

TÜRKİYE'DE YABANCI GERÇEK KİŞİLERE MÜLK SATIŞININ NİCELİKSEL, NİTELİKSEL BOYUTLARI VE MEKANSAL ETKİLERİ ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

Nilgün GÖRER TAMER & Fatma ERDOĞANARAS
Ülkü YÜKSEL & Özlem GÜZEY*

1980-2008 döneminde Türkiye'de yabancı gerçek kişilere yapılan mülk satışları 80 bini geçmiştir. Toplam satışların yarısından fazlası 2004-2008 yılları arasında gerçekleşmiştir. Satışların bu kısa sürede hızlanmasının başlıca nedeni yabancılara mülk satışını düzenleyen mevzuattaki serbestleşmedir. 2003 yılında ilk kez, kırsal alanlarda yabancı uyrukluların mülk edinmesinin önü açılmıştır.

Türkiye'nin uluslararası emlak piyasalarına turizm olanakları ve doğal çevre değerleri üzerinden eklenmiş olması, yabancı gerçek kişileri ikinci konut talebi ile kıyı yerleşmelerine yönlendirmiştir. Buna bağlı olarak yabancı gerçek kişilerin satın aldığı mülklerin önemli bir kısmı kıyısı bulunan illerimizde yoğunlaşmaktadır. Artan bu talep arazi ve emlak değerlerini arttırmış ve spekülasyonu tetiklemiştir. Bu nedenlerle kıyı alanlarının içindeki ve gerisindeki kırsal yerleşmeler, orman alanları, özel çevre koruma bölgeleri içindeki doğal yaşam alanları, tarım alanları yapılaşma baskısı altında kalmış; tarım ve turizm sektörü bu gelişmeden olumsuz yönde etkilenmeye başlamıştır.

Antalya, Muğla ve Aydın gibi kıyısı olan illerde yoğunlaşan satışların yanı sıra son dönemde, iç kesimlerde Kırşehir, Kayseri ve Konya gibi illerde de satışların arttığı görülmektedir. Dolayısıyla yabancı gerçek kişilerin taleplerinin ülke genelinde yaygınlaşma eğiliminde olduğu, bu durumun aynı zamanda mekansal olduğu kadar niteliksel bir değişime de işaret ettiği söylenebilir.

Bu çalışma, bir yandan yabancı gerçek kişilerin edindikleri mülklerin mekansal dağılımını ve özelliklerini ortaya koymaya çalışırken, diğer bir yandan da satışların mekansal ve çevresel sonuçlarına dikkat çekmeyi amaçlamıştır.

Anahtar sözcükler: yabancı gerçek kişilere mülk satışı, emlak piyasası, çevresel değerler, ikinci konut, kıyı yerleşmeleri.

Bugün emlak piyasalarının artan oranda uluslararasılaşmasında etkili olan iki belirleyiciden birisi finans piyasalarının serbestleşmesi, diğeri ise 1980'li yıllar ve sonrasında iletişim ve ulaşım teknolojilerinde yaşanan gelişmelerdir. Bu iki etken, uluslararası sermaye akışının yönünü, dolayısıyla 'mülk'ün küresel ölçekte ticari bir mal haline gel-

* Doç. Dr., Y. Doç. Dr., Y. Doç. Dr., Y. Doç. Dr., Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama. Bu çalışma, 17- 18 Aralık 2009 tarihlerinde Ankara'da düzenlenmiş olan "Toprak Mülkiyeti Sempozyumunda" sunulan, aynı başlıklı bildirinin gözden geçirilerek düzenlenmiş halidir.

mesini ve emlak yatırımlarının nicelik ve nitelik açısından boyutlarını belirlemede önemli bir rol üstlenmiştir.¹

1980'ler ve 1990'larda İstanbul metropoliten alanı ve çevresini içine alan uluslararası emlak piyasası, Türkiye'nin turizm alanında uluslararası payının artması sonucunda, Ege ve Batı Akdeniz çevresindeki kıyı yerleşmelerini keşfetmiştir. Yabancı gerçek kişilerin bu eğilimi ile 2000'li yıllarda Türkiye emlak piyasası da uluslararası emlak piyasalarına eklenerek yeni bir boyut kazanmıştır.

Son yıllarda, Türkiye'nin kıyı yerleşmelerinde hızla artan ve yayılarak devam eden yapılaşma baskısının en önemli nedeni yabancı gerçek kişilerin ikinci konut talebidir. Yabancılar tarafından ilk sırada ifade edilen konut talebinin çekici unsuru Türkiye'nin iklim, doğal güzellikler ve kültürel çeşitlilik açısından bir "cennet" olduğudur. 'Turist yaşam biçimine' odaklı bu talep dalgasının ötesinde, ağırlıklı çekim unsurlarından biri de Türkiye'nin AB ülkelerine göre gelir farklılığından kaynaklanan "günlük yaşam maliyeti" açısından daha ucuz bir ülke olmasıdır. Özellikle Avrupalı orta sınıf emekliler kendi ülkelerinde sağlayamayacakları bir yaşam standardını elde etmektedirler. Bireysel tercihleri yönlendiren etkenlerin yanı sıra, yabancıların mülk edinme sürecini kolaylaştıran yasal düzenlemelerin yapılması, Türkiye'nin uluslararası emlak piyasasına entegrasyonu sürecinde talebin spekülatif beklentilerden beslenmesi de inşaat sektöründe bir patlamanın yaşanmasına yol açmıştır.

1980 sonrasında yaşanan süreçte, Türkiye'de yabancı gerçek kişilere mülk satışını etkileyen yasal düzenlemelerde iki tarihsel kırılma noktası olduğu söylenebilir. İlk kırılma noktası 1980 yılıdır. Bu tarih, Türkiye'nin liberal ekonomi politikalarını (24 Ocak Kararları) yaşamın her alanında hayata geçirecek mevzuat değişikliklerinin de başlangıcıdır. İkinci kırılma doğrudan ya da dolaylı olarak yabancılara mülk satışını düzenleyen yasalarda ve diğer ilgili yasalarda radikal düzenlemelerin gerçekleştiği 2003-2004 yıllarıdır. Yazarlar, bu çerçevede 1980-2004 (Nisan) ve 2004-2008 yıllarını kapsayan bu iki dönemi, yabancı gerçek kişilere mülk satışının niceliksel, niteliksel ve mekansal boyutlarını ortaya koymak amacıyla karşılaştırmaktadır. Çalışmada Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın, yabancı gerçek kişilere yapılan satışları içeren 1980-2004 (Nisan) ve 2004-2008 yıllarını kapsayan ve-

1 Magalhaes, Claudio Soares, "International Property Consultants and the Transformation of Local Markets", *Journal of Property Research*, 2001, 18(1): 99-121.

rileri kullanılmıştır. Kurumun verdiği sınırlı verilerden hareketle *satılan mülkün özelliği, kısıtı olan ve olmayan illere göre incelenerek talebin niteliksel ve niceliksel farklılıkları, mekansal izleri üzerinden okunmaya çalışılmıştır*. Çalışmada Kurumdan alınan istatistik verilerin dışında, yazarların Dalyan (2003), Alanya (2004) ve Ölüdeniz (2006) yerleşmelerindeki yabancılara mülk satışı sürecini ele alan çalışmalarındaki gözlemlere ve diğer araştırmacıların bu konudaki alan çalışmalarına da yer verilmiştir. Böylelikle soyut sayıların mekansal yansımaları da ortaya konulmuştur.

Emlak açısından karlı bir yatırım alanı ve Avrupa'dan daha ucuz yaşanabilecek, konforlu ve güvenli bir yer olarak sıralanan çekici unsurlar ve spekülâtif beklentilerin ötesinde yabancılara ülkemiz emlak piyasalarına yönelen talep artışının en önemli belirleyicisi, yapılan mevzuat değişiklikleridir. 1980 sonrasında yabancılara mülk satışını düzenleyen beş ayrı yasa² değişikliği gündeme gelmiştir.

