



Türkiye'de Yabancıların Mülk Edinimi: Yalova Konut Sektörü Örneği

Foreigners' Property Acquisition in Türkiye: The Case of Yalova Housing Market

Ahmet Suvar Aslan¹

öz

Bu makale, küreselleşmenin sonuçlarından biri olan sermayenin akışkanlaşması ve beraberinde sermaye sahiplerinin bir mekâna bağlı kalmaksızın faaliyetlerini sürdürebilmelerinin sonuçlarından biri olan yabancı yatırımcıların farklı motivasyonlara göre bir başka ülkede konut sahibi olmalarının mekânsal etkilerini araştırmaktadır. Küresel sisteme entegre olabilen kentlerin yabancı yatırımcıları çekme ihtimalleri daha büyük olmakla birlikte başka şehirlerin de bu yatırımcıların ilgi alanına girmeleri ve bunun neticesinde konut piyasasını şekillendirmeleri mümkündür. Bu çalışmada, tam da böyle bir kent olan Yalova üzerinden yabancı yatırımcıların kentsel mekândaki etkilerine ilişkin bir tartışma yürütülmektedir. Çalışma, 2014-2022 yılları arasındaki bir dizi nicel veriyi kullanarak, yabancıların mülk edinmelerinin ardındaki motivasyonları ve bunların yerel konut piyasaları üzerindeki etkilerini incelemektedir. Yabancılar yapılan konut satışlarının Türkiye kentsel gündeminin önemli maddelerinden biri haline gelmesi ile Türkiye kentleşmesinde finansallaşma tartışmalarının öne çıkması birer tesadüf değildir. Bu iki süreç bir bütünün parçası olarak yaşanmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti'nin 100. yılında konut politikalarında öne çıkan bu başlıkların analizi ve sonrasında doğru politika önerileriyle Türkiye'nin geleceğine dair daha sağlıklı bir yapıyı çevreye kavuşmak mümkün olabilir. Bu araştırma, Yalova'nın yabancılar satılan mülk sayısı bakımından 11.590 adet ile Türkiye'deki şehirlerin arasında beşinci sırada yer aldığını ortaya koymaktadır. Yalova'daki toplam konut stokunun %6,77'sinin yabancılar ait olması dikkat çekicidir; bu oran, Türkiye'de yabancıların gayrimenkul yatırımı yaptığı ilk 10 şehir arasındaki en yüksek orandır. Bu makalede, yabancı yatırımcıların getireceği finansal kazancı, yerelde yaşayan düşük ve orta gelirli kişilere uygun fiyatlı, kaliteli konut alabilmeleri için destek olarak kullanılması önerilmektedir. Bu sayede, yabancı yatırımcıların konut fiyatlarını yükseltme etkisi bir dereceye kadar azaltılabilecektir.

Anahtar Kelimeler: Konut Politikaları, Yabancı Konut Sahipliği, Gayrimenkul Edinimi, Yalova, Göç

ABSTRACT

This article investigates the spatial impacts of foreign investors owning a house in another country according to different motivations, which is one of the consequences of globalization, the fluidity of capital and the ability of capital owners to carry out their activities without being tied to a location. While cities that can integrate into the global system are more likely to attract foreign investors, it is also possible for other cities to be on the radar of these investors and shape the housing market as a result. This study discusses the effects of foreign investors on urban spaces, using Yalova as a case study—a city that has attracted significant foreign investment. Using a set of quantitative data from 2014 to 2022, this research examines the motivations behind foreign property acquisitions and their impact on local housing markets. The rise in housing sales to foreigners aligns with the growing focus on financialization in Türkiye's urban development discussions. These two processes are experienced as part of a whole. As Turkey celebrates its 100th anniversary, there is an opportunity to create a healthier built environment for the future by analyzing these key issues in housing policies and making informed policy recommendations. The article reveals that Yalova ranks fifth among Turkish cities, with 11,590 properties sold to foreigners. It is noteworthy that 6.77% of the total housing stock in Yalova is owned by foreigners, the highest rate among the top 10 cities in Turkey where foreigners invest in real estate. This paper suggests

¹ **Corresponding Author:** Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, aslan@mku.edu.tr, 0000-0001-6472-9990



using financial gains from foreign investors to help low- and middle-income locals buy affordable, quality housing. This approach could mitigate the impact of foreign investors on rising housing prices to some extent.

Keywords: *Housing Policies, Foreign Home Ownership, Real Estate Acquisition, Yalova, Migration*

GİRİŞ:

Göçün çok boyutlu yapısına ilişkin geniş ve zengin bir literatür bulunmaktadır. Bu literatürün bir alt dalı da göçün konut piyasalarına etkisine ilişkindir. Sermaye hareketliliği üzerinden gerçekleşen uluslararası göç ile Türkiye’nin 2011 sonrasında Suriye iç savaşı dolayısıyla maruz kaldığı göçün konut piyasalarına etkisi birbirinden farklı olabilmektedir. Bu çalışmada küreselleşme bağlamında sermaye ve insan akışlarının daha kolay olması neticesinde ortaya çıkan uluslararası göçün konut piyasaları ile olan ilişkisi ele alınmaktadır. Yabancıların farklı motivasyonlarla da olsa başka ülkelerde konut sahibi olma arzusunda bir artış yaşanmaktadır. Bu durum neticesinde akademik literatürde bu olguyla ilgili çalışmaların sayısı her geçen gün artmaktadır.

Yabancıların bir başka ülkede konut satın almalarının konut piyasasına, konut politikalarına, şehir planlarına ayrı ayrı etkisi olmaktadır. Bu etkilere dair yapılan çalışmaların çoğunluğu küresel kuzey ülkelerine dair olsa da küresel güneye ilişkin de çalışmalar bulunmaktadır. Türkiye örneğinde, Gündüz vd. (2022) konut edinimi üzerinden alınan vatandaşlığın İstanbul’daki konut fiyatlarına etkisine bakmış, Eliküçük & Polat (2021) İzmir’de konut satın alan yabancıların bu satın alma süreçlerindeki kriterlerini incelemiştir. Ayrıca Gökler (2021), yüksek katlı lüks konut projelerinin ortaya çıkışı ile yabancıların artan konut talebi arasındaki ilişkiyi Ankara ve Trabzon örneği üzerinde incelemiştir. Öztürk & Bayram (2021) ise yabancıların Türkiye’de satın aldıkları ikinci konutların kentlere etkisini Trabzon üzerinden araştırmıştır. Öztürk & Türk (2021) ise yine Trabzon örneğinden yola çıkarak yabancıların satın aldığı ikinci konutların yer seçimlerini etkileyen kriterleri araştırmıştır. Bu çalışma kapsamında Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmayıp Türkiye Cumhuriyeti’nden konut satan alan kişiler yabancı olarak değerlendirilmiştir. Bu çalışma, Türkiye’de konut stokuna oranla en yüksek yabancı konut satışının gerçekleştiği Yalova ilindeki konut piyasasına yabancıların ilgisi üzerine odaklanmaktadır.

Cumhuriyetin 100. yılını kutlarken bu süreçte yapıli çevrede yaşanan dönüşümleri doğru anlayabilmek önemlidir. Kentleşmeyi etkileyen birçok faktör bulunurken bu çalışma özel olarak yabancıların Türkiye’de mülk edinimi üzerinden yapıli çevredeki değişime odaklanarak Cumhuriyetin 100. yılında kentleşme süreçlerine ilişkin literatüre küçük bir katkı yapmayı hedeflemektedir. Günümüzde, küreselleşmenin, sermayenin akışkanlığının ve sermaye sahiplerinin yerel sınırlamalara bağlı kalmadan faaliyet gösterme kapasitesinin, özellikle Yalova gibi İstanbul’un yazlık ve sayfiye yeri olma özelliğini sürdüren görece küçük bir şehirde nasıl etkiler bıraktığına dair kritik bir değerlendirme yapmak gereklidir. Şehir, Türkiye'nin en büyük metropollerine yakınlığı ve turistik cazibesi ile yabancı yatırımcılar için oldukça çekici hale gelmiştir. Yalova'nın konut stokunun %6,77'si yabancıların eline geçmiş, bu da şehre yabancı yatırımcıların yoğun ilgisini göstermektedir. Yalova konut piyasasındaki bu yabancı ilgisi, Cumhuriyetin 100. yılında kentleşme ve gayrimenkul sektörüne örnek olabilecek önemli dersler barındırmaktadır. Yabancı yatırımcıların artan ilgisi, şehirlerin altyapı ve hizmetlerini geliştirmeleri için ek finansal kaynaklar sağlayabileceği gibi kentin konut piyasasını yerel kullanıcılar için erişimini güçleştirerek konut sorununu büyütme potansiyeli de taşımaktadır. Bu bağlamda, Yalova örneği, yabancı yatırımcıların konut piyasasına olan ilgisinin yanı sıra, bu ilginin yerel konut piyasası üzerindeki etkilerini anlamamıza yardımcı olmaktadır. Yalova, konut stokunun önemli bir kısmını yabancı yatırımcılara satış yaparak, merkezi hükümetin aldığı kararların yerel konut piyasalarında hangi etkilere yol açtığına dair iç görü sunmaktadır. Ancak bu durum, kentsel alanların sürdürülebilirliği ve yerel toplulukların ihtiyaçlarını göz ardı etmeden, yabancı yatırımların getirdiği fırsatları değerlendirme ihtiyacını da beraberinde getirmektedir. Türkiye Cumhuriyeti'nin 100. yılında, bu tür kentsel ve çevresel sorunlara çözüm bulma ve geleceğimizi şekillendirme kapasitemizi artırma konusunda proaktif bir

yaklaşım benimsememiz gerekmektedir. Yalova örneğinden çıkarılacak dersler ve politika önerileri hem kentsel hem de çevresel açıdan daha adil ve sürdürülebilir bir gelecek inşa etmek için bir rehber olabilir.

