



Gayrimenkul Sektörünün Kara Para Aklamada Rolü ve Yeri: Riskler ve Türkiye'deki Durum*

Hakan Özdemir¹

RESEARCH ARTICLE

Araştırma Makalesi

MAKALE BİLGİSİ

Gönderme: 18.03.2024

Düzeltilme : 30.06.2024

Kabul : 06.08.2024

Yayın : 25.12.2024

iThenticate benzerlik oranı: %12

JEL Kodu:

H27, H80, K42

Anahtar Kelimeler:

Kara Para, Kara Para Aklama, Gayrimenkul, Suç Gelirleri

Ö Z E T

Bu çalışma, gayrimenkul sektöründe kara para aklamanın nasıl gerçekleştiğini, bu sektörde kara para aklama açısından hangi risklerin bulunduğunu ve Türkiye'de kara para aklamayı önlemeye yönelik faaliyetleri incelemektedir. Araştırmanın amacı, gayrimenkul sektörünün kara para aklama için neden uygun olduğunu ve Türkiye'deki durumu analiz etmektir. Yöntem olarak literatür taraması ve Türkiye'deki 2018-2023 yılları arasındaki kara para aklama faaliyetlerine ilişkin verilerin analizi kullanılmıştır. Çalışma, gayrimenkul sektörünün uluslararası ve ulusal düzeyde suçlular için birçok olanak sağladığını ortaya koymaktadır.

Araştırma, gayrimenkul sektörünün yüksek değerli işlemleri ve düzenleyici zayıflıkları nedeniyle kara para aklama için cazip olduğunu vurgulamaktadır. Türkiye'de, denetimlerin yetersizliği, şüpheli bildirimlerin azlığı ve eğitim faaliyetlerinin eksikliği önemli riskler olarak belirlenmiştir. Bu durum, Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektörü için büyük tehditler oluşturmaktadır. Çalışmanın özgünlüğü, Türkiye'deki gayrimenkul sektöründe kara para aklamanın kapsamlı bir şekilde ele alınması ve mevcut durumu detaylı olarak incelemesinden kaynaklanmaktadır. Temel bulgular, daha etkili denetim mekanizmalarının ve eğitim faaliyetlerinin gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Citation: Özdemir, H. (2024). "Gayrimenkul Sektörünün Kara Para Aklamada Rolü ve Yeri: Riskler ve Türkiye'deki Durum". *International Journal of Public Finance*. 9(2), 359 – 384.

<https://doi.org/10.30927/ijpf.1455161>

* Çalışmanın özeti 09 Mart 2024 tarihinde II. Uluslararası Sosyal, Siyasal ve Mali Araştırmalar Kongresinde online olarak sunulmuştur.

¹ PhD., Tax Inspector, Council of Higher Education, Türkiye, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2740-3737>, hakan.ozdemir@yok.gov.tr

The Role and Position of the Real Estate Sector in Money Laundering: Risks and the Situation in Türkiye

ARTICLE INFO

Submitted : 18.03.2024

Revised : 30.06.2024

Accepted : 06.08.2024

Available : 25.12.2024

iThenticate similarity score: 12%

JEL classification:

H27, H80, K42

Keywords:

Black Money, Money Laundering, Real Estate, Proceeds of Crime

ABSTRACT

This study examines how money laundering is carried out in the real estate sector, the risks associated with money laundering in this sector, and the activities aimed at preventing money laundering in Turkey. The aim of the research is to analyze why the real estate sector is suitable for money laundering and the situation in Turkey. The methodology includes a literature review and analysis of money laundering activities in Turkey between 2018-2022. The study reveals that despite many international and national initiatives, the real estate sector provides many opportunities for criminals.

The research highlights that the real estate sector is attractive for money laundering due to high-value transactions and regulatory weaknesses. In Turkey, the inadequacy of compliance audits, the low number of suspicious transaction reports, and the lack of training activities are identified as significant risks. This poses major threats to both the Turkish economy and the real estate sector. The originality of the study lies in its comprehensive examination of money laundering in the Turkish real estate sector and its detailed analysis of the current situation. The key findings emphasize the necessity for more effective compliance mechanisms and educational activities.

Extended Summary

Money laundering incidents have always attracted public attention. Although the first examples date back to the 1930s, its roots trace back to earlier times with the phenomenon of making money through crime. Money laundering activities have negative effects on a country's crime rates, economy, and tax revenues. States that want to both prevent the antecedent crime of black money and protect their economies and tax revenues from this activity fight money laundering through international organizations. There are very few studies in the literature on this subject as data on money laundering cannot be easily found.

Real estate buying and selling is one of the most frequently used tools in money laundering activities. This is due to the structure of the real estate sector. Based on this information, the main purpose of the study is to investigate how money is laundered in the real estate sector, what risks there are in terms of money laundering in this sector, and to analyze anti-money laundering (AML) activities in the real estate sector in Turkey. As a result, an evaluation can be made for Turkey. For this purpose, the literature on money laundering in the real estate sector, the structure of the real estate sector in Turkey, and the activities aimed at money laundering carried out in Turkey between 2018-2022 were analyzed.

Since there is no previous study on this subject, the study fills a gap in the literature. With the evaluations made, a different perspective on money laundering activities in the real estate sector in Turkey will be presented.

There are multiple studies investigating the relationship between the real estate industry and money laundering. Some of these studies were created from the examination of

criminal files for laundering proceeds of crime, and some were created from the use of information obtained from officials working for the prevention of proceeds of crime. However, both types of studies conclude that money laundering occurs in the real estate sector. Moreover, national and international institutions and organizations draw attention to money laundering in the real estate sector.

To understand the subject comprehensively, studies on money laundering in the real estate sector were examined after providing information about the concept and process of money laundering. By examining the size of the real estate sector in Turkey, the measures against money laundering in the real estate sector in Turkey were reviewed.

The real estate sector also poses risks in terms of money laundering. Factors such as the lack of supervision in this sector, the inability to determine the beneficial ownership, and the secondary benefits of purchasing real estate, such as securing citizenship and gaining more value, make the real estate sector risky in terms of money laundering.

When looking at the real estate sector in Turkey, the statistics in recent years and the fact that there is a large sector such as the construction sector behind it show its size and importance in terms of the economy. The sale of real estate to foreigners is also substantial. An industry of this size is capable of attracting money launderers.

When evaluating the efforts to prevent money laundering in the real estate sector in Turkey, it is seen that compliance audits increased in 2022, which is a significant step in preventing money laundering. However, the almost non-existent number of suspicious transaction notifications in a sector of such large volume may be due to the lack of knowledge and awareness of those who are intermediaries in this sector. Increasing training activities is considered the most important tool in preventing money laundering in this sector.

1. Giriş

Gayrimenkul sektörü, küresel ekonomi içerisinde büyük bir yer tutan ve çeşitli yatırımlara ev sahipliği yapan dinamik bir alandır. Ancak, bu sektörün geniş yapısı ve yüksek değerli işlemleri, kara para aklama faaliyetleri için cazip bir zemin oluşturmaktadır. Gayrimenkul yatırımları, yasadışı yollarla elde edilen gelirlerin meşru bir görünüme kavuşmasını sağlamak amacıyla sıklıkla kullanılmaktadır. Özellikle, gelişmekte olan ülkelerdeki düzenleyici zayıflıklar ve denetim eksiklikleri, bu tür faaliyetlerin artmasına yol açmaktadır.

Mali Eylem Görev Gücü (Financial Action Task Force - FATF) ve Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund - IMF) tarafından son birkaç yılda hazırlanan çeşitli raporlar ve çalışmalar, gayrimenkul sektörünün suç örgütlerinin yasadışı yollardan elde ettikleri paraları aklamak için kullandıkları araçlardan biri olabileceği gerçeğine atıfta bulunmaktadır (FATF, 2022; IMF, 2018). Gayrimenkul piyasasının uluslararası doğası nedeniyle, kara para aklama, terörün finansmanı ile bağlantılı gayrimenkul alım satım işlemlerini tespit etmek son derece zordur.

Gayrimenkul, organize suçluların gelir getirici hedeflerine doğrudan katkıda bulunmanın yanı sıra, suç faaliyetlerinden elde edilen fonları aklamının bir yolu olarak

da oldukça caziptir. Kara paranın aklanması, nakit yoğun suç girişimcileri tarafından, şüphe çekmeden yasa dışı faaliyetlerinin meyvelerini kullanma ve bunlardan yararlanma yeteneklerini en üst düzeye çıkarmak için kullanılan bir zorunluluktur. Yasadışı faaliyetlerden elde edilen gelir miktarına dair güvenilir tahminler bulunmamakla birlikte, kara para aklamanın yılda yaklaşık 1,6 trilyon dolar civarlarında olduğu düşünülmektedir (UN, 2020).

Diğer yandan, nakit kullanımı kara para aklama faaliyetlerini kolaylaştırdığı söylenebilir nitekim nakit paranın takibi, bankalarda kayıt altına alınan paraya nazaran büyük zorluklar yaratmaktadır. 2020’de Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından yapılan Nakit Kullanım Alışkanlıkları Anketi Sonucunda en çok kullanılan ödeme yönteminin nakit olduğu tespit edilmiştir (Çevik & Teber, 2021: 14-15). Bu durum, Türkiye’de suçtan nakit bir gelir elde edilmesini ve bu nakit gelirin takibinin çok daha zor olması nedeniyle suçlular tarafından tercih edilmesini kolaylaştırıcı bir faktör olmaktadır.

Gayrimenkul sektörünün kara para aklamaya elverişliliği ve bu sektörün Türkiye ekonomisindeki yeri, bu alandaki kara para aklamaya ilişkin önleme faaliyetlerini zorunlu kılmaktadır. Kara para aklama konusunda genellikle elde bir veri bulunmamaktadır. Çoğu zaman vakalara ilişkin tespit yapılamamaktadır. Bu tür özellikleri nedeniyle akademik çalışmalara çok fazla konu olmamaktadır. Bu sınırlılık, gayrimenkul sektörü üzerinden gerçekleşen kara para aklama konusunda da kendini göstermektedir.

