

## YABANCILARA TOPRAK SATIŞI: TARİHSEL EĞİLİMLER

Sonay BAYRAMOĞLU ÖZUĞURLU  
Mehtap KAYIKÇI YILMAZ\*

*Çalışma, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimini konu almaktadır. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminin, Cumhuriyet tarihi boyunca sergilediği özellikler ele alınmaktadır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün veri tabanına dayanan çalışma, Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimi konusunda üç genellenebilir sonuç elde etmiştir. İlk sonuç, 1980'den önce, Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimi konusunun, Hatay'daki mülkiyetin el değiştirmesi sorunu olduğudur. İkinci sonuç ise, 1980 sonrasında ilişkindir ve Hatay, Kilis ve Mardin gibi illerde yabancıların taşınmaz ediniminin kanuni sınırları aşması olgusudur. Üçüncü sonuç, 1980 sonrasında, özellikle 2000'lerin yılların başından itibaren, Ege ve Akdeniz bölgelerine yönelen yoğun konut talebi olgusudur. Çalışma, yabancı gerçek kişilerin, bölge ve il düzeyinde taşınmaz edinimine odaklanarak buna benzer kısmi sonuçlara ulaşmaktadır.*

**Anahtar sözcükler:** *Yabancılara toprak satışı, toprak mülkiyeti, yabancı gerçek kişiler, Hatay, Suriye uyruklarının taşınmaz edinimi, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü.*

Türkiye'de yabancıların taşınmaz mülk edinimi, 2000'li başından itibaren ciddi tartışmalara yol açmıştır. Tartışmalar, turizm bölgelerinde yabancılara gerçekleşen taşınmaz mülk satışında yoğunlaşmıştır. Aynı dönemde yabancılara taşınmaz satışı ile ilgili mevzuat değişikliklerinin bir kısmının Anayasa Mahkemesince Anayasaya aykırı bulunması, tartışmaları daha da alevlendirmiştir.

Toprak satışının salt bir sayısal analizini yapmak, büyük ölçüde bilgilendirici olmakla birlikte, açıklayıcı olmaktan uzaktır. Satışların, sadece büyüklüklerinin değil, aynı zamanda mülkiyet yapısının incelenmesi gerekir. Ancak burada, toprak satışının Cumhuriyet boyunca nasıl bir seyir izlediği, iktisadi ve yönetsel politikalara göre aldığı biçimin değerlendirildiği geniş kapsamlı bir çalışmanın sadece bir boyutu ele alınacaktır.

Türkiye'de ve birçok ülkede toprak konusu, doğrudan siyasal rejimleri ilgilendiren temel önemde bir konu olmuştur. Bu nedenledir ki modern devletlerin oluşumunda, geniş halk kitlelerinin desteği, toprak reformuyla sağlanabilmiştir.<sup>1</sup> Az gelişmiş ülkelerde toprak mücadelesi,

---

\* Gazi Üniversitesi İİBF TKMYO

20. yüzyıl boyunca tüm ağırlığıyla devam etmiştir. Türkiye’de ise toprak meselesi, Cumhuriyet’in kuruluşundan bu yana önemini sürdürmüştür; tarihsel siyasal ayrışmaların vesilesi olmuştur. Temel tartışma alanlarından biri, topraksız köylünün topraklandırılması ve eski rejime ait olduğu kabul edilen büyük toprak sahipliğinin zayıflatılmasıdır. Ancak, büyük toprak sahipliği önemini sürdürmüştür, topraksız halk kitlelerinin topraklandırılması amacına ulaşamamıştır.

Toprak mülkiyeti, içinde bulunduğumuz yıllarda daha çok kıyı bölgelerde yabancıların taşınmaz edinimi ile yeniden gündemimize girmiştir. Kıyıdaki illerde özellikle Akdeniz ve Ege bölgesi illerinde meydana gelen taşınmaz satışlarını nasıl yorumlamak gerekir? Yabancılar toprak satışında temel tartışma eksenini ne olmalıdır? Bu sorulara yanıt vermek için, öncelikle gerçek sayılara ve oranlara ihtiyacımız bulunmaktadır. Bu yazı, daha büyük bir çalışmanın bir parçası olarak, sadece Cumhuriyet boyunca gerçekleşen toprak satışlarının bölgesel ve illere göre dağılımını rotaya koymayı amaçlamaktadır.

## VERİ SETİNİN ÖZELLİKLERİ

a. Çalışmamızda kullandığımız veri tabanı, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı’ndan elde edilen verilerden meydana gelmektedir. Veri tabanı, 1934 yılında başlayıp 2008 yılı sonu verileri ile bitmektedir.

b. Veri tabanı, gerçek kişilerin aldıkları taşınmazları kapsamaktadır.

c. Tüzel kişiler, çözümlenmeye dahil edilmemiştir. Şirketlerin ve tüzel kişilerin toprak satın almasıyla ilgili getirilen yeni düzenlemeler, tüzel kişilere dair gerçekçi verilere ulaşmayı güçleştirmektedir. Tüzel kişilerle ilgili farklı bir yöntemin kullanılması ve verilerin buna göre alan araştırması ile derlenmesi gerekmektedir.

d. Veri seti, TKGM’nin TAKBİS kayıtlarına dayalı yapıldığı için bazı aksamalar meydana gelebilmektedir: Örneğin, doğuştan Türk vatandaşlığını kazanmış olup da İçişleri Bakanlığı’nın izniyle vatandaşlıktan ayrılan ya da Türk vatandaşlığından başka bir devlet uyruğuna geçen çok sayıda Türk asıllı kişinin aldığı taşınmazlar da yabancı kategorisinde yer almaktadır.

---

1 Fransa’da Fransız Devrimiyle, soyluların ve kilisenin toprakları kamulaştırılmış ve yoksul köylülere satışa çıkarılmıştır. ABD’de *homestead* yasasıyla, İç Savaş devam ederken, Federal Hükümet, 1862’de, topraksız çiftçilere, ülkenin batısındaki toprakları dağıtmıştır. Almanya’da toprak reformu, biraz farklı seyretmiş; köylüler toprak edinmek için yüklü vergiler ödemek zorunda kalmışlardır.