Çalışmada ilk olarak literatür özetine bakılacaktır. Literatür özetinde başlangıçta yurtdışındaki örnekler üzerinden yabancı yatırımcıların konut piyasasına yaptıkları etkilere dair yapılan çalışmalar özetlenecek daha sonra ise yabancı yatırımcıların Türkiye konut piyasasında yaptıkları etkiye ilişkin Türkiye özelindeki literatür incelenecektir. Türkiye'deki yasal mevzuatın incelenmesinin akabinde örnek alan çalışması olarak seçilen Yalova'nın konut piyasasında yabancıların etkileri araştırılacaktır. Çalışma genel bir değerlendirilme bölümü ile tamamlanmaktadır.

1. Yurtdışında Yabancıların Konut Edinimi

Piyasa temelli anlayışa göre, özel sektör konut fiyatları, diğer emtialar da olduğu gibi, arz ve talep faktörlerinin bir kombinasyonu tarafından belirlenir. Dünyanın birçok büyük kentinde gayrimenkuller, kent sakinlerinin temel barınma ihtiyaçlarını karşılamanın yanı sıra hem kısa vadeli spekülasyon varlıklar hem de uzun vadeli değer koruyan yatırımlar olarak görülmektedir. Örneğin, Hong Kong, Pekin ve Şangay gibi şehirlerdeki konut fiyatlarında son yıllarda önemli artışlar yaşanmıştır (Chao & Yu, 2015). Konut fiyatlarının belirleyicilerini araştıran zengin bir literatür bulunmaktadır. Bununla birlikte, yabancı alıcıların özellikle Hong Kong, Singapur, Sidney, New York ve Londra gibi büyük şehirlerdeki konut piyasaları üzerindeki etkisi ilgi çeken ve tartışılan bir konu olmaya devam etmektedir (Chao & Yu, 2015). Wokker & Swieringa'nın (2016) Avustralya'da yaptığı çalışmada ise, yabancı yatırımların onaylanması ile konut fiyatları arasında pozitif bir ilişki olduğunu gösterilmiştir.

Yabancıların konut edinme motivasyonlarından biri görece daha iyi yaşam şartları sunan ülkelere vatandaşlık satın alma programlarının sayısındaki artıştır. Bu bağlamda, Avrupa borç krizi sonrasında ortaya çıkan ekonomik sıkıntılar, birçok Avrupa ülkesini farklı ekonomik programlar oluşturmaya itmiştir. Örneğin, Portekiz, İspanya, Yunanistan ve İrlanda gibi ülkeler ekonomik ikamet programları başlatmıştır. Bu programlar, yatırım yaparak belirli bir süre ülkede ikamet etme hakkı sunmaktadır. (Ampudia de Haro & Gaspar, 2019; Parker, 2017; Xu, El-Ashram, & Gold, 2015). Ayrıca, Malta ve Kıbrıs gibi ülkeler ise Vatandaşlık Yatırım Programları oluşturmuşlardır. Bu tür programlar, belirli bir miktarda yatırım yapılması karşılığında vatandaşlık vermektedir. Bu programlar, ülkelerin ekonomilerine yatırım çekmek ve finansal durumlarını iyileştirmek için oluşturulmuştur.

Badarinza & Ramadorai'nin 2018 tarihli çalışması, yabancı yatırımların Londra'da konut fiyatları üzerinde uzun süreli bir etkisi olduğunu belirtmektedir. Giannoni vd. (2017), yabancı alıcıların varlığının yerel alıcıları piyasadan dışladığını savunurken; Wong'un 2017 tarihli çalışması, Sidney'de yabancı gayrimenkul yatırımlarının artışının, konutun ulaşılabilirliği konusundaki sorunları daha da kötüleştirdiğini ileri sürmektedir.

2018 yılı itibarıyla, Vancouver'da 2001-2017 yılları arasında yapılan kat mülkiyeti birimlerinin yaklaşık %15-18'i yerleşik olmayanlara aittir (Ley, 2021). Yerleşik olmayanların yatırımları sadece kıyı ötesi sermayeyi temsil etmez; zira varlıklı göçmenler de farklı yerlerde birikmiş sermayeyi ülkeye getirmektedir (Ley, 2010). Bu tür yatırımlar, zaten yüksek fiyatlı olan piyasalarda önemli bir etkiye sahiptir. Amerika'da yapılan bir çalışma, sıkışık piyasalarda yabancı alıcıların oranının %1 artmasının, ertesi yıl kentsel konut fiyatlarında yaklaşık %2'lik bir yükselişe yol açabileceğini göstermektedir (Chinco & Mayer, 2015).

Chao & Yu (2015) Hong Kong'taki konut piyasasına yabancıların etkilerini araştırdıkları çalışmalarında uygulanan politikaları incelemiş ve kendi çözüm önerilerini sıralamışlardır. Chao & Yu'ya (2015) göre hükümet, konut balonuna yabancıların etkisini sınırlayabilmek için yabancılar için vergileri, konut kredilerindeki peşinat oranlarını arttırmış, kısıtlamalar ve satışı yasaklandığı durumlar oluşmuştur.

Uluslararası akışların merkezlerinden, dünyanın en önemli metropollerinden biri olan Hong Kong için bu kısıtlamaların piyasayı kontrol etmeye faydası olsa dahi kentün küresel piyasalardaki konumu gereği gerçekçi olmaktan uzak bir politika olduğu ifade edilmektedir. Chao & Yu’nun (2015) önerileri ise yerel olmayan ve yabancıların vergilendirilerek elde edilen gelirin yerli düşük ve orta gelirli alıcıları sübvans etmek için kullanmasıdır.

İnsan ve para akışının hızlanması neticesinde dünya genelindeki şehirlerin yerel konut piyasalarında önemli bir yabancı alıcı akınına tanıklık edilmektedir. Hong Kong, Singapur, Sidney, New York ve Londra gibi şehirlerde yabancı alıcıların varlığı, konut gibi geleneksel olarak ticareti yapılmayan malları ihraç edilebilir mallara dönüştürmüştür. Bu dönüşüm benzersiz bir ticaret hadleri etkisi ortaya çıkarmaktadır. Ayrıca, yabancı alıcılar tarafından yapılan önemli alımlar piyasanın talep tarafını bozarak konut fiyatlarının şişmesine yol açabilir (Chao & Yu 2015).

Literatürde, yabancıların mülk edinmesine ilişkin düzenlemelerle ilgili politika değişiklikleri kapsamlı bir şekilde ele alınmıştır. Bu değişimler, yabancıların satın alma faaliyetleri ile ülkelerin emlak-fiyat döngüleri arasındaki güçlü bağlantıyı anlamak açısından çok önemlidir. Literatür, bu ikisi arasında somut bir bağlantı olduğunu ve yabancıların satın alma faaliyetlerindeki herhangi bir değişikliğin emlak fiyatları üzerinde dalgalanma etkileri olabileceğini öne sürmektedir (Liao vd., 2015).

2. Türkiye’de Konut Edinimi ve Yabancıların Sektöre İlgisi

1923’te başkentin İstanbul’dan Ankara’ya taşınması modernleşme yolundaki Türkiye’nin kentleşme deneyimini önemli ölçüde değiştirmiştir. Bu dönemde, nüfusun çoğunluğu tarımsal faaliyetlerle uğraştığı için kentleşme nispeten yavaş olmuştur. Ülke, tamamlanmamış elektrik ve yetersiz belediye su sistemleri de dahil olmak üzere altyapı gelişiminde zorluklarla karşılaşmıştır. Bu yıllarda büyük ölçekli kentsel gelişimden ziyade bireysel konut üretimine odaklanılmıştır (Buğra, 2000). 1950’lere gelindiğinde kentleşme hızı artmaya başlamıştır. 1950 ile 1980 yılları arasında, bir gecede inşa edilen gayri resmi konut birimleri olan gecekodu yerleşimleri benzersiz bir konut çözümü olarak ortaya çıkmıştır. Bu konut biçimini engellemeyi amaçlayan birkaç af yasasına rağmen, gecekodu olgusu büyük ölçüde siyasi ve ekonomik nedenlerle devam etmiştir. Bu süre zarfında, devletin kentsel gelişime yaklaşımı öncelikle işgücünün yeniden üretim ihtiyaçlarından etkilenmiştir (Şengül, 2001). 1980 sonrası dönem, neoliberal ekonomi politikalarının etkisiyle Türkiye’nin konut manzarasında önemli bir değişime işaret etmektedir. Büyük ölçekli konut projelerini denetlemek üzere 1984 yılında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kurulmuştur. Türkiye’nin iç piyasasını uluslararası piyasalarla bütünleştiren finansal serbestleşme çabaları başlatıldı (Balaban, 2011). Bu dönemde TOKİ özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerde orta ve orta süt gelir grubuna 40 bin prestijli konut üretmiştir (Gündoğdu & Gough, 2008).

2.1. 2000 ve Sonrası: Finansallaşma ve İpotekli Konut Kredilerinin Rolü

2000’li yılların başı, özellikle 2001 ekonomik krizinin ardından Türkiye için bir dönüm noktası olmuştur. Bu durum, devlet kurumlarının yeniden yapılandırılmasına ve ekonominin temel itici gücü olarak inşaat sektörüne yeniden odaklanılmasına yol açmıştır (Akçay, 2009). İpotekli konut kredileri, yeni düzenlemelerin getirildiği 2007 yılından sonra giderek daha önemli hale gelmiştir. Bu krediler, özellikle yeni gelişen bölgelerde kentsel gelişim üzerinde önemli bir etkiye sahip olmuştur. Devlet, özellikle TOKİ’nin genişletilmiş rolü aracılığıyla, sadece bir düzenleyici olmaktan çıkıp hem finans hem de inşaat sektörlerinde aktif bir katılımcı haline gelmiştir (Aslan, 2021). Bu dönem mekânın kavrayışının değiştiği, mekânın ipotekli konut kredilerinin de yaygınlaşması ile birlikte finansallaşmasının öne çıktığı ve değişim değerinin daha önce olmadığı kadar öne çıktığı bir dönem olarak diğer dönemlerden net bir şekilde ayrılmaktadır. Ayrıca, mekânın değişim değeri bu dönemde daha önceki dönemlere göre çok daha fazla önem kazanmıştır.

