

YABANCILARIN KONUT TALEBİ İLE ARTAN KONUT VE KİRA FİYATLARI ARASINDAKİ İLİŞKİNİN SORGULANMASI: ANTALYA İLİ ÖRNEĞİ

Questioning The Relationship Between Foreigners Housing Demand and Increasing Housing and Rental Prices: Antalya Province Example

Mehmet AKALIN¹ 

MAKALE BİLGİSİ

Araştırma Makalesi

Makale Geliş Tarihi : 22/03/2024
Makale Kabul Tarihi : 08/05/2024

ÖZ

Türkiye’de konut ve kira fiyatlarının yükselmesi için gereken tüm koşullar çok kısa bir zaman içerisinde gerçekleşmiştir. Pandemi süreci, düşük faiz politikası, konut teşvikleri, yabancılara konut satışı, deprem felaketi ve Rusya-Ukrayna savaşı bu koşullardan bazılarıdır. Konut ve kira fiyatlarındaki fahiş artışlar neticesinde ise barınma sorununu bir kez daha ülke gündemine gelmiştir. Barınma sorununa ilişkin yapılan tartışmaların odağında, yabancılara konut talebi yer almaktadır. Bu bağlamda, Antalya’da son zamanlarda oluşan yüksek konut ve kira fiyatları, bölgede yaşayan yabancılara karşı bir tepkinin yükselmesine sebep olmuştur. Bu çalışmada, Antalya’daki konut ve kira fiyatlarında yaşanan yükselişin asıl nedeninin ne olduğu ortaya koyulmaya çalışılmıştır. Bunun için de bölgede “yabancıya konut satışının, konut ve kira fiyatlarını arttırdığı” şeklindeki fenomenin doğru olup olmadığı tespit edilmek istenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Barınma Sorunu, Göç, Konut Talebi, Kira Artışları, Konut Fiyatları, Enflasyon.

ARTICLE INFORMATION

Research Article

Submission Date : 22/03/2024
Accepted Date : 08/05/2024

ABSTRACT

All the conditions required for the increase in housing and rental prices in Turkey have been realized in a very short time. The pandemic process, low interest policy, housing incentives, earthquake disaster and the Russia-Ukraine war are some of these conditions. As a result of the exorbitant increases in housing and rental prices, the housing problem has once again come to the country's agenda. The housing demand of foreigners is at the center of discussions regarding the housing problem. In this context, the recent high housing and rental prices in Antalya have caused a reaction against foreigners living in the region. In this study, we tried to reveal what is the real reason for the increase in housing and rental prices in Antalya. Thus, it was aimed to determine through field research whether the phenomenon that "sales of housing to foreigners increases housing and rental prices" in the region is true or not.

Keywords: Housing Problems, Immigration, Housing Demand, Rent Increases, Housing Prices, Inflation.

¹ Sosyal Güvenlik Uzmanı, Doç. Dr., Sosyal Güvenlik Kurumu, e-posta: makalin@sgk.gov.tr, ORCID: 0000-0002-5170-7503 (Sorumlu Yazar/ Correspondent Author)

1. Giriş

Yeryüzündeki tüm canlıların temel ihtiyaçlarından birisi de barınmadır. İhtiyaçları bir piramit düzleminde önem ve önceliklere göre sıralayan Maslow'a göre (Maslow, 1943) barınma; biyolojik varlığın devamı için son derece gereklidir ve nefes alma, beslenme, cinsellik, sağlıklı metabolizma ve sağlıklı boşaltım ile birlikte karşılanması gereken en temel fizyolojik gereksinimlerdenidir.

Maslow bu değerlendirmeyi; yaklaşık 80 milyon kişinin öldüğü, birçok yaşam alanının yok edildiği, Avrupa, Asya, Afrika ve Pasifik Ülkelerinin büyük yıkımlara uğradığı, insanlık tarihinin en büyük felaketi sayılan İkinci Dünya Savaşı sonlarında yapmıştır. Sıralamanın yapıldığı savaş sonrası dönemden günümüze değin siyasal, ekonomik, sosyolojik ve kültürel açıdan birçok dönüşüme uğrayan barınma ihtiyacı, artık salt bir insani ihtiyacın karşılanmasından öte anlamlar taşır hale gelmiştir. Büyüyen kentli nüfus, artan refah düzeyi, sermayenin iki ya da üç kuşak aralıklarla el değiştiriyor oluşu, zevk ve tercihlerin farklılaşması gibi nedenler, barınma ihtiyacı için basit bir unsur olması gereken konutları karmaşık hale getirmektedir. Bu özellikler konutları gayrimenkul adı altında sermayenin korunma ve bu sermayeyi büyütme aracı olarak ekonomik bir mal haline dönüştürmektedir.

Türkiye, son yıllarda inşaat sektörünü merkeze alan ekonomik büyüme modelini hayata geçirmeye çalışmaktadır. Bu ekonomik büyüme tercihinin sonucu olarak tüm ülkede çok farklı konseptlerde, altyapı ve konut projeleri hayata geçirilmektedir. Gerek Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), gerekse özel girişimciler marifetiyle üretilen konutlar, zaman zaman konut piyasasında dengesizlikler oluşturabilmektedir. Hane halklarının çeşitli nedenlerden dolayı yaşamak istemeyecekleri nispeten kent ve çekim merkezlerine uzak yerlerde yapılan toplu konutlar, bu bölgelerde arz fazlasına sebep olarak konutların atıl kalmasına yol açmaktadır. Yaşamın daha az yorucu ve sunduğu olanaklar bakımından daha cazip olan bölgelerde ise konut taleplerinde büyük artışlar yaşanabilmektedir.

Yabancıların konut talebinin konut ve kira fiyatlarına olan etkisi dünyanın birçok farklı coğrafyasında merak konusu olmuş ve bu konuda birçok araştırma yapılmıştır. Hong Kong, Pekin ve Şangay gibi Uzakdoğu metropollerinde son yıllarda yaşanan konut fiyatlarındaki artışın, konutun yatırım aracı olma özelliklerinden ileri geldiği ve yatırım yapmak için gayrimenkul satın alan sermaye sahiplerinin buralarda konut fiyatlarını arttırdığı tespit edilmiştir (Chao ve Yu, 2015: 50). Yine yabancı yatırımcıların Londra'da yapmış oldukları gayrimenkul alımlarının, kentteki konut fiyatları üzerinde uzun vadede etkili olduğu, konut ve kira fiyatlarının sınırlı konut stoku nedeniyle sürekli olarak artış eğilimine girdiği görülmüştür (Badarinza ve Ramadorai, 2018: 532-555). Bir başka çalışmada yabancı gayrimenkul

yatırımcılarının faaliyetlerinin yerli halkın konuta erişimini zorlaştırdığı gerçeğine de ulaşılmıştır (Giannoni, Beaumais ve Tafani, 2017: 24). Yine 2017 tarihli bir çalışmada, Sydney' de yabancı kaynaklı gayrimenkul talebindeki artışın, kentte erişilebilir konut miktarında azalmaya sebep olarak orta gelir seviyesine sahip kişilerin konuta erişiminin kötüleştiği ileri sürülmüştür (Wong, 2017: 97-114).

Yukarıda sayılan ve Türkiye'nin kendi iç dinamikleri arasında var olan dengesizliklerin yanı sıra bulunulan coğrafyanın istikrarsız yapısı, komşu ülkelerdeki sürekli çatışma ortamı, düzensiz göçler ve yabancı sermaye yatırımları için oluşturulan uygun ortam, yabancı ülke vatandaşlarının da Türkiye'den konut satın almak ya da kiralamak suretiyle konut talebini arttıran aktörler olarak ortaya çıkmalarına sebep olmuştur. Çalışmada yabancılara yapılan konut satışlarının ya da kiralanmış konutların yükselen konut ve kira fiyatlarını etkileyip etkilemediği, etkiliyorsa ne düzeyde etkilediği tespit edilmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde; konut talebini etkileyen faktörler, Türkiye'de konut ve kira fiyat artışlarının temel belirleyicileri, yabancıların Türkiye'deki konut talebi, yabancıların Türkiye'de konut ediniminin hukuki boyutu, yabancılara sağlanan kolaylıklar ve bu kişilere getirilen sınırlamalar ayrıntılı şekilde açıklanmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde ise, 2023 yılı sonu itibari ile yabancıya en çok konut satışı yapılan Antalya iline ve burada yabancıya en çok konut satışı yapılan 4 ilçeye (Alanya, Muratpaşa, Konyaaltı, Kepez) yer verilmiştir. Yabancıların Türkiye'deki konut talebi ve yabancılara konut satışı ile konut ve kira fiyatları arasındaki ilişkiler daha önce nicel ve ekonometrik birçok modelle incelendiğinden bu çalışmada nitel araştırma yöntemlerinden olan doküman analizi ve fenomenolojik desenleme kullanılmıştır.

2. Yabancıların Türkiye'deki Konut Talebi

Türkiye, yabancılar açısından cazip yaşama fırsatları sunan bir çekim merkezi konumundadır. Çevre ülkelerdeki savaş ve çatışma ortamları aldıkları hukuki statüye göre değişebilen göçmen, mülteci ya da sığınmacıları Türkiye'ye göç etmeye zorlamıştır. Bunun yanı sıra Türkiye'nin sunduğu uygun ortam ve imkânlar nedeniyle keyfi olarak burada hayat sürmek isteyen yabancılara da çokça rastlanmaktadır. TÜİK verilerine göre 2023 yılı sonu itibari ile 85 milyondan fazla nüfusa sahip olan Türkiye için bu durum, barınma ihtiyacının karşılanabilmesi açısından doğru politikalar uygulanmaması halinde sürdürülebilir görünmemektedir.

Türkiye'nin metropollerinde ortaya çıkan konut sorununa yabancıların talebinin de eklenmesi nedeniyle İstanbul ve Antalya gibi kentlerde yabancılara karşı tepkilerin

yükseldiği, internet ve yerel televizyon kanallarındaki röportaj ve haberlerden anlaşılmaktadır. Yabancı düşmanlığına kadar uzanabilen söylemler, bölgelerdeki sosyal barışı ve huzur ortamını tehdit eder boyutlara gelmiştir. Bu yüzden son yıllarda yaşanan konut ve kira fiyat artışlarının nedenlerinin doğru ve objektif şekilde ortaya koyulması ve gerçeklerin halkla paylaşılması oldukça önem arz etmektedir.