## **YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞINDA HUKUKSAL ÇERÇEVE**

Ülkemizde yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin temel düzenleme 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35 ve 36. maddeleri ile düzenlenmiştir. 2003 yılında Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddelerinde değişiklik yapılmıştır. Daha sonra 2005 ve nihayet 2008 yıllarında önemli değişiklikler yapılmıştır.<sup>2</sup> Ancak gerçekleştirilen değişikliklerle öngörülen düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi'nin çeşitli tarihlerde tesis ettiği kararlar<sup>3</sup> ile Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiş ve nihayet söz konusu maddeler 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanunu'nun 2. maddesi ile yapılan değişiklik neticesinde mevcut şeklini almıştır. Bu düzenlemenin son haline yönelik olarak; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 17.07.2008 tarih ve 2008/12 sayılı Genelgesi ile Tapu Kanununun 35. ve 36. maddelerinin uygulanmasına yönelik detaylar belirlenmiştir.

Hukuk sisteminde gerçek kişilerin taşınmaz edinimi ile tüzel kişilerin taşınmaz edinimi birbirinden farklıdır. Çalışma, gerçek kişilerle sınırlandırıldığı için, burada sadece gerçek kişilerle ilgili hukuki kısıtlamalara değinilecektir. Konuyla ilgili hukuksal çerçeve, 2644 sayılı Tapu Kanunu ve 5444 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2565 Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 442 sayılı Köy Kanunu, 1062 sayılı Mukabele-i Bil Misil Kanunu; 4403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nda bulunabilir.

### **Kişilerin Türkiye Genelinde Edinebilecekleri Taşınmaz Miktarı**

Tapu Kanunu'nun 35. maddesi gereğince; yabancı gerçek kişilerin “karşılıklı olmak” ve “kanuni sınırlamalara uymak” kaydı ile “işyeri” veya “mesken” olarak kullanmak üzere, Türkiye topraklarında taşınmaz mal edinebilecekleri düzenlenmiştir. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 1. fıkrası gereğince; yabancı gerçek kişinin ülke genelinde edineceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam

2 Tapu Kanununun 35. ve 36. maddelerinde değişiklik getiren düzenlemeler için bkz; 3/7/2003 tarih ve 4916 sayılı Kanunun 38. maddesi; 29/12/2005 tarih ve 5444 sayılı Kanunun 1. maddesi; 3/7/2008 tarih ve 5782 sayılı Kanunun 2. maddesi.

3 Anayasa Mahkemesi'nin 11.04.2007 tarih ve 2006/35E. 2007/48 K. sayılı Kararı ile 5444 sayılı Kanunun Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde değişiklik yapılmasına ilişkin düzenlemelerin iptali konusundaki kararı; Anayasa Mahkemesi'nin 3/7/2003 tarih ve 4916 sayılı Kanunun 38 maddesinin iptaline ilişkin 14.03.2005 tarih 2003/70 E., 2005/14 K. sayılı Kararı.

yüzölçümünün 2,5 hektarı (25.000 m<sup>2</sup>) geçemeyeceği öngörülmüştür.<sup>4</sup> 2644 sayılı Kanun'un 29.12.2005 günlü, 5444 sayılı yasa ile değişik 35. maddesinde; yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de ancak iş yeri ve mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzi imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilecekleri öngörülmüştür.

## **İl ve İlçe Düzeyinde Yabancılara Satışına İzin Verilen Taşınmaz Miktarında Üst Limit**

Mevzuatta öngörülen miktara yönelik kısıtlamaların bir diğer boyutu ise; belirli bölgelerde yabancıların yoğun olarak gayrimenkul edinmelerini engellemeye yönelik düzenlemelerdir. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 7. fıkrası gereğince; merkez ilçe ve ilçeler kapsamında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında yabancıların taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebileceklerdir.

Bu düzenleme gereğince; ülkemizin Hatay, Mardin ve Kilis illerinde yabancılar tarafından edinilen gayrimenkullerin toplam miktarının söz konusu şehirlerin yüz ölçümünün yüzde 10'unu aşmış bulunması sebebiyle 13.11.2009 tarihinde tesis edilen Bakanlar Kurulu Kararı söz konusu bölgeler için yabancıların taşınmaz edinimi yasaklanmıştır.<sup>5</sup>

## **Yasaklanmış ya da Kısıtlanmış Özel Alanlar**

Gerçek kişilere taşınmaz satışında, Bakanlar Kurulu'nun getirebileceği bir takım sınırlamalar bulunmaktadır: Sulama, tarım, maden, sit ve çeşitli nedenlerle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde mülkiyet hakkına sınır getirme yetkisine sahiptir. Bunun yanı sıra milli güvenlikle ilgili konularda, Tapu Kanunu'nun yanı sıra Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile Mukabele-i Bil Misil Kanunu'nda da özel düzenlemeler bulunmaktadır.

---

4 Maddenin önceki halinde, Bakanlar Kurulu'na verilen yüzölçümü sınırlandırmasını 30 hektara kadar artırabilme yetkisi ve yabancıların il bazında edinebilecekleri taşınmazların illere ve il yüzölçümlerine göre binde beşi geçmemek üzere oran tespit etme yetkisi: Anayasa Mahkemesi'nin RG 16.01.2008/26758, E. 2006/35, K. 2007/48 sayılı ve 11.04.2007 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

5 *Ntvmsnbc*, "Yabancılara Mardin ve Kilis Yasağı", 13 Kasım 2009; *Radikal*, "Yabancıya Ev Yasağı", 21 Kasım 2009.

## Köylerde Toprak Satışına Getirilen Kısıtlamalar

442 sayılı Köy Kanunu'nun yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz edinimlerini yasaklayan 87. maddesi, 03.07.2003 günlü ve 4916 sayılı Kanunun 38/a maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

## TOPRAK SATIŞINDA GENEL EĞİLİMLER

Cumhuriyet döneminde gerçekleşen toprak satışlarına dair toplam veriler şu şekilde özetlenebilir.