Yabancı yatırımcıların konut satın alarak Türkiye kentleşme tarihi içerisinde kentsel mekâna etki etmeleri görece yeni bir olgudur. Bu olgu Türkiye kentleşmesi için 2000 sonrası dönemde ortaya çıkmış olması bir tesadüf değildir. Mekânın anlamının değişmesi, yasal yönetsel sistemdeki değişiklikler neticesinde olmuştur. Mekânsal bir etkisi olan yabancılara konut satışlarının daha önceki dönemlere göre kolaylaşmış olması yine yasal yönetsel değişikliklerin sonucudur. Türkiye'de mekânla ilgili politikalar, o dönemin genel eğilimleri ve değerleriyle paralellik göstermektedir. Bu anlamda mekânın finansallaşmasıyla yabancılara yapılan konut satışlarının ülkenin gelişmiş kentlerinde öne çıkıyor olması birbirini tamamlayan süreçler olarak yaşanmaktadır. Bu çalışma ve bu çalışmada yararlanılan diğer öncü çalışmaların göstermeye çalıştığı üzere, yabancıların Türkiye konut piyasasına girişleri görece yeni olsa da etkileri büyük olmaktadır.

Türkiye özelinde yabancıların konut edinmesine ilişkin literatür yakın zamanda artmakla birlikte 2000'li yılların ilk yıllarında da konuya ilişkin çalışmalara rastlanmaktadır. Bu dönemde yapılan çalışmalarda benzer bir örüntü keşfedilmiştir. Emeklilik dönemleri için daha ılıman bir iklim sunan Türkiye'nin Ege ve Akdeniz sahillerini seçen 50-55 yaş üzeri Avrupa'nın gelişmiş ülkelerinin emekli vatandaşları ikinci konut için bu bölgelerde gayrimenkuller satın almışlardır. Bu bağlamda, Karakaya & Turan (2006) tarafından Didim'e emekli yabancıların göçü ve bunun kente ekonomik etkileri incelemiş ve ikinci konut alanların yoğunlukla 55 yaş üzeri İngilizler olduğunu belirlemiştir. Benzer bir çalışma ve sonuca ise Avcı vd. (2008), Fethiye örneği üzerinden ulaşmışlardır. Fethiye'de ikinci konut alanların 55 yaş üzeri Almanlar olduğu belgelenmiştir. Yabancıların ikinci konut satın alımlarını inceleyen bir diğer araştırma ise Bakırcı (2007) tarafından Dalyan'da yapılmıştır. Bu çalışmaya göre, şehirde ikinci konut satın alanların çoğunlukla İngiltere ve Almanya vatandaşları olduğu, 50 yaş üzerinde ve emekli oldukları bulunmuştur. Tamer vd. (2006) benzer bir çalışmayı Alanya'da yapmışlardır. Bu çalışmaya göre, kentte ikinci konut satan alan yabancıların çoğunlukla Almanya ve Hollanda yurttaşlıkları olduğu, 50+ yaşlarda olup emekli oldukları bulunmuştur.

Gökler (2021), yabancıların ev sahibi olma motivasyonları arasında doğal ve şehirsiz cazibe ile özellikle yeni ve pahalı konutların olduğunu Trabzon örneği üzerinden açıklamaktadır. Gökler, yabancıların motivasyonlarının lokasyonlara göre farklılık gösterebildiğini de vurgulamaktadır. Özellikle, çalışma Trabzon gibi sahil şehirlerinde yabancı konut talebi ile yüksek katlı lüks konut projeleri arasında güçlü bir bağ olduğunu belirtmektedir. Yabancı konut alıcıları, bu tür bölgelerde konut piyasasının belirli bir kesimine özel bir ilgi göstermekte ve yerel talepten bağımsız bir talep oluşturmaktadır. Ancak, Ankara gibi büyük kentlerde, konut piyasasını şekillendiren başka dinamikler de mevcuttur. Bu tür şehirlerde, yabancı nüfusun artmasına rağmen, yerel yapısal faktörler konut piyasasının dinamiklerinde önemli bir etkiye sahip olma devam etmektedir (Gökler, 2021).

Eliküçük & Polat (2021) çalışmalarında; İzmir'de yabancıların ev satın alırken nelere dikkat ettiklerini araştırmıştır. 70 yabancı ile yapılan görüşmeler sonucunda, konut seçimini etkileyen yedi ana ve yirmi sekiz yardımcı faktör saptanmıştır. Bu kriterler, ikili karşılaştırma yöntemi kullanılarak değerlendirilmiş ve analitik hiyerarşi süreci (AHP) ile önem dereceleri belirlenmiştir. "Belirlenen kriterler arasında "güvenlik ortamı" %35'lik bir öncelik düzeyi ile en önemli faktör olarak ortaya çıkmıştır. Bu durum, yabancıların İzmir'de konut edinmeyi düşünürken çevrenin güvenliğine ve emniyetine yüksek değer verdiklerini göstermektedir. Bunu takiben, "konut edinimindeki kolaylıklar" %19'luk bir öncelik düzeyi ile bir sonraki önemli kriter olmuştur. Diğer önemli kriterler arasında "konutun konumu" ve "ekonomik faktörler" yer almaktadır ve her ikisi de %13'lük bir öncelik düzeyine sahiptir. "Ülkenin coğrafi konumu"na %9 öncelik verilirken, "sosyo-kültürel yapı" ve "konut özellikleri" sırasıyla %7 ve %4 öncelik düzeyine sahiptir (Eliküçük & Polat 2021).

Uzun & Yomralıoğlu (2007) Türk vatandaşlarının yabancılara konut sağlanmasının kolaylaştırılmasına ilişkin çökincelerini tartışmıştır. Hem ülkenin ekonomik çıkarlarını hem de güvenlik ve toprak bütünlüğü ile ilgili kaygıları dikkate alan dengeli bir yaklaşımın gerekliliğini vurgulamışlardır.

Türkiye’de yabancı yatırımcıların konut satın almaları konut piyasasını etkilemektedir. Bu etkinin Türkiye kentleşme tarihinde yeni olmasının nedeni ise yasal mevzuatların yakın dönemde değiştirilerek yabancıların konut edinmelerine ilişkin daha önce olmayan yeni kolaylıklar ve şartlar getirilmiş olmasıdır.

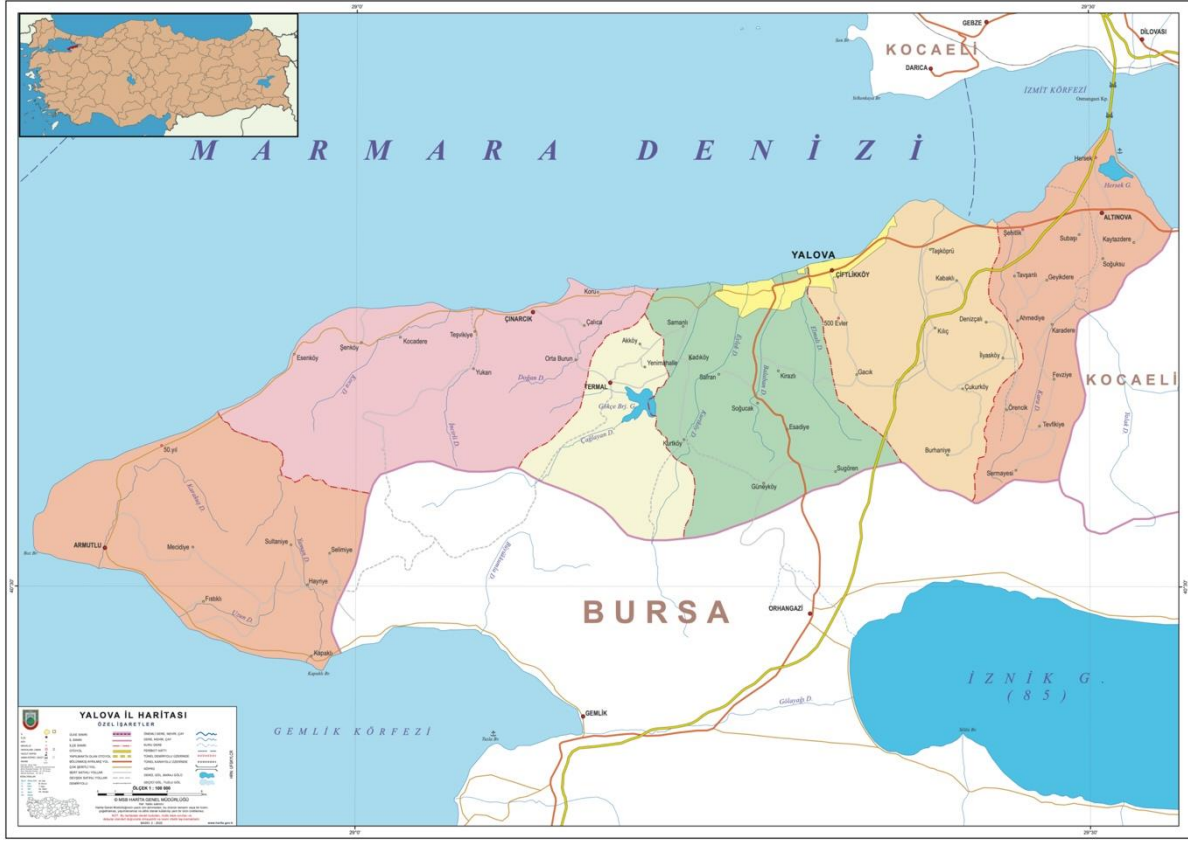
3. Türkiye’de Yabancıların Konut Edinimine Dair Yasal Mevzuat

