
Jamaika	0	0	1	1	110	1	110	1	45.000
Japonya	18	5.017	82	89	5.209	100	10.226	95	10.631.397
Kamboçya	0	0	1	1	19	1	19	1	84.000
Kamerun	0	0	3	3	97	3	97	3	1.892.000
Kanada	103	99.432	681	986	113.175	784	212.608	862	260.607.300
Karadağ	2	890	29	30	1.057	31	1.947	31	3.303.900
Katar	203	483.432	525	1.817	294.961	728	778.394	1.544	1.128.737.601
Kazakistan	96	57.757	1.269	2.122	217.454	1.365	275.211	2.137	584.335.151
Kenya	0	0	9	9	796	9	796	9	1.835.411
Kırgızistan	38	8.940	512	583	33.725	550	42.665	605	66.716.786
KKTC	262	701.178	931	1.105	92.486	1.193	793.665	1.243	137.376.223
Kolombiya	0	0	8	10	456	8	456	8	1.618.000
Komor Adaları	1	1.000	11	17	824	12	1.824	17	3.526.834
Kore(Güney)	21	29.112	166	199	14.513	187	43.625	205	46.671.701
Kosova Cumhuriyeti	13	17.846	114	131	5.985	127	23.831	135	32.066.223

Kosta Rika	0	0	2	2	116	2	116	2	490.646
Kuveyt	505	897.107	2.050	9.576	878.972	2.555	1.776.079	9.186	2.174.793.482
Letonya	6	1.801	72	83	7.184	78	8.985	93	8.843.276
Liberya	0	0	20	22	1.254	20	1.254	24	9.815.537
Libya	33	27.374	611	1.434	70.247	644	97.621	1.288	515.602.833
Litvanya	9	4.245	144	200	17.669	153	21.914	225	19.044.984
Lübnan	71	64.162	728	1.175	78.577	799	142.740	1.087	262.513.943
Lüksemburg	6	3.780	22	24	3.711	28	7.491	29	3.698.350
Macaristan	4	1.643	54	61	6.564	58	8.207	70	9.103.873
Madagaskar	0	0	1	1	75	1	75	1	201.000
Makedonya	79	14.399	221	282	14.128	300	28.527	327	37.239.751
Malezya	3	563	17	23	1.258	20	1.821	25	4.555.072
Malta	0	0	9	10	922	9	922	8	5.929.426
Mauritius	0	0	4	4	314	4	314	3	288.000
Meksika	4	2.356	3	3	647	7	3.003	6	841.000
Mısır	185	332.838	849	2.009	108.343	1.034	441.182	2.289	477.475.517
Moğolistan	0	0	7	8	219	7	219	8	591.517
Moldova	37	13.406	396	427	19.263	433	32.669	448	53.444.728
Monako	0	0	1	1	45	1	45	1	0
Moritanya	0	0	13	15	614	13	614	15	5.351.448
Mozambik	0	0	1	1	15	1	15	1	45.000
Myanmar	0	0	4	4	232	4	232	3	656.496
Namibya	0	0	1	1	52	1	52	2	315.000
Nijer	0	0	2	2	158	2	158	2	120.000
Nijerya	0	0	29	30	954	29	954	31	6.461.619
Nikaragua	0	0	1	1	44	1	44	1	60.000
Norfolk Adaları	0	0	1	1	44	1	44	1	19.000
Norveç	100	132.840	1.434	5.440	510.111	1.534	642.950	7.759	453.681.311
Oman	2	4.801	7	14	1.341	9	6.142	10	5.502.509
Özbekistan	57	41.728	632	759	51.043	689	92.771	807	176.391.929
Pakistan	25	18.397	207	290	14.485	232	32.882	301	90.330.490
Panama	1	577	0	0	0	1	577	1	6.250.000
Peru	0	0	3	3	65	3	65	4	366.500
Polonya	12	24.844	193	238	20.864	205	45.708	277	32.199.807
Portekiz	0	0	12	13	1.059	12	1.059	14	1.555.610
Romanya	11	2.608	141	184	12.702	152	15.310	150	41.959.132
Ruanda	0	0	4	4	159	4	159	4	375.000
Rusya Federasyonu	342	253.462	4.450	14.424	1.142.780	4.792	1.396.242	15.503	1.968.679.379
Saint Kitts ve Nevis	12	9.694	65	171	22.488	77	32.182	75	170.399.754
Senegal	0	0	2	2	202	2	202	2	490.000
Seşel Adaları	0	0	4	9	230	4	230	6	1.692.000
Sırbistan Cumhuriyeti	26	13.876	167	194	10.623	193	24.499	198	31.694.229
Sierra Leone	0	0	1	1	110	1	110	1	616.000
Singapur	2	372	8	8	897	10	1.269	9	1.355.900
Slovakya	7	2.575	50	62	5.630	57	8.205	70	11.134.137
Slovenya	0	0	21	21	2.047	21	2.047	24	2.840.000
Somali	3	1.322	97	121	6.825	100	8.147	133	22.010.314
Sri Lanka	0	0	5	8	1.525	5	1.525	3	922.242
Sudan	13	13.568	203	284	15.646	216	29.214	285	73.130.550
Suudi Arabistan	953	2.419.731	2.265	11.597	893.048	3.218	3.312.779	8.345	5.070.348.688
Swaziland	0	0	1	2	50	1	50	1	734.500
Şili	0	0	8	8	1.588	8	1.588	7	2.186.150
Tacikistan	6	1.560	89	95	6.781	95	8.341	97	16.326.931
Tanzanya	0	0	3	4	64	3	64	3	332.000
Tataristan	0	0	1	1	5	1	5	1	7.800
Tayland	0	0	8	9	360	8	360	7	2.540.752