2.1. Konut Talebini Etkileyen Faktörler

Serbest piyasa ekonomisinin hüküm sürdüğü, Devletlerin müdahaleci olmayıp piyasayı düzenlemek ve kontrol etmek gibi pasif bir rol üstlendiği durumlarda; bir bölge için konut ve kira fiyatları, o bölgedeki konut arz ve talebinin birleştiği noktada belirlenir. Kiralamak ya da satın almak suretiyle oluşan konut talebini büyük oranda (Özpolat, 2020);

- Hızlı kentleşme,
- Eskiyen yerleşim yerlerinde kent içi çöküntü alanlarının oluşması,
- Yaşanan deprem, sel ve yangın gibi felaketler,
- Ekonomik, jeopolitik, sosyolojik nedenli iç ya da dış göçler,
- Yerleşim yerlerindeki nüfusta görülen ani artış ya da azalışlar,
- Can ve mal güvenliğinin sağlanabileceği yeni nesil konut arayışları,
- Konutun en yakın yerleşim yerine ve sosyal donatı alanlarına olan mesafesi,
- Konut alanının istihdam olanaklarına yakınlığı,
- Refah seviyesindeki dalgalanmalara bağlı olarak gelir düzeyindeki artış ya da azalışlar,
- Orta ve alt gelir seviyesindeki kişilerin aldıkları ücret düzeyi,
- Tasarruf ve harcama tercihleri,
- Faiz ve türevlerine karşı hane halkının geliştirdiği hassasiyet,
- Boşanma oranlarında görülen artışlar,
- Evlilik yaşının yükselmesi ve yalnız yaşayan bireylerin çoğalması gibi nedenler oluşturmaktadır.

Bu çalışmanın konusunu olması bakımından, konut talep nedenleri içerisinde yer alan ekonomik, jeopolitik, sosyolojik nedenli dış göçler ve cazip ekonomik ortamlarının sunulduğu güvenilir ve karlı yatırım iklimi üzerinde daha detaylı durulmuştur.

Bir bölgede konut arzını belirleyen başlıca unsurlar ise (Özlük, 2019);

- İnşaat alanının konut üretimine elverişliliği,
- Konut satışından sonra beklenen kârlılık oranı,
- İmar ve iskân izin belgelerinin alınma sürecinde yaşanan gecikme ve zorluklar,
- İşçi maliyetleri (işçilere ödenen ücretler, yatırılan sosyal güvenlik primleri, iş kazası, sonucu ödenecek tazminat tutarları, işçilerin konaklama ve ulaşım bedelleri vs.)
- Kullanılan inşaat malzemelerinin fiyat-kalite dengesi,
- İskânı alınan arsanın maliyeti,
- Ödenmesi gereken vergi ve harçların tutarı ve
- Diğer yatırım araçlarının getiri oranları olarak sıralamak mümkündür.

Konut ve kira fiyatları her zaman iktisadi kurallar çerçevesinde istikrarlı bir şekilde artıp azalmayabilir. Bazı durumlarda oransal olarak kira fiyatlarındaki artış, konut fiyatlarındaki artıştan daha az ya da fazla olabilmektedir. Kira fiyatlarındaki artışın konut satış fiyatlarındaki artışın gerisinde kalmasının nedeni, getirisi azalan bir varlığın spekülâtif hareketler sonucu fiyatının yükseltilmesi olarak değerlendirilmektedir. Kira fiyat artışının, konut fiyat artışından fazla olması ise bir bölgede yaşanan talep şoklarının etkisiyle piyasanın realiteden uzaklaşmasıdır.

Gayrimenkul piyasasındaki fiyat düzenlemelerinin yetersiz olduğu ya da yeterli denetimin sağlanamadığı ortamlarda, konut ve kira fiyatların arz ve talep koşulları dışında spekülâtif şekilde belirlenmesi kaçınılmazdır. Bir bölgenin sebebi her ne olursa olsun ani şekilde nüfuslanması, sınırlı konut arzı nedeniyle piyasanın rasyonaliteden uzaklaşmasına ve astronomik fiyat riskinin ortaya çıkmasına sebep olabilmektedir. Fiyat balonu olarak da adlandırılan bu durumun stabil hale gelmesi ve fiyatların makul seviyelere inmesi ise ancak o bölgedeki nüfuslanmaya sebep olan kişilerin tersine bir göç sürecini yaşamaları ile mümkün olması beklenebilir.

Konut ve kira fiyatını belirleyen unsurlar hedonik ve makroekonomik nedenler şeklinde bir ayrıma tutulabilir. Konut ve kira fiyatlarını belirleyen hedonik nedenler satın alınmaya ya da kiralanmaya karar verilen konutun özellikleri ile doğrudan ilişkili olup o konutun fiyatının belirlenmesi sürecinde örtülü tercih sebeplerini kapsamaktadır (Rosen, 1974: 34). Yani konutun gerçek fiyatını ve kira tutarını salt konutun kendisi değil, konutun sahip olduğu özellikler belirlemektedir. Bu tarife göre konut fiyatını belirleyen konutun başlıca özelliklerini; oda sayısı, banyo sayısı ve bunların büyüklüğü, asansör, iklimlendirme sistemlerinin niteliği, binanın yalıtım durumu, konutun bina içerisinde ya da müstakil oluşu, konutun cephesi, kullanılan yapı malzemesinin kalitesi, konutun deprem yönetmeliğine uygun

olup olmaması, konutun yapımında kullanılan beton kalitesi, paylaşılmak durumunda olunan binadaki kat ve konut sayısı, komşu potansiyelinin eğitim, ekonomik ve ahlâki özellikleri, kapalı ve açık otopark imkânı, kapalı devre kamera sisteminin olup olmaması, güvenlik hizmeti sağlanıp sağlanmaması, yeşil alanlara erişim ve manzaraya konumlanma, çocuk oyun alanlarına erişim, yakın çevredeki sağlık, eğitim, alışveriş ve eğlence imkânları, ulaşım araçlarına ve şehir içi bağlantı noktalarına yakınlık olarak saymak mümkündür.

Konut ve kira fiyatlarını belirleyen makroekonomik nedenler ise; milli gelir, kredi faiz oranlarındaki artış ve azalışlar, para politikası, ülke ekonomisinin genel seyri, inşaat maliyetlerindeki değişimler, alternatif yatırım araçlarının getiri beklentisi, hane halklarının refah seviyelerindeki değişimler, yerel paranın döviz karşısındaki değeri ve enflasyon beklentisi şeklinde sıralanabilir (Yıldırım vd., 2021).

Milli gelirin konut ve kira fiyatları üzerindeki etkilerini dönemselsel olarak inceleyen çalışmalarda artan milli gelir ile fiyatlar arasında çift yönlü ilişkinin olabileceği ortaya çıkmıştır (Kepili ve Masron, 2011; Meidani vd. 2011; Valadez, 2010; Durkaya ve Yamak 2004; Trofimov vd. 2018; Kong vd. 2016). Bu çalışmalarda özetle, kişi başına düşen milli gelir ve refah düzeyinde görülen artışlar sebebiyle değişen zevk ve beğenilerin, yeni tüketim alışkanlıklarını ortaya çıkarması beklenmiştir. Yapılan çalışmaların bir kısmı, değişen zevk ve tercihlerin artan milli gelirin de etkisiyle konut talebini dolayısıyla konut fiyatlarını arttırdığına işaret etmiştir (Kepili ve Masron, 2011). Bu çalışmalardan bir diğesinde artan konut fiyatlarının ekonomik büyümeyi destekleyebileceği ileri sürülmüştür (Meidani vd., 2011). Bir başka çalışmada ise hane halkı gelirin ve GSYH düzeyinin, konut fiyatlarını arttırmadığı, kişi başına düşen milli gelir ve GSYH'daki artışların konut fiyatlarındaki artışların gerisinde kalması nedeniyle talep yönlü bir fiyat artışının ortaya çıkamadığı tespit edilmiştir (Trofimov vd., 2018).

15 ülkeyi ve 30 yıllık periyodu kapsayan bir çalışmada, kira fiyatlarını etkileyen makroekonomik değişkenler analiz edilirken, ekonomik aktivite düzeyindeki %1'lik bir artışın uzun vadede konut talebini ve konut fiyatlarını %0,6 oranında arttırdığı belirlenmiştir. İnşaat maliyetlerindeki %1'lik bir artışın ise konut arzını uzun vadede %0,6 oranında azaltarak, kiraların ve konut fiyatlarının yükselmesine sebep olduğunu saptamıştır (Adams ve Füss, 2010: 38).

Makroekonomik nedenlerden bir diğeri olan faiz politikası, konut satın almak isteyip de yeterli birikimi olmayan kişilerin bu kararlarını hayata geçirebilmelerinde son derece etkili bir rol oynamaktadır. Ülkelerin Merkez Bankaları'nın verdiği faiz kararları, başta finans sektörü olmak üzere ekonominin diğertüm aktörlerinin alacakları kararları etkileyebilmektedir.

Nitekim bankaların çeşitli paketler halinde konut kredilerine hane halklarının erişimini makul ve kolay kılması, müşterilere sunulan 15-20-30 senelik uzun erimli ödeme planları, zaman zaman ödenen kira tutarından dahi az olabilen ödeme seçenekleri, konut sahibi olmak isteyen orta ve dar gelirlili kişilere cazip gelerek bu kişileri konut satın almaya sevk edebilmektedir. Finans kuruluşlarının nispeten kolaylaştırdığı kredi imkânları ile artan konut talebi de arz esnekliği rijit olan bazı bölgelerde konut fiyatlarının artmasına sebep olabilmektedir.