- 1934 yılından 2008 sonuna kadar, gerçek kişilere 17.216 hektarlık taşınmaz varlık satışı gerçekleşmiştir. Satılan taşınmazların 99,5'i bağ, bahçe, arazi ve arsa niteliğine sahiptir. Yüzde 0,5'i konut niteliğindedir.

- 81 ilin 74'ünde yabancılara taşınmaz satışı işlemi yapılmıştır.

- Taşınmaz edinen 90.161 yabancı gerçek kişi bulunmaktadır.

- Yabancı gerçek kişilere satışı yapılan 17.216 hektarlık alan, Türkiye'de su ve kaya gibi alanlar, orman ve mera alanları dışında kalan alanların yüzölçümünün yüzde 0.06'sını meydana getirmektedir. Bu oran, elbette tüzel kişileri ve Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin edinimlerini kapsamamaktadır. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 1987 yılı Genel Toprak Amenajman Planlaması'na göre Türkiye yüzölçümünün yüzde 5,5'i sazlık bataklık, ırmak yatakları, kıyı kumulları, çıplak kayalıklar ve su yüzeylerinden oluşmaktadır. Yüzde 28,3'ü çayır ve mera, yüzde 30,6'sı ise orman ve fundalıklardan meydana gelmektedir.<sup>6</sup> Sözü edilen alanların satışı, bu süre içerisinde mümkün olamayacağından, oranlamaya temel teşkil etmesi gerekir.

- 81 ilin 74'ünde toplam 90,161 yabancı kişi, kişi başına ortalama 6,162 m<sup>2</sup>'lik taşınmaz edinmiştir.

Yabancılara toprak satışı, 2000-2008 döneminde en yüksek düzeyde gerçekleşmiştir. İkinci sırada en çok satış 1950-1959 döneminde yapılmıştır. Yabancılara toprak satışlarının tarihsel dönemlere göre sınıflandırılması sonucunda ortaya çıkan tablo, satış miktarı olarak en yoğun satışın 2000 sonrası gerçekleştiğini ortaya koymaktadır. Cumhuriyet döneminde, son 8 yıllık dönem dışında, en çok toprak satışının, 1950-1959 döneminde gerçekleştiği görülmektedir.

Toprak miktarı açısından 2000-2008 döneminde gerçek kişilere sa-

---

<sup>6</sup> Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, *Genel Toprak Amenajman Planlaması*, 1987, <http://www2.cedgm.gov.tr/dosya/cevreatlasi/toprakvearazi.pdf>, Erişim tarihi: 10.2.2010.

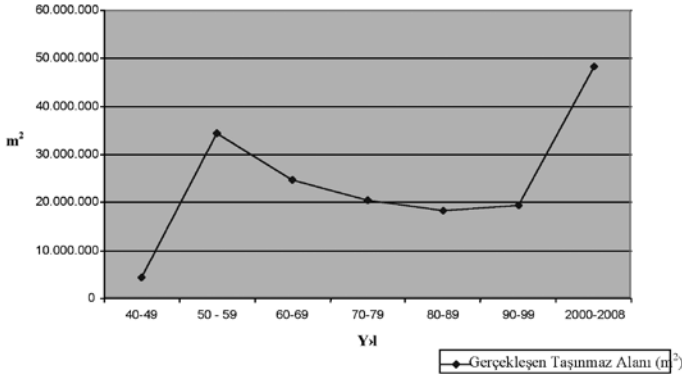
tışı yapılan toprak miktarı 48 milyon m<sup>2</sup>'dir. Sekiz yılda yabancı gerçek kişilere satılan toprak miktarı, 1980-1999 dönemini kapsayan yirmi yılda gerçekleşen 37,6 milyon m<sup>2</sup>'lik satıştan oldukça yüksektir.

**Tablo.1:** Cumhuriyet Döneminde Toprak Satışları: 1934-2008

Dönem (1934-2008)	Gerçekleşen Taşınmaz Alanı (m <sup>2</sup> )	Gerçek Kişi Sayısı
34-39	2.114.063	578
40-49	4.368.445	378
50-59	34.395.637	1.200
60-69	24.667.990	999
70-79	20.495.483	2.005
80-89	18.290.013	4.914
90-99	19.419.294	11.281
2000-2008	48.410.044	68.806
<b>TOPLAM</b>	<b>172.160.969</b>	<b>90.161</b>

Kişilerin satın aldığı toprağın büyüklüğü değerlendirildiğinde, 1950-59 ve 1960-69 dönemi kişi başına düşen toprak büyüklükleri diğer dönemlerden çok yüksek çıkmaktadır.

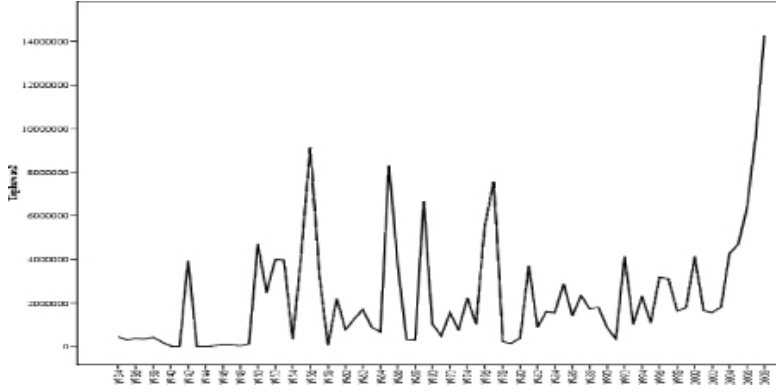
**Grafik.1:** Cumhuriyet Döneminde Yabancılara Toprak Satışı (1940-2008)



Yıllar itibariyle en çok taşınmaz alanı 14.288.495 m<sup>2</sup>'lik alanın satılmasıyla 2008 yılında gerçekleşmiştir (Grafik.2.) Yine satış yapılan alan temel alındığında 2007 yılı 9.634.214 m<sup>2</sup>'ik alan satışının yapıldığı

senedir. 1956 ise, 9. 136.518 m<sup>2</sup>'lik alanla üçüncü sırada en fazla miktarda satış yapılan sene olmuştur (*Grafik.2.*).