Trinidad ve Tobago	0	0	1	1	185	1	185	1	160.000
Tunus	4	828	99	144	8.291	103	9.119	111	37.412.994
Türkmenistan	51	74.226	748	927	55.029	799	129.254	965	219.197.569
U.S.Virgin Adası	0	0	1	1	33	1	33	1	87.000
Uganda	0	0	1	7	272	1	272	2	1.623.333
Ukrayna	105	228.777	1.670	3.015	204.811	1.775	433.588	3.059	462.087.349
Umman	2	1.251	53	80	8.225	55	9.476	87	27.015.775
Uruguay	0	0	4	6	171	4	171	4	920.000
Ürdün	401	892.850	1.239	2.571	185.551	1.640	1.078.401	2.647	687.885.526
Vanuatu	0	0	2	2	84	2	84	2	605.000
Venezuela	1	517	9	18	953	10	1.470	9	20.845.208
Vietnam	0	0	4	4	265	4	265	3	356.430
Yemen	106	404.073	603	1.761	91.675	709	495.747	1.453	611.232.744
Yeni Hebritler	0	0	1	1	154	1	154	1	0
Yeni Zelanda	15	5.834	75	83	7.109	90	12.943	91	21.037.550
Yunanistan	2.245	957.896	1.960	3.403	119.314	4.205	1.077.210	5.565	163.195.664
Zambiya	0	0	1	2	88	1	88	1	1.090.562
Zimbabve	0	0	3	3	72	3	72	2	335.000
Toplam	13.937	15.902.441	71.876	156.058	13.271.038	85.813	29.173.478	177.834	31.453.995.301

(TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TKGM) (2019) Yabancı İşler Daire Başkanlığı'nın 03.04.2019 tarihli resmi yabancı satış verileri.)