Bu çalışmanın önemi hem ekonomik hem de toplumsal açıdan ciddi etkiler doğuran kara para aklama faaliyetlerinin anlaşılması ve önlenmesi açısından büyük bir öneme sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Kara para aklama, yasadışı faaliyetlerden elde edilen gelirlerin meşru ekonomik sistemlere entegre edilmesini sağlayarak, suç örgütlerinin faaliyetlerini sürdürmelerine ve genişlemelerine olanak tanır. Bu durum, ekonomik istikrarı tehdit ederken, yolsuzluk ve organize suçlarla mücadeleyi de zorlaştırmaktadır. Ayrıca, bu çalışmanın önemi, politika yapıcılar, düzenleyici kurumlar ve sektör profesyonelleri için rehberlik edici bilgiler sunmasında yatmaktadır. Etkili denetim mekanizmalarının geliştirilmesi ve uygulanması, kara para aklama faaliyetlerini azaltabilir ve uzun vadede ekonomik büyümeyi destekleyebilir. Bu nedenle, gayrimenkul sektöründeki kara para aklama risklerinin detaylı bir şekilde incelenmesi hem akademik araştırmalar hem de pratik uygulamalar açısından büyük bir değer taşımaktadır.

Çalışma, aşağıdaki dört soru temelinde yapılandırılmıştır: (1) Türkiye’de gayrimenkul sektörünün genel görünümü nasıldır? (2) Gayrimenkul sektörünün kara para aklama amacıyla kötüye kullanılma riskleri nelerdir? (3) Türkiye’de bu riskler için hangi çalışmalar yapılmış ve yapılmaktadır? (4) Bu çalışmalar, riskleri önlemede yeterli midir?

Gayrimenkul sektöründe kara para aklama faaliyetleriyle ilgili literatürde boşluğu doldurmak amacıyla çalışmamızda kara paraya ilişkin ve gayrimenkul sektöründe nasıl para aklandığına ilişkin literatüre, Türkiye’de gayrimenkul sektörüne yer verilerek, Türkiye’de bu konuda alınan önlemler değerlendirilecektir.

2. Kara Para Aklama

Suçtan elde edilen büyük miktarlardaki paranın dahil olduğu bilinen kara para aklama olayları, kamunun büyük ilgisini çekmektedir. Çok sayıda ulusal ve uluslararası kuruluş, kendi ilgi alanlarında organize suçları ve kara para aklamalarının bileşenlerini ölçmeye çalışmakta ve bunlarla ilgili değerlendirmeleri sıklıkla kamuoyuna açıklamaktadırlar (Walker, 1999: 25).

Kara para aklama, çok sayıda hükümet dışı, çok taraflı, hükümetler arası ve uluslararası kuruluşu içeren büyüyen bir endüstri haline gelmiştir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS), Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD), Sekizler Grubu (G-8), Yirmiler Grubu (G-20), Avrupa Birliği (AB) üyelerinin maliye ve adalet bakanları, Birleşmiş Milletler'deki (BM) çeşitli departmanlar, Dünya Bankası, IMF ve Finansal İstikrar Forumu (FSF), kara para aklamayı değerlendirmek ve azaltmak için tasarlanmış düzenleyici çabalara katılmaktadır. Bu, etkili düzenlemeyi bugün tüm mali istihbarat birimleri için bir zorluk haline getiren çok sayıda ikili ve çok taraflı kural ve anlaşma gerektirmiştir (Surendran & Ramasamy, 2012: 58; Unger vd., 2006: 363; Vaithilingam & Nair, 2007).

Kara para aklama sorunu, 1998 yılında IMF tarafından vurgulanmış ve tahminlerine göre aklanan paranın tutarı küresel Gayri Safi Hasıla'nın (GSH) %2'si ile %5'i arasında değişmektedir (Camdessus, 1998).

Kara para aklayıcılar, suçtan elde ettikleri varlıklarının önemli bir kısmını aklama faaliyetlerine harcamaya istekli olabilirler. Restoranlar, barlar ve gece kulüpleri gibi işletmeler, bu faaliyetler için yaygın olarak kullanılan örnekler arasında yer alır. Bu tür işletmelerde, kara para aklayıcılar gerçekte sahip olduklarından daha fazla gelire sahipmiş gibi davranarak yasa dışı yollardan elde edilen parayı meşru işlere yatırırlar. Aklama maliyetleri bazen aklanan varlıkların yüzde 30'unu aşabilir. Bununla birlikte, kara para aklama her zaman pahalı olmak zorunda değildir; bazı durumlarda oldukça karlı da olabilir (Johannes Teichmann, 2018: 370-371).

2.1. Kara Para Aklama Kavramı, Kapsamı ve Gelişimi

"Kara Para Aklama" terimi ilk olarak 1973'te Watergate Skandalı sırasında kullanılmıştır ve genellikle, yasa dışı varlıkların (suç gelirinin) yasal varlıklara dönüştürülmesi sürecini tanımlayan bir süreç olarak düşünülebilir (Ertl, 2004: 8; Villányi, 2021: 2). Kara para aklama, esasen, yasal görünmelerini sağlamak için suç yoluyla elde edilen gelirlerin yasa dışı kaynağını gizleme sürecidir (Manning vd., 2021: 566).

Başka bir açıdan bakıldığında, kara para aklama, genellikle "öncül suçlar" olarak bilinen ve gelir elde edilmesine yol açan cezai faaliyetlerle bağlantılıdır. Bu suçlar, kara para aklamayı gerekli kılan ve tanımlayan temel unsurlardır. Belirli gelirlerin kaynağını gizlemek, bu gelirler bir suç faaliyetinden (yani öncül suçtan) elde edilmedikçe elbette kara para aklama anlamına gelmeyecektir. Bu nedenle, kara para aklamının tam olarak ne olduğu, hangi eylemlerin ve kimlerin kovuşturulabileceği, büyük ölçüde kara para aklama amacıyla neyin öncül suç oluşturduğuna bağlıdır (Unger & Busuioc, 2007: 16).

Örneğin, uyuşturucu ticaretinden elde edilen gelirin aklanma olayında, uyuşturucu ticareti yapma fiili öncül suç oluşturmuştur.

1930'lu yılların başlarında, ABD'de bu dönemde, alkollü içkilerin özel sektör tarafından üretiminin yasaklanması ve bu faaliyetin tekelleşmesinden sonra, bu faaliyeti sürdüren korsan üreticilerin büyük karlar sağlamaya başladığı bilinmektedir. Yasadışı yollardan elde edilen bu karlar, korsan üreticileri yasal faaliyetlerde 'aklamaya' çalışmışlardır. Bu olay kesin bir kanıtı dayanmasa da kara para aklamanın ilk örneği kabul edilmektedir (Gjoni vd., 2015: 13; Vaithilingam & Nair, 2007: 353; Villányi, 2021: 2).

Kara para aklama mevzuatının tarihi ise 1988 tarihli BM Narkotik Uyuşturucu ve Psikotrop Maddelerin Yasadışı Trafikine Karşı Sözleşmesi (yani Viyana Uyuşturucu Sözleşmesi)'nde alınan kararlar uyuşturucuya bağlı suçlardan elde edilen gelirlerin suç sayılmaya başlanmasına dayanmaktadır. Yani, başlangıçta, kara para aklama suçundan yargılanabilecek tek suçlar, uyuşturucu üretimi ve satışından elde edilen gelirleri aklamaya çalışanlardı. Bununla birlikte, Mali Eylem Görev Gücü Tavsiyeleri (yani Tavsiye 1) ve Suç Gelirlerinin Aklanması, Aranması, El Konulması ve Müsaderesine İlişkin 1990 Strazburg Sözleşmesi hükümleri doğrultusunda, birçok devlet sadece uyuşturucu değil, diğer kaynaklardan elde edilen gelirlerin aklanmasını da suç saymıştır. Bunun derin bir etkisi olmuştur ve bunun sonucunda dolandırıcılık, silah kaçakçılığı, yolsuzluk vb. gibi ciddi ve yüksek kârlı suçlar da kara para aklama mevzuatı kapsamı altına girmiştir (Unger & Busuioc, 2007: 16).

Bununla birlikte, bu konu ancak 1980'lerin sonlarında kara para aklamanın başlangıçta uyuşturucu kaçakçılığıyla bağlantılı olduğu uluslararası bir endişe konusu haline gelmiştir. Sonuç olarak, 1988 yılında BM tarafından tanıtılan Narkotik Uyuşturucular ve Psikotrop Maddelerin Yasadışı Trafikine Karşı Sözleşme, bu konuyu esaslı bir şekilde ele alan ilk uluslararası belgedir. Aynı zamanda, kara para aklamanın finansal kurumlara yönelik oluşturduğu tehdidin farkına vararak, 1989'da en sanayileşmiş yedi ülkeden oluşan Grup, bu alanlarda ulusal yasal ve düzenleyici reformları gerçekleştirmek için gerekli siyasi iradeyi oluşturmak için çalışan bir "politika oluşturma organı" olarak Mali Eylem Görev Gücü'nü (FATF) kurmuştur (Ahtik vd., 2019: 98; Cox, 2014: 21).

Çoğu ülke, ilk olarak 1989'da Yediler Grubu (G7) tarafından kurulan ve şu anda 38 ülke ve 2 bölgesel kuruluştan oluşan (uluslararası finansal sistemi kara para aklamaya düşman etmeyi amaçlayan) FATF² tarafından yayınlanan İşbirliği Yapmayan Ülkeler ve Bölgeler (NCCI'ler) listesine girmemek için bir Mali İstihbarat Birimi (FIU) kurmuştur ve kara para aklama konusunda bir takım önlemler almaktadır (FATF, 2024a).

² FATF, kara paranın nasıl amlandığını ve terörizmin nasıl finanse edildiğini araştırmakta riskleri azaltmak için küresel standartları desteklemekte ve ülkelerin etkili eylemlerde bulunup bulunmadığını değerlendirmektedir. Toplamda 200'den fazla ülke ve yargı bölgesi, organize suç, yolsuzluk ve terörizmin önlenmesine yönelik koordineli küresel tepkinin bir parçası olarak FATF Standartlarını uygulamayı taahhüt etmiştir (FATF, 2024a).

2.2. Kara Para Aklamanın Önemi

Kara para aklamanın önüne geçmek üzere birçok ulusal ve uluslararası çaba bulunmaktadır. Bu aşamada akla gelenlerden birisi de “kara paranın aklanması neden bu kadar önemli” sorusudur.