Yabancıların mülk sahibi olabilmesi için yasal düzenlemeler, 1934 yılında kabul edilen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleri ile belirlenmiştir ve bu kanunda zaman içinde çeşitli eklemeler ve değişiklikler yapılmıştır (Polat, 2019; Selçuk, 2009). 1937 ile 2012 yılları arasında, bu kanunun 35. maddesine Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen bir dizi değişiklik eklenmiştir. Yabancı bireylerin mülk sahibi olabilmesi, 2644 sayılı Kanun gereği karşılıklılık ilkesine ve ulusal yasal sınırlamalara tabidir. Ayrıca, bir yabancıların sahip olabileceği toprak miktarı en fazla 30 hektar ve ayrıca ilçe yüz ölçümünün yüzde 10 olarak sınırlanmıştır. Bu sınırları aşabilmek için Bakanlar Kurulu'ndan onay alınması zorunludur. Kanun, yabancı bireylerin köylerde ya da askeri alanlarda taşınmaz edinemeyeceğini belirtiyordu, fakat bu kısıtlama sonradan kaldırılmıştır (Polat, 2019; Selçuk, 2009). Bu yasal değişiklikler, özellikle sahil bölgeleri ve yakın kırsal alanlarda ikinci konut talebinin artmasına yol açmıştır (Tamer vd., 2010).

Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun uygulanmasına dair yönetmelikte yapılan değişiklikler, yabancıların Türkiye'de konut sahibi olmalarını da etkilemektedir. Bu değişikliklerle, yabancı kişilere belirli koşullar altında Türk vatandaşlığı kazanma imkânı sunulmuştur. 18 Eylül 2018 tarihinden itibaren, en az 250.000 Amerikan doları veya eşdeğer döviz ya da Türk Lirası değerinde taşınmaz alınması gerekmektedir. Bu bedel 13 Mayıs 2022 tarihli 31834 sayılı Resmî Gazete’de yapılan değişiklikle 400.000 Amerikan dolarına yükseltilmiştir. Ayrıca, bu taşınmazın tapu kaydına, üç yıl boyunca satılamayacağına dair bir serh eklenmesi zorunlu hale getirilmiştir.

4. Yabancıların Konut Ediniminin Sektöre Etkisi: Yalova Örneği

Yalova, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde, Armutlu Yarımadası'nın kuzey sahilinde ve Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerinde konumlanmıştır. Kuzey ve batı yönleri Marmara Denizi ile çevrilidir. Doğusunda Kocaeli ili, güneyinde ise Bursa ili ve Gemlik Körfezi yer almaktadır.



Şekil 1. Yalova'nın Konumu (Kaynak: Harita Genel Müdürlüğü ve Wikipedia haritaları kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

6 Haziran 1995'te İstanbul'un bir ilçesi iken il statüsü kazanmıştır. Kentin Altınova, Armutlu, Çiftlikköy, Çınarcık ve Termal olmak üzere toplamda 6 ilçesi bulunmaktadır.

Yalova, Kocaeli, Bursa ve İstanbul gibi Türkiye'nin büyük şehirlerine ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda yer almaktadır. Hem karayolu hem de denizyolu ile kente yoğun bir yolcu trafiği söz konusudur. Özellikle İstanbul ve Avrupa'dan gelen yolcular için Yalova, Ege ve Akdeniz bölgelerine geçişte stratejik bir konumda bulunmaktadır. İstanbul ile arasındaki 176 km'lik mesafe sayesinde, Yalova yazlık ve sayfiye yeri olma özelliğini sürdürebilmektedir.

20.11.1929 tarihinde yürürlüğe giren bir kanunla Yalova'nın idari yapısı değiştirilmiş ve kaza merkezi olarak İstanbul'a bağlanmıştır. Bölgenin güvenliği amacıyla polis ve itfaiye teşkilatları oluşturulmuş, posta ve telgraf hizmetleri için bir merkez kurulmuştur. Ek olarak, bölgeye elektrik sağlanmış ve büyük şehirlerle telefon iletişimi kurulabilmesi için gerekli altyapı oluşturulmuştur (Kılıç, 2020).

1960 yılında 33.101 olan nüfus, 2022 yılında 296.333'e yükselmiştir. İstanbul'un hinterlandında kalan Yalova bölgenin sayfiyesi olma işlevini günümüzde de devam ettirmektedir. Bu işlevi dolayısıyla yaz sezonu süresince kentin yerleşik nüfusunun üzerinde bir göçe maruz kalmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun yayınladığı "İl bazında gayrisafi yurt içi hasıla, iktisadi faaliyet kollarına (A10) göre, zincirlenmiş hacim, endeks ve değişim oranları, 2004-2021" incelendiğinde Yalova'nın ekonomisinin parasal hacim olarak sırasıyla sanayi, imalat sanayi, hizmetler, gayrimenkul ve inşaat olarak öne çıktığı anlaşılmaktadır. 10 yıl kadar önce inşaat sektörü kadar parasal hacim yaratan tarım sektörü günümüzde oldukça gerilerde kalmıştır.

TÜİK’ten elde edilebilen 2004-2021 yılları arası gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) verilerine bakılan Tablo 1 incelendiğinde; Yalova’nın Türkiye ortalamasının neredeyse her yıl üzerinde bir GSYH’ye sahip olduğu görülmektedir. Bunun tek istisnası 2010 yılı olmuştur ve o dönemde de Türkiye ortalaması ile neredeyse aynı değer ile karşılaşılmaktadır. Kent 2021 yılı itibarıyla GSYH’de Türkiye’nin 7. ili olmuştur. Bu bağlamda kentin ekonomisinin ülkenin genelinden pozitif yönde ayrıştığı söylenebilir.

Yılar	Yalova Kişi başına GSYH (TL)	Yalova Kişi başına GSYH (\$)	Türkiye Kişi başına GSYH (TL)	Türkiye Kişi başına GSYH (\$)
2004	9 285	6 484	8 622	6 021
2005	10 343	7 674	9 940	7 376
2006	12 881	8 941	11 484	7 971
2007	14 016	10 784	12 653	9 735
2008	15 256	11 910	14 113	11 018
2009	15 008	9 716	13 970	9 044
2010	15 960	10 627	15 964	10 629
2011	19 924	11 883	18 928	11 289
2012	21 442	11 900	21 037	11 675
2013	24 610	12 932	23 946	12 582
2014	28 520	13 045	26 624	12 178
2015	33 104	12 209	30 056	11 085
2016	36 152	11 964	33 131	10 964
2017	41 377	11 343	39 019	10 696
2018	50 028	10 611	46 172	9 793
2019	55 122	9 707	52 213	9 195
2020	67 366	9 569	60 541	8 600
2021	103 370	11 510	86 144	9 592

Tablo 1. Kişi Başına Düşen GSYH (Kaynak: TÜİK verileri üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur)

5. Yöntem

Bu çalışmada yabancıların ikincil konut yer seçimlerinin Yalova kenti üzerindeki etkisini anlayabilmek için niceliksel verilerden faydalanılmıştır. Bu verilerin kaynağı büyük oranda TÜİK olurken konutların metrekare satış fiyatlarına ilişkin olarak gayrimenkul sektörüne hazırladığı analizlerle yardımcı olan ENDEKSA isimli firmanın verileri kullanılmıştır.

Çalışma için en kilit veri yabancı uyrukluların Türkiye’nin hangi illerinden kaç adet konut satın aldıklarının belirlenmesidir. Bu veri için TÜİK ile yapılan yazışma neticesinde 2014’ten 2022’nin ilk 6 ayını kapsayan 8,5 yıllık bir veriye ulaşılmıştır. Daha sonra bu verinin mekânsal etkisini anlayabilmek için Türkiye’de illere dair konut stoku verisine Kalkınma Bakanlığı’nın “Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu” raporu ile TÜİK verileri birlikte değerlendirilerek ulaşılmıştır. Konut piyasasına etkiyi anlayabilmek için gereken bir başka veri ise 2014-2022 yılları için gerçekleştirilen konut satış verileri olmuştur. Bu veri de yine TÜİK’ten alınarak analiz edilmiştir.

Son olarak illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması üzerinden Yalova’nın hangi segmentte değerlendirildiği bulunarak konut fiyatları değişimi bu bağlamda analiz edilmiştir.

6. Bulgular

Yabancıların konut satın alma motivasyonlarının farklılıklar içerebildiği literatür özeti bölümünde tartışılmıştır. Bu motivasyonlar içinde yeni bir vatandaşlık sahibi olmaktan, kentsel peyzajın

etkileyciliğine, turistik arzulara kadar geniş bir yelpaze yer almaktadır. Bu yelpazenin neresinde bulunduğu lokasyonla ilişkili olmaktadır.