3.3. Yabancılara Gayrimenkul Satışlarının Cumhuriyet Tarihinden 12.12.2018 Tarihine Kadar Uyrak Bazında Özet Dağılımı

Ülke Adı	Ana Taşınmaz Parsel Adeti	Ana Taşınmaz Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Bağımsız Bölüm Parsel Adeti	Bağımsız Bölüm Adeti	Bağımsız Bölüm Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Parsel Adeti	Toplam Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti
2009 kadar genel toplam	4.299	3.148.561	11.480	23.040	2.664.726	15.779	5.813.287	34.965
2010	313	150.591	2.580	4.244	554.887	2.893	705.478	5.937
2011	332	212.202	2.731	4.571	536.738	3.063	748.939	6.524
2012	431	391.962	3.157	4.990	538.863	3.588	930.825	6.770
2013	868	1.176.159	5.626	9.086	875.865	6.494	2.052.024	11.292
2014	1.051	1.284.579	8.444	14.435	1.272.756	9.495	2.557.335	16.765
2015	1.433	1.842.168	10.762	18.425	1.382.026	12.195	3.224.194	20.396
2016	1.418	1.541.001	10.105	16.106	1.267.157	11.523	2.808.158	18.010
2017	1.479	1.868.255	12.519	21.398	1.560.135	13.998	3.428.391	22.143
2018	2.816	4.690.550	25.617	41.811	2.845.458	28.433	7.536.008	45.276
Genel Toplam	14.173	16.306.027	72.502	157.662	13.499.047	86.675	29.805.075	179.591

(TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TKGM) (2019) Yabancı İşler Daire Başkanlığı'nın 03.04.2019 tarihli resmi yabancı satış verileri.)

TKGM Yabancı İşler Daire Başkanlığı'nın 03.04.2019 tarihli resmi yabancı satış verileri yukarıdaki tabloda özet halde görülmektedir. Buna göre 2010 yılına kadar 34.965 adet yabancı kişiye 23.040 bağımsız bölüm satışı yapılmıştır. Ancak sadece 2018 yılında 45.276 kişinin 41.811 bağımsız bölüm aldığı görülmektedir. Bunda devletin yabancı yatırımcıyı teşvik etmesinin de

çok etkin bir rol oynadığı gerçeği vardır. Hem yabancı yatırımcı adedinde (%29.5) hem de gayrimenkul satışında (%81.48) ciddi bir artıştan söz etmek mümkündür.

3.3. 2010-2018 Yıllarına Ait Uyruk Bazındaki Satışlar ile 2010-2018 İhracat Oranlarının Karşılaştırılması

UYRUK BAZINDA RAPOR EDİNME SEBEBİ SATIŞ OLANLAR

Yıl	Ana Taşınmaz Parsel Adeti	Ana Taşınmaz Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Bağımsız Bölüm Parsel Adeti	Bağımsız Bölüm Adeti	Bağımsız Bölüm Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Parsel Adeti	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Satış Bedeli
2010	328	164.590	2.554	4.187	543.169	2.882	707.758	5.860	408.591.697
2011	320	206.914	2.701	4.517	523.442	3.021	730.356	6.447	489.419.495
2012	424	389.939	3.126	4.944	526.430	3.550	916.370	6.700	627.181.538
2013	854	1.203.797	5.573	8.991	863.823	6.427	2.067.620	11.178	1.522.684.252
2014	1.035	1.264.255	8.361	14.298	1.249.366	9.396	2.513.620	16.590	2.631.441.627
2015	1.404	1.830.464	10.659	18.252	1.356.307	12.063	3.186.771	20.203	3.565.198.399
2016	1.395	1.518.560	10.005	15.931	1.249.970	11.400	2.768.530	17.817	3.207.303.746
2017	1.467	1.829.929	12.360	21.105	1.537.321	13.827	3.367.250	21.857	6.019.595.855
2018	2.769	4.457.494	25.384	41.342	2.811.558	28.153	7.269.051	44.835	12.336.790.239

(TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TKGM) (2019) Yabancı İşler Daire Başkanlığı'nın 03.04.2019 tarihli resmi yabancı satış verileri.)