Uzun dönem faiz oranlarının yükselmesi, ilk etapta konut ve ihtiyaç kredi maliyetlerini yükselttiğinden ihtiyaç sahipleri açısından konut satın alma talebini azaltan bir etki yapmaktadır. Konut satın alma kararından vazgeçen hane halkları, kiralık ev talebinde artışlar yaşanmasına sebep olmaktadır. Ayrıca artan kredi faizleri, konutu yatırım unsuru olarak gören sermaye sahiplerinin, kiradan daha fazla gelir getirmesini umdukları uzun vadeli bono ve tahvillere yönelmelerini, dolayısıyla konut satın alma eğilimlerinden vazgeçmelerine sebep olmaktadır. Bunun sonucunda ise konut fiyatlarının düşmesi beklenebilmektedir (Adams ve Füss, 2010: 47). Yapılan bir çalışmada böylesi bir tercih değişikliğinin uzun dönemde konut fiyatlarının % 0,3 oranında azalmasına yol açtığını tespit edilmiştir (Alp, 2019: 100).

Genişleyici para politikasının araçlarından olan mübadele amaçlı M1 para arzının konut talebi üzerindeki etkisinin daha zayıf, tasarruf mevduatlarını da içinde bulunduran M2 para arzının ise konut talebi üzerindeki etkisinin daha güçlü olması beklenmektedir. Ekonomide genişleyen likiditenin faizleri düşürüp kredi miktarını artırmak suretiyle konut talebini de arttırması beklenebilen bir gelişmedir (Öztürk ve Fitöz, 2009: 28).

Konut fiyatlarında yaşanan ani ve astronomik artışlar, piyasada panik ortamı oluşturarak piyasa aktörlerinin rasyonel karar verme yetisini kayba uğratıp istisnai alışverişlerin gerçekleşmesine yol açabilmektedir. Ancak böylesi bir ortam, konut satın alma niyetinde olan kişilerin;

- Gelirlerinden tasarruf ettikleri miktarın artmasına,
- Gelirlerinden tasarruf etmek zorunda oldukları sürenin daha da uzamasına,
- Kira ödenecek dönemin artmasına, dolayısıyla ödenecek toplam kira miktarının yükselmesine,
- Son olarak da ödenen kira miktarının tasarruf miktarını azaltmasına sebep olmasından dolayı bir sarmal halinde ihtiyaç sahiplerinin konut edinebilme hedefinden uzaklaşmalarına yol açabilmektedir.

Yatırımcılar açısından ise satın alınan konutların kiralanmak suretiyle satın alma

maliyetinin karşılanması, yani yapılan yatırımın geri dönüş süresi konut alma motivasyonunu belirleyen temel unsurlardandır. Yatırımcı açısından söz konusu süre ne kadar kısa olursa yatırım amaçlı konut satın alma işlemi de o ölçüde rasyonel olarak değerlendirilmektedir. Konut talebini arttıran bu ekonomik davranış şekli ise konut arzının sınırlı kaldığı bölgeler açısından konut ve kira fiyatlarının artmasına yol açabilmektedir.

Makroekonomik bir gösterge olan ve ekonomideki gelir dağılımı adaletini ölçmeye yarayan “Gini Katsayısı”nın 1’e yaklaşması yani toplumdaki gelir dağılımı adaletsizliğinin artması, sermayenin belirli çevrelerde toplanmasına neden olmaktadır. Sermayeyi elinde bulunduran çevrelerin konutu bir yatırım aracı olarak servet biriktirme enstrümanına dönüştürmesi mülk sahiplerinin daha fazla mülk edinmelerine, orta ve dar gelirli kişilerin ise ödemekte zorlandıkları kiralar karşılığında yaşam mücadelesi vermeye devam etmelerine yol açmaktadır.

Yüksek ya da düşük enflasyon düzeyi, konut ve kira fiyatlarını dolaylı şekilde de olsa etkileyebilmektedir. Enflasyonist konjunktürde yüksek enflasyonun neden olduğu belirsizlik ve aşman güven ortamı; konutun, servetin korunabileceği güvenli bir yatırım aracı olarak benimsenmesine sebep olabilmektedir. Böylesi ortamlarda ihtiyaç fazlası konut talebi artarken, konut fiyatları yükselebilmekte, ihtiyaç sahiplerinin kiralamak suretiyle barınacakları konutlar azalmakta ve kiralar konuta erişebilirlik bağlamında daha zor ödenebilir seviyelere gelebilmektedir.

2.2. Türkiye’de Konut ve Kira Fiyat Artışlarının Temel Belirleyicileri

Son yıllarda Türkiye’de satılık ve kiralık konut fiyatlarında gerçekleşen fahiş denebilecek artışların nedenleri, Türkiye’de yabancılara yapılan konut satışlarında aranmaya başlanmıştır. Siyasi, ekonomik ve sosyal çevrelerce çokça dile getirilen bu durumun doğruyu yansıtmayı yansıtmadığı ancak konut sektörünün detaylı analizlerin yapılması ile mümkün olacaktır. Bu analizi yapabilmek ise yabancılara yapılan konut satışlarının ve kiralanılan konutların yurtiçi konut piyasasındaki fiyatlar üzerinde belirleyici bir etkisinin olup olmadığının ortaya koyulmasına bağlıdır.

Rasyonel ekonomilerdeki fiyatlar arz ve talebin bulunduğu noktada belirlenmektedir. Ekonomik bir mal olma özelliği bulunan konutların fiyatı ve konut kiralari da piyasadaki arz ve talebin kesiştiği noktada arzın ve talebin miktarına bağlı olarak düşüp yükselebilmektedir. Konut üretim süreci; uygun arsanın tespiti, altyapı hizmetlerinin hazırlanması, inşaat faaliyetinin halen kol gücüne ihtiyaç duyuyor olması, iskân işlemleri ve aşılması gereken diğer hukuki prosedürlerden dolayı uzayabilmektedir.

Konut arzı yukarıdaki nedenlerden dolayı bu kadar zaman alırken demografik, sosyolojik, ekonomik ve siyasal nedenler, konut talebini anlık olarak değiştirebilmektedir. Bu durum, konut piyasasında arz talep dengesizliğinin sebep olduğu fiyat artışlarına yol açabilmektedir. 6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş, Kilis, Diyarbakır, Adana, Osmaniye, Gaziantep, Şanlıurfa, Adıyaman, Malatya, Hatay ve Elâzığ illerini etkileyen ve büyük bir yıkıma sebep olan “Asrın Felaketi” sonrası yaşanan konut talep şokları güncel bir örnek teşkil etmesi bakımından bu noktada önem arz etmektedir.

Her ne kadar dönemsel olarak yukarıda sayılan sebepler nedeniyle konut ve kira fiyatlarında istikrarsızlık yaşansa ve fiyatlar yukarı yönlü hareket etse de artan konut fiyatları, konut üretimini girişimciler açısından kârlı ve cazip hale getirebilmektedir. Elde edilmesi beklenen kârın büyüklüğü, ölçüğü ne olursa olsun inşaat şirketlerinin kâr beklentisini arttırarak (Kutsal ve Polatoğlu, 2023: 138-149) konut piyasasında yoğun ve hızlı üretim süreçlerinin yaşanmasına sebep olabilmektedir. Artan inşaat faaliyetleri, ihtiyaç duyulan bölgelerde sıkışan konut taleplerini karşılayacak şekilde piyasayı rahatlatıp, konut ve kira fiyatlarının makul seviyelere gelmesine yardımcı olabilmektedir.

Türkiye’de hane halklarının satın alma gücündeki azalma, orta ve düşük gelir grubu açısından uzun vadeli kredi desteklerine rağmen konut mülkiyetine erişimi zorlaştırmaktadır. Konut satın almak için gereken sermaye birikimi olmayan ve bankaların sundukları, konut fiyatının ancak % 20 sine karşılık gelen tamamlayıcı krediler nedeniyle daha uzun süre kira ödemek zorunda kalan hane halklarının tasarrufları bu durumdan negatif yönde etkilenmektedir. Yatırımın geri dönüş süresinin uzaması ve kiracılık oranlarındaki artış kira fiyatları üzerinde yukarı yönlü bir baskı oluşturmaktadır.

Bazı durumlarda yatırımcıların, yüksek maliyetlere katlanmak suretiyle satın aldıkları gayrimenkullerden elde etmek istedikleri ya da en azından elde etmeyi umdukları kâr ve kira geliri tutarları da yüksek olabilmektedir. Böylesi bir durum, konut piyasasında fiyatların yukarı yönlü hareket etmesinin Türkiye’deki bir diğer sebebinin oluşturmaktadır.

Dönemsel olarak konut fiyatlarında balon olarak da ifade edilen spekülâtif artışlar, ihtiyaç sahiplerini konut satın almaktan uzaklaştırmaktadır. Konut kiralamanın daha rasyonel bir ekonomik davranış olacağı fikrine kapılan kişiler, bölgeler düzeyinde kira talebini arttırmaktadır. Artan kira talebi, sınırlı konut stoku karşısında kira fiyatlarının da yükselmesine yol açmaktadır. Yüksek kiralar, satın alınan gayrimenkulün maliyetini karşılama süresini azaltacağından, yatırımcıların daha fazla gayrimenkule yatırım yapma olasılığı artmaktadır. Bu gelişmeler, konut piyasasındaki aktörlerin çok da yer değiştirmedikleri sarmal şeklindeki bir sürecin tekrar tekrar yaşanmasıyla sonuçlanmaktadır.

Diğer taraftan kişilerin refah seviyesindeki artışların değiştirdiği zevk ve tercihlerin, hane halklarının konuttan beklentisini yükselteceği bir gerçektir. Son zamanlarda Türkiye’de salt barınma ihtiyacını yeterli seviyede karşılamak üzere talep edilen konutların yerini daha komplike yaşam alanları almaya başlamıştır. Bazı çevrelerce satın almak ya da kiralamak suretiyle yaşanılacak konut seçilirken, o yerin 24 saat güvenlik hizmeti, açık kapalı yüzme havuzu, saunası, spor salonu, eğlence odası, yeterli yeşil alanı vb. verilecek olan kararda belirleyici rol oynayabilmektedir. Tüm bu yaşam alanı donatıları, inşaat maliyetini yükselttiğinden konut ve kira fiyatlarını da erişilebilir olmaktan uzaklaştırabilmektedir.