Bu yasa değişikliklerinin dördü Anayasa Mahkemesi tarafından Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir. Yabancı gerçek kişilerin mülk edinmesinin önünü açan radikal düzenlemelerden ilki 2003 yılında 4916 sayılı yasa ile yapılan değişikliktir. Yasanın 19. maddesi ile 2644 sayılı Tapu Yasasının 35. maddesi değiştirilmiştir. Ayrıca 442 sayılı Köy Yasası'nın 87. maddesi yürürlükten kaldırılmış ve köy sınırları içerisinde yabancılara taşınmaz mal edinmeleri olanaklı hale gelmiştir. Bu karar, öncelikle kıyı yerleşmelerini ve bu yerleşmelerin yakın çevresindeki kırsal alanları ikinci konut baskısı altına almıştır.

Bu değişikliklerle, o güne kadar emlak rantlarına konu olmamış

-
- 2 a) Yabancılara taşınmaz satışına ilişkin 21.06.1984 tarih ve 3029 sayılı yasa. Bu yasa Anayasa Mahkemesi'nin 24.08.1985 R.G. yayınlanan 13.06.1985 tarihli ve E.1984/14, K.1985/7 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- b) 22.04.1986 tarihli ve 3278 sayılı yasa. Bu yasa Anayasa Mahkemesi'nin 31.01.1987 günlü R.G. yayınlanan 09.10.1986 tarihli ve E.1986/18, K.1986/24 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- c) 19.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasa. Bu yasa Anayasa Mahkemesi'nin 26.04.2005 günlü R.G. yayınlanan 14.03.2005 tarihli ve E.2003/70, K.2005/14 sayılı kararı ile Anayasa'nın 2, 7 ve 16. maddelerine aykırı bulunarak iptal edilmiştir.
- d) 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı yasa ile dördüncü kez düzenlenmiştir. Bu yasa 16.04.2008 tarihinde Anayasaya aykırı bulunarak Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.
- e) Bugün 3.07.2008 tarihli ve 5782 sayılı yasa yürürlükte olmakla birlikte yabancılara mülk satışını düzenleyen özel yasalar bulunmaktadır. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Yasası, 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Yasası, 4046 sayılı Özelleştirme Yasası, 3213 sayılı Maden Yasası, 6326 Sayılı Petrol Yasası gibi birçok özel yasa içerisinde yabancılara mülk satışı düzenlenmektedir. Mevzuattaki bu dağınıklığın en önemli nedeni ulusal fiziki plana dayanan bir toprak kullanımı politikasından yoksun bırakılmış olmamızdır.

kırsal alanlar da kapsama alınmıştır. Dolayısıyla piyasaya ucuz arsa sunulmuş, bu yolla arsa spekülasyonu ve emlak rantları ilk el taşınmaz sahipleri için önemli bir kazanç sağlamıştır. Yazarların araştırmaları sırasında Dalyan’da (Haziran 2003), bir emlakçının emlak vurgununun boyutlarını anlatmak için kullandığı “pamuk ektik villa çıktı” ifadesi, *tarım alanlarının hızla yabancılar için tatil konutlarına dönüşmesinde yaşanan sürecin dramatik bir göstergesi olarak değerlendirilebilir.*

1980 SONRASINDA YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN MÜLK EDİNİMİNDE ORTAYA ÇIKAN NİCELİKSEL, NİTELİKSEL VE MEKANSAL FARKLILIKLAR

1980-2004 ve 2004-2008 dönemleri yabancı gerçek kişilerin mülk edinme süreçleri açısından karşılaştırıldığında, yabancılara mülk satışının 2004-2008 yılları arasında artarak devam ettiği görülmektedir. 1980-2004 yılları arasında 33.254 adet taşınmazın yabancılara satışı gerçekleşmişken 2004-2008 yılları arasındaki kısa dönemde satılan taşınmaz sayısının 51.007’ye yükseldiği görülmektedir. Diğer bir deyişle 28 yılda toplam taşınmaz mal satışlarının sayısı 84.261’e ulaşmış olup 1980 sonrası mülk satışlarının % 39’u ilk dönemde, % 61’i ise son dönemde yapılmıştır.

Emlak satışlarında ana taşınmazların (arsa / arazi ve meskenli arsa / arazi) % 46’sı ilk dönemde, % 54’ü son dönemde gerçekleşmiştir. Kat mülkiyeti taşınmazların (bağımsız bölüm) ise % 35’i 1980-2004 (Nisan) döneminde gerçekleşirken, % 65’inin 2004-2008 döneminde gerçekleştiği görülmektedir. *Bu durumda 2004-2008 döneminde, kat mülkiyeti taşınmazların alımında önemli bir artış olduğu söylenebilir.* 2004 sonrasında yaşanan bu artışın önemli bir nedeni de, bu dönemde daha çok yabancı gerçek kişinin mülk edinmiş olmasıdır. Yaklaşık 95 bin yabancı gerçek kişi mülk satın almıştır. Bunların % 37’si 1980-2004 yılları arasında, % 63’ü 2004-2008 yılları arasındaki dönemde mülk edinmişlerdir.

Yine ilk dönemde toplam 178.365.427 m² alan yabancılara satılırken, son dönemde satılan taşınmazların alanının 37.015.137 m²’ye düştüğü görülmektedir. Diğer bir deyişle, yabancılara satılan taşınmaz mülkün yüzölçümü açısından % 82’si 1980-2004 (Nisan) döneminde, % 18’i ise 2004-2008 döneminde yabancı gerçek kişilere satılmıştır. Emlak satışını kolaylaştıran ve sınırlandırmayan yasal düzenlemelerin

bu değişimde çok önemli payının olduğu söylenebilir. 2005³ ve sonrasında gerçekleştirilen yeni düzenlemelerle, yabancıların mülk edinmesinin önemli ölçüde sınırlandırıldığı görülmektedir. Buna bağlı olarak 1980-2004 yılları arasında ana taşınmaz niteliğindeki satışlara ait toplam alanların % 84'ü, 2004-2008 yılları arasında ise % 16'sı gerçekleşmiştir. *Son dönemde kat mülkiyeti satışlarındaki artışa paralel olarak satılan taşınmazların daha çok bağımsız bölümlere kaydığı görülmektedir. Bu durum satılan taşınmazların alan büyüklüklerindeki değişim ile de paralellik göstermektedir.*

Yabancılar Satışın En Çok Yapıldığı İllerde Alınan Mülklerin Özellikleri

1980-2004 (Nisan) yılları arasında, yabancı uyruklu gerçek kişilere mülk satışlarının 9 ilde yoğunlaştığı ve bunun toplam satışların % 86,70'ini oluşturduğu görülmektedir (Tablo 1).

3 2003 tarihli ve 4916 sayılı yabancılar gayrimenkul satışına izin veren yasa Anayasa Mahkemesi tarafından 14 Mart 2005 tarihinde iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi yabancılar taşınmaz satışını düzenleyen yasa ile getirilen güvenceleri ve sınırlamaları yeterli görmediği için iptal ettiğini açıklamıştır. Aralık 2005'te 5444 sayılı "Tapu Yasası"nda Değişiklik Yapılmasına Dair Yasa" kabul edilmiştir. Yasanın yabancılar mülk satışı konusunda getirdiği yeni düzenlemeler içerisinde en çok tartışılan sınırlamalar aşığıda özetlenmiştir: Yabancılar, karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanılmak üzere, uygulama imar planı veya mevzi imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Yabancıların ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların *toplam yüzölçümü 2,5 hektarı geçemez*. Yüzölçümü miktarını 30 hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancılar ile ticaret şirketlerinin korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları belirlemeye ve yabancıların il bazında edinebilecekleri taşınmazların, *illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmeyecek* üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir. Bu yasanın yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Milli Savunma Bakanlığı'nca geciktirilmeksizin Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Yasaya aykırı alınan veya yasal zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığı'nca verilecek süre içinde sahibi tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilip bedele çevrilerek hak sahiplerine ödenir.