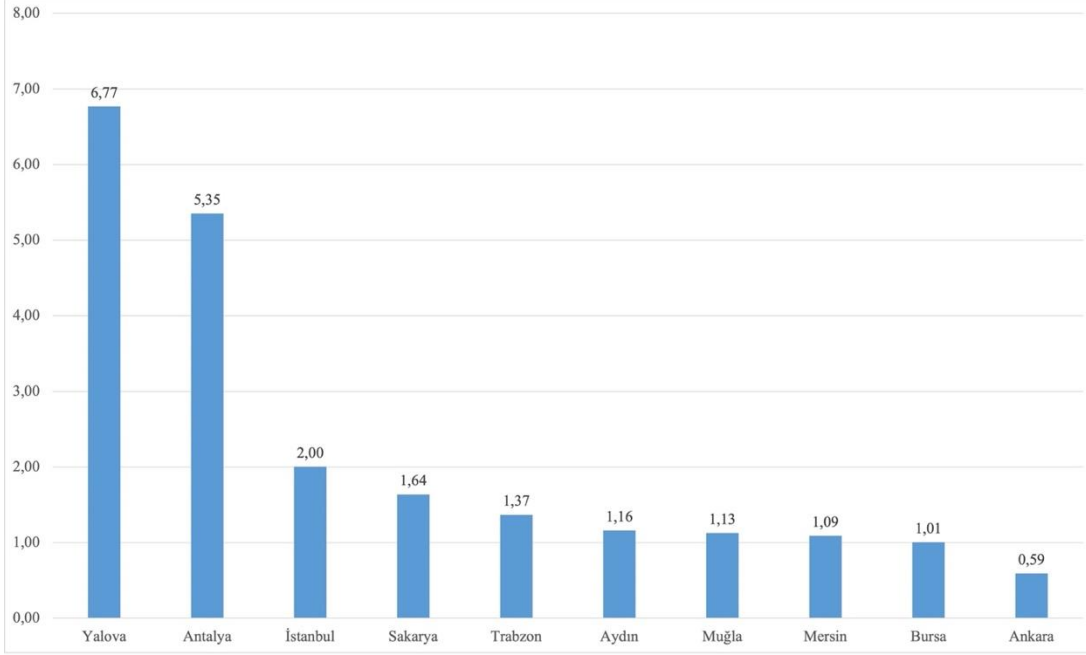
Bu çalışmada Türkiye’de yabancılara satılan konutların 8,5 yıllık verileri incelendiğinde hangi illerde daha çok konut satıldığına ilk olarak niceliksel bir bakışla değerlendirilmiştir. Burada kentin nüfusu, konut stoku büyüklüğü gibi faktörler göz ardı edilerek o kentte incelenen tarih aralığında kaç adet konutun yabancılara satıldığına bakılmıştır. Böylece çok küçük bir ilde yabancılara çok az sayıda satılan konutun büyük etkileri olmuş olabileceğine dair hatalı çıkarımlar elenmeye çalışılmıştır. İncelemeyi hak eden kentin niceliksel açıdan da yabancılara yapılan konut satışında Türkiye’nin ilk on ilinden biri olması gerektiği çalışmanın sınırlılıklarından biri olmuştur. Bu bilgiler ışığında Tablo 2’yi incelediğimizde şaşırtıcı olmayacak bir şekilde yabancıların en fazla konut aldığı ilin İstanbul olduğunu görülmektedir. İstanbul nüfus açısından Türkiye’nin en büyük ilidir. Dolayısıyla kentteki konut stoku da Türkiye’nin en büyük stokuna sahiptir. Yabancıların konut satın aldığı ilk on il içerisinde Yalova 11.590 adet konut ile 5. Sırada yer almıştır. Tablo 2’nin sonuçları ile literatür özetinde bahsedilen yurtdışı örnekleri birbirleriyle örtüşmektedir. Özellikle Türkiye'nin küresel etkileşimin yoğun olduğu şehirlerinde, yabancılar tarafından satın alınan konut sayısı oldukça yüksektir. Bu konuda, yabancıların konut seçimleriyle ilgili literatürde dikkat çeken çalışmalar arasında Wong'un (2017) tarihli Sidney çalışması, Badarınza & Ramadorai'nin (2018) tarihli Londra çalışması, Chao & Yu'nun (2015) tarihli Hong Kong çalışması ve Ley'in (2021) tarihli Vancouver çalışması bulunması Türkiye’de yabancılara yapılan konut satış sayıları ile de uyumludur. Buna karşın yabancıların ilgi gösterdikleri şehirler her zaman küreselleşmenin yoğun hissedildiği yerleşimler olmayabilmektedir. Yalova örneği bu açıdan literatüre katkı sunmaktadır.

İl Adı	Yabancıya Satılan Konut Sayısı
İstanbul	121057
Antalya	68140
Ankara	14584
Bursa	13688
Yalova	11590
Mersin	9676
Sakarya	7883
Aydın	7493
Trabzon	6678
Muğla	6521

Tablo 2. 2014-2022 (2022’nin ilk 6 ayını kapsamaktadır) arasında Yabancıların Satın Aldığı Konut Sayıları (Kaynak: TÜİK verileri üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur)

Yabancıların konut satın almak için yoğunlaştığı ilk on ili tespit ettikten sonra bu konut satışlarının genel konut stoku içindeki etkisine bakmak gerekmiştir. Bu bağlamda karşımıza Türkiye’de veriye erişimin sorunları çıkmaktadır. Türkiye, 2022 Küresel Gayrimenkul Şeffaflık Endeksi sonuçlarında yarı şeffaf emlak piyasası olarak sınıflandırılmakta olduğunu not etmek gerekmektedir. Bununla birlikte, konut politikaları özel ihtisas komisyonu raporunda 2017 yılı için konut stoku verileri yer almaktadır. Bu verilere o yıldan sonraki 5 yıl için TÜİK’ten derlenen yapı kullanım izin verilerini eklediğinde olabilecek en güncel konut stoku verisine erişilebilmektedir. Elbette 2017 sayımı içinde yer alan ve daha sonraki 5 yıllık süre zarfında konut stokundan elenen konut birimleri olabilir. Buna karşın doğal bir afet olmadığı sürece kent mekânındaki değişimler büyük bir hızla gerçekleşmemektedir. Bu noktada artık elimizde konut stoku verileri vardır ve bu stokun içindeki yabancıların konut sahiplik oranını tespit etmek mümkündür.

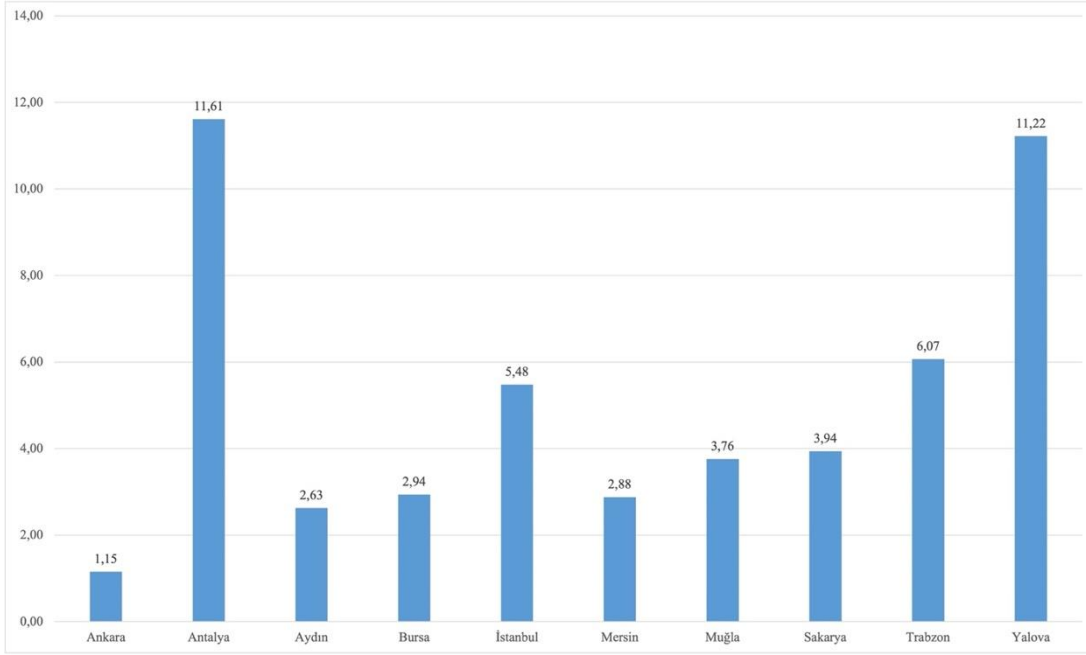
Şekil 2’yi incelediğimizde 1929 yılında İstanbul’a bağlanan ve 1995 yılında il olan Yalova’nın 2022 sonuna kadar oluşturduğu tüm konut stokunun %6,77’sinin yabancıların mülkiyetine geçtiği görülebilmektedir. Bu grafikte konu olan 10 ilin hepsi daha önce açıklandığı üzere yabancıların konut satın alımında en fazla tercih ettiği 10 ildir. Bununla birlikte kentlerin kendi potansiyelleri, iç dinamikleri gibi farklılıkları bulunmaktadır. Yalova bu 10 il içerisinde ve dolayısıyla tüm Türkiye’de konut stokunun yabancı uyrukluların en fazla eline geçtiği il olmuştur. Yalova’yı uluslararası turizmin önemli bir destinasyon noktası olan Antalya takip ederken toplam yabancıya yapılan konut satışının %40’ından fazlasına ev sahipliği yapan İstanbul %2 ile üçüncü sırada yer almıştır.