2.3 Yabancıların Türkiye’deki Konut Talebini Etkileyen Faktörler

Günümüzde, New York, Paris, Monako, Dubai, Londra, Sydney, Hong Kong, Singapur gibi kozmopolit metropollerde gayrimenkul, ihraç malı olarak buldukları ülkelerin gayrisafi milli hasılası içerisinde önemli bir gelir kalemi haline gelmiştir. Yerel konut piyasasında arz talep dengesizliğine yol açarak fiyatların kısa vadede spekülasyon, uzun vadede ise astronomik şekilde artmasına sebep olan bu gelişme, fiyatların yapışkanlığı ilkesi gereği konut fiyatlarının kalıcı olarak yükselmesine yol açabilmektedir.

Dünya genelindeki metropollerdeki gayrimenkullere olan bu ilginin sebepleri, Türkiye’dekinden farklı değildir. Temelde barınma ihtiyacının giderilmesi ile ilişkili olabilen bu talepler, konutun bir yatırım aracı olarak düşünüldüğü durumlarda kısa vadeli arbitraj imkânlarından faydalanmak, emeklilik sonrası düzenli gelir ya da sermayenin muhafazası imkânlarını yatırımcılara sunmaktadır.

Sosyo-ekonomik, politik ve kültürel sebeplerden dolayı daha iyi bir yaşama kavuşma arzusu yabancıların, başka ülkelerden konut satın alma kararlarının etkilediği görülmüştür. Bu talebi görmezden gelemeyen bazı ülkeler de sundukları vatandaşlık satın alma paketleri ile bir bakıma yabancı sermayeyi ülkelerine çekme gayreti içerisine girmişlerdir. Daha iyi yaşam fırsatı vadeden bu ülkeler, son yıllarda vatandaşlık satın alma programlarını daha cazip hale getirmek adına adeta birbirleri ile yarışır hale gelmişlerdir. Ekonomik kriz halini deneyimleyen Portekiz, İspanya, Yunanistan ve İrlanda gibi ülkeler varlıklı yabancı ülke vatandaşları için ekonomik ikâmet programları hazırlamışlardır. Bu programlar, yabancı girişimcilere yatırım yaparak belirli bir süre ülkede ikamet etme hakkı sunmaktadır. Ayrıca; Yunanistan, Malta ve Kıbrıs gibi ülkeler de yabancı ülke vatandaşları için yatırım programlarını son zamanlarda etkin şekilde uygulamaya koymuştur. Bu tür programların ortak özelliği, belirli bir miktarda yatırım yapılması karşılığında vatandaşlık ve birlik içerisinde serbest dolaşım hakkı verebilmesidir. Bu yatırımlar, nakit sermaye transferi şeklinde de yapılabilirken, çoğunlukla gayrimenkul satın

alma yoluyla gerçekleşmektedir.

Yabancıların Türkiye’de konut edinme motivasyonuna gelince; bu talebin Türk Halkının konut talebini etkileyen çoğu faktörle benzeştiğini söylemek mümkündür (Ünlü ve Bayram, 2021: 187-191). Yabancıların konut talebinin nedenlerini Türkiye özelinden çıkaracak ve daha kapsamlı şekilde ele alacak olursak, yerleşilecek ülkenin;

- Kültürel ve toplumsal yapısı,
- Eğitim imkânları,
- Ekonomik şartları,
- Ulusal ve uluslararası güvenlik politikaları,
- Siyasi istikrarı,
- Siyasal iklimi,
- Gelişmişlik düzeyi,
- Hukuk kurallarına ve anayasaya bağlılık düzeyi
- Can, mülkiyet ve yatırım güvenliği,
- Coğrafi yapısı ve konforlu iklimsel özellikleri başka bir ülkeye yerleşecek olan kişilerin konut edinme kararını etkilediği söylenebilir.

Türkiye’nin;

- Ortadoğu ve yakın çevresine nazaran çatışmasız ve güvenli bir yaşam ortamı sunması,
- Gelişmiş sağlık hizmeti altyapısı,
- Siyasal iktidarın uzun süreden beri ülkeyi yönetiyor olmasının verdiği istikrar ortamı,
- Cazip yatırım fırsatları,
- Dört mevsimin yaşanabildiği makul iklim özellikleri,
- Jeopolitik açıdan Avrupa, Asya ve Kuzey Afrika ülkelerine 3-4 saatlik uçuş mesafesinde olması yabancıların Türkiye’de yaşama kararı vermesinde önemli nedenlerinden diğerleridir.

Yabancıların konut talebinin son yıllarda İstanbul, Antalya, İzmir ve Ankara gibi metropollerde artış göstermesinin sebebinin çevre ülkelerdeki istikrarsızlıklar olduğunu söylemek yanlış olmaz. Nitekim, İkinci Körfez Savaşı, 2011 yılında başlayıp Suriye İç Savaşı

ile zirveye ulaşan Arap Baharı, Rusya-Ukrayna savaşı, İran Rejimi altında kendini özgür hissetmeyen halkın daha demokratik bir yaşam ortamı arayışı, uluslararası gayrimişru çevrelerin kaynağı belli olmayan kayıt dışı sermayelerini aklama gayretleri, göçmen, mülteci ya da sığınmacı olarak adlandırılabilir kişilerin satın alma ya da kiralama yoluyla Türkiye'deki konut talebinde hissedilir düzeyde artışlara sebep olmuştur.

2.4. Yabancıların Konut Edinmelerinin Hukuki Boyutu: Sınırlamalar ve Sağlanan Kolaylıklar

Yabancıların Türkiye'de mülk sahibi olabilmesi için yasal düzenlemeler, 1934 yılında kabul edilen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleri ile belirlenmiştir. Kanun yürürlüğe girdiği tarihten günümüze kadar geçen sürede birçok eklemeler ve değişiklikler yapılmak suretiyle güncellenmiş ve bazı hükümlerinin kapsamı değiştirilmiştir. Bu değişikliklerden birisi de 18/05/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile yapılmıştır. 6302 sayılı Kanun'un 1. maddesi, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mülkiyeti edinirken tâbi oldukları usul ve şartları önemli ölçüde değiştirmiştir.

6302 sayılı Kanun değişikliğinin öngördüğü yenilikleri aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür:

- Müttekabiliyet (karşılıklılık) ilkesi kaldırılmıştır.
- Vatandaşlarına taşınmaz elde etme hakkı tanınacak yabancıların hangi ülke vatandaşları olacakları konusunda Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.
- 15 Temmuz 2008 tarih ve 26937 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5782 sayılı "Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"da 2,5 hektar olan; yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebileceği taşınmaz malların toplam yüzölçümü sınırı 30 hektara çıkarılmıştır.
- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün %10' nu geçemeyecektir. Bu sınırları aşabilmek ancak Bakanlar Kurulu'nun onayına tabi tutulmuştur.
- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin sadece işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere taşınmaz edinebileceğine dair 5444 sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile getirilen sınırlama kaldırılmıştır.
- Taşınmaz ediniminin sınırlandırılması, durdurulması ve yasaklanması Bakanlar Kurulu kararı ile mümkün hâle getirilmiştir.

- Yabancıların Gayrimenkul edinimi için, satın alınan taşınmazın yapısız olması halinde, proje geliştirme yükümlülüğü getirilmiştir.

Kanun maddesinden de anlaşılacağı gibi yabancı gerçek ve tüzel kişiler taşınmaz sahibi olurlarken bazı sınırlamalara tabi tutulurlar. Öncelikle gayrimenkul satın almak isteyen yabancı uyruklu gerçek ya da tüzel kişi, uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşlarından olmak zorundadırlar. Kişilere getirilen bu sınırlama ulusal güvenlik amaçlı olup, ülke sınırlarını güvence altına almak için yapılmıştır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yapmış olduğu ilana göre; Suriye sınırında bulunan Kilis, Hatay ve Mardin’de, yine Ege kıyılarında yer alan Bozcaada ve Gökçeada’da yabancılar konut satışı yapılmamaktadır. Başka ülke vatandaşı olsalar bile Suriye uyruklu kişilere Türkiye’de gayrimenkul satışı yapılmamaktadır. Suriye uyruklu kişilerin sonradan Türk Vatandaşı olmaları da bu durumu değiştirmemektedir.

Türkiye’de Suriye uyruklu kişilere gayrimenkul satışı yapılamamasının hukuki dayanağı; 1927 tarih 1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu’nun halen yürürlükte olmasıdır. Söz konusu kanun Cumhuriyetin ilk yıllarında, Suriye’nin Türklerin taşınmazlarına el koymaları üzerine çıkarılmıştır. Bu kanunla Suriyelilerin Türkiye’deki tüm taşınmazlarına el konulmuştur. Ayrıca 1062 sayılı Kanun Suriye uyruklu kişilerin yeni taşınmaz satın almalarını da yasaklanmıştır. Yine Bulgaristan vatandaşları Kırklareli ve Edirne’den, Irak Vatandaşları Hakkâri ve Şırnak’tan İran Vatandaşları Ağrı, Van ve Hakkâri’den, Azerbaycan Vatandaşları İğdir’dan, Gürcistan Vatandaşları ise Artvin ve Ardahan’dan gayrimenkul satın alamazlar.

Yabancı tüzel kişilerin Türkiye’den doğrudan gayrimenkul satın alması mümkün değildir. Ancak yabancı sermayeli tüzel kişilikler Türkiye’de kurulmuş olma şartını bünyesinde barındırdığından gerekli sınırlamalar ve şartlara uyum sağladıkları müddetçe gayrimenkul satın alabilmektedirler.

Bu durum 2644 sayılı kanunun 35. Maddesinin 2. Fıkrasında “Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez...” denilmek suretiyle hüküm altına alınmıştır.

Yabancıların Türkiye’den gayrimenkul satın almalarına yönelik kolaylıklardan birisi KDV muafiyetidir. 6824 Sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla” 1 Nisan 2017

tarihinden itibaren konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların bedelinin döviz olarak Türkiye'ye getirilmesi kaydıyla ilk tesliminde KDV istisnası getirilmiştir (TÜRMOB, 2017). Söz konusu istisna;

- Çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları,
- Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler,
- Kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimî temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara uygulanmaktadır (TÜRMOB, 2017).