Tablo 1: Yabancılara Satışın En Çok Yapıldığı İllerde Alınan Mülklerin Özellikleri (1980- 2004 Dönemi)

İli	Taşınmaz		Kişi		Arsa/arazi ¹		Meskenli arsa /arazi ²		Bağımsız bölüm ³	
	sayısı	%	sayısı	%	Sayısı	%	sayısı	%	sayısı	%
İstanbul	6 819	20,51	6 475	18,26	1 226	11,65	568	21,13	5 025	25,07
Antalya	6 638	19,96	8 625	24,32	784	7,45	145	5,39	5 709	28,48
Bursa	4 037	12,14	5 269	14,86	2 471	23,48	525	19,53	1 041	5,19
İzmir	3 378	10,16	3 233	9,12	1 170	11,12	447	16,63	1 761	8,79
Muğla	3 284	9,88	4 073	11,49	943	8,96	324	12,05	2 017	10,06
Aydın	1 671	5,02	2 012	5,67	210	2,00	66	2,46	1 395	6,96
Hatay	1 228	3,69	699	1,97	1 030	9,79	90	3,35	108	0,54
Mersin	997	3,00	944	2,66	220	2,09	26	0,97	751	3,75
Balıkesir	779	2,34	715	2,02	246	2,34	91	3,39	442	2,21
Toplam	28 831	86,70	32 045	90,37	8 300	78,88	2 282	84,90	18 249	91,04
Türkiye Toplam	33 254	100,00	35 459	100,00	10 522	100,00	2 688	100,00	20 044	100,00

Kaynak: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, 1980-2004 verilerinden düzenlenmiştir.

Benzer bir şekilde 2004-2008 yılları arasında yapılan satışların da ağırlıklı bu illerde yoğunlaştığı ve toplam satışların % 83,20'sini oluşturduğu izlenmektedir (Tablo 2). Sıralamada son dönemde bu dokuz il içinden Balıkesir yerini Ankara'ya bırakmıştır.

Tablo 2: Yabancılara Satışın En Çok Yapıldığı İllerde Alınan Mülklerin Özellikleri (2004-2008 Dönemi)

İli	Taşınmaz sayısı	%	Kişi sayısı	%	Ana taşınmaz sayısı	%	Kat mülkiyeti taşınmaz sayısı	%
Antalya	18 031	35,35	24 217	40,69	1 240	9,53	16 791	44,19
Muğla	8 978	17,60	12 846	21,58	1 476	11,35	7 502	19,74
Aydın	6 452	12,65	9 082	15,26	769	5,91	5 683	14,96
İstanbul	3 731	7,31	3 445	5,79	1 238	9,52	2 493	6,56
İzmir	1 725	3,38	1 740	2,92	778	5,98	947	2,49
Ankara	1 104	2,16	795	1,34	506	3,89	598	1,57
Mersin	898	1,76	1 016	1,71	182	1,40	716	1,88
Bursa	774	1,52	714	1,20	481	3,70	293	0,77
Hatay	746	1,46	509	0,86	517	3,97	229	0,60
Toplam	42 439	83,20	54 364	91,33	7 187	55,25	35 252	92,77
Türkiye Toplam	51 007	100,00	59 522	100,00	13 008	100,00	37 999	100,00

Kaynak: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, 2004–2008 verilerinden düzenlenmiştir.

Toplam satışların son dönemde bu dokuz il için toplamda düşmüş olmasının bir nedeni de talebin ülke genelinde yayılma eğilimine girmesidir. 1980-2004 (Nisan) döneminde satışlarda ön planda olmayan Kayseri, Kırşehir ve Konya illerinde yabancıya mülk satışlarının 2004-2008 döneminde önemli ölçüde arttığı belirlenmiştir (Tablo 3). 1980-2004 (Nisan) döneminde yabancılara en fazla mülk satışının gerçekleştiği illerin coğrafi konumları dikkate alındığında tamamının kıyı yerleşmelerini içerdiği izlenmektedir.

Tablo 3. Yabancı Gerçek Kişilere En Çok Taşınmaz Mal Satışının Olduğu İllerde Dönemler İtibariyle Değişim*

İller	1980-2004 Dönemi toplam taşınmaz sayısı	2004-2008 Dönemi toplam taşınmaz sayısı	1980-2008 yılları arasındaki toplam taşınmaz sayısı
Antalya	6834	18031	24865
Mersin	1004	898	1902
Aydın	1690	6452	8142
Muğla	3360	8978	12338
Balıkesir	781	374	1155
Adana	171	301	472
Hatay	1266	***746	2012
İstanbul	7698	3731	11429
Bursa	2835	774	3609
İzmir	3427	1725	5152
Kocaeli	446	339	758
Yalova	461	258	719
Samsun	119	220	339
Sakarya	145	296	441
Tekirdağ	241	229	470
Edirne	117	89	206
Ankara	635	1104	1739
Gaziantep	172	107	279
Kilis	311	***1	312
Manisa	562	149	711
Mardin	**84	441	525
Nevşehir	165	303	468
Kırşehir	**6	418	487
Kayseri	**19	553	572
Konya	**60	390	450
Toplam	32609	46907	79552
Türkiye toplamı	33254	51007	84261

Kaynak: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, 1980-2004 (nisan) ve 2004-2008 verilerinden düzenlenmiştir.

* 100 satış ve üzerinin gerçekleşmiş olduğu iller

** İkinci dönemde satış patlaması yaşanan iller.

*** Kilis ve Hatay'da il için belirlenen binde beş sınırı aştığından satışlar bu illerde durdurulmuştur.

En fazla mülk satışlarının olduğu il İstanbul'dur. Daha sonra sırası ile Antalya, Bursa, İzmir, Muğla, Aydın, Hatay, Mersin ve Balıkesir illeri gelmektedir. *2004-2008 döneminde ise en fazla mülk satışı yapılan ilin Antalya olduğu, İstanbul'un dördüncü sıraya gerilediği görülmektedir.* Antalya, Muğla ve Aydın illerinin bu dönemde toplam taşınmaz satışlarının (% 65,60), taşınmaz alan kişilerin (% 77,53) ve kat mülkiyetindeki taşınmazların (% 78,89) yarısından fazlasının gerçekleştiği iller olarak ön plana çıktıkları görülmektedir. Ayrıca bu dönemde yabancı gerçek kişilerin en çok taşınmaz mülk edindiği iller sıralamasına 8 kıyı yerleşmesinin arasına, kıyısı olmayan Ankara'nın da girdiği izlenmektedir (Tablo 3).

Uyruklara Göre Satılan Taşınmazların Özellikleri

Türkiye genelinde 1980-2004 (Nisan) döneminde mülk edinen 58 ülke vatandaşı varken, 2004-2008 döneminde ülke sayısının 74'e yükseldiği görülmektedir. İlk dönemde bu ülkeler içerisinde en fazla mülk edinen 9 ülkenin vatandaşlarının toplam taşınmazların % 90,75'ini edindiği saptanmıştır. Son dönemde de benzer bir durum söz konusudur. 74 ülke içerisinde en fazla mülk edinen 10 ülkenin vatandaşlarının toplam taşınmazların % 92,93'ünü edindiği belirlenmiştir. 1980-2004 (Nisan) döneminde toplam satın alınan taşınmaz sayısı açısından yabancıların uyruklarına göre dağılımı sırası ile Almanya, Yunanistan, İngiltere, Hollanda, Suriye, KKTC, ABD, Avusturya ve İtalya'dır. Bu ülkelerin uyruğunda bulunan gerçek kişiler, toplam arsa satışlarının % 93,10'nunu, meskenli arsa / arazi satışlarının % 89,21'ini ve bağımsız bölüm satışlarının % 90,84'ünü elde etmişlerdir. Son dönem itibarıyla toplam taşınmaz sayısı dikkate alınarak yapılan sıralamada önemli değişiklikler olmuştur. İngiliz uyruklular birinci sırada yer alırken, Alman uyruklular ikinci sıraya düşmüştür. Daha sonra sırasıyla İrlanda, Danimarka, Hollanda, Norveç, Avusturya, Belçika, Yunanistan ve Rusya Federasyonu uyruğuna kayıtlı yabancı gerçek kişiler gelmektedir. Bu ülkelerin uyruğunda bulunan gerçek kişiler, toplam ana taşınmaz sayısının % 94'ünü, toplam bağımsız bölüm satışlarının (kat mülkiyeti) %

92'sini edinmişlerdir.