Şekil 2. Konut Stoku İçindeki Yabancı Payı (Kaynak: Kalkınma Bakanlığı ve TÜİK verilerinden yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

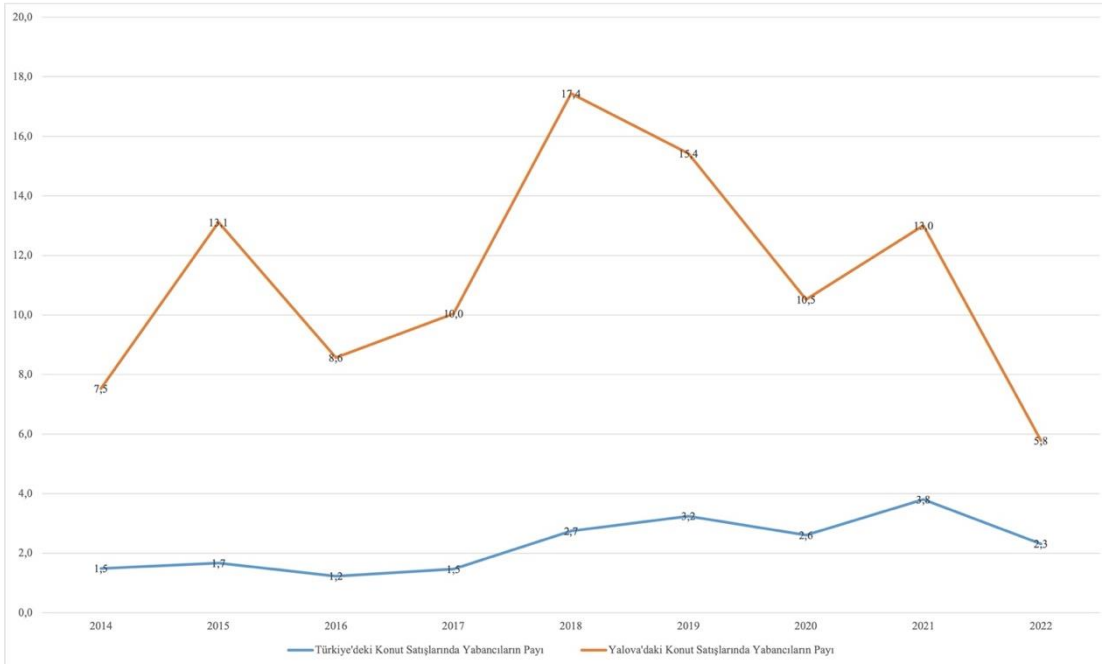
Yalova’da konut satın alan yabancı uyruklu kişilere dair kesin verilere ulaşılamamış olsa da, Bostan’ın (2021) doktora tezinde, kentte yaşayan yabancıların nüfus verilerine erişim sağlanmıştır. Bu verilere göre, Yalova’da konut satın alan yabancılar ile şehirde yaşayan yabancılar arasında bir bağlantı olduğunu söylemek mümkündür. Bostan’ın (2021) çalışmasına göre, Yalova’da en kalabalık yabancı grup 10.060 kişi ile Iraklılardır, onları 1.721 kişi ile İranlılar takip etmektedir. Bu iki ülke vatandaşlarının ardından Afganistan ve Suriye vatandaşları gelmektedir. Bostan’ın (2021) kullandığı verilere göre, şehirde toplamda 23.813 yabancı yaşamaktadır. Anadolu Ajansı’nın 2020 tarihli bir haberine göre, Yalova özellikle Körfez ve Ortadoğu ülkelerinden gelen vatandaşlar tarafından konut alımı için tercih edilmektedir, bu da Bostan’ın bulgularıyla uyumludur (Anadolu Ajansı, 2020).

Bu çalışmada, yabancıların konut satın alım işlemlerinde 2014 yılından 2022 yılının ilk yarısına kadar olan süre ele alınmaktadır. Bu bağlamda aynı tarih aralığında yabancıların en fazla tercih ettiği ilk on ildeki konut satış sayısı verileri ile birlikte yapılacak bir değerlendirme yabancı ilgisinin boyutlarının biraz daha iyi anlaşılmasına yardımcı olacaktır. Şekil 3’te yabancıların satın aldığı konutların toplam satış içerisindeki hacmi görülmektedir. Yabancıların Türkiye’deki gayrimenkul piyasasına ciddi yatırım yaptığı bu grafikten anlaşılmaktadır. Antalya’da satılan her 100 konutun neredeyse 12’sini yabancılar almıştır. Bu oran çalışmanın yürütüldüğü Yalova için %11,22 olarak gerçekleşmiştir. Şekilde %1,15 ile en altta yer alan Ankara için dahi yabancı ilgisinin büyük olduğunu söylemek mümkündür.



Şekil 3. Satılan Konut Stoku İçindeki Yabancı Payı (Kaynak: TÜİK verileri üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur)

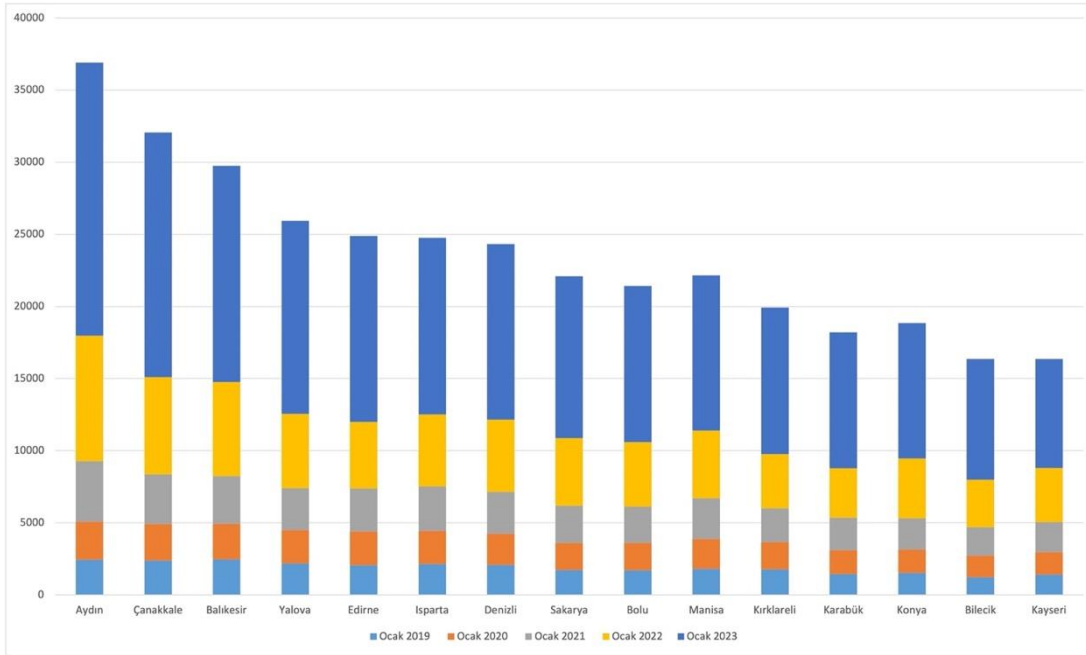
Şekil 4'te 2014-2022 yılları arasındaki satışı yapılan konutlara yabancıların ilgisi, Yalova ve Türkiye geneli üzerinden yıl yıl takip edilebilmektedir. Yabancı gayrimenkul yatırımcılarının Yalova'da her yıl için Türkiye ortalamasının oldukça üzerinde bir satış performansına sahip olduğu görülmektedir. Türkiye geneli için dahi oranların ciddi seviyelerde olduğunu söylemek mümkündür. Bunun birinci nedeni, yabancıların konut satın alımı için hâlihazırda ülkenin en büyük konut stokuna sahip illeri tercih etmeleridir.



Şekil 4. Türkiye ve Yalova için Satılan Konut Stoku İçindeki Yabancı Payı (Kaynak: TÜİK verileri üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur)

Yabancı uyrukluların konut satın alımında tercih ettiği önde gelen kentlerden biri olan Yalova’da bu tercihin konut piyasasına etkisini inceleyebilmek için Yalova’yı “İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması” (SEGE) bağlamında değerlendirmek gerekmektedir (Kalkınma Bakanlığı, 2019). Böylece Yalova ile İstanbul veya Antalya gibi daha farklı büyüklük, GSYH, konut stoku vb. kriterlerle örtüşmediği iller arasında karşılaştırma yapma hatasının önüne geçmek mümkün olabilecektir. SEGE çalışması Türkiye’yi 6 farklı gelişmişlik seviyesinde değerlendirmektedir. Yalova ise ikinci seviye kentler arasında yer almaktadır. Yalova ile aynı kategoride yer alan şehirler harf sırasına göre; Aydın, Balıkesir, Bilecik, Bolu, Çanakkale, Denizli, Edirne, Isparta, Karabük, Kayseri, Kırklareli, Konya, Manisa ve Sakarya’dır. Böylece 15 il SEGE’ye göre ikinci kategoride listelenmektedir.

Şekil 5’te gösterildiği üzere bu on beş il içerisinde Aydın, Sakarya ve Yalova yabancıların konut satın almak için tercih ettiği ilk on il arasında yer almaktadır. Turizm potansiyeli içinde gayrimenkul fiyatlarını en fazla etkileyen tür deniz turizmidir. Bununla birlikte ülkemizdeki Ege ve Akdeniz sahillerinde yapılan deniz turizmi ülkemizin tarihinin zenginliği, kültürel mirasının ve çok katmanlılığının büyüklüğü neticesinde aynı zamanda kültür turizmi açısından da önemli destinasyonlardır. Bu on beş il içerisinde turizm potansiyeli yüksek olan Aydın, Çanakkale ve Balıkesir’i saymak mümkündür. Yalova’nın ise İstanbul’un sayfiye yeri olma özelliği, yaz döneminde il nüfusunun üzerinde turist almasına karşın, Aydın, Çanakkale ve Balıkesir ile bu bağlamda yarışabilmesi gerek yüz ölçümü gerek deniz bağlantısının Marmara ile sınırlı kalması sebebiyle mümkün değildir. Bunlara karşın yabancıların etkisi ile birlikte metrekare satış fiyatları dikkate alındığında Yalova ili, aynı gelişmişlik endeksinde bulunduğu ve çok daha büyük ekonomilere sahip Konya, Kayseri ve Denizli gibi iller önüne geçebilmiştir.