**Grafik.2:** Yıllara Göre Yabancı Gerçek Kişilere Satılan Alan (m<sup>2</sup>)



## YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞLARINDA BÖLGESEL VERİLER

Bölgeler temelinde yabancı gerçek kişilere satılan taşınmazlar tasnif edildiğinde, Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinin toplamı yüzde 79 düzeyindedir. Bölgeler içerisinde, Akdeniz Bölgesi, 1934'ten 2004 yılına kadar, Hatay ilinden kaynaklı olarak en çok satış yapılan bölge olarak yerini korumuştur. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde ise, 1955 yılında başlayan satışlar, özellikle Mardin, Kilis başta olmak üzere 2004 yılına kadar yoğunluğunu sürdürmüştür. Diğer bölgelerde, yabancılara taşınmaz satışlarında büyük dalgalanmalar, 1995'ten sonra meydana gelmiştir. 2004 yılı ve sonrasında ise, tüm bölgelerde bir hareketlenme görülmektedir. İç Anadolu Bölgesindeki satışlar, 2004 sonrası dönemde dikkat çekmektedir. 2005-2008 döneminde, İç Anadolu Bölgesi, Türkiye genelinde toplam satışların yüzde 30'unun gerçekleştiği bölge olmuştur. Ankara, Kırşehir ve Konya başta olmak üzere, birçok ilde satışlarda önemli artışlar olmuştur.

2004 sonrası dönem, yabancılara toprak satışında yapısal bir kırılma noktasını ifade etmektedir. Yabancılara toprak satışı, 2004 sonrasında, tüm bölgelere yaygınlaşmış ve satılan alan miktarı açısından, önceki dönemlerle kıyaslanmayacak bir satış ivmesi kazanmıştır.

Son dönemde belirli bölgelerde, yabancıların taşınmaz ediniminde kanuni sınırı aştıkları konusunda tartışmalar olmaktadır. Tapu

Kanunu'nun 35. maddesinin 7. fıkrası uyarınca, merkez ilçe ve ilçeler kapsamında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların *yüzölçümünün yüzde 10'una* kadar kısmında yabancıların taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebileceklerdir. Bu düzenleme nedeniyle, Hatay, Mardin ve Kilis illerinde yabancılar tarafından edinilen gayrimenkullerin toplam miktarının söz konusu şehirlerin imarlı yüz ölçümünün yüzde 10'unu aşması sebebiyle 13.11.2009 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararı ile söz konusu bölgelerde yabancıların taşınmaz edinimi yasaklanmıştır.<sup>7</sup>

### **Akdeniz Bölgesi**

Cumhuriyet tarihi boyunca yabancılar taşınmaz satışının yüzde 52'si Akdeniz Bölgesi'nde gerçekleşmiştir (Tablo.2). Akdeniz Bölgesi'nde gerçekleşen satışların yüzde 90'ı ise Hatay ilinde gerçekleşmiştir. 1980 yılından önce, Akdeniz Bölgesi'ndeki satışların yüzde 99'u Hatay'da gerçekleşmiştir. Hatay, bölgede, yabancı gerçek kişilere satışlarda, 2000'lerin başına kadar en çok satış yapılan il olmaya devam etmiştir.

1980 sonrasında, Akdeniz Bölgesi'ndeki diğer illerde de yabancı gerçek kişilere toprak satışında önemli artışlar meydana gelmiştir. Nitekim 2002 sonrasında, satış yapılan illerin başında Antalya gelmektedir. Antalya'yı Hatay, Adana ve Maraş izlemektedir. 2008 yılı itibariyle, yabancılar satılan taşınmazların yüzde 30'u Antalya'da, yüzde 28,5'i Adana'da gerçekleşmiştir. Bölgedeki diğer illerde satışlar son dönemde giderek artmaktadır. Örneğin Adana, yabancılar taşınmaz satışında giderek yükselen bir eğilimi temsil etmektedir.

Akdeniz Bölgesi'ndeki satışların yüzde 5'i ise Antalya ilinde gerçekleşmiştir. Antalya'dan sonra ise Adana ili gelmektedir.

---

7 Arzu Ongur Ergan, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimine İlişkin Hukuki Değerlendirmeler", <http://www.turkhukuk sitesi.com>, Erişim: 15.10.2009. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, *%10 oranını daha az bir oran olarak belirleyebilme yetkisine* sahiptir.



**Tablo.2.** Bölgelere Göre Yabancı Gerçek Kişilere Satılan Alan (ha) (1934-2008)

	34-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85-94	95-2004	2005-2008	Toplam	Toplam İçindeki Payı
<b>AKDENİZ</b>	605	1.556	1.923	1.384	1.161	673	1.007	711	<b>9021</b>	<b>52,4</b>
<b>DOĞU ANADOLU</b>	0	15	6	1	1	8	21	117	<b>170</b>	<b>1,0</b>
<b>EGE</b>	1	4	1	9	13	101	436	710	<b>1276</b>	<b>7,4</b>
<b>GÜNEYDOĞU</b>	0	5	476	1.115	1.042	927	590	391	<b>4547</b>	<b>26,4</b>
<b>İÇANADOLU</b>	0	0	1	0	1	49	101	1.074	<b>1226</b>	<b>7,1</b>
<b>KARADENİZ</b>	0	0	0	0	0	11	42	125	<b>178</b>	<b>1,0</b>
<b>MARMARA</b>	3	8	13	31	40	116	217	372	<b>800</b>	<b>4,6</b>

### **Güneydoğu Anadolu Bölgesi**

Bölgede, yabancı gerçek kişilere taşınmaz satışı, Türkiye toplamının dörtte biri oranındadır (yüzde 26,4). Güneydoğu Anadolu Bölgesinde, Kilis ve Mardin, yabancılara toprak satışında önde gelmektedir. 1950’li yıllardan başlamak üzere, Kilis ve Mardin ilinde yabancılara taşınmaz satışı bugüne kadar yoğun bir biçimde sürmüştür. Kilis ili, bölgedeki satışların yüzde 57’sini gerçekleştirmiştir. Mardin, bölgedeki satışların yüzde 26’sını, Gaziantep ise yüzde 14’ünü meydana getirmektedir.