1980-2004 (Nisan) döneminde en fazla mülk edinen yabancıların talep ettikleri mülkün özelliğine göre bir değerlendirme yapılırsa, sırasıyla Yunanistan, Almanya ve Suriye uyrukluların arsa alımında önde geldiği görülmektedir. Arsanın alanı olarak değerlendirildiğinde ise, toplam satışlar içinde % 91,44 ile Suriye uyruklu yabancı gerçek kişiler önemli bir paya sahiptir. Bunu % 2,72 ile Almanya ve % 1,65 ile Yunanistan uyruklu gerçek kişiler izlemektedir. Bu talepler meskenli arsa / arazi sayısı olarak değerlendirildiğinde ilk sırayı % 37,35 ile Yunanistan uyruklu yabancı gerçek kişiler almaktadır. Daha sonra Almanya ve İngiltere uyrukluların mülk edindiği görülmektedir. Toplam alan olarak bu gruba bakıldığında en büyük payın % 30,56 ile Almanya, % 17,68 ile İngiltere, % 15,08 ile Yunanistan uyruklu gerçek kişilere ait olduğu görülmektedir. Arsa ve meskenli arsa / arazi ana taşınmaz grubunu oluşturduğundan bu gruba 2004-2008 dönemi için bakıldığında, toplam ana taşınmaz sayısında ilk sırayı Almanya (% 58,34), ikinci sırayı İngiltere (% 14,06) ve üçüncü sırayı Avusturya (% 10,08) uyruklu yabancı gerçek kişiler almaktadır. Ana taşınmazın alan büyüklüklerinde de en büyük payın Almanya (% 65,15) uyruklu gerçek kişilere ait olduğu, ardından Avusturya (% 15,31) ve İngiltere (% 5,94) uyruklu gerçek kişilerin geldiği görülmektedir. *Kısacası, bu dönemde daha önceki dönemde önemli ölçüde mülk edinen Yunanistan ve Suriye uyruklu yabancı gerçek kişilerin emlak piyasasına olan taleplerinde bir daralma olduğu ve etkinliklerini yitirdikleri, özellikle ana taşınmazın sayı ve alan büyüklüğü dikkate alındığında Almanya uyruklu gerçek kişilerin önemli bir yere sahip olduğu, ikinci olarak İngiltere uyruklu gerçek kişilerin geldiği; önceki dönemde pek varlık gösteremeyen Avusturya uyruklu gerçek kişilerin ise özellikle toplam ana taşınmazın alan büyüklüğünün % 15,31'ini elde ederek emlak piyasasında ikinci derecede etkin bir rol oynadığı görülmektedir.*

1980-2004 (Nisan) döneminde kat mülkiyeti taşınmaz grubu (bağımsız bölümler grubu) açısından değerlendirildiğinde, toplam bağımsız bölüm sayısının % 37,21'inin Almanya, % 23,85'inin Yunanistan ve % 13,57'sinin İngiltere uyruklu yabancı gerçek kişiler tarafından mülk edinildikleri görülmektedir. Toplam satın alınan taşınmazlara büyüklük açısından bakıldığında, % 38,96 ile Almanya, % 22,20 ile İngiltere, %8,18 ile Yunanistan ve % 8,16 ile Hollanda uyruklu yabancı gerçek kişiler tarafından satın alınmış olduğu görülmektedir. Kat mülkiyeti taşınmaz grubunu oluşturan bağımsız bölümler 2004-2008 dönemi için

değerlendirildiğinde, İngiliz uyrukluların edindiği mülklerde bu dönemde gerek sayı gerek alan büyüklüklerinde önde geldikleri görülmektedir. İngiliz uyruklular kat mülkiyeti taşınmaz sayısının % 34,31'ini, taşınmaz alanlarının ise % 46,03'ünü mülk olarak edinmişlerdir. İkinci sırada Almanya, üçüncü sırada ise İrlanda uyruklular gelmektedir. Daha önceki dönemden farklı olarak emlak piyasasında Yunanistan ve Almanya uyrukluların ağırlıklarının azaldığı görülmektedir.

1980 SONRASINDA KIYISI OLAN VE KIYISI OLMAYAN İLLERDE YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN MÜLK EDİNME SÜRECİNDE YAŞANAN FARKLILIKLAR

Kıyısı olan ve kıyısı olmayan illerde yabancı gerçek kişilerin mülk edinme davranışlarının nedenlerinin ve niteliklerinin farklılaştığı görülmektedir. Kıyı yerleşmelerinde daha çok turizm potansiyeli ve doğal güzellikler yabancıların mülk edinme sürecinde etkin rol oynamaktadır.⁴ Yabancıların daha önce turist olarak geldiği yerleşmeden tatil konutu alma eğilimleri yüksektir. İlk dönem itibarıyla iç kesimlerdeki illerde yapılan satışlarda genellikle tarihsel kökenlerin ön plana çıktığı gözlemlenmiştir. Bursa, İstanbul ve İzmir gibi kıyı illerinde tarihsel kökene dayalı bir mülk edinme sürecinin etkili olduğu söylenebilir. Bursa ve İstanbul birinci derecede, İzmir ise ikinci derecede Yunanistan uyruklu yabancı gerçek kişiler tarafından tercih edilmektedir.⁵ 1980-2004 (Nisan) döneminde yabancılarla satışı yapılan toplam kat mülkiyeti taşınmazların % 95,84'ünün 9 kıyı ili ile Ankara'yı kapsadığı görülmektedir. Son dönemde bu iller dikkate alındığında, aynı oranın korunduğu izlenmektedir. Ancak ilk dönemde bu grupta en fazla payı % 33,36 ile Antalya, % 21,07 ile Muğla ve % 15,26 ile İstanbul alırken, 2004-2008 döneminde Antalya (% 36,47) ve Muğla'nın (% 34,17) paylarını yükselterek yerlerini korudukları, ancak üçüncü sırada % 16,06'lık oranla Aydın'ın yer aldığı görülmektedir. İstanbul % 3,12'lik bir oranla dördüncü sıradadır.

Dönemler itibarıyla diğer önemli farklılık kıyısı olmayan illerde izlenmektedir. Ankara ve Mardin dışındaki illerin (Gaziantep, Kilis,

4 Daha ayrıntılı bilgi edinmek için bu konuda makale ve tez çalışması yapan araştırmacıların ilgili eserlerine başvurulabilir: Erdoğanaras, Fatma vd. 2004; Dündar, Özlem vd. 2005; Keskinok, Çağatay vd. 2005; Tamer Görür, Nilgün vd., 2006; Nudralı, Özlem, 2007; Bakırcı, Sibel, 2007; Sanver, İbrahim, 2008.

5 Erdoğanaras Fatma, Özlem Dündar, Nilgün Tamer Görür, Ülkü Duman, 2004, "Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışlarının Niteliksel, Niceliksel ve Mekansal Boyutlarıyla Değerlendirilmesi", *11. Bölge Bilimi / Bölge Planlama Kongresi*, 118-128, Trabzon, 2004.

Manisa, Nevşehir) mülk edinme sürecinde öneminin azaldığı, Kırşehir, Konya ve Kayseri'nin bir sıçrama yaparak uluslararası emlak piyasalarına açıldığı görülmektedir. Edinilen mülklerin ortalama büyüklükleri açısından bakıldığında, kıyısı olmayan illerde elde edilen taşınmazların daha büyük olması, ağırlıkla arsaya yatırım yapıldığı ve bunun da konut dışı kullanımlar için edinildiğine işaret etmektedir (Tablo 4).

Kıyı ve iç kesimlerdeki mülk edinme süreçlerinin nedenlerinin yanı sıra, edinilen mülkün niteliklerinin de oldukça farklılaştığı görülmektedir. 1980-2004 (Nisan) döneminde genelde kıyısı olan illerde (Hatay ve Bursa illeri dışında) talebin ağırlıkla bağımsız bölümler üzerinde yoğunlaştığı ve arsaya olan talebin ikinci derecede olduğu görülürken, kıyısı olmayan illerde (Ankara ve Nevşehir illeri dışında) çok büyük oranda talebin arsa üzerinde yoğunlaşmış olduğu görülmektedir. Kıyısı olmayan illerde, bağımsız bölüme talep ikinci sırada gelmektedir. Bu grup içinde turizm odaklı bir gelişme gösteren Nevşehir ilinde talep mekansal dokunun özelliklerine göre meskenli arsa / arazi üzerinde yoğunlaşmaktadır. Ankara ilinde ise, talebin bağımsız bölümlere yöneldiği görülmektedir.