Yıl	İhracat*(000)	Gayrimenkul Satışı**	Gayrimenkul Satışı***	İhracat İçindeki Yüzdesi
2010	113 883 219	408.591.697	67.647.631,95	%0,0594
2011	134 906 869	489.419.495	81.029.717,71	%0,0600
2012	152 461 737	627.181.538	103.838.002,98	%0,0681
2013	151 802 637	1.522.684.252	252.100.041,72	%0,1660
2014	157 610 158	2.631.441.627	435.669.143,54	%0,2764
2015	143 838 871	3.565.198.399	590.264.635,59	%0,4103
2016	142 529 584	3.207.303.746	531.010.553,97	%0,3725
2017	156 992 940	6.019.595.855	996.621.830,29	%0,6348
2018	167 933 943	12.336.790.239	2.042.514.940,23	%1,2162

Toplam 1.321.959.958 30.808.206.848 5.100.696.497,98 %0.3858

*ABD Doları cinsinden ** Türk Lirası Cinsinden *** ABD Dolarına Dönüştürülmüş Hali

<https://www.tcmb.gov.tr/>

20.05.2019 tarih ve 15.53 tarihli döviz kuruna göre gayrimenkul satış gelirlerinden elde edilen bedel ABD Dolarına dönüştürülmüştür. Uyrak bazındaki satışların ihracat oranları ile karşılaştırıldığında en fazla cari açık dengesine katkısının 2018 yılında %1.2162 'lik yüzde ile olmuştur. Bunda özellikle yabancıların vatandaşlık edinme haklarını elde etmek için (<https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/201814genelgeek.pdf>) yapılan teşviğin önemli olduğu vakiadır. Yekünde 5.100.696.497,98 ABD dolar değerinde %0.3858 oranında bir katkı yaptığı görülmektedir.

SONUÇ

Türkiye ekonomisinin tarihi gelişim safhasında, her dönemde muhtelif iktisadi meselelerle uğraşmıştır. Enflasyon, 1970'li yıllardan 2000'lerin ortasına kadar yaşanan ve bugünkü cari açık gibi kronik olarak nitelendirilen sorundu. Enflasyonla mücadele politikaları başarılı oldu ve enflasyon tek hanelere indi. 1980'de dışa açılma süreciyle birlikte yaşamaya başladığımız ve 2000'li yıllardan itibaren artış eğilimi gösteren sorun ise cari açık olmuştur. Bu meselelerin arkasında yatan sebepler ise, Türkiye ekonomisinin yapısından kaynaklanmaktadır.

Şöyle ki mevcut iktisadi yapımızda ihracat da, üretim de ithalata bağlı olduğu için dış ticaretimiz açık vermektedir. Kronik veya ekonomimizin *yumuşak karnı* düşük olduğu kadar (yaklaşık %12) tasarruf oranı dolayısıyla yatırımlar ve büyüme dış finansmana bağlı olarak gerçekleşmektedir. Bu ekonomiyi dışa bağlarken aynı zamanda dış borç stokunu da artırmaktadır. Enerji ihtiyacının çoğu ithalata karşılandığından, enerji ithalat içinde önemli bir paya (yaklaşık %80) sahip olup dış ticaret açığının üçte ikisini oluşturmaktadır. Bunun yanında "yüksek faiz-düşük kur" politikası

da ithalat aratışına yol açarak cari açığı olumsuz etkilemektedir (Kaya, 2016: 70-71).

Bu çalışmada ile Türkiye'nin en büyük sorunlarından biri olan cari işlemler açığına, yabancılar yapılan satışların etkisi veriler ışığında ölçülmeye çalışılmıştır. Özellikle son yıllardaki yabancıların -özelde Araplar ve İranlıların- Türkiye'den taşınmaz almaları cari açığa olumlu yönde katkısının olduğu görülmüştür. Bu katkı, genel oranda küçük gibi görünse de döviz girdisinin ülkemiz ekonomisi açısından önemi düşünüldüğünde azımsanacak bir miktar olmadığı vakiadır. Özellikle varlıklı yabancıların gayrimenkule yöneltilmesine matuf teşviklerin devam etmesi halinde cari açığa katkısının (2018 satış verilerine göre) artacağı müşahade edilecektir. Hüsusi ile nitelikli gayrimenkul satışlarının yani daha fazla döviz girdisi sağlayacak taşınmaz ihracatının olması durumunda bu oranların çok yukarılara çıkacağı aşikârdır. Bu noktada ülkeyi yönetenlerin -ülke güvenliğini de düşünerek- tanıtım faaliyetlerini artırmaları, yabancı satışların döviz girdisi içindeki payının ciddi oranlara yükseleceği görülecektir.