Aklamanın üç nedenden dolayı önemli olduğu düşünülebilir:

- Suç gruplarını ve ağlarını kendi kendini finanse etmeye, çeşitlendirmeye ve büyümeye teşvik ederek suçu kolaylaştırır. Bu durumda eğer kara para aklama fiili önlenmez ise özellikle kazanç sağlayan suçlar yaygınlaşacaktır. Bir başka açıdan bir suçluya gelirini nerden elde ettiği sorulduğunda veya servetinin kaynağı sorulduğunda, servetini meşru olduğunu iddia edebilme olanağı, kişinin suç motivasyonunu arttırabilecektir (Levi, 2002: 183).
- Kara para aklamanın finansal kurumlar ve diğer taraflar üzerinde aşındırıcı bir etkisi olabilir. Bu konuda aslında bir paradoks unsuru bulunmaktadır. Şöyle ki yüzyıllar boyunca, kara ve deniz bankacıları, kendilerine veya ekonomilerine bariz bir zarar vermeden birçok suçtan ve birçok ülkeden elde edilen gelirleri hoşgörülü bir şekilde aklamaktadır. Aslında ekonomileri yatırım sermayesine ihtiyaç duyuyorsa ve suçtan gelen kaynak dışarıdan sağlanıyorsa ve suçu yaygınlaştırmayacak faaliyetlerde kullanılıyorsa bunun ekonomiye çok fazla bir etkisi olmayabilir. Bununla birlikte, suçtan sağlanan fon özellikle başka bir suç (dolandırıcılık gibi) faaliyetlerde kullanıldığında veya hiçbir üretime sevk edilmediğinde ekonomik açıdan olumsuzluk yaratabilecektir. Ayrıca, kara para aklama olaylarına dahil olan bankalar hem hisse fiyatlarının düşmesi hem de sigorta primlerinin yükselmesi nedeniyle de zarar görebilmektedir (Bardin vd., 2023). Bu durumda bir ülkenin ekonomik yapısını olumsuz etkileyebilecektir.
- Suçtan elde edilen sermaye büyüklüğü ve sürekliliğine bağlı olarak yasal olarak elde edilen sermayeyi işlevsiz hale getirebilir. Bu noktada suçtan elde edilen gelirin büyüklüğü ve hangi suçlardan elde edilen gelirin kara para olarak nitelendirildiği önem kazanmaktadır (Geiger & Wuensch, 2007: 96; Levi, 2002: 184).

Kara para aklama, sıklıkla sınırları aşan, vergileri kaçırarak, terörizmi finanse eden ve yetkilileri yozlaştıran organize suçun gerekli bir bileşenidir ve ağır makroekonomik maliyetlerle birlikte gelir. Kötü aktörler geleneksel tekniklerin yanı sıra yeni teknolojileri de benimsemekte; bunların tümü ekonomik büyümeyi daha az kapsayıcı ve sürdürülebilir kılmakta, eşitsizliği ve kayıt dışılığı körüklemektedir (Claver vd., 2023). Kara para aklama faaliyetlerinin hem suçun yaygınlaştırabilmesi hem de ülke ekonomisine önemli zararlarının olması gibi olumsuz yanları, bu faaliyeti önemli bir sorun haline getirmektedir.

2.3. Kara Para Aklama Süreci

Ulusal ve uluslararası literatüre göre; kara para aklama, yasa dışı yollardan elde edilen fonların yasal ekonomik döngüye giren yasal fonlarla birleşmesini sağlayan üç

aşamada ifade edilen bir süreçten oluşmaktadır: Yerleştirme, Ayırıştırma ve Bütünleştirme.

2.3.1. Yerleştirme

Yerleştirme aşaması, aklayıcının kirli parayı banka hesapları gibi bir finans kurumuna yatırdığı aşamadır. Yerleştirme sırasında; amaç, parayı bir finansal aracının hesabına yatırmak veya bir para havalesi sağlayıcısı kullanarak transfer etmek yani parayı finansal sisteme yerleştirmektir. Bununla birlikte, suçlular tespit edilmekten kaçınmak isterler, bu nedenle gelirlerinin yasa dışı kaynağını gizlemek için çeşitli teknikler kullanırlar. Ayrıca bu aşama, kara para aklama sürecinin en riskli aşamasıdır, çünkü büyük miktarda para oldukça dikkat çekicidir ve bankaların yüksek değerli işlemleri bildirmeleri gerekir (Ogbodo & Mieseigha, 2013: 172).

Yerleştirme, kara para aklama sürecinin en önemli adımıdır çünkü bu aşamada para açığa çıkar ve takip edilebilir (Albrecht vd., 2019: 212). Ancak, raporlama gerekliliğinden kaçınmak için işlemi daha küçük miktarlara bölme (şirinler – smurfling) olarak bilinen bir süreçten yararlanırlar (Treasury(USA), 2018: 23-25). Uygun bir izleme sisteminin yokluğunda, bu işlemler bağlantılı değilse, bir suçlu bir bankanın çeşitli şubelerine birkaç kez daha küçük miktarlar yatırabilir. Ancak bu durumda bile, yakalanabileceğinden genellikle paravan olarak bireyler istihdam edilir. Başka bir çözüm, bir hesap açacak, nakit taşıyacak veya gerektiğinde yatıracak bir para katırı işe almaktır. Tipik olarak bu kişiler, hizmetlerini daha küçük bir miktar karşılığında sunan, ekonomik zorluklar yaşayan, sosyal olarak marjinalleşmiş insanlardır. Birçoğu evsiz, uyuşturucu bağımlısı, alkolik veya mali durumu kötü olan öğrencilerdir ve bunlar ya yasa dışı faaliyetlerdeki rollerini anlamamaktadır ya da isteyerek buna göz yummaktadır (Kruisbergen vd., 2019: 576).

2.3.2. Ayırıştırma

Ayırıştırma, aklayıcının fonları kaynaklarından daha uzağa taşıdığı veya hareketle meşgul ettiği bir süreçtir. Burada, "kirli" paralar, hesaplar veya işletmeler arasında hareket ettirilir. Paranın orijinal kaynağı izlenemez hale gelene kadar yerel ve uluslararası bazda varlık alıp satan aklayıcı, fonları dünyanın dört bir yanındaki çeşitli bankalardaki bir dizi hesap aracılığıyla havale edebilece kadar işlem katmanları üzerine katmanlar oluşturulur (Ogbodo & Mieseigha, 2013: 172).

Ayırıştırma aşamasında para katırlarının rolü çok önemlidir. Çalışmaları genellikle faaliyetlerini yöneten ve işe alımlarından ve ücretlendirmelerinden sorumlu olan bir para katırı tarafından koordine edilir. Para katırları genellikle bir işlem yöneticisi veya görünüşte benzer bir idari pozisyon sunan çevrimiçi iş ilanlarına başvurur. Görevleri ya banka hesaplarıyla aktif olarak işlem yapmak ya da sadece kimlik bilgilerini hizmet verdikleri kişiye/kişilere iletmektir (FATF, 2018: 22-24; FBI, 2024).

Ayrıştırma aşamasında kirli para, sistemde menkul ve gayrimenkullere yatırılmak suretiyle biçim değiştirir veya yurtiçi ve yurtdışı hesaplar arasında çok sayıda işlemlerle paranın izinin kaybedilmesi sağlanır.

2.3.3. Bütünleştirme

Suç karlarını yukarıda açıklanan iki aşamadan başarıyla geçirdikten sonra, aklayıcı, fonların meşru ekonomiye yeniden girdiği, yani yasadışı fonların ekonomiye geri döndürüldüğü ve meşru gelir olarak maskelendiği son aşamaya geçer: Bütünleştirme. Aklayıcı, genellikle fonları gayrimenkule, lüks varlıklara veya ticari girişimlere yatırmayı seçer (Ogbodo & Mieseigha, 2013: 172). Farklı ülkelerde çeşitli ekonomik sektörler onları cezbedebilir, ancak genellikle catering endüstrisi, turizm, eğlence, ulaşım ve inşaat gibi nakit yoğun işletmeleri hedeflerler.

Bütünleştirme aşamasında para piyasada kullanılabilir hale gelmiştir. Artık bu aşamadan sonra paranın şeklini değiştirmeye, parayı bölmeye veya aktarmaya gerek kalmamıştır. Bütünleşme aşamasında kirli para artık temizlenmiş; tüketime yatırıma ve herhangi bir şekilde harcanmaya hazır hale gelmiştir.

3. Gayrimenkul Sektöründe Kara Para Aklama

Gayrimenkul sektörü, yüksek değerli işlemler ve nispeten düşük düzenlemeler nedeniyle kara para aklama faaliyetleri için cazip bir alan haline gelmiştir. Bu bölümde, gayrimenkul sektörünün kara para aklama için neden uygun olduğunu, sektör ile kara para aklama arasındaki ilişkiyi ve bu sektördeki kara para aklama risklerini ele alacağız. İlk olarak, gayrimenkul sektörünün kara para aklama için uygunluğunu inceleyeceğiz. Ardından, gayrimenkul sektörü ve kara para aklama arasındaki ilişkiyi değerlendireceğiz. Son olarak, bu sektörün kara para aklama açısından taşıdığı riskleri tartışacağız.

3.1. Gayrimenkul Sektörünün Kara Para Aklama İçin Uygunluğu

Gayrimenkul, yatırım için popüler bir seçimdir ancak aynı zamanda yasadışı faaliyetlere yardımcı olmak veya suç kazançlarını aklamak için suçluları da cezbeder. Gayrimenkul sektörü, onu kara para aklamaya yatkın kılan belirli özelliklere sahiptir. Bu özelliği nedeniyle suç parası-gayrimenkul sektörü ilişkisi endişe vericidir (Schneider, 2004: 104; Van Duyne & Soudijn, 2009: 174).

Gayrimenkul sektörü; yerleştirme, ayrıştırma ve bütünleştirme olmak üzere üç kara para aklama sürecine olanak sağlar. Özellikle, kara para aklayıcılar, yeni mülklerin hem satın alınması hem de yenilenmesi sırasında yerleştirme fırsatlarına sahiptir. Satın alma fiyatının yaklaşık %30'unu veya alacakları/aldıkları gayrimenkullerin yenileme masraflarını nakit olarak ödeyebilirler (Johannes Teichmann, 2018: 372). Genellikle bu sektör vergiden de kaçınmak için nakit kullanımının yaygın olması nedeniyle kara paranın sisteme yerleştirilmesini kolaylaştırır. Bununla birlikte gayrimenkul ayrıştırma işlemine

de uygundur. Örneğin, gayrimenkuller alınıp satılabilir ve bu noktada paranın izini sürmek daha zor hale gelir ve araştırmacılar sonunda izini kaybeder (Johannes Teichmann, 2018: 372). Gayrimenkul sektörü ayrıca mülklerin satın alındıktan ve yenilendikten sonra kiraya verilebilir olması nedeniyle bütünleştirme aşamasına da uygundur. Bu noktada, suçtan elde edilen para resmi ekonomiye tamamen entegre olur ve tamamen meşru rant gelirleri üretir. Dolayısıyla gayrimenkul alım satımının yerleştirme, ayrıştırma ve bütünleştirme adımlarının herhangi birine uygun olduğu sonucuna varılabilir.