Tablo 4 - Kıyısı Olan ve Olmayan İllere Göre Alman Mülklerin Nitelikleri ve Büyüklükleri (1980- 2004 Dönemi)

	İller	Toplam taşınmaz sayısı	Arsa sayısı	Arsa/ arazi alanı (m ²)	Alan %'si	Meskenli arsa/ arazi sayısı	Meskenli arsa/arazi Alanı (m ²)	Alan %'si	Bağımsız bölüm sayısı	Bağımsız bölüm Alanı (m ²)	Alan %'si
Kıyısı olan iller	Antalya	6 638	784	1 025 787	0,59	145	75 595	6,75	5 709	690 229	33,36
	Aydın	1 671	210	351 692	0,20	66	17 354	1,55	1 395	168 805	8,16
	Balıkesir	779	246	448 677	0,26	91	22 699	2,03	442	56 643	2,74
	Bursa	4 037	2 471	1 502 753	0,86	525	70 911	6,33	1 041	35 066	1,69
	Hatay	1 228	1 030	49 785 835	28,42	90	105 307	9,40	108	3 655	0,18
	İstanbul	6 819	1 226	736 934	0,42	568	237 515	21,20	5 025	315 748	15,26
	İzmir	3 378	1 170	1 611 226	0,92	447	156 359	13,96	1 761	166 325	8,04
	Mersin	997	220	356 216	0,20	26	35 272	3,15	751	56 724	2,74
	Muğla	3 284	943	1 619 333	0,92	324	270 725	24,17	2 017	435 975	21,07
Kıyısı olmayan iller	Ankara	635	230	250 549	0,14	16	5 951	0,53	389	44 498	2,15
	Gaziantep	172	142	5 828 431	3,33	22	7 665	0,68	8	1 855	0,09
	Kilis	311	309	104 205 309	59,49	2	33	0,00	0	0	0,00
	Manisa	562	372	752 911	0,43	38	10 185	0,91	152	6 748	0,33
	Mardin	84	60	4 658 477	2,66	24	5 390	0,48	0	0	0,00
	Neveşehir	165	26	20 634	0,01	131	28 666	2,56	8	862	0,04
Toplam	23 941	9 439	173 154 764	98,85	2 515	1 049 627	93,70	18 806	1 983 133	95,84	
Türkiye Toplamı	33 254	10 522	175 176 075	100,00	2 688	1 120 195	100,00	20 044	2 069 157	100,00	

2004-2008 döneminde ise kıyısı olan illerde ağırlıklı bağımsız bölümler üzerinde yoğunlaşan talebin devam ettiği görülmektedir. Ancak Bursa, Hatay, Balıkesir ve Kocaeli'nde ana taşınmaz (arsa ve meskenli arsa / arazi) üzerinde talebin yoğunlaştığı görülmektedir. Ayrıca son dönemde Ankara'da ana taşınmaz üzerine artan talep kat mülkiyeti taşınmaz (bağımsız bölüm) üzerindeki taleple neredeyse eşitlenmek üzeredir. Diğer kıyısı olmayan illerde ise durum farklıdır. Talebin ağırlıklı ana taşınmaz üzerine odaklandığı görülmektedir. Bu durum daha önceki dönemde başlayan arsaya yönelik talebin devam ettiğine işaret etmektedir.

Tablo 5 - Kıyısı Olan ve Olmayan İllere Göre Alınan Mülklerin Nitelikleri ve Büyüklükleri (2004- 2008 Dönemi)

	İller	Toplam Taşınmaz sayısı	Ana Taşınmaz Sayısı	Ana Taşınmaz Alanı (m2)	Alan %'si	Ortalama ana taşınmaz büyüklüğü (m ²)	Kat Mülkiyeti Taşınmaz Sayısı	Kat Mülkiyeti Taşınmaz Alanı (m ²)	Alan %'si
Kıyısı olan iller	Antalya	18 031	1 240	1 545 578	0,88	1 246	16 791	1 933 739	36,47
	Muğla	8 978	1 476	1 828 432	1,04	1 239	7 502	1 811 773	34,17
	Aydın	6 452	769	1 062 130	0,61	1 381	5 683	851 533	16,06
	İstanbul	3 731	1 238	1 049 660	0,60	848	2 493	165 689	3,12
	İzmir	1 725	778	1 299 294	0,74	1 670	947	141 747	2,67
	Mersin	898	182	397 139	0,23	2 182	716	71 331	1,35
	Bursa	774	481	573 476	0,33	1 192	293	11 275	0,21
	Hatay	746	517	869 725	0,50	1 682	229	16 474	0,31
	Balıkesir	374	207	313 831	0,18	1 516	167	32 058	0,60
	Kocaeli	339	202	237 622	0,14	1 176	137	9 112	0,17
Kıyısı olmayan iller	Ankara	1 104	506	3 388 507	1,93	6 697	598	37 640	0,71
	Kayseri	553	274	986 162	0,56	3 599	279	17 998	0,34
	Mardin	441	426	1 896 309	1,08	4 451	15	51	0,00
	Kırşehir	418	355	1 919 621	1,10	5 407	63	3 332	0,06
	Konya	390	216	1 408 986	0,80	6 523	174	21 644	0,41
Toplam		44 954	8 867	18 776 472	10,72	40 809	36 087	5 125 396	96,66
Türkiye Toplamı		51 007	13 008	37 015 136	100,00	16 648	37 999	5 302 273	100,00

1980-2004 (Nisan) döneminde toplam arsa alanı dikkate alındığında % 60 ile Kilis en fazla arsa alanının yabancı uyruklulara satıldığı il olarak ön plana çıkmaktadır. Ardından sırasıyla % 28 ile Hatay, % 3 ile Gaziantep ve Mardin illeri gelmektedir. İkinci dönem için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden alınan veri setinde arsa ve meskenli arsa / araziye ilişkin bilgiler toplam olarak verildiğinden net olarak satılan arsa sayısı ve alanı konusunda yorum yapma olanağımız yoktur. Yine de kabaca ana taşınmazların kullanım amacı ve büyüklükleri konusunda bazı yorumlar çikarmak olanaklıdır.

Ortalama Arsa Büyüklüğü

Son dönemde kıyısı olan illerde toplam ana taşınmaz sayısının % 54'ü toplam ana taşınmaz alanının % 29'unu teşkil etmektedir. Ayrıca yapılan alan çalışmalarında da kıyısı olan illerde ağırlıklı konut amaçlı ana taşınmaz elde edildiği, taşınmazların büyüklüklerinin sınırlı olduğu

ve ağırlıkla meskenli arsa / arazi niteliğinde olduğu belirtilmektedir. Bu durumda bunların ortalama parsel büyüklüklerinin 1000-2000 m² arasında değiştiği görülmektedir (Tablo 5). Ancak, kıyısı olmayan illerde durum farklıdır. Bu farklılaşmalardan ilki, kıyısı olmayan illerde toplam ana taşınmaz sayısının % 13'ü toplam ana taşınmaz alanının % 30'unu kapsamaktadır. Bu illerde ortalama alan büyüklükleri tüm kıyısı olan illerdeki ortalamalardan yüksektir. Bunların ana taşınmaz ortalama büyüklükleri yaklaşık olarak 3500-7000 m² arasında değişmektedir. Bu durumda yabancıların kıyısı olmayan illerde elde ettikleri mülklerin ağırlıklı olarak konut kullanımını dışında tarım gibi üretim amaçlı kullanılmak üzere elde edildiği ve mülkün niteliğinin de meskenli arsadan çok arsa / arazi niteliğinde olduğu şeklinde yorumlanabilir.