3. Yabancıların Antalya İlindeki Konut ve Kira Fiyatlarına Olan Etkisinin Araştırılması

Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32° 35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasında yer alan Antalya ilinin kuzeyinde Batı Toros Dağları, güneyinde ise Akdeniz yer almaktadır. 20.815 km² yüzölçümüne sahip olan İl, Türkiye yüzölçümünün %2,6'sı kadar alanı kapsamaktadır. Antalya ilinin ortalama olarak %89,8'i dağlık ve engebelidir. Yerleşime elverişlilik bakımından İl yüz ölçümünün ancak %10,2'si düzlüklerden oluşur. Antalya özellikle iklimi, verimli toprakları, sahip olduğu uzun kıyı şeridi, geniş kumsalları, zengin bitki örtüsü ile geçmişten günümüze kadar insanların yerleşip yaşamak ve geçimlerini sürdürmek için seçtikleri bir yer olmuştur. Pisidya, Pamfilya ve Likya uygarlıklarına ait arkeolojik ve kültürel miraslar, günümüzden çok önceleri de bölgede yaşam sürüldüğünün bir kanıtıdır (Onat, 2000: 22).

Antalya, 1970'li yıllara kadar sahip olduğu turizm potansiyelinden tam manasıyla ekonomik artı değer üretememiştir. Bu yıllarda bölgeye yapılan hatırı sayılır yatırımlar, başta çevre iller olmak üzere Türkiye'nin dört bir yanından turizm sektöründe ihtiyaç duyulan işgücünü karşılamak üzere göçlerin yaşanmasına ve nüfusun artmasına sebep olmuştur. Konforlu yaşam potansiyeli her geçen gün daha çok öne çıkan şehre, yabancı ülke vatandaşları da yoğun ilgi göstermişlerdir. Yabancıların başlarda haftalık, aylık ya da mevsimsel olarak ziyaret edip tatil yapmakla yetindikleri Antalya, günümüzde yabancı ülke vatandaşlarının konut satın alarak ya da kiralayarak dört mevsim yaşamaya karar verdikleri bir cazibe merkezine dönüşmüştür.

3.1. Araştırma Problemi

Son yıllarda Türkiye’de konut ve kira fiyatlarındaki yükselişlerin nedeni konusunda kamuoyunda, siyasi çevrelerde ve medyada birçok spekülasyon ve tartışmalarla karşılaşmaktadır. Sorunun çözümlenebilmesine katkı sağlamak açısından konut ve kira fiyatlarındaki artışın nedenleri konusunda ileri sürülen;

- Yabancılara gayrimenkul satışının konut ve kira fiyatlarını her zaman, her yerde başat şekilde arttırdığı,
- Türkiye’nin 81 ilinde görülen konut ve kira fiyat artışlarının nedeninin yabancılara konut satışından kaynaklandığı,
- Yerli halkın erişilebilir ve insanca yaşanabilir konut bulamamasının sebebinin yabancıların konut talebi olduğu yönünde bir algı ve kafa karışıklığının yaşanması,
- Erişilebilir konut bulmanın zorlaşmasının, bölgede yabancı karşıtlığı ve düşmanlığını arttırması, çalışmanın temel problemlerini ve özünü oluşturmaktadır.

3.2. Araştırma Amacı

Söz konusu konut ve kira fiyat artışlarının yerel halkın konuta erişimini zorlaştırması nedeniyle, bu artışların gerçek sebebinin ne olup olmadığının açıklığa kavuşturulması, çalışmanın temel amacıdır. Çalışmada Antalya ilinin seçilmesinin sebebi, 2023 yılsonu itibari ile yabancılara yapılan konut satışlarında 12 bin 702 konut satışı ile ilk sırayı almış olmasıdır (TÜİK, 2023b). Antalya özelinde ve Türkiye genelinde sorunun tam manası ile kalıcı ve etkin olarak çözülebilmesi yukarıda bahsedilen araştırma problemlerinin doğru bir şekilde ortaya koyulmasına bağlıdır. Aksi takdirde Türkiye’deki konut ve kira fiyat artışları nedeniyle erişilebilir konut bulmakta zorlanan hane halkları için barınma ihtiyacının giderilmesi noktasında, üretilecek politikalar ve uygulanacak yöntemler yetersiz kalacaktır. Böylesi bir durumun, her geçen gün daha fazla zorlaşan yaşam koşulları nedeniyle toplumsal barışı tehlikeye düşürmesinden endişe edilmektedir.

3.3 Araştırma Soruları

Yukarıda ortaya koyulan problemlerin çözümü ve işaret edilen amaçların gerçekleştirilebilmesi için şu sorulara cevaplar aranmıştır:

- Yabancılar Türkiye’den neden gayrimenkul satın almak istemektedir? Yabancıların Türkiye’den gayrimenkul satın alama kararlarını hangi faktörler etkilemektedir?
- Yabancıların konut kiralamak suretiyle Türkiye’de yaşamak istemesinin sebepleri nelerdir?
- Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul alanında yatırım yapmaları ya da Türkiye’de yerleşik bir hayat sürmeleri için hukuki ve ekonomik avantajlar sağlanmakta mıdır?
- Yabancıların Türkiye’deki konut talebinin ülke genelinde, il ve ilçe düzeyinde konut ve kira fiyatları üzerindeki etkisi nedir?
- Yabancıların konut talebinin yoğunlaştığı il ve ilçelerde konut ve kira fiyatları yıllık enflasyonun üzerinde mi artmaktadır?
- Yabancıların Antalya İli özelinde en çok konut talebini oluşturduğu 4 ilçe olan Alanya, Muratpaşa, Konyaaltı ve Kepez ilçelerinde konut ve kira fiyatları Türkiye genelindeki artışlardan bağımsız şekilde mi oluşmaktadır?
- Antalya’da yabancılara konut satışının yapılmadığı ilçelerde konut ve kira fiyatları neden yabancılara konut satışı yapılan ilçelerdeki gibi artış eğilimi göstermektedir?
- Yabancıların Antalya İli özelinde en çok konut talebini oluşturduğu 4 ilçe olan Alanya, Muratpaşa, Konyaaltı ve Kepez ilçelerinde yerli bölge halkının barınma hakkı üzerinde bir baskı oluşmakta mıdır?

3.4 Veriler

Türkiye’de konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 adet ve %16,2’lik oran ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkâri ve 970 konut ile Tunceli olmuştur (TÜİK, 2023).

Yüksek enflasyonist ortam inşaat maliyetleri, hane halkı alım gücü ve tasarruf edilebilecek gelir miktarını doğrudan etkilemektedir. Türkiye’de son beş yılın yılsonu tüketici fiyat endeksi (TÜFE) verilerine göre enflasyonun çift hanelerde olmak üzere yükseliş eğiliminde olduğu açıkça görülmektedir.

Tablo 1: Tüketici Fiyat Endeksi (2019-2023)

Dönem	Artış Oranı (%)
2019/12	11,84
2020/12	14,60
2021/12	36,8
2022/12	64,27
2023/11	66,77

Kaynak: TCMB, (2023).

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE), 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 1,9 oranında artarak 1150,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 82,8 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %12,4 oranında artış göstermiştir. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı kasım ayında bir önceki aya göre, sırasıyla %0,8, 1,8 ve 2,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %69,2, %96,3 ve %76,9 oranlarında artış göstermiştir. Kasım 2023 dönemi için Türkiye genelinde satılık konutların birim metrekare fiyatı 30 bin 318 lira olarak hesaplanmıştır (TCMB, 2023).

Tablo 2: Konut Fiyat Endeksi (2019-2023)

Dönem	Artış Oranı (%)
2019/12	10
2020/12	30,4
2021/12	59,7
2022/12	167,9
2023/11	82,8

Kaynak: Merkez Bankası, EVDS, 2023.

Antalya'da ortalama 100 m² bir ev için konut fiyatları 2023 yılı aralık ayı itibari ile m² başına minimum 2.191.307 TL maksimum 3.652.179 TL olmak üzere ortalama 2.921.743 TL olmuştur. Buna göre Antalya genelinde m² başına konut fiyatı 2023 yılı kasım ayına göre %1.22, 2021 yılına göre %800, 2019 yılına göre ise %1.303,14 oranında yükselmiştir (REIDIN,

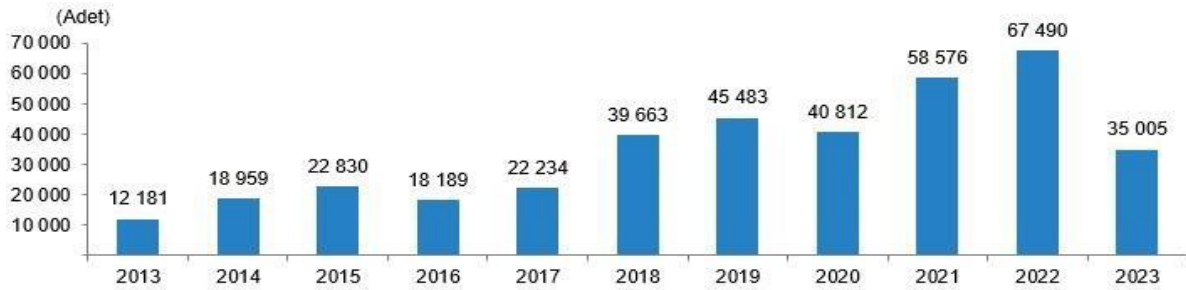
2023b). İlçe düzeyinde konut satış fiyat endeksi verilerine göre ise yabancılara en fazla konut satışının yapıldığı, Alanya İlçesinde 41.542 m²/TL; Muratpaşa ilçesinde 27.742 m²/TL; Konyaaltı İlçesinde 43.662 m²/TL; Kepez ilçesinde ise 21.752 m²/TL olmuştur. Bununla birlikte Kemer ilçesinde 44.772 m²/TL Finike ilçesinde 27.273 m²/TL; Kaş İlçesinde 69.370 m²/TL; Manavgat İlçesinde, 25.685 m²/TL; Serik İlçesinde 25.022 m²/TL; Aksu İlçesinde 49.484 m²/TL; Döşemealtı İlçesinde 27.501 m²/TL olarak üzere konut satış fiyatları gerçekleşmiştir (REIDIN, 2023a).