Gayrimenkul sektörünün kara para aklama için nasıl suistimal edildiğini anlamının etkili yollarından biri basit bir örnekle incelemektir. Bir kara para aklayıcı, banka hesabı aracılığıyla ödenen %25 yasal fon ve satıcıya nakit olarak ödenen %75 yasa dışı fon ile bir mülk satın almak istiyor. Öngörülen bir süre sonra, aklayıcı, mülkü aynı miktarda veya bir miktar kârla satar. Satış sırasında kara para aklayıcı, alıcıdan mülk değerini banka hesabı, çek veya talep poliçesi yoluyla ödemesini talep eder, böylece tüm parası meşru bir görünüm kazanır.

Diğer yandan gayrimenkul sektörü, kara para aklamaya açık hale getiren aşağıdaki özellikleri barındırmaktadır (Ferwerda & Unger, 2013: 80):

Emlak;

- güvenli bir yatırımdır,
- prestijli bir yatırımdır,
- değerlendirilmesi zor bir nesnel değere sahiptir,
- spekülasyonun gelenek olduğu bir sektördür,
- yasal ve ekonomik mülkiyet arasında ayırım yapılmasına izin verir (kağıtlardaki alıcı ve satıcının mutlaka parayı sağlayan veya alan kişi olması gerekmez),
- 'beyaz' getirilerin gerçekleştirilmesine izin verir (örneğin daire kiralrı),
- suç faaliyetlerini yürütmek için kullanılabilir (örneğin uyuşturucu imalatı için bir kimyasal ilaç laboratuvarı, silah ticareti için bir depo).

3.2. Gayrimenkul Sektörü - Kara Para Aklama İlişkisi

Kara para aklamanın boyutuna ilişkin literatürde işin doğası gereği çok bir çalışma bulunmama ile birlikte, gayrimenkul sektörü ile kara para aklama arasındaki ilişkinin varlığına yönelik literatürde çalışmalar bulunmaktadır. Çalışmanın bu kısmında bu ilişkiye yönelik literatüre yer verilmiştir.

Meloen ve arkadaşları (2003) yaptığı çalışma, gayrimenkulün suçluların yatırım yapması için popüler bir sektör olduğunu göstermektedir. Meloen ve arkadaşları çalışmalarında kara para aklanması nedeniyle mülklerine el konulduğu bilinen 52 (elli iki) Hollanda ceza davasını analiz etmiştir. Çalışma sonunda, kara para aklama vakalarının yüzde otuz ila kırkı arasında paranın taşınmaz mallara yatırıldığını tespit ettiler. Çalışma, aklama konusunda gayrimenkul sektörünün önemine işaret etmektedir.

Hollanda Bilimsel Araştırma ve Dokümantasyon Merkezi (WODC) ayrıca, 80 (seksen) vakayı analiz ederek, gayrimenkule yapılan yatırımın büyük miktarlarda para yatırmak için (kara parayı yerleştirmek için) etkili bir yöntem olduğunu tespit etmiştir. Gayrimenkulün fiyat artışı kârlıdır ve gayrimenkul sektöründeki kazançlar, gelir için yasal bir zemin oluşturur (Ferwerda & Unger, 2013: 80).

FATF, 2022 yılında Gayrimenkul sektörü için risk temelli yaklaşım rehberini yayınlamış, rehber ile gayrimenkul uzmanlarına, denetçilere, düzenleyicilere ve politika yapıcılara daha etkili bir kara para aklama ve terörle mücadele finansmanı sistemine yönelik stratejiler ve araçlar sunmuştur (FATF, 2022). Bu rehber de gayrimenkul sektörünün kara para aklama faaliyetleri açısından riskli olduğunu vurgulamaktadır.

Schneider (2004) yaptığı çalışmada, suç örgütlerinin Kanada emlak piyasasına yasadışı gelirleri nasıl yatırdığını incelemiştir. Çalışmanın analiz verileri Ocak 2000 ile Mayıs 2002 arasında, Kanada Kraliyet Atlı Polisi (RCMP) suç gelirleri dava dosyalarından toplanmış ve suç gelirlerine ilişkin dava dosyaları 149 vakayı içermektedir. RCMP davalarının araştırılması sonucunda, gayrimenkulün Kanada'daki suç gelirleri için en sık görülen dört hedeften biri olduğunu göstermektedir. Gayrimenkul sektörüne yatırım, 83 vakada (%55,7) tespit edilmiştir ve 83 vakanın 60'ının (%72.3), genellikle kendi / özel aile evi olarak veya esrar yetiştirmek için kullanılan tek ailelik konut mülklerinin satın alınmasını içermekte olduğu belirtilmiştir (Schneider, 2004: 105-106).

McPherson (2017) çalışmasında, büyüklüğü "Kokain Kovboyları" (Miami – 1980'ler) dönemiyle karşılaştırılabilir olan Miami'deki kara para aklama faaliyetlerinin yayılmasına dikkat çekmiştir. Anonimlikle birleştirilen büyük miktarda nakit kabul etmeye yönelik gevşek düzenlemeler, Miami'de gayrimenkul işlemleri yoluyla kara para aklamaların yayılmasını olanak sağlamıştır. Yine çalışmada, kara para aklamayı önleme makamlarının, emlak sektöründe kara para aklamaya karşı mücadele etmek için önlemler aldığını ancak bu önlemlerin çok etkili olmadıkları belirtilmektedir (McPherson, 2017: 187-188).

Boles (2017) çalışmasında, Güney Afrika'daki emlak piyasası aracılığıyla kara para aklama faaliyetlerini araştırmıştır. Çalışmasında, Güney Afrika'nın nakit bazlı bir pazar olması ve paravan şirketlerin yoğun kullanımı nedeniyle kara para aklama operasyonlarına maruz kalındığı ve çeşitli önlemlerin uygulanmasına rağmen yasal boşlukların olmasının sorun oluşturduğu belirtilmiştir (Boles, 2017: 201-202).

Teichmann (2018) çalışmasında Avusturya, Almanya, İsviçre ve Lihtenştayn'da gayrimenkul kara para aklamayı analiz etmiş ve bu ülkelerde gayrimenkul sektörünün kara para aklamak için son derecede uygun olduğunu sonucuna varmıştır. Çalışma kapsamında 58 uyum görevlisiyle (kara para aklayıcılar ve önleme uzmanları) görüşülmüş, uyum görevlilerinin yüzde 75,0'ı gayrimenkul sektörünün özellikle kara para aklama ile ilgili olduğunu ve yüzde 83,7'si gayrimenkul sektöründe kara para aklama vakalarıyla nadiren karşılaştıklarını bildirmiştir. Yine görüşülen uyum görevlilerinin yüzde 79,9'u, çoğu durumda gayrimenkul sektöründe gerçekleştirilen kara para aklama faaliyetlerini tespit edemediklerini belirtmişlerdir (Johannes Teichmann, 2018: 394).

3.3. Gayrimenkul Sektörünün Kara Para Aklama Açısından Taşıdığı Riskler

Suçlular, kara para aklama için daha az kapsamlı önlemler uygulayan veya uyguladığına inanılan veya denetimin eksik olduğu tespit edilen sektörlerle yönelmektedir. Gayrimenkul alımı, daha küçük değerlerdeki birden fazla işlemin aksine, büyük miktarlarda fonun tek bir işlemde bir kerede hareket etmesine izin verir. Birçok ülkede, ilgili kara para aklanmasına ilişkin önlemler [Anti-Money Laundering (AML)] minimum düzeydedir. Bankacılık, sigorta, para-hizmet işletmeleri ve diğer sektörlerden farklı olarak, gayrimenkul alıcıları ve satıcıları, denetime tabi bir kuruluşla belirli bir süre boyunca bir ilişki sürdürme eğiliminde değildir, bu da denetçilerin ve emlak profesyonellerinin bir dizi işlemi incelemesini ve şüpheli faaliyetleri tespit etmesini zorlaştırabilmektedir. İşlemlerin doğası aynı zamanda müşteri profillerinin anlaşılma düzeyini ve müşteri durum tespiti gerekliliklerini yeterince uygulama teşvikini de azaltır (FATF, 2022: 16).

Yerli ve yabancı yatırımcılar için cazibe yaratan gayrimenkul sektöründeki düzenlemelerle birlikte bu düzenlemelerin uygulanmasının yetersiz kalması da bu sektörü riskli kılan faktörlerden birisidir. Bu durum gayrimenkul sektörünü diğer diğer sektörlerden daha az şeffaf olmasına ve meşru ve gayri meşru girişimcilerin bir araya gelmesine, işbirliği yapmasına ve uzmanlık ve bilgi paylaşmasına olanak sağlar (Nelen, 2008: 751).

Birçok ülkede, gayrimenkul işlemlerinin arkasındaki intifa hakkı sahipleri hakkında yeterli, doğru ve güncel bilgileri belirleme araçları azdır ve bazılarında bu bilgileri toplama zorunluluğu yoktur. Yine ülkelerin büyük bir kesiminde, intifa hakkı sahipleri hakkındaki bilgilerin araştırma veya analitik amaçlarla kolayca bulunabileceği yeterli ve erişilebilir mekanizmalar da bulunmamaktadır. İntifa hakkı sahiplik bilgilerinin şeffaf olmaması, suçluların yanı sıra tüzel kişileri ve düzenlemeleri (paravan şirketler ve tröstler gibi) kötüye kullanmalarına olanak tanıyarak kara para aklamaya imkân sağlar (FATF, 2022: 16).

Gayrimenkul sektöründe kara para aklama açısından bir risk de, kara para aklayıcıların, büyük şehirlerde tadilat ihtiyacı olan sorunlu gayrimenkullere yönelmesiyle oluşabilmektedir. Böyle bir durumda tadilat gerektiren bir gayrimenkulü edinen aklayıcılar hem alırken hem de tadilat yaparken ellerindeki suç gelirini yatırıma dönüştürebilirler. Tadilatın sonra ise bu mülkler fiilen veya hayali olarak kiraya verilebilir (Teichmann, 2017: 135).

Bazı ülkelerde gayrimenkul, suçlular için ikamet ve/veya vatandaşlığı güvence altına alma girişimlerine yardımcı olmak, değer kazanabilecek bir maddi fayda sağlamak gibi ikincil faydalar da sunmaktadır. Gayrimenkul genellikle istikrarlı bir yatırım ve getiri sağlayabilen değer kazanan bir varlıktır. Hem ticari hem de konut mülkleri, suçlular için çekici bir araç sunabilir. Suç şebekeleri ve uyuşturucu kaçakçıları, tedarik evleri olarak veya yasadışı narkotik yetiştirmek, üretmek veya dağıtmak için bir yer olarak kullanmak üzere gayrimenkul satın alabilirler (FATF, 2022: 16).