Şekil 5. Türkiye Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralamasına Göre 2. Grupta Yer Alan Şehirlerdeki Metrekare Konut Satış Fiyatları (Kaynak: ENDEKSA verileri üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur)

TARTIŞMA VE SONUÇ:

Türkiye emlak piyasasında yabancıların etkisine ilişkin öncü çalışmalardan; Karakaya ve Turan (2006), Avcı vd. (2008), Bakırcı (2007). Görür vd. (2006)’nin bulguları bu çalışmada konu edilen yabancıya konut satışı bulguları ile farklılıklar göstermektedir. Bu da kısa süre içinde talebin değiştiğine ve mekâna etkisinin farklılaştığına işaret etmektedir. Türkiye örneğinin öncü çalışmalarında bulunan sonuçlar;

Türkiye'nin eşsiz doğasına hayran olan ve emeklilikleri döneminde ikinci konut seçimi için buraya yatırım yapan Avrupalılar olduğunu göstermiştir.

Türkiye emlak piyasası, özellikle son on yılda yabancı yatırımlarda bir artış görmüştür. İstanbul, Antalya ve Yalova gibi şehirler yabancı alıcıların uğrak noktaları haline gelmiştir. Bu alımların motivasyonları vatandaşlık edinmekten yatırım ve turizme kadar uzanmaktadır. Çalışma bulguları, Yalova'nın İstanbul ve Antalya gibi diğer şehirlere kıyasla daha küçük olmasına rağmen, toplam konut stokuna oranla yabancılara ait mülklerin önemli bir yüzdesine sahip olduğunu göstermektedir. Bu durum, Yalova'nın cazibesinin iç pazarının ötesine geçtiğini ve gayrimenkul dinamiklerini büyüklüğüyle orantısız bir şekilde etkilediğini göstermesi açısından dikkate değerdir.

SEGE (Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması) endeksine göre Yalova, Aydın, Sakarya ve Balıkesir gibi illerle birlikte Türkiye'deki iller arasında ikinci kademede yer almaktadır. Küçüklüğüne ve uluslararası turizm pazarındaki az bilinen konumuna rağmen Yalova, gayrimenkul alanında önemli miktarda yabancı yatırım çekmeyi başarmıştır. Bunun nedeni, İstanbul, Bursa ve Kocaeli gibi büyük şehirlere kolay erişim sağlayan stratejik konumunun yanı sıra bir yazlık tatil bölgesi olarak cazibesi olabilir.

Chao & Yu'nun (2015) vurguladığı gibi yabancı yatırımcıların artan ilgisi doğru politikalarla kentleşme süreçlerine ve konut sorununa katkıda bulunabileceği gibi uygulanacak olan politikalara göre konut balonu etkisinde de bulunabilir. Yabancıların artan ilgisini bu bağlamda değerlendirmek gerekmektedir. Kısaca bu ilgi, Türkiye'nin kentleşme sürecini hızlandırabilir ve ülkenin ekonomik gelişimine önemli katkılar sağlayabilir. Ancak, bu sürecin olumlu etkileri yanında olası riskleri ve zorlukları da göz önünde bulundurmak gerekmektedir. Örneğin, yabancı yatırımcıların yoğun ilgisi, konut fiyatlarını yerel halk için erişilemez seviyelere çıkarabilir. Ayrıca, hızlı kentleşme, altyapı ve çevresel sorunlara yol açabilir.

Türkiye kentleşme tarihine son yıllarda eklenen olgudan çıkaracağımız dersler ve politika önerileri, Türkiye'nin 100. Yılında geleceğimiz için yeni ufuklar açmaktadır. Chao & Yu'nun (2015) vurguladığı gibi, yabancı yatırımcılardan alınacak olan vergilerin yerel kullanıcılara sübvansiyon olarak geri dönmesi konut piyasasına erişimde demokratikleşme için bir politika önerisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye'nin gelecekteki kentleşme stratejileri açısından yabancıların ülkemize olan ilgisini doğru analiz edip bu ilginin olumlu ve olumsuz etkileri dengeli bir şekilde yönetilmelidir. Bu, Türkiye'nin sürdürülebilir kentleşme ve ekonomik gelişme hedeflerine ulaşabilmesi için kritik öneme sahiptir.

Türkiye'de özellikle mülk sahipliği ve vatandaşlıkla ilgili yasal değişiklikler de yabancı yatırımların çekilmesinde rol oynamıştır. Türk vatandaşlığı kazanmak için yatırım eşliğinin 2018'de 250.000 dolara düşürülmesi, Türkiye'yi mülk sahipliği ve potansiyel vatandaşlık gibi ikili avantajlar arayan yabancı yatırımcılar için cazip bir yer haline getirmiştir.

Bu çalışma aynı zamanda Türkiye emlak piyasasında veri mevcudiyeti ve şeffaflık konusundaki zorlukların da altını çizmektedir. TÜİK değerli veriler sağlarken, kapsamlı ve güncel bilgilerin eksikliği daha derinlemesine analizler için bir engel teşkil etmektedir. Bu, yabancı mülkiyetinin yerel gayrimenkul piyasaları üzerindeki uzun vadeli etkilerini daha iyi anlamak için ele alınması gereken kritik bir konudur.

Özetle, yabancı alıcıların Türk emlak piyasasına, özellikle de Yalova gibi şehirlere akın etmesinin çok boyutlu bir etkisi olmuştur. Emlak fiyatlarını etkilemiş, yerel ekonomiye katkıda bulunmuş ve konut piyasasında uzun vadeli sürdürülebilirlik için üzerinde daha fazla çalışılması gereken yeni bir dinamik yaratmıştır. Yasal çerçeve önemli bir kolaylaştırıcı olmuştur, ancak emlak balonlarına veya sosyo-ekonomik eşitsizliklere yol açmamasını sağlamak için bu değişiklikleri yakından izlemek çok önemlidir. Son olarak, politika yapıcılar, gayrimenkul geliştiricileri ve yatırımcılar için veri şeffaflığının iyileştirilmesine gerek duyulmaktadır.

Etik Standart ile Uyumluluk

Çıkar Çatışması: Yazar, herhangi bir çıkar çatışmasının olmadığını beyan eder.

Etik Kurul İzni: Bu çalışma için etik kurul iznine gerek yoktur.

Finansal Destek: Yoktur.

KAYNAKÇA:

Akçay, Ü. (2009). Para, banka, devlet: Merkez bankası bağımsızlaşmasının ekonomi politiği. N. Akyıldız (Ed.), *18. Yüzyıldan 21. Yüzyıla kamu yönetiminde reform* (s. 251-264). TODAİE Yayınları.

Ampudia de Haro, F., ve Gaspar, S. (2019). Buying citizenship? Chinese golden visa migrants in Portugal. *International Migration*, 58(3), 58–72. <https://doi.org/10.1111/imig.12621>

Anadolu Ajansı (2020, 29 Şubat). Yalova, yabancıya en çok konut satılan beşinci il oldu. *Anadolu Ajansı* <https://www.aa.com.tr/tr/sirkethaberleri/gayrimenkul/yalova-yabanciya-en-cok-konut-satilan-besinci-il-oldu-/655997>

Aslan, A. S. (2021). Financialization of housing and mortgage debt repayment strategies of households in Turkey. *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 38(2). <http://dx.doi.org/10.4305/metu.jfa.2021.2.1>

Avcı, M., Avcı, U., ve Şahin, F. (2008). *Sosyal ve ekonomik yönüyle Fethiye’ye yabancı göçü*. Muğla: Fethiye Sanayi ve Ticaret Odası. <https://www.ftso.org.tr/assets/upload/dosyalar/sosyal-ve-ekonomik-yonuyle-fethiyeye-uluslararası-yabancı-gocu.pdf>

Badarinza, C., ve Ramadorai, T. (2018). Home away from home? Foreign demand and London house prices. *Journal of Financial Economics*, 130(3), 532–555. <https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2018.07.010>

Bakırcı, S. (2007). *Yabancıların ikinci konut talebinin fiziksel çevreye etkisi: Dalyan örneği* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Balaban, O. (2011). İnşaat sektörü neyin lokomotifidir. *Birikim*, 270, 19-26.

Bostan, H. (2021). *Yalova ilinin demografik analizi: Sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişim* [Doktora tezi, İstanbul Üniversitesi]. <http://nek.istanbul.edu.tr:4444/ekos/TEZ/ET002992.pdf>

Buğra, A. (2000). Piyasa oluşturmanın piyasa dışı mekânizmaları: Türkiye’de dayanıklı tüketim malları sektörünün gelişimi. A. Buğra (Ed.), *Devlet-piyasa karşılığının ötesinde* (s. 63-96). İletişim Yayınları.