### **Ege Bölgesi**

1934’ten 2008’e dek yabancılara taşınmaz satışında Ege Bölgesinin payı yüzde 7 düzeyindedir. Ege’de, 2000’li yılların başından itibaren hızlı bir satış grafiği izlenmektedir (Grafik.5). Ege Bölgesi’nde en çok satış yapılan Muğla ilinin bölge içindeki payı yüzde 36’dır. Muğla’dan sonra, bölgede en çok satış yapılan il İzmir’dir (yüzde 21); İzmir’i Aydın ili (yüzde 19) takip etmektedir.

Bölgeler içerisinde Ege bölgesindeki satışlara biraz yakından bakmak gerekmektedir. 60’lı yıllara kadar anlamlı bir satış kaydı olmayan Ege Bölgesi’nde 80’lerin başından itibaren yükselme eğilimi çok belirgindir ve satış miktarı olarak Akdeniz bölgesi ile aynı seviyeye yaklaşmaktadır.

## **İç Anadolu Bölgesi**

Yüzde 7'lik satış oranıyla Ege'nin hemen altındadır. İç Anadolu Bölgesi'ndeki satışların yüzde 47'si Ankara'da, yüzde 24'ü Kırşehir'de, yüzde 19'u ise Konya'da gerçekleşmiştir. Bölgede 1980'li yıllardan sonra belirgin bir hareketlenme olduğu, 2004 yılından itibaren hızlı bir artış eğilimine girdiği gözlenmektedir (Grafik.3). 2008 yılı itibariyle, Türkiye'deki toplam satışların yarısı İç Anadolu Bölgesi'nde özellikle de Ankara'da gerçekleşmiştir.

## **Marmara Bölgesi**

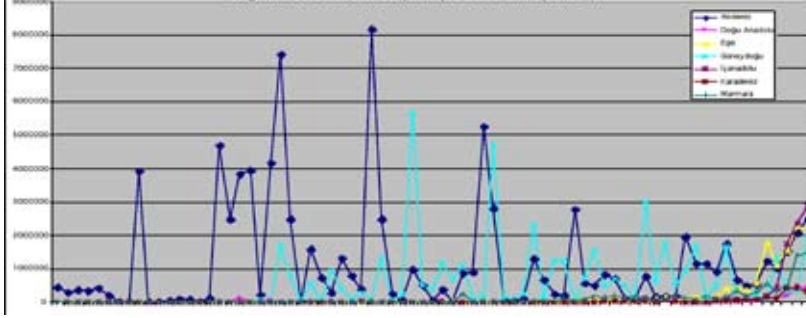
Yabancılar taşınmaz satışında, toplam içindeki payı yüzde 4,6'dır. Bölgedeki satışların yüzde 34'ü İstanbul'da, yüzde 20'si Bursa'da ve yüzde 9,5'i Tekirdağ'da gerçekleşmektedir. Bölgedeki satışlarda 1980 sonrasında yoğunlaşma görülmektedir. Ancak özellikle 2008 yılı itibariyle, Türkiye toplamı içerisindeki payının yüzde 10'lara yükseldiğini belirtmek gerekir.

## **Karadeniz ve Doğu Anadolu Bölgeleri**

Yabancılar toprak satışı oranı düşüktür. Bununla birlikte, son yıllarda Türkiye'deki genel eğilime paralel olarak iki bölgede de hareketlenmeler görülmektedir. Doğu Anadolu Bölgesi'nden en çok satış yapılan il bölgedeki tüm satışların yüze 35'inin gerçekleştiği Malatya ilidir; onu yüzde 27 ile Elazığ; yüzde 9 ile Kars takip etmektedir. Karadeniz bölgesinde belli bir ilde yoğunlaşma görülmez; bölgedeki satışların yüzde 7,4'ü Trabzon, yüzde 7,2'si Bayburt, yüzde 6,8'si Ordu'da gerçekleşmiştir. Doğu Karadeniz Bölgesi'nde, 2000 yılından sonra yabancılar toprak satışı her il düzeyinde gerçekleşmiş ve bir artış eğilimine sahip olmuştur (Grafik.4).

Yıllar itibariyle bölgelere göre yabancı gerçek kişilere satılan alan incelendiğinde, Akdeniz Bölgesi'nin 1965 yılında en büyük satışı gerçekleştirdiğini görmek mümkündür (Grafik.4) 1965 yılında satış yapılan miktar, 8.177.676 m<sup>2</sup>'dir; bu alanın yüzde 99'u Hatay ilindedir.

**Grafik.3.** Yıllara ve Bölgelere Göre Yabancılara Satılan Taşınmaz Alanı



İç Anadolu Bölgesi, Ege Bölgesi gibi, yabancılara taşınmaz satışında giderek adından çok söz ettirecek bir bölge olarak konumlanmaya başlamıştır. İç Anadolu Bölgesi'nde toprak satışlarını gösteren eğri, 2005'ten sonra dik bir biçimde yükselmeye başlamıştır. İç Anadolu Bölgesi'nde yabancılara satılan taşınmaz miktarı, bu dönemde Akdeniz Bölgesi'ni, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ni geçmiştir. Bu çarpıcı bulgunun gelişimine uzun vadede odaklanmak gerekebilir.<sup>8</sup>

2005 yılında yabancılara taşınmaz satışı, 2000'li yılların genel artış eğilimine göre farklılaşmıştır; 2003 yılında yayımlanan 4916 sayılı Kanunla yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimiyle ilgili yapılan yeni düzenlemelerle ilgilidir.<sup>9</sup> 4916 sayılı Kanun, Köy Kanunu'nda yabancı gerçek kişilerin köy arazilerinde taşınmaz edinimini yasaklayan 87. maddesini iptal ederek köy arazilerinde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimini serbest bırakmıştır.

## YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞINDA İLLER

Yabancılara taşınmaz satışı verileri illere göre incelendiğinde, taşınmaz alanı ve satış yapılan kişi bakımından farklı sonuçlar orta-

<sup>8</sup> İç Anadolu'ya yönelen bu talep, Türk asıllı yabancı uyruklulardan geliyorsa bunun da sosyolojik olarak irdelenmesi gerekir. Örneğin Konya'nın, Türk asıllı yabancı uyrukluların yabancılara toprak satışındaki payı önemli düzeylerde dir.