Suçlular genellikle paravan şirketleri ve adaylarını kimliklerini ve fonlarının kökenlerini gizlemek için kullanabilmektedir (De Sanctis, 2017: 17). Bu uygulama

Kanada, Amerika Birleşik Devletleri ve Güney Afrika dahil olmak üzere çeşitli bölgelerde yaygındır (Boles, 2017; Sanctis, 2017; Schneider, 2004). Bu noktada, aklayıcının insanların birbirini tanıdığı kırsal alanlardan ziyade metropoldeki gayrimenkullere yatırım yapması daha olası olacaktır. Diğer yandan akıllı kara para aklayıcılar, bankalardan finansman desteği istemekten kaçınırlar. Bankalar büyük olasılıkla şirketin arkasında kimin olduğunu tam olarak doğrulamak isteyecektir. Ayrıca bilançolara da bakmak isteyeceklerdir. Bu nedenle, kara para aklayıcılar gayrimenkul projelerini finanse etmek için kendi finansman şirketlerini kullanırlar (Johannes Teichmann, 2018: 372).

Çeşitli ülkelerde, siyasi nüfus sahibi kişiler hem konut hem de ticari sektörlerde gayrimenkul sektörüne haksız kazanılmış fonları aklamaya çalışmıştır. Pozisyonlarını kişisel zenginleşme için kötüye kullanan bu kişiler, bu kişilerin devlet kurumlarıyla bağlantıları göz önüne alındığında, gayrimenkul sektörü ve daha geniş anlamda daha geniş finans sektörü için yüksek bir risk oluşturmaktadır (FATF, 2022: 17).

Gayrimenkul sektörü, yüksek değerli varlıklar ve piyasa dalgalanmaları nedeniyle de kara para aklamaya karşı savunmasızdır. Bu durum, varlıkların gerçek değerinin belirlenmesini zorlaştırır ve ekonomik sahip ile yasal sahip arasındaki farklar nedeniyle şüpheli işlemleri artırır. Bu durum kara para aklama açısından bir risk kaynağı olmaktadır (Unger & Ferwerda, 2011).

Bazı durumlarda suçlular, bir bankadan veya başka bir borç verenden kredi almak için sahte varlıklar, sahte veya çalınmış kimlikler ve gerçeğe uygun olmayan gelir bilgilerini kullanabilir. Bu durumlarda, suçluların fonları bir mülk edinmek için kullanma niyeti olmayabilir ve başka bir kullanım için fonların kaynağını gizlemek için emlak kredisini kullanmaya çalışabilirler. Yasadışı gelirler, kredileri ödemek için kullanılabilir ve suçluların finansal sisteme kara parayı yerleştirmesine izin verir (FATF, 2022: 17).

Kripto paraların gayrimenkul işlemlerinde kullanımı, kara para aklama risklerini artırabilmektedir. Kripto para işlemleri, mevcut kara para aklama karşıtı mevzuatla uyumsuzluk yaratabilir ve müşteri tanıma kontrollerinde sorunlara neden olabilir (Zavoli, 2020).

Suçlular, mülk için gerçek mülk değerinden daha yüksek veya daha düşük bir değerde ödeme yaparak da kara para aklamaya çalışabilir, bu da mülkün meşru bir kullanım için değil de yasa dışı faaliyetleri veya kazançları gizlemek için alındığını gösterir. Ayrıca, maliyeti çok az dikkate alarak gayrimenkul satın almak için büyük miktarlarda aklanmış para aklanması, bazı durumlarda konut maliyetlerini önemli ölçüde artırabilir ve uygun fiyatlı konut arayan gerçek alıcılar için zorluk yaratabilir ve piyasanın yapısını bozabilir (FATF, 2022: 17).

Türkiye’de kara para aklamaya mücadelede yetkili kurum olan MASAK, gayrimenkul sektöründen kaynaklı şüpheli işlemleri³ şu şekilde belirtmiştir (MASAK, 2021: 18-19):

³ Şüpheli işlem bildirimleri, işleme taraf yükümlüler tarafından (çalışma konusuyla ilgili olarak gayrimenkul alım satımına aracılık edenler) şüphe duydukları işlemleri önceden belirlenen formlar ve yöntemler kullanarak MASAK’a bildirmesidir.

- “Dikkat çekici miktarlarda gayrimenkul alım/satım işlemi yapılması.
- Bir taşınmaz alım/satımına aracılık edenlerden kısa bir zaman dilimi içerisinde, kimlik tespit zorunluluğu gereken limitin çok az altındaki tutarlarda gayrimenkul işlemlerine ilişkin taleplerin tekrarlanması.
- Mutat olmayan şekilde kısa süreli olarak kiralama yapılmak istenilmesi.
- Müşterinin, iş veya aile ilişkisi gibi makul bir nedene dayanmaksızın üçüncü kişiler adına gayrimenkul satın alması.
- Müşterinin, mali durumuyla uyumlu olmayan yüksek değerli gayrimenkul satın alması ya da çoğu kez herhangi bir araştırma yapmaksızın veya bulunduğu mahal ve koşulları itibariyle hesaplı olmayan ve büyük onarım masrafları gerektiren çok sayıda gayrimenkulü kısa bir zaman süreci içerisinde satın alması.
- Gayrimenkul satmak isteyen müşterinin, kayıtlarda, satış bedelini daha yüksek göstermek istemesi.
- Müşterinin gayrimenkulü, ilk ödemeyi nakitle yaptıktan sonra, kalan kısmını sıra dışı bir ödeme yöntemiyle karşılayarak veya yüksek miktarda nakit kullanarak peşin bedelle kiralaması.
- Ödemenin sıklıkla tercih edilmeyen ödeme araçları (altın, kripto para vb.) kullanılarak yapılması konusunda ısrarcı olunması.
- Satın alma işlemlerini yapacak ekonomik yeterliliğe sahip olmayan üçüncü kişiler adına işlem yapılması.
- Yasadışı zenginleşmeye sebep olan suç faaliyetleriyle bağlantılı olduğu açıkça bilinen veya bu tür faaliyetlerle ilişkili olduğundan şüphelenilen kişilerce işlem yapılması.
- Aynı kişileri kapsayan çeşitli işlemler veya birbiriyle bağlantısı olabilecek (aile ilişkileri, iş ilişkileri, aynı ülkenin vatandaşı olan kişiler, aynı adresi paylaşan kişiler veya temsilcisi veya avukatı aynı olan kişiler vb.) kişilerin oluşturduğu gruplar tarafından kısa bir zaman dilimi içerisinde işlemler yapılması.
- Gayrimenkul ile gerçek sahibi arasındaki bağı koparmak amacıyla tüzel kişilik kurulması ve gayrimenkulün tüzel kişi adına tescil edilmesi.
- Tarafların kendi adlarına hareket etmediklerine ve gerçek müşterinin kimliğini gizlemeye çalıştıklarına dair işaretlerin olması.
- Geçerli bir açıklama yapılmadan bir kişinin adına başlayan gayrimenkul alım/satım işlemlerinde alıcı tarafın değişmesi veya değiştirilmek istenmesi.
- İşlemin konusu olan mülkün özelliklerine (inşaat kalitesi, yeri, teslim edileceği tarih vb.) özel ilgi gösterilmemesi.
- Satış işleminde daha iyi bir fiyat almak veya ödeme koşullarını iyileştirmekle ilgilenilmemesi.
- Geçerli bir sebep olmadığı halde işlemi hızlı bir şekilde tamamlamaya gayret gösterilmesi.

- Müşterinin ilgili ülke veya bölgede ikamet edip etmediğine bakılmaksızın, işlemlerin vergi cenneti veya risk bölgesi olarak kabul edilen ülkelere gelen fonlarla yapıldığına dair emarelerin olması.
- Mülkün gerçek veya piyasa değerinden önemli ölçüde farklı bir değer üzerinden işlem yapılması.
- Aynı mülkle ilgili art arda işlem yapılması (mülkün satın alınması ve hemen satışı) ve satın alma fiyatı ile karşılaştırıldığında takip eden işlemlerin fiyatında önemli bir artış veya düşüş olması.”

4. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisi açısından gayrimenkul sektörü, önemli ve karlı sektörlerden biridir. Nitekim gayrimenkul sektörünün tamamlayıcısının inşaat gibi büyük bir sektör olduğu düşünüldüğünde önemi daha da belirginleşmektedir. Türkiye’de hali hazırda 48 gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır ve bunların piyasa değeri 2023 yılı sonunda 343 milyar TL’ye ulaşmıştır (GYODER, 2024). Bunlar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisanslanmakta ve denetlenmektedir. Ayrıca 158 gayrimenkul değerlendirme şirketi faaliyetlerini sürdürmektedir (SPK, 2024). Diğer yandan gayrimenkul sektörünün birçok diğer sektörü de etkilemesi nedeniyle ekonominin gelişimine öncülük ettiği söylenebilir.

Öte yandan FATF 2019 karşılıklı değerlendirme raporunda, Türkiye’deki emlak sektörü kara para aklama ve terörün finansmanı açısından riskli bulunmuştur (FATF, 2019: 5,18,24). Yine aynı raporda emlak sektörünün dahil olduğu (3) adet örnek vakaya yer verilmiştir (FATF, 2019: 21-23).

Gayrimenkul faaliyetleri, Gayrisafi Milli Hasılanın 2022 yılı için 556.821.344.000-TL ile %3,7 sini, 2023 yılı için 1.018.322.943.000-TL ile %3,9’unu oluşturmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde gayrimenkul faaliyetinin payı 416.750.891.000-TL’ye ulaşmıştır (TÜİK, 2024a). Özellikle vatandaşlık hakkı verilmesiyle yabancılara yapılan konutlar da bu sektörün bir parçası haline gelmiştir.

Tablo 1: Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (2015-2024)

Yıl	Toplam
2015	22.991
2016	18.391
2017	22.428
2018	40.044
2019	45.967
2020	41.298
2021	59.282
2022	68.210
2023	35.268
2024 (İlk Dört Ay)	7.013

Kaynak: TÜİK, 2024b.

2015-2024 yabancılara konut satışlarına ülke bazında baktığımızda ise diğer ülkeler toplam 65.322 konut satışı yapıldığı, bunlar dışında en çok yabancı konut satışının Irak, Rusya ve İran vatandaşlarına yapıldığı görülmektedir. Bu ülkelerin büyük bir kısmının Basel AML İndeks Puanı⁴ bulunmamasıyla birlikte en çok vatandaşına konut satışı yapılan ülkelere birisi olan İran, FATF'ın kara para aklama ve terörün finansmanı için en riskli bulunduğu ülkeleri sınıflandırdığı kara listede yer almaktadır (FATF, 2024b).