Chao, C.-C., ve Yu, E. S. H. (2015). Housing markets with foreign buyers. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 50, 207–218. <https://doi.org/10.1007/s11146-014-9454-3>

Chinco, A., ve Mayer, C. (2015). Misinformed speculators and mispricing in the housing market. *The Review of Financial Studies*, 29(2), 486–522. <https://doi.org/10.1093/rfs/hhv061>

Eliküçük, S., & Polat, Z. A. (2021). Identifying key factors affecting foreigners' choice on real estate acquisition: The case of İzmir City, Turkey. *Land Use Policy*, 107, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105512>

- Erdoğanaras, F., Tamer, N.G., Güzey, Ö., ve Yüksel, Ü. (2010). Emlak Piyasası Aktörleri Üzerinden Yabancı Gerçek Kişilerin Mülk Edinimi Sürecinin Tartışılması. *Memleket Yerel Yönetim Dergisi*, 6(61), 26-38.
- Giannoni, S., Beaumais, O., Tafani, C., 2017. *Foreign buyers, price dispersion and local buyers eviction in bargaining markets*, working Papers 005. Laboratoire Lieux, Identités, eSpaces et Activités (LISA). <https://umrlisa.univ-corse.fr/RePEc/lia/pdf/WorkingPaper05.pdf>
- Gökler, L. A. (2021). Foreign demand and high-rise luxury housing projects in two Turkish cities: Ankara and Trabzon. *Land Use Policy*, 103, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105318>
- Gündüz, L., Genç, I. H., Aysan, A. F. (2022). Buying citizenship: A boon to district-level house prices in Istanbul. *Housing Policy Debate*, 32(4-5), 697-712. <https://doi.org/10.1080/10511482.2021.2013283>
- Gündoğdu, İ., Gough, J. (2008). Class-cleansing in İstanbul's world-city project. L. Porter ve K. Shaw (Eds.), *Whose urban renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies* (s. 16-24). Routledge.
- Karakaya, E., Turan, A. H. (2006). Türkiye'de yabancı emekli göçü: Didim'in yeni sakinleri ve bölgeye ekonomik etkileri. *İktisat-İşletme-Finans*, 21(246), 122-132. <https://doi.org/10.3848/iif.2006.246.6732>.
- Kılıç, A. (2020). *Tarihi eserleri doğal güzellikleri ve kültürüyle Yalova*. Yalova İl Özel İdaresi Kültür Yayınları, Yayın No: 2, Yalova. <http://www.yalova.gov.tr/tarihi-eserleri-dogal-guzellikleri-ve-kulturuyle-yalova>
- Ley, D. (2010). *Millionaire migrants: Trans-Pacific life lines*. Chichester: Wiley-Blackwell.
- Ley, D. (2021). A regional growth ecology, a great wall of capital and a metropolitan housing market. *Urban Studies*, 58(2), 297-315. <https://doi.org/10.1177/0042098019895226>
- Liao, W. C., Zhao, D., Lim, L. P., ve Wong, G. K. M. (2015). Foreign liquidity to real estate market: Ripple effect and housing price dynamics. *Urban Studies*, 52(1), 138-158. <https://doi.org/10.1177/0042098014523687>
- Öztürk, C. Ü., ve Bayram, Z. Y. (2021). Yabancı coğrafyada konut talebinin sosyal ve ekonomik etkileri: Trabzon örneği. *Coğrafya Dergisi*, 42, 181-194.
- Öztürk, C. Ü., & Türk, E. (2021). Location site selection preferences of construction firms that offer second homes to foreign investors: The case of Trabzon. *ICONARP International Journal of Architecture and Planning*. 9(2), 874-895. <https://doi.org/10.15320/ICONARP.2021.184>
- Parker, O. (2017). Commercializing citizenship in crisis EU: The case of immigrant investor programmes. *Journal of Common Market Studies*, 55(2), 332-348. <https://doi.org/10.1111/jcms.12462>
- Polat, Z. A. (2019). Legal, economic, geographical and demographic analysis of the acquisition of real estate by foreign nationals in Turkey. *Land Use Policy*, 85, 207-217. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.04.003>
- Real Estate Transparency Index. (2020). Global real Estate Transparency Index. Jones Lang LaSalle.
- Selçuk, M. (2009). Property acquisition: Foreign real persons in Turkey. *Ankara Bar Review*, 2009/1, 100-104.

- Şengül, H. T. (2001). *Kentsel çelişki ve siyaset*. Demokrasi Kitaplığı.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2018). *Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu*. On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023). <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/KonutPolitikalarıOzellhtisasKomisyonuRaporu.pdf>
- T.C. Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı, Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü. (2019). *İllerin Ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması Sege-2017*. Ankara. <https://www.sanayi.gov.tr/merkez-birimi/b94224510b7b/sege/il-sege-raporlari>
- Tamer, N. G., Erdoğanaras, F., Yüksel, Ü., ve Güzey, Ö. (2010). Türkiye’de yabancı gerçek kişilere mülk satışının niceliksel, niteliksel boyutları ve mekânsal etkileri üzerine bir değerlendirme. *Memleket Siyaset Yönetim*, 5(12), 120–141.
- Tamer, N. G., Erdoğanaras, F., Güzey, Ö., ve Yüksel, Ü. (2006). *Effects of second home development by foreign retirement migration in Turkey*, 42nd ISoCaRP Congress. http://www.isocarp.net/Data/case_studies/790.pdf
- Tamer, N.G., Erdoğanaras,F.,Güzey,Ö.(2006). *Turkey, social, economic and physical effects of second home development based on foreign retirement migration in Turkey: Alanya and Dalyan*, 42nd ISOCARP Congress,14-18.
- Türkiye İstatistik Kurumu (2022). *Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları*
- Uzun, B., ve Yomralıoğlu, T. (2007). *Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimi: Arazi yönetimi bağlamında bir inceleme*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2–6 Nisan 2007, Ankara.
- Wokker, C., & Swieringa, J. (2016). *Foreign investment and residential property price growth*. Treasury Working Paper, 2016-03. https://treasury.gov.au/sites/default/files/2019-03/TWP_FI_Residential_Property_Price_Growth.pdf
- Wong, A., 2017. Transnational real estate in Australia: New Chinese diaspora, media representation and urban transformation in Sydney's Chinatown. *International Journal of Housing Policy*, 17(1), 97–119. doi:10.1080/14616718.2016.1210938
- Xu, X., El-Ashram, A., ve Gold, J. (2015). *Too much of a good thing? Prudent management of inflows under economic citizenship programs*. IMF Working Paper, WP/15/93. International Monetary Fund. <https://www.imf.org/external/pubs/cat/longres>
<https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2016/12/31/Too-Much-of-a-Good-Thing-Prudent-Management-of-Inflows-under-Economic-Citizenship-Programs-42884>
- Yalova Mülki İdare Haritası (2023). <https://www.harita.gov.tr/urun/yalova-mulk-idare-il-haritasi/315>
- Yalova (2023, 25 Ekim). Wikipedia içinde. https://tr.wikipedia.org/wiki/Yalova#/media/Dosya:Latrans-Turkey_location_Yalova.svg

EXTENDED SUMMARY

Research Problem:

This article investigates the spatial impacts of foreign investors owning a house in another country according to different motivations, which is one of the consequences of globalization, the fluidity of capital and the ability of capital owners to carry out their activities without being tied to a location. While cities that can integrate into the global system are more likely to attract foreign investors, it is also possible for other cities to be on the radar of these investors and shape the housing market as a result.

Research Questions:

The literature on the impact of foreign investors' housing purchases on the local market has generally focused on cities where the spatial effects of globalization are most pronounced. The main question of this study is: What is the impact of foreign investors' housing purchases on the housing market in Yalova, located in the hinterland of Istanbul, Turkey's most globalized city? Although Yalova is not one of the country's leading cities in terms of housing stock, it is the city with the highest share of housing sales to foreigners in total housing stock.

Literature Review:

Gökler (2021) explains that the motivations of foreigners for home ownership include natural and urban attractions and especially new and expensive housing through the example of Trabzon. Another motivation for foreigners to acquire housing is the increase in the number of citizenship purchase programs from countries that offer relatively better living conditions. For example, countries such as Portugal, Spain, Greece, and Ireland have introduced economic residency programs. These programs offer the right to reside in the country for a certain period of time by making an investment (Ampudia de Haro and Gaspar, 2019; Parker, 2017; Xu, El-Ashram, & Gold, 2015).

Chao and Yu (2015) investigated the impact of foreigners on the housing market in Hong Kong and suggested that the income generated by taxing foreigners should be used to subsidize local low- and middle-income buyers.

Elikçük and Polat (2021) investigated what foreigners pay attention to when buying a house in Izmir. As a result of the field study, seven main and twenty-eight auxiliary factors were identified. Among the identified criteria, "security environment" emerged as the most significant factor with a priority level of 35%.

Methodology:

.This study discusses the impacts of foreign investors on urban spaces, using Yalova as a case study—a city that has attracted significant foreign investment. Using a set of quantitative data from 2014 to 2022, this research examines the motivations behind foreign property acquisitions and their impact on local housing markets.

Results and Conclusions:

The rise in housing sales to foreigners aligns with the growing focus on financialization in Türkiye's urban development discussions. These two processes are experienced as part of a whole. As Turkey celebrates its 100th anniversary, there is an opportunity to create a healthier built environment for the future by analyzing these key issues in housing policies and making informed policy recommendations. The article reveals that Yalova ranks fifth among Turkish cities, with 11,590 properties sold to foreigners. It is noteworthy that 6.77% of the total housing stock in Yalova is owned by foreigners, the highest rate among the top 10 cities in Turkey where foreigners invest in real estate.

When examining the volume of houses that foreigners have purchased, it becomes clear that they have made significant investments in Turkey's real estate market. Almost 12 out of every 100 houses sold in Antalya were bought by foreigners. This rate was realized as 11.22% for Yalova, where the study was conducted. Even in Ankara, which has the lowest share of foreigners in housing sales among the top ten cities with the highest number of housing sales to foreigners, 1.15% of total housing sales were made to foreigners.

The lessons and policy recommendations that we can draw from the recent phenomenon of house sales to foreigners in Turkey's urbanization history open new horizons for our future in Turkey's 100th anniversary. As Chao and Yu (2015) emphasize, a policy recommendation for democratizing access to the housing market is to return the taxes collected from foreign investors as subsidies to local users. In terms of Turkey's future urbanization strategies, the interest of foreigners in Turkey should be analyzed correctly and the positive and negative effects of this interest should be managed in a balanced manner. This is critical for Turkey to achieve its sustainable urbanization and economic development goals.