<sup>9</sup> Anayasa Mahkemesi'nin 3/7/2003 tarih ve 4916 sayılı Kanununun 38. maddesinin iptaline ilişkin 14.03.2005 tarih 2003/70 E., 2005/14 K. sayılı Kararı. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusundaki temel düzenleme 22.12.1934 günlü, 2644 sayılı Tapu Kanunu ile yapılmıştır. Bu Kanunun 03.07.2003 tarihli 4916 sayılı Kanun ile değişik 35. maddesinin Anayasa Mahkemesi'nin 14.03.2005 günlü, E.2003/70, K.2005/14 sayılı Kararıyla iptal edilmesi üzerine 29.12.2005 günlü, 5444 sayılı Yasa ile 2644 sayılı Tapu Yasasının 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir.

ya çıkmaktadır. Taşınmaz satın alan kişiler esas alındığında; Antalya, Türkiye’de yabancı gerçek kişilerin en çok rağbet ettiği il konumundadır. Türkiye’de taşınmaz satın alan yabancı gerçek kişilerin toplamının üçte biri Antalya’da taşınmaz satın almıştır. Antalya’dan sonra Muğla ve Aydın illeri de yabancı gerçek kişilerin en çok ilgi gösterdikleri illerdendir.

Alan büyüklüğü bakımından en çok toprak miktarı Hatay’da satılmıştır. Alan büyüklüğü bakımından incelendiğinde, 74 yılda satışı gerçekleşen taşınmazın yüzde 47’si Hatay’dadır. Hatay’ı Kilis ve Mardin illeri takip etmektedir (Tablo.4). Nitekim bu illerdeki satışların yasal sınırı aştığı olgusu ile karşılaşılmıştır

**Tablo.3:** İllere Göre Taşınmaz Satışı (kişi sayısı)

<b>İL</b>	<b>Taşınmaz mülkiyeti satın alan kişi sayısı</b>
ANTALYA	30.039
MUĞLA	14.939
AYDIN	10.285
İSTANBUL	9.722
BURSA	5.461
İZMİR	4.552
HATAY	3.567
İÇEL	1.387
ANKARA	1.106
YALOVA	911
BALIKESİR	820
KİLİS	645
TOPLAM	83434
DİĞER İLLER	6.727
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>90.161</b>

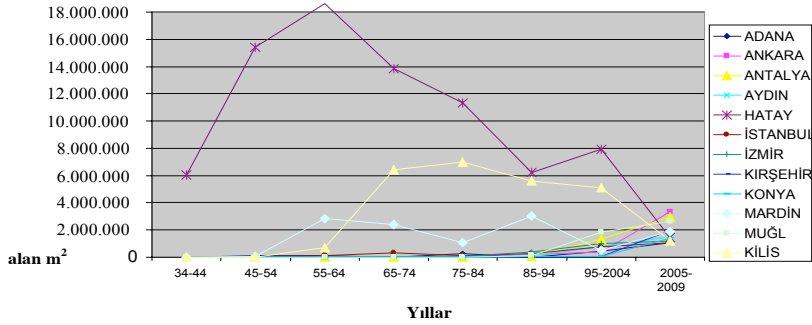
**Tablo.4:** İllere Göre Satılan Alan m<sup>2</sup>: 1934-2008 (1.000.000 m<sup>2</sup>'den büyük)

İller	1934-2008	
	Genel Toplam (m <sup>2</sup> )	T o p l a m içindeki payı
TÜRKİYE TOPLAM	172.160.969	100,00
HATAY	80.856.470	46,97
KİLİS	26.072.288	15,14
MARDİN	11.760.741	6,83
MUĞLA	4.626.501	2,69
ANTALYA	4.324.937	2,51
ANKARA	3.898.390	2,26
İSTANBUL	2.773.422	1,61
İZMİR	2.731.594	1,59
AYDIN	2.420.485	1,41
ADANA	2.053.754	1,19
KİRŞEHİR	1.978.675	1,15
KONYA	1.538.392	0,89

Hatay, Mardin ve Kilis dışında öne çıkan illerde, Muğla, Antalya, Aydın, Ankara gibi illerin Grafik 4'te de görüldüğü gibi, 80 sonrasında sürekli yükselen bir eğilim içinde olduğu görülmektedir.

Taşınmazın, konut, toprak, bağ bahçe gibi nitelikleri bakımından iller arasında önemli farklılıklar bulunmaktadır. İllerde kişi başına düşen

**Grafik.4:** İllere Göre Yabancıların Taşınmaz Edinimi (1934-2008)



ortalama alan büyüklüğü en genel eğilimleri görmek bakımından işlevsel sayılabilir. Yabancı gerçek kişi başına düşen en büyük alan miktarı, 1934-2008 döneminde, sırayla, Kilis ilinde, 40.422 m<sup>2</sup>; Mardin'de 30.707 m<sup>2</sup> ve Hatay'da 22.668 m<sup>2</sup>'dir. Kilis, Mardin, Hatay'da taşınmazlar bağ, bahçe olarak satılmaktadır. Buna son zamanlarda yükselen Kırşehir ilini de eklemek gerekmektedir. Buna karşın, İzmir, İstanbul ve Antalya'da yabancı gerçek kişi başına düşen ortalama alan büyüklükleri, bu şehirlerde konut talebinin yüksekliğini göstermektedir.

Hatay, Kilis ve Mardin'deki satılan taşınmazların yüzde 99,9'u topraktır; Kilis'te yüzde 100'ü arazi, bağ ve bahçe niteliğindeki topraktır; Mardin'de, satışların yüzde 99,9'u toprak; Hatay'da ise yüzde 99,9'u toprak niteliğindedir.