Tablo 2: Yabancılara Yapılan Ülke Bazında Konut Satış Sayıları Toplamı (2015-2024) ve Basel AML İndeks Puanı (2023)

Ülke	Konut Satış Sayısı	Basel AML Index
Diğer Ülkeler – Other Countries	65.322	-
Irak - Iraq	50.698	Yok
Rusya Federasyonu - Russia	46.764	Yok
İran - Iran	41.722	Yok
Suudi Arabistan - Saudi Arabia	15.580	5.38
Kuveyt - Kuwait	15.293	Yok
Afganistan - Afghanistan	14.452	Yok
Almanya - Germany	13.937	4.29
Kazakistan - Kazakhstan	10.282	4.71
Azerbaycan - Azerbaijan	9.989	Yok
Ukrayna - Ukraine	9.703	5.08

Kaynak: BAI, 2023; TÜİK, 2024b

İstatistiklere bakıldığında Türkiye’de;

- 2016-2021 yılları arasında 7,1 milyon toplam konut satışı,
- 2016-2021 yılları arasında 206.768 adet Türkiye’de yabancılara yapılan toplam konut satışı,
- 2021 yılında İstanbul’da 5,8 milyon m² A sınıfı ofis arzı.
- 2021 yılında Türkiye genelinde 14 milyon m² alışveriş merkezlerindeki aktif brüt kiralanabilir alan.
- 2021 yılı sonu itibarıyla 10,5 milyon m² Marmara Bölgesi’ndeki toplam lojistik gayrimenkul stoku,
- 2021 yılında 233.000 m² yapılan lojistik kiralama işlemi

bulunmaktadır (TCCYO, 2024).

Türkiye’deki gayrimenkul sektörüne ilişkin diğer istatistikler aşağıdaki gibidir (TCCYO, 2024):

⁴ Basel AML Endeksi, dünya genelindeki yetki alanlarında kara para aklama ve terörün finansmanı (ML/TF) riskini ölçer. Basel AML Endeksi ile ölçülen risk, bir yetki alanının KA/TF’ye karşı savunmasızlığı ve buna karşı koyma kapasitesi olarak tanımlanır. İndekste ülkelere taşıdıkları risklere göre 0 (risksiz) ile 10 (çok riskli) arasında bir puan verilir.

- Uluslararası doğrudan yatırım girişi 2021 yılında 13,3 milyar ABD doları olmakla birlikte, bu tutar içinde gayrimenkulün payı 5,6 milyar ABD doları olmuştur. Bu noktada gayrimenkul sektörünün uluslararası doğrudan yatırım içerisindeki payı %42,2'dir.
- Türkiye'de 2021 yılında emlak pazarında satılan toplam konut sayısı 1,4 milyon adet olarak kaydedilmiştir. Türkiye'de 2021 yılında, yabancılara toplam 58.576 adet konut satılmıştır. Yabancılara konut satışında, İstanbul 2021 yılında gerçekleşen 26.469 satışla ilk sırada yer alırken, onu 12.384 satışla Antalya, 3.672 satışla Ankara ve 2.513 satışla Mersin izlemiştir.
- Türkiye'de faal durumda olan 453 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır; bu alışveriş merkezlerindeki toplam brüt kiralanabilir alan 14 milyon metrekaredir. İstanbul'daki 134 alışveriş merkezine ait 5,2 milyon metrekarelik toplam brüt kiralanabilir alan, Türkiye'deki toplam kiralanabilir alışveriş merkezi alanının %37'sine karşılık gelmektedir.

5. Türkiye'de Gayrimenkul Sektöründe Kara Para Aklamayı Engellemeye Yönelik Faaliyetler

Ülkemizde mali suçların önlenmesi ve bu suçlarla mücadele edilmesi amacıyla Mali Suçları Araştırma Kurulu Başkanlığı (MASAK), 17.02.1997 tarihinde faaliyete geçmiştir. Böylelikle Türkiye de diğer birçok ülke gibi mali suçlarla mücadele eden ülkelerden birisi olmuştur (MASAK, 2022: 4). MASAK temelde; suç gelirlerinin aklanması konusunda araştırmalar, sektörel analizler, incelemeler yapmaktadır. Yapılan araştırmalar sonucunda, bu sonucu ilgili birimlere bildirmek de MASAK'ın temel fonksiyonlarındandır.

Suç gelirlerinin aklanması konusunda genellikle mücadele birimleri; şüpheli işlem bildirimleri, yükümlülükler uyum denetimleri, eğitim, farkındalığı artırıcı faaliyetler gibi yollarla önleyici veya suç gelirlerinin aklanmasını tespit etmeye yönelik faaliyetlerle bastırıcı tedbirler kullanarak kara para aklama konusunda mücadele etmektedir.

Çalışma konusuyla ilgili olarak; MASAK'ın Faaliyet Raporu incelenmiş olup yapılan tespitler; yükümlülükler uyum denetimleri, şüpheli işlem bildirimleri ve farkındalık çalışmaları olarak üç başlık altında incelenmiştir.

5.1. Yükümlülükler Uyum Denetimi

Suç gelirlerinin aklanması kapsamında yerine getirilmesi gereken yükümlülüklerin yerine getirilip getirilmediğinin incelenmesi yükümlülükler uyum denetiminin konusunu oluşturmaktadır. Bu denetimler aracılığıyla hem yükümlülerin suç gelirinin aklanması konusunda gerekli önlemleri alıp almadığı kontrol edilir hem de yükümlülere alınması gereken tedbirler konusunda rehberlik edilmiş olur. 2022 yılında MASAK tarafından 441 yükümlü nezdinde yükümlülükler uyum denetimi yapılmış, bunun 117'si gayrimenkul sektörüyle (Ticaret Amacıyla Taşınmaz Alım Satımıyla Uğraşanlar ile Bu İşlemlere Aracılık Edenler) ilişkilidir (MASAK, 2022: 36). Son beş yılda

MASAK tarafından yapılan yükümlülükler uyum denetimlerine ilişkin istatistikî bilgiler aşağıdaki gibidir:

Tablo 3: Yapılan Yükümlülükler Uyumu Denetimi Sayıları (2018-2022)

Yükümlü Grubu	Yıllara Göre Dağılımı				
	2018	2019	2020	2021	2022
Bankalar	6	1	17	27	16
Faktoring Şirketleri	2	2	2	14	17
Finansal Kiralama Şirketleri	-	-	-	6	8
Finansman Şirketleri	-	-	-	5	6
İş Makineleri Dahil Her Türü Deniz, Hava ve Kara Nakil Vasıtalarının Alım Satımı ile Uğraşanlar	3	-	6	3	2
Kargo Şirketleri	-	-	12	-	-
Kıymetli Maden, Taş veya Mücevher Alım Satımı Yapanlar	14	2	16	4	142
Kıymetli Madenler Aracı Kuruluşları	-	-	1	2	4
Portföy Yönetim Şirketleri	1	-	5	7	7
Sermaye Piyasası Aracı Kurumları	4	1	9	28	6
Sigorta ve Emeklilik Şirketleri	9	1	6	15	15
Reasürans Şirketleri	-	-	1	-	-
Sigorta ve Reasürans Brokerleri	-	1	10	-	-
Talih ve Bahis Oyunları Alanında Faaliyet Gösterenler	-	2	-	-	-
Tarihi Eser, Antika ve Sanat Eseri Alım Satımı ile Uğraşanlar ve Müzayedecileri	-	-	3	2	1
Ticaret Amacıyla Taşınmaz Alım Satımıyla Uğraşanlar ile Bu İşlemlere Aracılık Edenler	3	1	2	20	117
Varlık Yönetim Şirketleri	4	-	-	1	-
Yetkili Müesseseler	6	2	22	65	57
Noterler	-	-	-	-	1
Yatırım Ortaklıkları	3	-	4	6	1
Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirler	-	4	1	9	4
Bağımsız Denetim Kuruluşları	-	-	-	-	5
Elektronik Para Kuruluşları ve Ödeme Kuruluşları ile Temsilcileri	4	-	18	30	25
Kripto Varlık Hizmet Sağlayıcıları	-	-	-	1	6
Diğer	-	-	-	-	1
TOPLAM	59	17	135	245	441

Kaynak: MASAK, 2022: 36-37

Tablodan görüldüğü üzere 2022 yılında, gayrimenkul sektöründe yapılan yükümlülükler uyum denetimi sayısı önceki dönemlere nazaran çok yüksek oranlarda artmıştır. FATF tarafından ülkemize yönelik icra edilen IV. Tur Değerlendirme Süreci sonucunda karşılıklı değerlendirme raporu (Mutual Evaluation Report) 2019 Aralık ayında yayımlanmıştır (FATF, 2019). Bu raporda bulunan risk değerlendirmesinde; ülkemizde bulunan bankacılık sektörü, Western Union gibi para ve değer transfer sağlayıcıları, emlak sektörü ve değerli taş ve maden sektörü kara para aklama ve terörizmin finansmanında yüksek riskli sektörler olarak belirtilmiştir (FATF, 2019: 36). Ancak, bu risk analizine rağmen söz konusu sektörlerde yapılan uyumluluk denetimleri belirlenen risk seviyesi ile uyumlu değildir. Söz konusu raporda bu eksikliğin tespit edilmesi sebebiyle 2022 yılında emlak ve değerli taş ve maden sektörüne yönelik uyumluluk denetiminde artış gözükmemektedir (FATF, 2023: 5). MASAK'ın 2023 yılı faaliyet raporunda yapılan uyum denetimlerinin yükümlü gruplarına göre ayrımı yapılmadığından gayrimenkul sektörüne ilişkin yapılan denetim sayısına ulaşılamamıştır (MASAK, 2023: 36).

Ancak bir bütün olarak değerlendirildiğinde ve gayrimenkul sektörünün büyüklüğü ve bu sektörde faaliyet gösteren mükellef sayısının çokluğu dikkate alındığında denetim sayısının yüksek olmadığı söylenebilir.