Antalya’da ortalama 100 m² bir ev için konut kira fiyatları ise 2023 yılı aralık ayı itibari ile minimum 11.027 TL maksimum 18.379 TL olmak üzere ortalama 14.703 TL olmuştur. Buna göre Antalya genelinde konut kira fiyatları bir önceki aya göre %0,5 düşerken, 2021 yılına göre %855,8; 2019 yılına göre ise %1452,08 oranında yükselmiştir. Antalya’da m² başına kira tutarı ise 2021 yılında 15,38 TL iken 2023 yılı sonunda 147,03 TL olmuştur (REIDIN, 2023b).

İçişleri Bakanlığı, Göç İdaresi Başkanlığı’nın 24.01.2024 tarihli verilerine göre Antalya ilinde ikamet izni bulunan yabancı sayısı 116.455 olmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi’ni referans olarak 2023 yılının şubat ayında açıkladığı sonuçlara göre Antalya nüfusu 2.668.004 kişidir. Buna göre ilde ikamet izni bulunan yabancıların, toplam il nüfusuna olan oranı yaklaşık %3,10 kadardır.

TÜİK 2023 aralık ayı konut satış istatistiklerine göre Türkiye’nin tamamında yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %48,1 azalarak 35 bin 5 olmuştur. 2023 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 olarak tespit edilmiştir. 2023 yılında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 12 bin 702 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya’yı sırasıyla 11 bin 229 konut satışı ile İstanbul, 3 bin 16 konut satışı ile Mersin izlemiştir (TUİK, 2023).

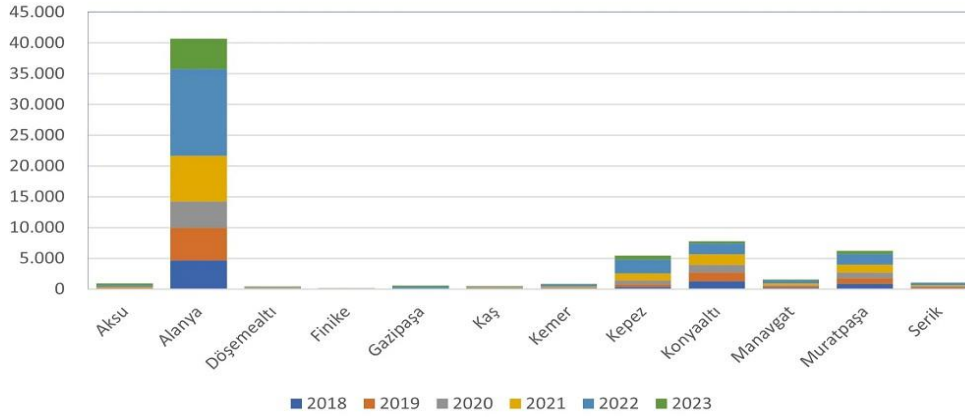
Grafik 1: Yabancılara Yapılan Konut Satışı (2013-2023)



Kaynak: TÜİK (2023a).

Antalya’da yabancılara 2018–2023 Haziran arasında toplam 66 bin 205 adet konut satışı gerçekleşmiştir ve bu satışların büyük bölümü Alanya, Muratpaşa, Konyaaltı ve Kepez ilçelerinde gerçekleşmiştir. Alanya ilçesi 40 bin 709 konut satışı ve yüzde 61,5 pay ile yabancıya en çok konut satışı yapılan ilçe konumundadır. Yabancıya konut satışı bakımından ikinci ilçe 7 bin 799 konut ile Konyaaltı ilçesidir. Bu satışların Antalya genelindeki yabancıya konut satışı içerisindeki oranı %11,8’dir. Konyaaltı’nı 6 bin 221 satış ve %9,4 pay ile Muratpaşa, 5 bin 447 satış ve %8,2 pay ile Kepez takip etmektedir (Kalender, 2023).

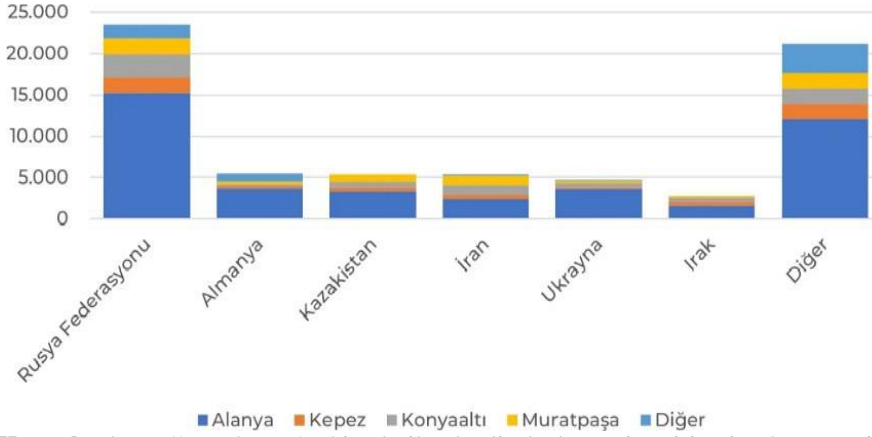
Grafik 2: Antalya’da İlçe Düzeyinde Yabancılara Yapılan Konut Satışı (2013-2023)



Kaynak: <https://emsal.com/turkiyede-ilce-bazli-uluslararası-yatırımcıya-konut-satışları/> (Erişim, 20/12/2023).

Antalya’da yabancılara konut satışları ilçe bazında değerlendirildiğinde piyasanın %90,1 pay ile Alanya, Konyaaltı, Kepez ve Muratpaşa ilçelerinde gerçekleştiği görülmektedir. Ayrıca bu ilçelerde konut alımı yapan yabancıları; %35,2 pay ile Rusya Federasyonu, %8,6 pay ile Kazakistan, %8,4 pay ile İran, %7,5 pay ile Ukrayna ve %6,9 pay ile Almanya vatandaşları oluşturmaktadır (Kalender, 2023).

Grafik 3: Yabancıların uyruklarına göre Antalya’da yapılan konut satışı (2013-2023)



Kaynak: <https://emsal.com/turkiyede-ilce-bazli-uluslararasi-yatirimciya-konut-satislari/> (Erişim, 20/12/2023).

Yapılması planlanan inşaatlara yönelik yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesi olarak da adlandırılan iskân belgesi alınımının önceki yıllara göre değişimi, konut arz miktarı üzerine etkisi artan konut talebine cevap verebilme noktasında konut fiyatlarının yükselmesine, düşmesine ya da stabil kalmasına sebep olabilmektedir. Yapı Ruhsatı, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi gereğince, yapımına başlanacak yapılar için alınması zorunlu bir belge olup, inşaat izni olarak tanımlanabilir. Yapı kullanma izin belgesi yani iskân ise; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 30. maddesi gereğince, inşaat faaliyeti sonucunda tamamen veya kısmen biten yapılar için alınan, yapının kurallara uygun yapıldığını ve kullanılmasında sakınca olmadığını gösteren belgedir. Bu belgelerin alınma süreçlerindeki gecikmeler ya da hukuki anlamdaki tıkanıklıklar arz esnekliği düşük olan konut sektörünün de üretim süreçlerinin tıkanması ve zamanında yeterli konut üretememelerine sebep olmaktadır. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 artış göstermiştir (TÜİK, 2023b).

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %13,7, daire sayısı %14,9 ve yüzölçümü %14,0 azalmıştır (TÜİK, 2023b).

TÜİK verilerine göre enflasyon, Aralık 2023 döneminde yıllık bazda %64,77 iken, Kasım 2023 de açıklanan konut fiyat endeksine göre konut fiyatları %82,8 oranında artmıştır. İşçilik ve malzeme ayırımında inşaat maliyetlerindeki değişimleri ölçen fiyat endeksi olan inşaat

maliyet endeksine göre ise 2019 yılından 2023 yılı kasım ayına kadar yıl sonu verileri karşılaştırıldığında inşaat maliyetlerin sırasıyla %192,25, %240,35, %403,16, %719,25 ve en son %1180,47 şeklinde sürekli ve büyüyerek arttığı görülmüştür (TÜİK, 2023c).

3.5. Yöntem, Etik ve Güvenilirlik

Çalışmada nitel araştırma yöntemlerinden doküman analizi ve fenomenoloji yöntemleri bir arada kullanılmıştır. Doküman analizi ve fenomenoloji yöntemlerinin bu makale kapsamında seçilmesinin sebebi yabancıların konut talebinin, konut ve kira fiyatları üzerindeki etkisini daha önce çalışmış olan araştırmacıların birçok nicel yöntem ve ekonometrik modeli kullanmış olmalarıdır. Çalışmada kullanılan nitel araştırma yöntemlerinin, probleminin derinlemesine araştırılmasına, bu problemin anlaşılıp çözümün neler olabileceğinin ortaya çıkarılmasına ve yorumlanmasına yardımcı olacağına inanılmaktadır. Yöntem olarak hem fenomenolojinin hem doküman analizinin kullanılmasının bir diğer gerekçesi de elde edilecek olan verilerin tutarlılığını ve güvenilirliğini arttırmaktır. Her iki yöntem aracılığı ile elde edilen verilerle, veri çeşitlemesi yapılarak, araştırmanın güvenilirliği test edilebilmiştir (Eisner, 2017).

Fenomenoloji; birkaç kişinin bir fenomen veya belli bir kavramla ilgili yaşanmış deneyimlerinin ortak anlamını ortaya çıkaran bir desendir. Bu desende amaç, belli bir olguyu (fenomeni) derinlemesine yaşayan kişilerin deneyimlerinin özünü anlamaya çalışmaktır (Creswell, 2008, s.77).

Nitel araştırma yöntemi olarak fenomenoloji deseni, esasen felsefe ve psikolojiden gelen bir araştırma tasarımıdır. Bu çalışmada araştırmacı, bir fenomen hakkında bireylerin yaşadığı ortak deneyimleri çözümlenmeye çalışır. Yani fenomeni deneyimlemiş birkaç kişinin bu fenomene yönelik ifadelerinin derinlemesine incelenmesine olanak tanır. Görece az sayıda kişinin deneyimleri ile yola çıkılan bu çalışmada araştırmacı elde ettiği veriler sayesinde çalışmada ulaşmak istediği öze ulaşır (Creswell, 2014: 42).