Bu farklılıklardan ikincisi, ortalama arsa büyüklüğünde gözlenmektedir. 1980-2004 (Nisan) döneminde iç kesimlerdeki illerde ortalama arsa büyüklüklerinin kıyı illerine oranla oldukça büyük olduğu görülmektedir. Bu dönemde yabancıların satın aldığı arsa büyüklüğü Kilis'te 337.234 m² Mardin'de 77.641m² ve Gaziantep'te 41.045 m²'ye kadar çıkmıştır. *2004-2008 döneminde her ne kadar yabancılar satılan arsa büyüklüğünü takip etme imkanımız olmasa da mevcut talebin ağırlıkla ana taşınmaz üzerinde devam etmesi, bu grupta ağırlıkla arsaya olan talebin devam ettiğine işaret etmektedir. Ortalama ana taşınmaz büyüklüklerinin Türkiye ortalamasının (2438 m²) üzerinde olması da bu saptamayı desteklemektedir.* Bu dönemin önceki dönemden farkı, ortalama ana taşınmaz büyüklüklerinin 3500 m² ile 7000 m² arasında değişiyor olmasıdır. Mardin'de bu değer 4451 m²'ye kadar düşmektedir. Bu da en son yasal düzenlemelerin edinilen ana taşınmaz (özellikle arsa) büyüklüklerini önemli ölçüde sınırlandırdığını göstermektedir. Bu süreçte, Mardin'de edinilen ana taşınmazın toplam büyüklüğünün de yarıdan fazla düştüğü izlenmektedir.

Kişi Başına Düşen Mülk Sayısı

Kıyı ve iç bölgelerdeki illerde mülk edinme sürecindeki diğer önemli bir farklılık da kişi başına düşen ortalama mülk sayısıdır. 1980-2004 (Nisan) dönemde iç kesimlerdeki illerde bir kişinin birden fazla mülk edindiği izlenirken, kıyı illerinde [Hatay (1,70) dışında] bu oran bir civarındadır. İç kesimlerdeki illerde yabancı gerçek kişilerin birden fazla mülk edinme durumu söz konusu iken, turizmin ön plana çıktığı Antalya, Muğla ve Aydın illerinde kişi başına edinilen mülk sayısının birin altında olması nedeniyle bu illerde ortaklıklar yoluyla mülk edinildiği söylenebilir. 2004-2008 döneminde Hatay (1,46) ve Kocaeli (1,31) dışında kıyı illerinde kişi başına satın alınan taşınmazın ortalama sa-

yısı bir civarındadır. İç kesimlerde bunun birin üzerine çıktığı, hatta Mardin’de 5,88’i bulduğu, kısacası önceki dönemde başlayan eğilimin bu dönemde de sürdüğü görülmektedir. Benzer şekilde en fazla mülk satışının olduğu Antalya, Muğla ve Aydın’da kişi başına düşen mülk sayısının birin altında olması, ilk dönemde başlayan ortaklıklar yoluyla mülk edinme sürecinin devam ettiğine işaret etmektedir.

Mülk Alan Gerçek Kişilerin Uyrukları

Bir diğer farklılık ise, en çok mülk edinen yabancıların uyruklarına ait ülke sayılarından. 1980-2004 (Nisan) döneminde mülk edinen yabancıların uyrukları, kıyı illerinde çeşitlilik gösterirken (ortalama 28 farklı ülkeden yabancılar mülk edinmiştir) Gaziantep ilinde 6, Hatay ilinde 3 farklı ülkeden yabancı gerçek kişilerin mülk edindiği, Kilis ve Mardin’de ise sadece Suriye uyruklu yabancı gerçek kişilerin mülk edindiği görülmektedir. Bu dönemde bu illerde mülk edinme sürecinde birkaç ülkenin etkin olduğu görülmektedir. Son dönemde (2004-2008) Türkiye genelinde mülk edinen yabancı ülke sayısının 58’den 74’e çıkması çeşitliliğin arttığına işaret ederken, bunun kıyısı olan illerde ve iç kesimlerde nasıl dağıldığına ilişkin veriler elde edilemediği için yorum yapılamamıştır.

YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN MÜLK EDİNME TALEBİNİN ÇEVRESEL VE MEKANSAL DİNAMİKLERE ETKİSİ

Yabancı gerçek kişilere en çok mülk satışının yapıldığı iller olan Antalya ve Muğla Türkiye’nin en önemli turizm merkezleridir. Bu iller içerdikleri turizm potansiyelinin yanı sıra doğal zenginlikler açısından uluslararası anlaşmalar⁶ ile korunması güvence altına alınmış önemli özel çevre koruma alanlarına sahiptir. Akdeniz ve çevresindeki biyo-

6 Akdeniz’de biyolojik çeşitliliğin korunmasına yönelik çalışmalar, Akdeniz’in Kirlenmeye Karşı Korunması Sözleşmesi’nin (Barcelona Sözleşmesi) protokollerinden olan “Akdeniz’de Özel Koruma Alanları ve Biyolojik Çeşitlilik Protokolü” çerçevesinde sürdürülmektedir. Bu protokole ek olarak imzalanan “Akdeniz’de Özel Olarak Korunan Alanlara Ait Protokol” (Cenevre 1982, imza tarihi 6.11.1986 R.G. 23.10.1988, sayı: 19968) 1995 yılında revize edilerek adı “Akdeniz’de Özel Koruma Alanları ve Biyolojik Çeşitlilik Protokolü” olarak değiştirilmiştir. Taraf ülkelerce 1982 yılında imzalanan protokol 26 Mart 1986 yılında yürürlüğe girmiştir. Ülkemizde, Protokol’e taraf olduktan sonra konuyla ilgili ulusal uygulamalardan sorumlu bir otorite olarak Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı 1989 yılında kurulmuştur. Bu kapsamda, bugün 14 adet alan *Özel Çevre Koruma Bölgesi* olarak ilan edilmiştir. Akdeniz’de Özel Koruma Alanları ve Biyolojik Çeşitliliğe İlişkin Protokol kapsamında Birleşmiş Milletler Çevre Programı (UNEP) tarafından Türkiye’de dokuzü Özel Çevre Koruma Bölgesi, üçü Milli park statüsünde olmak üzere 12 adet alan özel koruma alanları listesine alınmıştır.

lojik çeşitliliğin korunması için planlama yetkisi de olan özel statülü kurumsal bir yapının (Özel Çevre Koruma Kurulu) denetiminde 14 adet Özel Çevre Koruma Alanı belirlenmiştir. Bu amaçla kurulmuş özel çevre koruma alanlarının dördü (Gökova, Köyceğiz - Dalyan, Fethiye - Göcek, Datça - Bozburun) Muğla ili sınırları içinde, ikisi (Kaş - Kekova, Belek) Antalya ili sınırları içinde ve biri de iki ilin sınırları içinde olmak üzere (Patara), toplam yedi özel çevre koruma alanı bu bölgede yer almaktadır. Bu alanların büyüklükleri ile illerin yüzölçümleri karşılaştırıldığında, Antalya ilinin % 3'ünü Muğla ilinin % 31,60'ını uluslararası sözleşmeler ile korunması güvence altına alınmış alanlar oluşturmaktadır.

Bugün yabancılara mülk satışını düzenleyen 5782 sayılı Tapu Yasasında Değişiklik Yapılmasına Dair Yasa ile⁷ 21/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 35.maddesinin⁸ yedinci ve sekizinci fıkralarında yapılan değişiklik ile *özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından yabancılara mülk satışının sınırlandırılabilmesi söz konusudur*. Bu düzenleme sonrasında başta özel çevre koruma alanları içindeki satışların durdurulması beklenirken, herhangi bir sınırlamanın henüz gündemde olmadığı görülmektedir. Özellikle ilk etapta il yüzölçümüne göre özel çevre koruma alanlarının kapladığı alan ve önemi açısından Muğla İli içinde yabancı uyruklu kişilere mülk satışının durdurulması yönünde bir çaba izlenmediği ve yasanın *özel çevre koruma alanlarındaki satışı sınırlayan hükmünün* işletilmediği ortadadır. *Artan talebin ortaya çıkardığı yapılaşma baskısının, önemli habitat alanlarının bulunduğu hassas ekosisteme sahip yerleşimlerde devam etmesinin ülke çıkarları için herhangi bir getirisinin olmadığı, aksine önemli bir ekonomik kayıp ile karşı karşıya olunduğu görülmektedir*. Ödemeler dengesi istatistiklerine göre, 2003-2008 Eylül döneminde yabancılara gayrimenkul satışından 12,3 milyar dolar gelir elde edilmiştir. Ülkemizde, sektörün tümü dikkate alındığında cari açıkların giderilmesi amacıyla girişilen çabanın ülkenin ekonomik değerlerinin (tarım toprağı, ormanlar, kıyı alanları) elden çıkarılmasına değmediği anlaşılmaktadır.