5.2. Şüpheli İşlem Bildirimleri

Suç gelirlerinin aklanmasının önlenmesinde kullanılan araçlardan birisi de şüpheli işlem bildirimidir. Şüpheli işlem bildirimleri, işleme taraf yükümlüler tarafından (çalışma konusuyla ilgili olarak gayrimenkul alım satımına aracılık edenler) şüphe duydukları işlemleri önceden belirlenen formlar ve yöntemler kullanarak MASAK'a bildirmesidir. 2018-2023 yılları arasında şüpheli işlem bildirimleri sayıları aşağıdaki gibidir:

Tablo 4: Şüpheli İşlem Bildirimi Sayıları ve Dağılımı (2018-2022)

Aklama/ Terörizmin Finansmanı Dağılımı	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Terör veya Terörizmin Finansmanı	27.139	14.862	1.987	2.758	2.936	4.037
Aklama veya İlgili Öncül Suçlar	195.604	188.924	235.544	502.237	422.386	597.518
TOPLAM	222.743	203.786	237.531	504.995	425.322	601.555

Kaynak: MASAK, 2022: 17; 2023: 17

2019 yılından itibaren terörün finansmanı ile ilgili şüpheli işlem bildirimlerinin azaldığı, aklama veya ilgili öncül suçlarla ilgili toplam şüpheli işlem bildirimleri sayılarında 2018 yılından itibaren bir artış görülürken 2019 ve 2022 yılında azaldığı görülmektedir.

Şüpheli işlem bildirimlerinde her ne kadar emlak sektöründen çok düşük oranda katkı olsa da FATF raporunda bu husus zaten Türkiye’de bulunan emlak sektörü çalışanların risk farkındalıklarının düşük olduğu ile bağdaştırılmıştır (FATF, 2019: 51). Bu durum, ŞİB’ler daha çok bu sektörde çalışanların risk farkındalığının düşük olduğunu gösterme açısından önemlidir.

Şüpheli işlem bildirimlerinin yükümlü gruplarına göre dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Tablo 5: Şüpheli İşlem Bildirimlerinin Yükümlü Gruplarına Göre Dağılımı (2018-2022)

Yükümlü Türleri	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bankalar	195.803	174.764	182.828	205.793	314.700	432.499
Factoring Şirketleri	5.098	3.708	1.893	2.729	2.154	2.277
Ödeme Kuruluşları ile Elektronik Para Kuruluşları	13.796	19.225	46.840	284.544	74.513	102.776
Sigorta ve Emeklilik Şirketleri ile Sigorta ve Reasürans Araçları	735	413	361	404	496	529
Yetkili Müesseseler ile Kıymetli Maden Aracı Kuruluşları	1.924	2.745	2.660	4.500	6.188	9.108
Kargo Şirketleri	948	270	359	666	740	641
Finansman Şirketleri	74	188	165	497	1.571	1.325
Sermaye Piyasası Aracı Kurumları	172	147	368	692	595	897
Finansal Kiralama Şirketleri	69	23	12	60	335	302
İş Makineleri Dâhil Her Türü Deniz, Hava ve Kara Nakil Vasıtalarının Alım-Satımı İle Uğraşanlar	52	40	54	52	60	42
Serbest Muhasebeci ve Yeminli Mali Müşavirler	1	1	0	6	3	-
Talih ve Bahis Oyunları Alanında Faaliyet Gösterenler	5	64	262	36	64	1.755
Bağımsız Denetim Kuruluşları	-	1	2	1	-	-
Noterler	-	1	5	24	22	4
Yatırım Ortaklıkları	-	-	-	-	-	-
Kıymetli Maden, Taş ve Mücevher Alım Satımı Yapanlar	43	45	51	138	320	683
Kripto Varlık Sağlayıcılar	-	-	-	2.233	20.569	48.678
Takas ve Saklama Hizmeti Veren Kuruluşlar	2	3	3	1	-	-
Serbest Avukatlar	-	-	-	2	-	3
Portföy Yönetim Şirketleri	3	-	2	-	2	-
Ticaret Amacıyla Taşınmaz Alım Satımı Yapanlar	-	-	-	9	2	19
Tasarruf Finansman Şirketleri	-	-	-	-	12	13
Varlık Yönetim Şirketleri	-	-	-	-	1	4
Diğer	4.018	2.148	1.666	2.608	2.975	-
Toplam	222.743	203.786	237.531	504.995	425.322	601.555

Kaynak: MASAK, 2022: 18-19; 2023: 17-18

2023 yılında MASAK'a 601.555 adet şüpheli işlem bildirimi gönderilmiş bu şüpheli işlemlerin 19 tanesi taşınmaz alım satımıyla uğraşan mükellefler tarafından bildirilmiştir. 2022 yılında MASAK'a 425.322 adet şüpheli işlem bildirimi gönderilmiş bu şüpheli işlemlerin sadece 2 tanesi taşınmaz alım satımıyla uğraşan mükellefler tarafından bildirilmiştir. Bu durumda ya bir yükümlü iki bildirim yapmıştır veya iki farklı yükümlü birer adet bildirimde bulunmuştur. Bu durum, bu sektörde şüpheli işlem bildiriminin yok denecek kadar az olduğunu göstermektedir. Yine 2021 yılında 504.955 şüpheli bildiriminden sadece 9 adeti gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren yükümlülerden gelmiştir. 2018, 2019 ve 2020 yıllarında ise bu sektörde şüpheli işlem bildirimi bulunmamaktadır.

5.3. Eğitim ve Bilinçlendirme Faaliyetleri

Suç gelirlerinin aklanmasıyla mücadelede en önemli önleyici nitelikteki araçlardan birisi eğitim ve bilinçlendirme eğitimidir. Bu faaliyetin temel amacı, toplumun özellikle de kara para aklamaya müsait sektörlerdeki görevlilerin bu suçlar ve uygulanan yöntemler hakkında bilinçlendirilmesi sağlanarak bu suçların yetkili birimlere bildirilerek önlenmesinin sağlanmasıdır. FATF raporunda Türkiye'de emlak sektöründe bulunan paydaşlarla yapılan görüşmelerde ülkedeki kara para aklama ve terörizmin finansmanı risklerin anlaşılmasında farkındalıkların endişe edici seviyede olduğu tespit edilmiş olup eğitim ve bilinçlendirme faaliyetleri bu noktada önemli bir rol oynamaktadır (FATF, 2019).

Çalışma kapsamında Mali Suçları Araştırma Kurulu Başkanlığının 2018 ve 2023 yılları arasındaki eğitim ve bilinçlendirme faaliyetleri incelenmiş, sadece 2021 yılında yükümlüler arasında sayılan finansal olmayan diğer yükümlü gruplarına (noter, avukat, emlakçı, kuyumcu, muhasebeci vb. gibi) yönelik olarak ilgili birlik ve odalarca belirlenen 57 katılımcıya "Eğiticilerin Eğitimi" verilmiştir (MASAK, 2022: 47). Bunun yanında 2019 ve 2021 yılında MASAK tarafından "Şüpheli İşlem Bildirimi Rehberi (Ticaret Amacıyla Taşınmaz Alım Satımıyla Uğraşanlar ile Bu İşlemlere Aracılık Edenler)" adlı rehber yayımlanmıştır (MASAK, 2021). 2023 yılında ise Yükümlüler arasında sayılan finansal olmayan diğer yükümlü gruplarından; noterlere, avukatlara, ticaret amacıyla taşınmaz alım satımıyla uğraşanlar ve bu işlemlere aracılık edenlere, kıymetli maden, taş veya mücevher alım satımı yapanlar ile bu işlemlere aracılık edenlere yönelik olarak ilgili Birlikler ve meslek odalarının işbirliğiyle gerçekleştirilen 11 ayrı eğitim faaliyetiyle toplamda 1.398 kişiye eğitim verilmiştir (MASAK, 2023: 48-49).

6. Sonuç

Bu çalışmada, gayrimenkul sektörünün kara para aklamadaki rolü ve riskleri üzerine yapılan analizler, bu sektörün kara para aklama için ne kadar uygun olduğunu ve Türkiye'deki durumu ortaya koymaktadır. Elde edilen bulgular, gayrimenkul sektörünün geniş yapısı ve yüksek değerli işlemleri nedeniyle kara para aklamaya oldukça yatkın

olduğunu göstermektedir. Suçlular, yasadışı yollardan elde ettikleri gelirleri gayrimenkul yatırımları ile meşru hale getirme eğilimindedir.

Gayrimenkul sektörünün kara para aklama amacıyla kullanılmasının ana nedenleri arasında nakit ağırlıklı işlemler, müşteri tanımama durumu ve emlak yatırımlarının prestijli ve değerli olması gibi faktörler bulunmaktadır. Özellikle, düzenleyici zayıflıklar ve denetim eksiklikleri, bu tür faaliyetlerin artmasına yol açmaktadır. Türkiye'de, gayrimenkul sektörü önemli bir ekonomik alan olmasına rağmen, kara para aklama riskleriyle karşı karşıyadır. Mali Suçları Araştırma Kurulu (MASAK) tarafından yapılan denetimler ve alınan önlemler, bu risklerin azaltılması için kritik öneme sahiptir.

Araştırma sorularına yanıt olarak, Türkiye'de gayrimenkul sektörünün genel görünümü, kara para aklama amacıyla kötüye kullanılma riskleri, bu riskler için yapılan çalışmalar ve bu çalışmaların yeterliliği incelenmiştir. Elde edilen sonuçlar, gayrimenkul sektörünün kara para aklama için büyük fırsatlar sunduğunu ve mevcut önlemlerin yeterli düzeyde olmadığını göstermektedir. Bu nedenle, daha etkili denetim mekanizmalarının geliştirilmesi ve uygulanması, kara para aklama faaliyetlerini azaltabilir ve uzun vadede ekonomik büyümeyi destekleyebilir. Bu çalışmanın sonuçları, politika yapıcılar, düzenleyici kurumlar ve sektör profesyonelleri için rehberlik edici bilgiler sunarak, gelecekte alınacak önlemlere ışık tutmaktadır.

Etik Kurul Onayı: Etik kurul belgesi gerektirmeyen bir çalışmadır.

Hakem Değerlendirmesi: Dış bağımsız.

Yazar Katkıları:

Hakan Özdemir ^{ID} - Fikir ve Amaç, Planlama ve Tasarım, Veri Toplama, Veri Analizi ve Tartışma, Literatür ve Atıf, Yazım ve Format, Son Onay ve Sorumluluk, Genel Katkı Düzeyi - % 100

Çıkar Çatışması: Yazarlar herhangi bir çıkar çatışması bildirmemiştir.