Fenomenoloji deseni, fenomeni tüm yönleriyle deneyimlemiş bir grup birey ile yapılan araştırma sonucunda ortaya çıkmaktadır. Makale açısından fenomen, çalışmanın problemi ile uyumludur. Yani, yabancıların konut talebi ile konut satın alma eğilimlerinin konut ve kira fiyatlarını yükselttiği yönündeki algının haklı olup olmadığı makaledeki fenomenin desenini oluşturmaktadır.

Daha öz bir ifade ile “yabancıların konut talebi”, “yabancılara konut satışı”, “konut ve kira fiyatları artışı”nın ve “bunların birbiri ile olan ilişkisi” çalışmanın fenomenlerini ifade

etmektedir. Söz konusu fenomenleri deneyimlemiş kişilerle yapılan derinlemesine görüşmelerde elde edilen bilgi ve veriler betimleyici fenomenolojiye sadık kalınmak suretiyle yorum yapılmadan ve objektif (sanı, önyargı ve algılar nötralize edilip paranteze alınarak) şekilde değerlendirilmiş, fenomenin özüne ulaşılmaya çalışılmıştır.

Belgelerin içeriğini titizlikle ve sistematik olarak analiz etmeye olanak sağlamasıdır. Doküman analizinin ilgili konu hakkında ampirik bilgi geliştirmek için verilerin incelenmesini ve yorumlanmasını gerektirmesi (Corbin ve Strauss, 2008) de çalışma için uygun bir yöntem olduğunu düşündürmüştür.

Doküman analizi için gereken nicel veriler iki aşamalı olarak toplanmıştır. İlk aşamada; piyasayı yakından tanıtmak ve piyasanın genel durumunu gözler önüne serebilmek için TÜİK, Merkez Bankası, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ve İç İşleri Bakanlığı Göç İdaresi ile yapılan yazışmalar sonucu elde edilen istatistik bilgileri ve bu kurumların yayınladıkları dönemsel raporlar ile rapor özetlerinden faydalanılmıştır. Yerel ve mikro verilere ise gayrimenkul piyasasında dönemsel ve bölgesel istatistik verileri sunan REIDIN araştırma şirketi aracılığı ile ulaşılmıştır. Şirketin, Antalya'ya ilişkin il ve ilçe düzeyinde yapmış olduğu raporlardan güncel veriler edinilmiştir.

Veri toplama aşamasının ikinci safhasını ise bölgede faaliyet gösteren inşaat firmalarının web siteleri, broşürleri, faaliyet raporları, ulusal ve yerel medyada yayımlanan reklamları, dağıtılan el ilanları, billboard afişleri, emlak ofislerinin emlak portföyleri ve internet ilanları incelenmesi oluşturmuştur. Yapılan incelemelerde; hedef kitleye, tüketici tercihlerine, konut talep yapısına, taahhüt edilen yaşam koşullarına, sunulan finansal formül ve ödeme planlarına, proje alanındaki sosyo-kültürel ve demografik vb. yapıya ilişkin veriler toplanmıştır.

Çalışmada etik beyan gerektirecek yöntemler (anket, mülakat, odak grup çalışması, gözlem, deney, görüşme teknikleri vb.) ve kullanılmamıştır. Bu yüzden etik kurul onayı alınmasına gerek duyulmamıştır.

3.6. Bulgular

Bulgu 1: Yabancıların Antalya'dan Gayrimenkul Satın Alama Ya Da Kiralama Kararlarını Etkileyen Faktörler

Antalya'nın dünyaca bilinen bir tatil yörenesi olması

Buradaki iklimin kendi ülkelerine göre daha yaşanabilir ortam sunması

Uygun maliyetli tatil imkanları

Hayat pahalılığının yabancıların geldikleri ülkelere nazaran daha az olması

Can ve mal güvenliğinin olması

Gelinen ülke ile kültürel, sosyal ve dini yaşayış benzerlikleri

Sunulan sağlık hizmetlerinin ekonomik oluşu, çeşitliliği ve kalitesi
Hizmet sektörünün gelişmiş ve ekonomik olması
Konut projelerinin ihtiyaç duyulan her şeyi kaliteli bir şekilde sunabiliyor olması
Benzer imkanların bulunduğu Fransa, İtalya, İspanya ve Yunanistan gibi diğer Akdeniz ülkelerine göre daha
kârlı gayrimenkul yatırım fırsatlarının sunulması
Irak, İran, Sudi Arabistan, Birleşik Arap Emirlikleri, Kuveyt gibi Körfez Ülkelerinden gelen yabancılar için
Türkiye'nin daha modern bir hayat tarzını benimsiyor oluşu
Türk halkının yardımseverliği ve misafirperverliği
Türkiye'de Avrupa'daki gibi yabancılar için ayrımcılığın ve ırkçılığın olmaması

Bulgu 2: Yabancıların Alanya, Muratpaşa, Konyaaltı ve Kepez İlçelerinden Konut Tabinin Sebepleri

Kolay ve ekonomik tatil yapabilmek
Yılın en az 8 ayını Türkiye'de geçirmek
Daha konforlu bir emeklilik hayatı geçirebilmek
Karlı bir yatırım beklentisi
Vatandaşlık alabilmek
Çocuklarına daha iyi şartlarda eğitim verebilmek
İş ve ticaret yapma isteği
Diğer nedenler

Bulgu 3: Bölgede Gayrimenkul Satın Alan Yabancıların Vatandaşlık Talebinin Yapısı

Gayrimenkul satın alan yabancıların büyük kısmının vatandaşlık talebi olmamaktadır.
Yabancıların bölge özelinde konut satın almaktaki en baskın güdüsü iklimin, çevrenin ve hayat koşullarının
konforlu olmasıdır.
Irak, İran, Ürdün, Sudi Arabistan Vatandaşları yatırım için konut talep etmektedir
Rusya ve Almanya Vatandaşları, kısa süreli tatil için yazlık amaçlı kullanım için konut talep etmektedir.
İran Vatandaşları, oturma izni alabilmek için konut talep etmektedir.
İngiltere Vatandaşları, emeklilik sonrası yılın büyük bir bölümünü bölgede geçirebilmek için konut talep
etmektedir.

Bulgu 4: Yabancı Ülke Vatandaşlarının Alanya, Muratpaşa, Konyaaltı ve Kepez İlçelerinde Konut Satın Alırken Ya Da Kiralarken Dikkate Aldığı Hususlar

Konutun m² başına düşen birim fiyatının döviz cinsinden karşılığı
Konutun denize, şehir merkezine, sağlık kurumlarına, alışveriş merkezlerine ve yeşil alanlara olan mesafesi
Deniz, orman ya da kent manzarasına olan konumu
Konutun büyüklüğü ve oda sayısı
Konutun güvenliği, sosyal donatı alanları, rekreasyon ve yeşil alan büyüklüğü, havuz gibi olanakların olup
olmaması
Komşulara olan mesafe ve komşuların profili

Bulgu 5: Yabancıların Talep Ettiği Konut Tipleri

İster yatırım ister barınma amaçlı olsun yabancıların büyük bir çoğunluğu değişik büyüklükte ve tipte olmak
üzere apartman dairelerini tercih etmektedirler.
Yabancıların tercih ettiği dairelerin bir kısmı müstakil yapı ve bloklarda yer alırken bir kısmı da güvenli, havuzlu ve asansörlü yüksek katlı kapalı sitelerde bulunmaktadır.
Yabancıların büyük bölümü söz konusu daireleri ilk defa oturulacak şekilde veya proje inşaat aşamasındayken
satın almaktadırlar.
İkinci el konut satın alan yabancılar azınlıkta kalmaktadır.

Bulgu 6: Gayrimenkul Şirketleri ya da Emlak Ofislerinin Yabancılara Sağladıkları Kolaylık ve Hizmetler

Gerek duyulması halinde kredi kullandırması
Tapu devir süreçlerinde iş takibinin yapılması
Satılan konutlarda kişilerin yaşamayacağı dönemler için bir başkasına kiralanmak suretiyle gelir oluşturulması gibi seçenekler sunulması
Oturma izni bürokrasindeki dosya işlemlerinin yürütülmesi
Vatandaşlık talep edilmesi haline sürecin takip edilmesi

Bulgu 7: Yabancıların Konut Talebinin Oluşmasında Etkili Olan Kaynaklar

İlan sayfaları
Emlak ofisleri
İnşaat ve emlak şirketleri
Sosyal medya reklamları, broşür ve afişler
Haberler, web sitesi blogları ve araştırma yazıları Tanıdık kişilerin referansları
Uluslararası emlak ofisleri

Bulgu 8: Rusya-Ukrayna Savaşının Bölgedeki Konut Talebini ve Konut Fiyatlarına Etkileri

Rus ve Ukrayna vatandaşları bölgeyi kısa ve orta uzunluktaki devreler halinde tatil amaçlı olarak tercih etmekteydiler.
2022 yılı şubat ayında başlayan savaş ve ilan edilen seferberlik sonrasında ise Rusya ve Ukrayna vatandaşları, bölgede konut satın almak ya da kiralamak suretiyle uzun erimli olarak yaşamak istemişlerdir.
Bölgede, Rus ve Ukrayna vatandaşlarının nüfusunun artmasına paralel olarak konut talebi de artmıştır.
Bölgede son zamanlarda üretilen 50-60 m²'lik 1+1 ya da stüdyo dairelere Rus ve Ukrayna vatandaşlarının büyük ilgisi olmuştur.
Küçük dairelerin artan fiyatları, büyük daireler için emsal kabul edilmiş ve 2+1, 3+1 ve 4+1 gibi seçenekler sunan konutların fiyatları yerel halkın ödeyebileceğinin çok ötesine ulaşmıştır.