Dalyan ve Fethiye - Ölüdeniz Özel Çevre Koruma Bölgelerinde yapılan tez çalışmalarının sonuçları, kaybolan doğal ve ekonomik de-

7 15.07.2008 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

8 11.4.2007 tarihinde Anayasa Mahkemesi'ne açılan dava sonucunda, Anayasa Mahkemesi'nin aldığı karar ile 5444 sayılı yasanın 35. maddesinin, 1. fıkrası kısmen iptal edilmiştir.

ğerlerin boyutlarını ortaya koymaktadır. Bakırcı (2007), çalışmasında, 2000-2005 tarihleri arasında Dalyan'da yabancı gerçek kişilere satılan taşınmazların toplam 46,30 hektar olduğunu ve bu satışın 13 hektarının (% 28'i) imar planı dışındaki alanlarda gerçekleşmiş olduğunu tespit etmiştir.⁹ Sanver (2008) ise, Dalyan gibi Özel Çevre Koruma Alanı içindeki Fethiye Güney bölgesi ve Ölüdeniz Belediyesi ile Kaya Köy yerleşmelerini kapsayan 107 km²'lik alanda, 2002 ve 2007 tarihli uydu görüntüleri değerlendirilmiş ve yerleşim alanlarının beş yıl içinde 10 km² büyüklüğünde bir yayılma gösterdiğini, bu yapılaşmanın orman alanlarında 3 km² ve tarım alanlarında 2 km² büyüklüğünde bir azalmaya neden olduğunu saptamıştır.¹⁰ Villa tarzı yapılaşmanın hakim olduğu bu iki yerleşmede saçaklı kentsel dokunun gelişmesi, artan kullanım yoğunluğu, doğa tahribatı ve tarım alanlarının yapılaşmaya açılarak yok olması sonucunda, ülkenin biyolojik zenginliğinin kaybı ve değerli tarım toprağının yerleşmeye açılması geri dönüşmez kayıpların ortaya çıktığını gözler önüne sermektedir. Orman ve tarım alanları üzerinde yapılaşma baskısının giderek artması; mevzi imar planları ile üretilen "yaralı kent parçaları"; saçaklı kentsel gelişmenin sonucu, artan altyapı maliyetlerinin yerleşik halkın faturalarına yansması; yüzme havuzlu villa tarzı konuta olan talebin kıyı yerleşmelerinin su kaynakları üzerinde oluşturduğu tehdidin görmezden gelinmesi, *su ve toprak gibi kıt kaynakların kullanımından kaynaklanan ekonomik kayıpların farkına varılmadığının bir göstergesidir.*

Bir diğer ekonomik kayıp, turizm altyapısının ikinci konutlara ayrılması ile turizm sektörüne vurulan darbedir. 'Villa' turizmine kayan gelişme yabancıların kayıt dışı turizm faaliyetlerine girişinin önünü açmaktadır.¹¹ Uluslararası büyük emlak firmaları bu haksız kazancı emlak pazarlama stratejileriyle desteklemektedirler. Ölüdeniz yerleşmesinde uluslararası bir emlak firması yabancılarla konutlarını kullanmadıkları dönemde kiraya vermeyi ve bu yolla yatırımlarının üç yıl gibi kısa sürede geri döneceği garantisi ile villa pazarlamaktadır.

Tarımsal faaliyetlerin yerini arsa rantının aldığı yerleşmelerde, hızla tarımsal üretim geri çekilmektedir. *Tarım toprakları üzerindeki kent-*

9 Bakırcı, Sibel, "Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkisi:Dalyan Örneği", Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Ankara, 2007.

10 Sanver, İbrahim, "Kentsel Yayılmanın Çevreye Etkilerinin Uzaktan Algılama Yöntemiyle Belirlenmesi Ölüdeniz (Fethiye) Örneği", Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Ankara, 2008.

11 Keskinok, Çağatay, Nimet Özgönül, Neriman Güçhan Şahin, "Kalkan'ın Gelişme ve Koruma Sorunları: Tehditler, Olanaklar ve Çözüm Önerileri", *Planlama*, 2005/1, 87-104.

*leşme baskısının sonucunda kıt bir kaynak olan toprağın amacı dışında bir kullanıma ayrılmasından dolayı önemli bir kaynak kaybına yol açılmaktadır. Yabancılara mülk satışını inceleyen birçok alan çalışmasında konu farklı açılardan ele alınmakla birlikte vurgulanan ortak nokta; bugün Türkiye’de uluslararası emlak piyasasının, özellikle kıyı yerleşmelerinde kentsel gelişme dinamiklerini yönlendiren bir güç olduğudur.*¹²

DEĞERLENDİRME NOTU

Yabancı gerçek kişilerin mülk edinimi süreci incelendiğinde, yasal düzenlemelerin talebi belirleyen en önemli faktör olduğu görülmektedir. 1980-2004 (Nisan) ve 2004-2008 dönemleri arasında yabancı gerçek kişilerin mülk edinme süreçleri değerlendirildiğinde, 2004-2008 dönemi en fazla yabancılara mülk satışının yapıldığı dönem olmuştur. Yabancılara mülk satışını düzenleyen yasaların Nisan 2005 ve Mart 2008 tarihlerinde iki kez iptal edilmiş olmasına karşın satışlarda bu dönemde artış yaşanmış olması dikkat çekicidir.

1980-2008 yılları arasında yaklaşık 95 bin yabancı gerçek kişinin mülk satın aldığı, yabancı gerçek kişilerin % 63’ünün 2004-2008 yılları arasındaki dönemde mülk edindiği izlenmiştir. 2004-2008 döneminde toplam 178.365.427 m² alan yabancılara satılırken, aynı dönemde satılan taşınmazların alanının 37.015.137 m²’ye düştüğü belirlenmiştir. Yabancılara satılan taşınmaz mülkün yüzölçümü açısından bakıldığında büyük bir kısmının (% 82) 1980-2004 (Nisan) döneminde elden çıkarılmış olduğu görülmektedir. Bunda 2005 yılı ve sonrasında, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinimine alan büyüklüğü konusunda getirilen sınırlamaların etkisi olduğu söylenebilir. 2004-2008 döneminde bağımsız birim satışlarındaki artışa paralel olarak, satılan mülklerin alan büyüklüklerinde de bir düşme izlenmektedir.

Kıyısı olan ve kıyısı olmayan illerde yabancılara mülk satışı değerlendirildiğinde, kıyısı olmayan illerde daha önceki dönemde elde edilen büyük arsa edinimlerine rastlanmamaktadır. Yine de bu illerde talebin ana taşınmaz (arsa, meskenli arsa / arazi) üzerine odaklandığı görülmektedir. Bu durum daha önceki dönemde başlayan arsaya yönelik talebin devam ettiğine işaret etmektedir. Özetle, 2004 yılı sonrasında gerçekleştirilen yasal düzenlemelerin toplam satışları sınırlamaktan çok, edinilen *mülklerin niteliğine yön vermede* etkisinin olduğu söylenebilir.

12 Bu konuda vurgu yapan çalışmalar: Kurtuluş, Hatice, “Turizm Bölgelerinde ‘Kıyasal Kentleşme’ ve Uluslararası Göçlerde Yeni Boyutlar: Muğla Kıyılarının Avrupalı Sakinleri”, *Planlama, Siyaset ve Siyasalar 6. Türkiye Şehircilik Kongresi*, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir, 2006 ve Keskinok, vd., agm.