KAYNAKÇA

- AKDİS, Muhammet(2006), Cari Açık Kriz Habercisi mi?, <http://makdis.pau.edu.tr/currentdeficit.htm>
- ALTUNÖZ, Utku, (2014): "Cari Açık Sorununun Temel Nedenleri ve Sürdürülebilirliği: Türkiye Örneği" İGÜSBD Cilt: 1 Sayı: 2 Ekim /October 2014
- BEGG, D., FISCHER, S., DORNBUSH, R. (2010), İktisat (Çev. Editörü.Vildan Serin), Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul.
- ÇAK, Murat (2013): Türkiye'de Cari Açık, Beşir Kitabevi, İstanbul.

- DORNBUSCH, Rudiger. FISCHER, Stanley(1998): Makroekonomi, McGraw-Hill Akademi.
- EDWARDS, Sebastian. *"The End of Large Current Account Deficits, 1970-2002: Are There Lessons For The United States?"*, NBER Working Paper Series. No: 11669, September 2005, 1-67.
- ERDOĞAN, S., BOZKURT, H. (2009), Türkiye'de Cari Açığın Belirleyicileri, Mgarch Modelleriyle İnceleme, Maliye Finans Yazıları.
- EŞİYOK, B. A., (2012): Türkiye Ekonomisinde Cari Açık Sorunu ve Çözüm Önerileri, İktisat ve Toplum Say: 16.
- FREUND, Caroline and Frank Warnock. *"Current Account Deficit in Industrial Countries: The Bigger They Are, The Harder They Fall?"*, NBER Working Paper Series. No: 11823, December 2005, 1-39.
- KADERLİ, Yusuf; KÜÇÜKKAYA, Hatice (2012): "2008 Dünya Finansal Krizi Sonrası Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmelerin Bazı Ülkelerle Karşılaştırmalı Olarak İncelenmesi", Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi Sayı 12, 2012.
- KAYA, Mehmet (2016): "Türkiye'de Cari Açık Sorunu ve Nedenleri" Dicle Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, C: 6, S: 10, 2016 (51-75) 52).
- LABONTE, Marc. *"Is the U.S. Current Account Deficit Sustainable?"*, CRS Report for Congress. April 2010, 1-13.
- MEZKİT, Mesut (2015): "Medeni Kanununun 1007. Maddesinin Tapu Hizmetleri Çalışanları Üzerindeki Etkileri" Yüksek Lisans Tezi, Yeni Fikir Dergisi, Sayı: 15, Cilt: 1.
- MİLESİ, Ferretti, Gian Maria and Assaf Razin. *"Current-Account Sustainability"*, Princeton Studies in International Finance. No:81, October 1996, 1-78.
- PEKER, Osman. HOTUNLUOĞLU, Hakan (2009): "Türkiye'de Cari Açığın Nedenlerinin Ekonometrik Analizi", Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 23:3, 2009, 221-237.
- SARIOĞLU, Fatih (2017): "Cari Açık Tartışmaları Bağlamında Türkiye'de Vergi Reformu", Akademik Hassasiyetler, Cilt 4, Sayı 7.
- SEYİDOĞLU, Halil (2013): *Uluslararası Finans*, İstanbul: Beta Yayınevi.
- ŞAHİN, E. B. (2011): "Türkiye'nin Cari Açık Sorunu" Ekonomi Bilimler Dergisi, 2, 50-54, 2011.
- TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TKGM) (2019) Yabancı Daire Başkanlığı'ndan; Adnan Menderes Üniversitesi (ADÜ) Nazilli İktisadi İdari Bilimler Fakültesi'nin 07.03.2019 tarih ve E.4077 sayılı veri talebi yazısına istinaden edinilen 03.04.2019 tarihli Resmi Yabancı Satış verileri.
- TELATAR, Erdiç, (2011): "Türkiye'de Cari Açık Belirleyicileri Ve Cari Açık-Krediler İlişkisi", Bankacılar Dergisi, Sayı: 78, 2011.
- VOLCKER, Paul A., (1984). *Facing up to the twin deficits*. Challenge 27(1), 4-9.
- YELDAN, E., (2010): "Türkiye ekonomisinde Dış Açık Sorunu ve Yapısal Nedenleri" (Editörler: Turan Subaşı, Hakan Yetkiner), Küresel Kriz Çerçevesinde Türkiye'nin Cari Açık Sorunsalı, Elif Kitabevi.
- YENTÜRK, N., (2008): *Körlerin Yürüyüşü: Türkiye Ekonomisi ve 1990 Sonrası Krizler*,