Finansal Destek: Yazarlar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

Kaynakça

- Ahtik, M., Pilipovic, O., & Marelja, M. (2019). "Economic Analysis of Money Laundering Prevention in Croatia and Slovenia". *Journal of Money Laundering Control*. 22(1), 97-109.
- Albrecht, C., Duffin, K. M., Hawkins, S., & Morales Rocha, V. M. (2019). "The Use of Cryptocurrencies in the Money Laundering Process". *Journal of Money Laundering Control*. 22(2), 210-216.
- BAI. (2023). Global ranking in 2023. <https://index.baselgovernance.org/ranking>. (Erişim: 10.06.2024)

- Bardin, P., Bouveret, A., Jackson, G., & Markevych, M. (2023). Money Laundering Poses a Risk to Financial Sector Stability. <https://www.imf.org/en/Blogs/Articles/2023/09/04/money-laundering-poses-a-risk-to-financial-sector-stability>. (Erişim: 10.02.2024)
- Boles, J. R. (2017). "Anti-Money Laundering Initiatives for the South African Real Estate Market". *JCULP*. 1, 197-202.
- Camdessus, M. (1998). Money Laundering: the importance of International Countermeasures. <https://www.imf.org/en/News/Articles/2015/09/28/04/53/sp021098>. (Erişim: 10.02.2024)
- Claver, C., El Khoury, C., & Weeks-Brown, R. (2023). Financial Crimes Hurt Economies and Must be Better Understood and Curbed. <https://www.imf.org/en/Blogs/Articles/2023/12/07/financial-crimes-hurt-economies-and-must-be-better-understood-and-curbed>. (Erişim: 12.02.2024)
- Cox, D. (2014). *Handbook of Anti-Money Laundering*. John Wiley & Sons.
- Çevik, S., & Teber, D. (2021). *The Determinants of Consumer Cash Usage in Turkey*. TCMB.
- De Sanctis, F. M. (2017). "Money Laundering Through Real Estate". İçinde De Sanctis F. M. (Ed.), *International Money Laundering Through Real Estate and Agribusiness: A Criminal Justice Perspective from the "Panama Papers"* (pp. 1-23). Springer International Publishing.
- Ertl, B. (2004). "Der Kampf gegen Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung". *Bundesministerium für Finanzen*. Wien(09), 8.
- FATF. (2018). Professional Money Laundering. <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/reports/Professional-Money-Laundering.pdf>. (Erişim: 25.02.2024)
- FATF. (2019). *Anti-Money Laundering and Counter-Terrorist Financing Measures - Turkey Mutual Evaluation Report*.
- FATF. (2022). Risk-Based Approach Guidance for the Real Estate Sector. <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Fatfrecommendations/Guidance-rba-real-estate-sector.html>. (Erişim: 25.02.2024)
- FATF. (2023). Anti-Money Laundering and Counter-Terrorist Financing Measures Türkiye - Follow-up Report & Technical Compliance Re-Rating. <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/fur/T%C3%BCrkiye-Follow-Up-Report-2023.pdf.coredownload.pdf>. (Erişim: 20.06.2024)
- FATF. (2024a). FATF. <https://www.fatf-gafi.org/en/the-fatf.html>. (Erişim: 22.06.2024)
- FATF. (2024b). High-Risk Jurisdictions subject to a Call for Action - February 2024. <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/High-risk-and-other-monitored-jurisdictions/Call-for-action-february-2024.html>. (Erişim: 22.06.2024)
- FBI. (2024). Money Mules. <https://www.fbi.gov/how-we-can-help-you/scams-and-safety/common-scams-and-crimes/money-mules>

- Ferwerda, J., & Unger, B. (2013). 21. "Detecting Money Laundering in the Real Estate Sector". *Research Handbook on Money Laundering*, 268-282.
- Geiger, H., & Wuensch, O. (2007). "The Fight Against Money Laundering: An Economic Analysis of a Cost-Benefit Paradoxon". *Journal of Money Laundering Control*. 10(1), 91-105.
- Gjoni, M., Gjoni, A., & Kora, H. (2015). "Money Laundering Effects". University of Business and Technology in Kosovo. *International Conference on Management, Business and Economics*. https://www.researchgate.net/publication/330630840_Money_Laundering_Effects.
- GYODER. (2024). GYO'lar. <https://gyodergosterge.com/detay/gyo%C2%B4lar#:~:text=2023%20y%C4%B1%C4%B1%20yeni%20GYO%20kurulu%C5%9Flar%C4%B1,343%20milyar%20TL'ye%20ula%C5%9Ft%C4%B1>. (Erişim: 22.06.2024)
- IMF. (2018). Countries are Advancing Efforts to Stop Criminals from Laundering Their Trillions. <https://www.imf.org/en/Publications/fandd/issues/2018/12/imf-anti-money-laundering-and-economic-stability-straight>. (Erişim: 01.06.2024).
- Johannes Teichmann, F. M. (2018). "Real Estate Money Laundering in Austria, Germany, Liechtenstein and Switzerland". *Journal of Money Laundering Control*. 21(3), 370-375.
- Kruisbergen, E. W., Leukfeldt, E. R., Kleemans, E. R., & Roks, R. A. (2019). "Money Talks Money Laundering Choices of Organized Crime Offenders in a Digital Age". *Journal of Crime and Justice*. 42(5), 569-581.
- Levi, M. (2002). "Money Laundering and Its Regulation". *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*. 582(1), 181-194.
- Manning, M., Wong, G. T., & Jevtovic, N. (2021). "Investigating the Relationships Between FATF Recommendation Compliance, Regulatory Affiliations and the Basel Anti-Money Laundering Index". *Security Journal*. 34, 566-588.
- MASAK. (2021). *Şüpheli İşlem Bildirimi Rehberi (Ticaret Amacıyla Taşınmaz Alım Satımıyla Uğraşanlar ile Bu İşlemlere Aracılık Edenler)*. Ankara: Hazine ve Maliye Bakanlığı, <https://ms.hmb.gov.tr/uploads/sites/12/2021/07/Ticaret-Amaciyla-Tasinmaz-Alim-Satimiyla-Ugrasanlar-ile-Bu-Islemlere-Aracilik-Edenler-SIB-Rehberi.pdf>. (Erişim: 22.05.2024)
- MASAK. (2022). *Mali Suçları Araştırma Kurulu Başkanlığı - 2022 Yılı Faaliyet Raporu*. Ankara. <https://ms.hmb.gov.tr/uploads/sites/12/2022/03/Faaliyet-Raporu-2021.pdf>. (Erişim: 22.02.2024)
- MASAK. (2023). *Mali Suçları Araştırma Kurulu Başkanlığı - 2023 Yılı Faaliyet Raporu*. <https://ms.hmb.gov.tr/uploads/sites/12/2024/04/Faaliyet-Raporu-2023.pdf>. (Erişim: 22.02.2024)
- McPherson, G. (2017). "Floating on Sea of Funny Money: An Analysis of Money Laundering through Miami Real Estate and the Federal Government's Attempt to Stop It". *U. Miami Bus. L. Rev.*, 26, 159-189.

- Meloan, J., Landman, R., De Miranda, H., Van Eekelen, J., Van Soest, S., Van Duyne, P., & Van Tilburg, W. (2003). "Buit en Besteding: Een Empirisch Onderzoek Naar de Omvang, de Kenmerken en de Besteding Van Misdaadgeld". *Den Haag: Reed Business Information*. 186, 380-396.
- Nelen, H. (2008). "Real Estate and Serious Forms of Crime". *International Journal of Social Economics*. 35(10), 751-762.
- Ogbodo, U. K., & Mieseigha, E. G. (2013). "The Economic Implications of Money Laundering in Nigeria". *International Journal of Academic Research in Accounting, Finance and Management Sciences*. 3(4), 170-184.
- Sanctis, F. D. (2017). *International Money Laundering Through Real Estate and Agribusiness: Money Laundering Through Real Estate*. Sao Paulo: Springer.
- Schneider, S. (2004). "Organized Crime, Money Laundering, and the Real Estate Market in Canada". *Journal of Property Research*. 21(2), 99-118.
- SPK. (2024). e-Veri Bankası - İlgili Kurum ve Kuruluşlar. SPK. <https://spk.gov.tr/e-veri-bankasi#gds>. (Erişim: 22.06.2024)
- Surendran, S., & Ramasamy, M. (2012). "Money Laundering Through Real Estate Market". *National Journal on Advances in Computing and Management*. 3(2), 58-60.
- TCCYO. (2024). Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi - Gayrimenkul Sektörü. <https://www.invest.gov.tr/tr/sectors/sayfalar/real-estate.aspx>. (Erişim: 05.03.2024)
- Teichmann, F. M. J. (2017). "Twelve Methods of Money Laundering". *Journal of Money Laundering Control*. 20(2), 130-137.
- Treasury (USA). (2018). The 2018 National Money Laundering Risk Assessment. https://home.treasury.gov/system/files/136/2018NMLRA_12-18.pdf. (Erişim: 15.02.2024)
- TÜİK. (2024a). Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2024 (Tablo-1 Gayrisafi yurtiçi hasıla iktisadi faaliyet kollarına (A10) göre cari fiyatlarla (değer pay değişim oranı)). <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-I.-Ceyrek:-Ocak-Mart,-2024-53753&dil=1> (Erişim: 01.06.2024)
- TÜİK. (2024b). Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2024. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Nisan-2024-53758>. (Erişim: 02.06.2024)
- UN. (2020). Discussion Group VI: Illicit Financial Flows. <https://www.un.org/en/coronavirus/illicit-financial-flows>. (Erişim: 02.06.2024)
- Unger, B., & Busuioc, E. M. (2007). *The Scale and Impacts of Money Laundering*. Edward Elgar Publishing.
- Unger, B., & Ferwerda, J. (2011). "Money Laundering in the Real Estate Sector: Suspicious Properties". In Unger B. & Ferwerda J. (Eds.), *Money Laundering in the Real Estate Sector*. Edward Elgar Publishing.

- Unger, B., Siegel, M., Ferwerda, J., De Kruijf, W., Busuioic, M., Wokke, K., & Rawlings, G. (2006). "The Amounts and the Effects of Money Laundering". *Report for the Ministry of Finance*. 16(2020.08).
- Vaithilingam, S., & Nair, M. (2007). "Factors Affecting Money Laundering: Lesson for Developing Countries". *Journal of Money Laundering Control*. 10(3), 352-366.
- Van Duyne, P. C., & Soudijn, M. R. (2009). "Hot Money, Hot Stones and Hot Air: Crime-Money Threat, Real Estate and Real Concern". *Journal of Money Laundering Control*. 12(2), 173-188.
- Villányi, B. (2021). *Money Laundering: History, Regulations, and Techniques*. Oxford Research Encyclopedia of Criminology and Criminal Justice.
- Walker, J. (1999). "How Big is Global Money Laundering?". *Journal of Money Laundering Control*. 3(1), 25-37.
- Zavoli, I. (2020). "The Use of Cryptocurrencies in the UK Real Estate Market: An Assessment of Money Laundering Risks". In Benson K., King C., & Walker C. (Eds.), *Assets, Crimes and the State* (140-153). Routledge.