Bugün yabancı gerçek kişilerin başta turizm olmak üzere tarım ve sanayi açısından önemli yerleşim merkezlerine yönelmesinin önüne engel konmayarak, özel koruma alanlarında satışlara göz yumularak, konut tipolojisinde alabildiğine serbestlik tanınarak, düzenleyici ve yönlendirici araçların kontrolü piyasa mekanizmasına teslim edilerek açıkça ülke topraklarının sistemli olarak yağmalanmasına zemin hazırlanmıştır. Sayısal ve alansal olarak sınırlamalar kadar, mekansal özelliklere bağlı olarak da satışların yönlendirilmesi, kısıtlanması ve yasaklanması gerekir. Ayrıca bu süreçte, *imar planları piyasaya arsa üreten bir sunum aracı olmaktan çok talebin yönlendirilmesinde, düzenleyici ve sınırlayıcı olarak kullanılmalıdır.*

Yabancıların taşınmaz mal edinmelerini düzenleyen yasalarla satılan mülkün büyüklüğüne indirgenmiş bir sınırlamadan öteye geçmeyen önlemlerin alındığı söylenebilir. Her ne kadar 5782 sayılı yasa ile *sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda* ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri konusu Bakanlar Kurulu kararına bağlanmış olsa da, bu yetki henüz kullanılmamıştır. Yasanın bu maddesi uyarınca Muğla ilindeki satışlara müdahale edilmesi gerekirdi.

5782 sayılı yasa ile getirilen *yabancı uyruklu gerçek kişilerin, merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebilmesi* konusundaki sınırlama tartışmaya açıktır. Bu düzenleme ile satışların hem planlı alanlara çekilmesinde hem de sınırlandırılmasında bir araç olarak imar planlarının kullanıldığı görülmektedir. Satışların yönelebileceği alanlardaki arazi kullanım işlevlerinin belirlenmesinde, toprak ve su kaynaklarının ülke çıkarları doğrultusunda kullanılmasını benimseyen bir mülkiyet düzenlemesinin sağlanmasında, doğal eşikleri dikkate alarak talebin yönlendirilmesinde planlamanın düzenleyici rolü öne çıkarılmalıdır. Ancak satışların *mevzi imar planı içinde olması şartı, aslında bir kısıtlama olmamaktadır.* Mevzi imar planları, yerleşmeden kopuk, kentsel saçaklanmayı arttırıcı, tarımsal alanları, doğal ve tarihi sit alanlarını, hassas bölgelerin dengesini bozan gelişmelere ve spekülasyon baskılarına açık hale getiren bir araç olarak işlemektedir.

Satışların imarlı alanlarda olması zorunluluğu, gereksiz yere birçok alanın imara açılması yönündeki baskıların artmasına da yol açmaktadır. Bu durum ülkenin ve toplumun yararına dayalı bir gelişmeyi engellemekte, ayrıca emlak fiyatlarındaki artış ülke halkının mülksüzleşme-

sine de yol açmaktadır.¹³

Son dönemde ülkemizde hızlanarak devam eden yabancıların mülk edinme talebinin yapılacak yeni düzenlemeler ve gerçekçi ölçütlerle, *hem niceliksel hem de niteliksel olarak sınırlandırılmasına ihtiyaç duyulmaktadır*. Ayrıca satışlara ilişkin sınırların ve kuralların ihlal edilip edilmediğinin ilk aşamada, satışların yapıldığı yerel düzeyde izlenmesi de gerekmektedir. Yabancılar mülk satışını inceleyen birçok alan çalışmasında konu farklı açılardan ele alınmış olsa da buluşulan ortak nokta; bugün Türkiye’de uluslararası emlak piyasasının, özellikle kıyı yerleşmelerinde mekansal dinamikleri etkilediği yönündedir. 2004 sonrasında, uluslararası emlak piyasasının değişen eğilimi sonucunda gayrimenkul sektörü, Türkiye’nin dışı açılımını ve yabancı sermayeyi destekleyen politikalar ile sıcak para kaynağı olmanın ötesine geçmiştir. Artık bu süreç *ülke kaynaklarının (su, toprak, flora ve fauna) rant odaklı erozyonuna ve talanına dönüşmüştür*. Dolayısıyla, ülke kaynaklarının gelecek nesiller için akılcı kullanımını öngören mekansal politikaların geliştirilmesi en az ülke güvenliği kadar önemli bir gündem konusu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle yabancılar yönelik emlak piyasasının dinamiklerinin izlenmesi / incelenmesi, özellikle Ege ve Batı Akdeniz kıyı yerleşmelerinde yaşanmakta olan sosyo-ekonomik, demografik ve mekansal değişimin kavranılması gerekir.

KAYNAKÇA

- Bakırıcı, Sibel, “Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkisi: Dalyan Örneği”, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Ankara, 2007.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, 1980-2004 (Nisan) Taşınmaz Mal Ediniminde Bulunan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin İstatistik Raporu, 2004.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, 2004-2008 Yılları Arası Taşınmaz Mal Ediniminde Bulunan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin İstatistik Raporu, 2009.
- Emerging Trends in Real Estate Europe 2008, Urban Land Institute and PriceWaterhousecoopers, <http://www.pwc.com/gx/en/investment->

¹³ Bu konuda örnek çalışmalar için bkz. Kalkan yerleşmesi Keskinok, vd., a.g.m, ve yabancılar mülk satışını sınırlayan binde beş oranının Trabzon ilinde örneklenmesi Uzun, Bayram, Tahsin Yomruoğlu, “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 2007.

- management-real-estate/emerging-trends/index.jhtml (Erişim tarihi: 04.05.2010).
- Erdoğanaras Fatma, Özlem Dünder, Nilgün Görer Tamer, Ülkü Duman, “Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışlarının Niteliksel, Niceliksel ve Mekansal Boyutlarıyla Değerlendirilmesi”, *11.Bölge Bilimi / Bölge Planlama Kongresi*, 118-128, Trabzon, 2004.
- Dünder Özlem, Nilgün Görer Tamer, Fatma Erdoğanaras, Ülkü Duman, “Yabancıların Mülk Edinmesi ve Yabancı Orta Yaş Üzeri Emekli Göçünün Kıyı Yerleşmelerine Etkisi: Türkiye Örneği” *Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu*, İstanbul, 2005.
- Görer Tamer Nilgün, Fatma Erdoğanaras, Özlem Dünder, Ülkü Duman, “Social Economic and Physical Effects of Second-Home Ownership Based on Foreign Retirement Migration in Turkey: Alanya and Dalyan”, *Cities Between Integration and Disintegration*, Zeynep Meray Enlil and Pablo Vaggione (edited), selected papers from 42nd ISOCARP Congress, 109-125, İstanbul, 2006.
- Hines, Mary Alice, *Investing in International Real Estate*, Quarum Books, Westport, Connecticut, London, 2001.
- Howell, J., Locke. T., *Buying a Property Turkey*, Gadogan Guides, New Holland Publishers (UK) Ltd, 2007.
- Keskinok, Çağatay, Nimet Özgönül, Neriman Güçhan Şahin, “Kalkan’ın Gelişme ve Koruma Sorunları: Tehditler, Olanaklar ve Çözüm Önerileri”, *Planlama*, 2005/1: 87-104.
- Kurtuluş, Hatice, “Turizm Bölgelerinde ‘Kıyasal Kentleşme’ ve Uluslararası Göçlerde Yeni Boyutlar: Muğla Kıyılarının Avrupalı Sakinleri”, *Planlama, Siyaset ve Siyasalar 6. Türkiye Şehircilik Kongresi*, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir, 2006.
- Magalhaes, Claudio Soares, “International Property Consultants and the Transformation of Local Markets”, *Journal of Property Research*, 2001, 18(1): 99-121.
- Müller, Dieter. K., “Reinventing the Countryside: German Second-home Owners in Southern Sweden”, *Current Issues in Tourism*, 2002, 5: 426-446.
- Nudralı, F. Özlem, “The Experiences of Citizens in Didim, A Coastal Town in Turkey: A Case of Life-Style Migration”, *Msc Thesis*, METU, Ankara, 2007.
- Sanver, İbrahim. E., “Kentsel Yayılmanın Çevreye Etkilerinin Uzaktan Algılama Yöntemiyle Belirlenmesi Ölüdeniz (Fethiye) Örneği”, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Ankara, 2008.
- Uzun, Bayram, Tahsin Yomruoğlu, “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme”, *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2007.