http://www.obarsiv.com/pdf/NurhanYenturk_NB.pdf,E.T.

YILDIRIM, Kemal, KARAMAN Doğan, TAŞDEMİR Murat (2010): Makro Ekonomi, Eskişehir: Seçkin Yayınevi.

YİĞİT, Hamiyet: “Türkiye’de Cari İşlemler Açığı Sorunu: Nedenleri, Ekonomiye Etkileri Ve Çözüm Önerileri”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Çorum, 2018.

YURDAKUL, F., CEVHER, E., (2015): Determinants of Current Account Deficit in Turkey: The Conditional and Partial Granger Causality Approach, *Procedia Economics and Finance* 26,92–100.

YÜCEL, Fatih, YANAR, Rüstem. “Türkiye’de Cari İşlem Açıkları Sürdürülebilir mi? Zaman Serileri Perspektifinden Bir Bakış”, Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi. 14:2, 2005, 483-492.

Diğer Kaynakça

ATEŞ, H. vd., TYEC Project, Türkiye’de Kamu Hizmetlerinde Yolsuzluğun Önlenmesi İçin Etik Projesi” Tapu Hizmetlerinde Etik Araştırması Araştırma Raporu” Araştırma No: 6, Mayıs-2009.

https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2015-2_1764_sayili_genelge.pdf Erişim Tarihi: 12.03.2019/16.24

<https://mevzuat.tkgm.gov.tr/BelgeGoruntule.aspx> 2013/15 genelge no Erişim Tarihi: 12.03.2019/16.25

<https://mevzuat.tkgm.gov.tr/BelgeGoruntule.aspx> 2012/13 Erişim Tarihi: 12.03.2019/16.26

<https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-tasinmaz-edinim-rehberi> Erişim Tarihi: 12.03.2019/15:27

<https://mevzuat.tkgm.gov.tr/BelgeGoruntule.aspx> Erişim Tarihi: 12.03.2019 saat:16.28

(https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2015-2_1764_sayili_genelge.pdf) Erişim Tarihi: 15.05.2019 /09:50

Tapu Kanunu, Kanun No: 2644, Tarih: 22/12/1934.

Tapu Sicil Tüzüğü, No: 2013/5150, Kararının Tarihi: 22/7/2013, Dayandığı Kanunun Tarihi: 22/11/2001, No: 4721,

https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa_2018.pdf Erişim Tarihi: 04.04.2019 saat:10.59

<https://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/teskilat-semasi> Erişim Tarihi: 06.05.2019 saat:12:30

<http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temel-list> Erişim Tarihi:20.05.2019:13.12

<https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/mart-2019-konut-satis-istatistikleri-aciklandi> Erişim Tarihi: 26.04.2019 saat:16.03

<https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/tapu-harci-geliri-11-milyar-tlyi-asti> Erişim Tarihi:06.05.2019 saat:14:37)

https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2018-14_genelge_ek.pdf Erişim Tarihi: 20.05.2019 :16.31