**Tablo.5.** Yabancı Gerçek Kişi Başına Düşen Taşınmaz Alanı (1934-2008)

İller	Ortalama Taşınmaz Alanı m2 (Kişi Başı)
Kilis	40.422
Mardin	30.707
Hatay	22.668
Kırşehir	14.235
İzmir	600
Muğla	310
İstanbul	285
Aydın	235
Antalya	144

2008 yılında Mardin, Kırşehir, Kilis, Batman, Niğde ve Yozgat toprak talebinin en yüksek olduğu iller arasındadır (Mardin ilinde, kişi başına 31623 m<sup>2</sup>, Kırşehir'de 29.382 m<sup>2</sup>, Kilis'te 24.652 m<sup>2</sup>, Niğde'de 20.728 m<sup>2</sup> ve Yozgat'ta 19791 m<sup>2</sup>). 2008 yılında, Antalya, Aydın, İzmir gibi illerde konut talebinin yoğun olduğu görülmektedir.

**Tablo.6.** 2008 yılı Yabancı Gerçek Kişi Başına Düşen Taşınmaz Büyüklüğü

<b>İl</b>	<b>Kişi başına 2008</b>
MARDİN	31.623
KIRŞEHİR	29.382
KİLİS	24.625
BATMAN	23.022
NİĞDE	20.782
YOZGAT	19.791
KIRIKKALE	17.487
EDİRNE	11.789
ANKARA	10.846

## **TAŞINMAZ EDİNİMDE GERÇEK KİŞİLERİN UYRUKLARI**

Uyruklarına göre gerçek kişiler tasnif edildiğinde, Cumhuriyet boyunca, en çok taşınmaz talebinin Suriye uyruklulardan geldiği görülmektedir. Taşınmazların veya toprakların yüzde 71'i (1218 hektar) Suriye uyruklular tarafından satın alınmıştır.<sup>1</sup> Suriye'yi Almanya takip etmektedir. Özellikle 1980 sonrası dönemde Almanya uyrukluların taşınmaz talebi yüksektir. Satışı gerçekleştirilen taşınmaz alanının yüzde 15,5'ini (267 hektar) Almanya uyruklular satın almışlardır. Bunu, Avusturya uyruklular (yüzde 3), İngiltere uyruklular (yüzde 2) ve Yunanistan uyruklular (yüzde 1,6) takip etmektedir.

Kişi sayısına göre, İngiltere uyruklular, toplam taşınmaz sahibi yabancı gerçek kişilerin yüzde 28'ini oluşturmaktadır. İngilizlerin yarıdan fazlası kat mülkiyetini tercih etmektedir (yüzde 47'si toprak satın alırken, yüzde 53'ü kat mülkiyeti satın almaktadır.). Taşınmaz satın alan gerçek kişilerin yüzde 21'i Almanya, yüzde 12'si Yunanistan uyrukludur.

Taşınmazların yarıya yakını satın alan Suriye uyrukların oranı ise, kişi sayısı bakımından sadece yüzde 3'tür. Bu verilere göre, az sayıda Suriye uyruklu, geniş topraklar satın almaktadır.

Suriye dışında, kişi başına düşen taşınmaz alanı hesaplandığında, Avusturya uyrukluların da görece büyük alanlar satın aldıkları görülmektedir. İngiltere ve Yunanistan uyruklular, daha çok konuta yönelmektedir. İngiltere'nin kişi başına düşen ortalama taşınmaz alanı, sadece

<sup>1</sup> Hatay, Mardin ve Kilis, 1934-2008 döneminde yabancılara en fazla toprak satışının yapıldığı illerdir ve Hatay'da toprak satın alanların yüzde 99'u Suriye uyrukludur.

207 m<sup>2</sup>'dir. Almanya'nın biraz daha büyük 1477 m<sup>2</sup> iken Yunanistan'ın 263 m<sup>2</sup>'dir.<sup>2</sup>

*Suriye uyruklular:* Hatay'da 77 milyon m<sup>2</sup>; Kilis'te 26 milyon m<sup>2</sup>, Mardin'de 9 milyon m<sup>2</sup> ve Gaziantep'te 5 milyon m<sup>2</sup>'lik toprak Suriye uyruklular tarafından satın alınmıştır.

*Almanya uyruklular:* Ankara, Mardin, İzmir'de daha çok taşınmaz almışlardır. Bunların yanı sıra pek çok ilde Almanya uyruklularının taşınmaz talepleri dikkat çekmektedir. Kişi sayısı bakımından, çok sayıda Almanya uyruklunun başta Antalya olmak üzere İstanbul, İzmir ve Muğla'yı tercih ettiği görülmektedir.

*Avusturya uyruklular:* Konya (635 bin m<sup>2</sup>), Kayseri (Tomarza ilçesi ağırlıklı) (462 bin m<sup>2</sup>), Yozgat (447 bin m<sup>2</sup>) ve Ankara (425 bin m<sup>2</sup>) illerine ilgi duyan Avusturya uyruklulardan bir kısmı Türk asıllı Avusturya uyruklulardır. Ancak Avusturya'nın Konya'ya ilgisi, Türk asıllı Avusturyalı gerçek kişilerle açıklanabilecek bir olgu mudur? Sadece Avusturyalı değil Türk uyrukların Konya'da satın aldığı taşınmaz 635 bin m<sup>2</sup>'nin yarısından bile daha azdır.

Dolayısıyla bu olgu, Türk asıllı Avusturyalılarla açıklanabilecek bir olgu değildir. Öte yandan Yozgat ilindeki Avusturya uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimini Türk asıllı Avusturya uyruklu vatandaşlarla büyük ölçüde açıklamak mümkündür. Kayseri açısından da Türk asıllı Avusturya uyruklu vatandaşların etkisini görmek mümkündür. Avusturya uyruklu gerçek kişiler, bu illerle birlikte 59 ilde toprak ve kat mülkiyeti satın almışlardır (Yaklaşık 5,3 milyon m<sup>2</sup>).

*İngiltere Uyruklular:* İngiliz vatandaşları, toprak mülkiyeti (2,3 milyon m<sup>2</sup>) ve kat mülkiyeti (2,65 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 5 milyon m<sup>2</sup> taşınmaz mülkiyetine sahipler ve bu mülkler, yarısı Muğla ilinde olmak üzere, Antalya ve Aydın'dadır.

*Yunanistan Uyruklular:* Yunanistan uyruklularının tercih ettiği il Bursa'dır; Bursa'yı Manisa, İstanbul, İzmir ve Yalova takip eder. Yunanistan uyruklularının 2 milyon 700 bin m<sup>2</sup> civarında taşınmaz mülkiyetleri bulunmaktadır. Örneğin Bursa ilinde, Türk kökenli Yunanistan uyruklularının etkisini gözden kaçırmamak gerekir.

Talep edilen iller kadar hiç talep görmeyen iller de anlamlı sonuçlar verebilir. Buna göre yabancıların hiç toprak satın almadığı iller şunlardır:

---

2 TKGM, Yabancılara Taşınmaz Satışı Verileri.



**Tablo. 7.** Yabancıların Toprak Almadığı İller

AĞRI
BİTLİS
HAKKARİ
MUŞ
SİİRT
ŞIRNAK
ARDAHAN
IĞDIR

## SONUÇ YERİNE

Yabancılar taşınmaz satışı konusunda, anlamlı çalışmaların yapılabilmesi için, sadece yabancı gerçek kişilerin değil aynı zamanda yabancı tüzel kişilerin edinimlerinin de aynı şekilde istatistiki olarak derlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle, eriştiğimiz veriler ve bulguların, olgunun sadece bir bölümünü ortaya koyduğunu bilmemiz gerekmektedir.

Yabancı gerçek kişiler bakımından, verilerin başlangıç yılı olan 1934 yılından bu yana meydana gelen satış verileri ile ulaşılabilen en önemli birinci sonuç, bilinenin tekrarıdır: yabancılar taşınmaz satışında, 1980 sonrasında önemli bir yapısal değişiklik meydana gelmiştir. Hatay'dan bağımsız olarak, diğer illerde de yabancılar toprak satışı bu tarihten sonra hareketlenmiştir. 1980-2000 döneminde Akdeniz ve Ege Bölgesi'nde, yapısal dönüşümün etkileri görülmüştür. 2000 sonrasında ise, 1980 ile başlayan süreç, bir kırılmaya da uğramıştır. 2000'lerin başından itibaren, Akdeniz ve Ege dışındaki diğer bölgelerde de yabancılar toprak satışı önemli düzeyde artmıştır. İç Anadolu Bölgesi'ndeki satışların daha detaylı bir biçimde incelenmesi gerekliliği ortadadır.

İkinci önemli sonuç, 1980 öncesinde, yabancılar taşınmaz satışı büyük ölçüde Hatay'da satışı gerçekleşen topraklarla ilgili iken, 80 sonrasında, toprak satışının yanı sıra, konut talebinin büyüklüğü dikkat çekmektedir. Konut talebi, özellikle, kıyı bölgelerinde hız kazanırken, iç bölgelerde, bilhassa İç Anadolu bölgesinde geniş alanların satılması dikkat çekmektedir. Bu olgu, sadece Türk kökenli yabancı gerçek kişilerin satın alma işlemi ile açıklanabilir bir olgu değildir.

Üçüncü önemli sonuç, yabancı gerçek kişilerin edindiği toprak miktarı, bazı illerde, yasal sınırın çok üzerine çıkmıştır ve bazı illerde,

satışlar şimdilik durdurulmuştur. Hatay, Kilis ve Mardin'deki bu olgunun, tüm sosyal boyutları ile incelenmesi gerekmektedir.

Dördüncü sonuç, Türkiye'de yabancılara toprak satışı konusu sadece kıyı kentlerdeki konut talebi ile sınırlı değildir; yabancılara taşınmaz satışı olgusu, özellikle, toprak dağılımı, büyük toprak sahipliği, toprak mülkiyetindeki sorunlarla birlikte ele alınması gerekmektedir. Bunun için ise sadece yabancı gerçek kişilere ilişkin verilerin değil, şirketlerin toprak ve taşınmaz sahipliğinin verilerinin de tutulması gerekliliği ortadadır.

Türkiye'de uluslararası sermayeli firmaların yatırım yaptıkları sektörler incelendiğinde, imalat sanayinden bile daha fazla gayrimenkul kiralama sektörünün, perakende ticaretten sonra en çok ilgi gösterilen sektör olduğu anlaşılmaktadır.<sup>3</sup> Bu ilgiye karşın, bu firmaların satın alma işlemlerini istatistiki olarak inceleme olanağı bulunmamaktadır. Bu durum, yabancılara toprak satışı konusunda spekülasyon üretilmesini ve gerçeklerle mitlerin karışmasına yol açmaktadır.

Alan büyüklüğü bakımından, Hatay, Kilis ve Mardin'de, yabancıların elde ettiği toprakların toprak dağılımı, mülkiyet yapısı ve etkileri bakımından incelenmesi gerekir. Gerçek kişi sayıları bakımından Antalya, Muğla ve Aydın'da taşınmaz sahibi yabancıların toplumsal, siyasal ve yönetsel açıdan sonuçlarının incelenmesi gerekir. İncelenmesi gereken bir başka olgu ise, son yıllarda İç Anadolu Bölgesine yönelen taleptir. Henüz başlangıç aşamasında sayılan bu verilerin düzenli olarak irdelenmesi gerekir.

## KAYNAKÇA

*Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı verileri (1934-2008)*

*Hazine Müsteşarlığı verileri. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Genel Toprak Amenajman Planlaması, 1987* (<http://www2.cedgm.gov.tr/dosya/cevreatlasi/toprakvearazi.pdf> Erişim tarihi: 10.2.2010).

Ergan, Arzu Ongur “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimine İlişkin Hukuki Değerlendirmeler”, <http://www.turkhukuksitesi.com>, Erişim: (15.10.2009)

---

3 Hazine Müsteşarlığı verileri. *Uluslararası Sermayeli Firmaların Sayılarının Sektörlere Göre Dağılımı*: Gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri, 2008 yılı içerisinde toptan ve perakende ticaret sektöründen sonra en çok yabancı yatırımcının bulunduğu sektör olma özelliği göstermektedir. Toptan ve perakende ticarete 802 yabancı firma yer alırken, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri alanında 692 yabancı firma bulunmaktadır.