Bulgu 9: Yabancıların Konut Edinimi ve Bölgedeki Sosyal Barışı

Antalya turizm beldesi olması nedeniyle yerli halk uzun yıllardır yabancı turistlere aşina durumdadır.
Artan enflasyon ve ağırlaşan yaşam koşulları, bölgede yabancılara bakış açısını da değiştirmiştir.
Bölge halkı önceki dönemlerde il ve ilçelerinin ekonomisine katkı sağladığını, yakın çevrelerinde istihdamı artırarak işsizliği azalttığını düşündükleri yabancılara karşı daha muhafazakâr bir tutum sergiler olmuşlardır.
Özellikle erişilebilir konut bulmakta zorlanan yerli halk bunun sorumlusu olarak yabancılara yüksek fiyatlardan konut satan ve kiralayan ev sahiplerini, inşaat şirketlerini ve emlak ofislerini göstermektedir.
Yerli halk, yabancıların konut edinimini zorlaştıran düzenlemelerin daha da ağırlaşmasını ve caydırıcı olmasını desteklemektedirler.
Daha milliyetçi bir tavırla yabancıya toprak satmanın vatana ihanet olduğunu düşünen kişi sayısı azımsanmayacak kadardır.
Rus ve Ukrayna Vatandaşlarının ilçelerde ticari faaliyetlerde daha fazla yer alması da bölge halkının tepkisini çeken bir başka konudur.

Bulgu 10: Yabancıların Konut Talebi ile Bölgedeki Konut Ve Kira Fiyatı Artışları Arasındaki İlişki

Bölgede konut ve kira fiyatları esasen 2017 yılından sonra bölgede yapılacak olan yeni konut projelerine yönelik ruhsat alımlarının azalması ile yükselmeye başlamıştır.
Fiyatlar, 2020 yılı yaz döneminde konut kredi faiz oranı ortalamasının aylık %0,82'ye indirilmesiyle yukarı yönlü eğilim göstermiştir.
Fakat bu dönemde yeni konut projelerinin gerçekleştirilememesi ya da tamamlanamaması nedeniyle mevcut kiralık konutların kira değerleri artmıştır.

Konut kredisi faiz oranlarında yapılan indirimler; toplam konut satışlarının ancak küçük bir bölümünün kredi ile karşılanmasından dolayı gerçek ihtiyaç sahiplerinin işine yaramamıştır.

Tamamlayıcı nitelikte olup, konut rayiç bedelinin %20'lik kısmını karşılayabilen düşük faizli krediler, yeterli birikimi olmayan kişilerin işine yaramamıştır.

Düşük konut kredisi imkânları, sermayesi olan ve üst gelir seviyesine sahip kişilerin yatırım amaçlı olarak birden fazla konut sahibi olmalarına yol açmıştır.

Bölgede konut ve kira fiyatındaki hızlı artışın asıl nedeni yabancıya yapılan gayrimenkul satışlarında aranması halinde, yabancıya satış yapılmayan yakın ilçe ve illerde fiyatların Antalya'dakiyle eşdeğer düzeyde artmasının geçerli bir açıklaması yapılamamaktadır.

Türkiye genelinde 2020-2023 yılları arasında konut ve kira fiyatları benzer oranlarda artış göstermiştir.

Yabancıların konut talebi, konut arzının sınırlı olduğu mahallelerde konut ve kira fiyatlarını arttırabilmektedir.

Bulgu 11: Bölgede Yabancıların Konut Talebindeki Azalışın Sebepleri

Artan enflasyon nedeniyle artık bölgede yaşamının maliyetinin yükselmesi

Yabancılara yönelik algının değişmesi ve tepkilerin çoğalması

Yabancıların konut edinimine yönelik Devlet tarafından örtülü bir zorlaştırma politikasının uygulanmaya başlanması

Türkiye'deki konut fiyatlarındaki aşırı artışlar ve yabancı yatırımcının gayrimenkulden elde etmeyi beklediği kâr marjını azaltması

Yabancı yatırımcının Antalya'dan konut satın almak yerine, daha çok prim yapmasını beklediği Dubai ve Kıbrıs gibi ülkelere yönelmesi

Bulgu 12: Kısa Süreli Oturma İzni Alabilmek İçin Yabancıların Konut Talebi

16 Ekim 2023 tarihinden önce yabancıların kısa süreli oturma izni için en az 75 bin dolar değerinde gayrimenkul satın almasını gerektirmekteydi. Bölgede bu fiyata satılan alınabilecek konut yok denebilecek kadardır.

Değeri 75 bin dolar civarında olan konutlar da yabancıların beklentilerini karşılamaktan uzaktır.

Göç İdaresi Başkanlığı tarafından 16 Ekim 2023 tarihinde yapılan bir düzenlemeyle, yabancıya ikamet amaçlı konut satışında alt sınır 75 bin dolardan, 200 bin dolara çıkarılmıştır.

Yabancılar geçici ikamet için 200 bin dolarlık gayrimenkul satın almak yerine 400 bin dolar karşılığında vatandaşlık alıp süre kısıtına uğramadan oturma hakkı elde etmeyi yeğler duruma gelmişlerdir.

Tatil için ev alan yabancılar, yalnızca turistik vize ile Türkiye'de ikamet izni olmaksızın 180 güne kadar ikamet edebildiğinden olağanüstü durumlar dışında ayrıca oturma izni talep etmemektedirler.

Antalya'dan yazlık olarak kullanılmak üzere tatil için ev satın alan birçok Avrupa Birliği, Rus ve İngiliz Vatandaşı yılda 180 günden daha fazla bölgede ikamet etmemekte, kullanmadıkları dönemlerde çoğunlukla bu yerleri kiralayarak gelir elde etmektedirler.

Bulgu 13: Yabancıların Konut Talebi, Konut/Kira Fiyatları Ve Yıllık Enflasyon İlişkisi

Bölgedeki konut ve kira fiyatları yabancı müşterilerin beklentilerine göre değişmektedir.

Dolar, Avro ve Sterlin'in Türk Lirası karşısında değerlenmesi nedeniyle bölgede Türk Lirası bazında fiyatlarda artışlar olmuştur.

2023 yılının ikinci altı ayında konut ve kira fiyatlarında Dolar, Avro ve Sterlin bazında gerileme yaşanmıştır.

Fiyatlardaki nisbi düşüşün sebebi, evini bir an önce satmak ya da kiralamak isteyen kişilerin bu evlerin uzun süre boş kalmasının maliyetine katlanmak istememeleridir.

Emlak sitelerindeki rakamların bazıları spekülatif amaçlı olarak yazılabilmekte ve gerçeği yansıtmamaktadır.

Emlak sitelerindeki rakamlara bakarak konut ve kira fiyatlarındaki artışları belirlemeye çalışmak çoğu aman yanıltıcı olmaktadır.

İlanlarda, komisyon karşılığında kayıt dışı olarak konut satışına ve kiralamasına aracılık yapan kapıcı, memur, öğrenci ve yabancı uyruklu kişilerle oldukça fazla karşılaşmıştır.

Komisyon karşılığında kayıt dışı olarak konut satışına ve kiralamasına aracılık yapan kapıcı, memur, öğrenci ve yabancı uyruklu kişiler piyasayı manipüle edebilmekte, gayrimenkulün bulunduğu bölgelerde fiyat beklentilerinin yükselmesine sebep olmaktadır.

Bulgu 14: Alanya, Muratpaşa, Konyaaltı ve Kepez İlçelerindeki Yerel Halk ile Yabancıların Durumu

Alanya, Muratpaşa, Konyaaltı ve Kepez ilçelerinde konut talebi Antalya ili genelinde zirvede olmasına rağmen bu ilçelerin her mahallesinde yabancılara ikamet izni verilmemektedir.

Konyaaltı ilçesinde; Hurma, Sarısu ve Liman mahalleleri, Alanya’da; Kargıcak, Mahmutlar, Kestel ve Avsallar mahalleleri, Muratpaşa’da Topçular Mahallesi yabancıların oturmuna kapatılmıştır.

Bu uygulamaya rağmen, söz konusu mahallelerdeki konut ve kira fiyat artışları, yabancılara oturma izni verilen yerlerle paralellik göstermektedir.

Yerli bölge halkından kirada yaşamak zorunda olanlar, yaşadıkları çevreyi değiştirmek istememeleri durumunda gelirlerinin büyük bölümünü kira ve diğer barınma masraflarına ayırmak zorunda kalmaktadır.

İlçelerde kira tavan uygulamasına rağmen ev sahipleri ile kiracılar arasında sözleşme yenileme dönemlerinde çoğu zaman ihtilaflar yaşanmaktadır.

Bölgede konut tahliye davaları son iki yılda büyük artış göstermiştir.

Artan maliyetler nedeniyle yaşam konforundan feragat edip daha mütevazı yaşam biçimlerini benimseyen aileler her geçen gün artmaktadır.

Muratpaşa ilçesinde yaşamın maliyeti arttığından, hane halkları görece daha erişilebilir konutların olduğu kent merkezine uzak Kepez, Döşemealtı, Korkuteli ve Serik gibi ilçelere göç etmeye başlamışlardır.

Yaşam alışkanlıklarından ve standartlarından vazgeçmek durumunda kalan aileler için bu zorlayıcı bir durumdur.

4. Değerlendirme

Türkiye’de yabancıların konut talebinden bağımsız olarak konut ve kira fiyatlarının artmasına sebep olan unsurlara yönelik çalışmalarda ise; konut ve kira artışlarının nedeni olarak TÜFE, GSYİH, konut talebi, konut kredisi faiz oranı, kira ve yapı maliyet endeksi gibi değişkenlerin etkili olduğu sonuçlarına ulaşılmıştır. Yine kullanılan ipotekli konut kredi miktarındaki değişimler, borçlanarak konut satın almak isteyen kişilerin oluşturduğu talebi büyük oranda etkilemektedir. Bu bağlamda TCMB verileri, konut satışlarının faiz oranlarına bağlı hareket ettiği, konut faiz oranları düştüğünde konut satışlarının arttığı, konut faizleri arttığında ise konut satışlarının düştüğünü göstermektedir (TCMB, 2024).

Merkez bankasının konut kredi faiz oranlarından bağımsız olarak uyguladığı genişletici para politikalarının, politika faizlerinin inmesine, piyasada parasal bir şişkinliğin yaşanmasına, sonrasında da enflasyonist ortamın oluşup, fiyatların yükselmesine sebep olduğu yapılan literatür incelemeleri neticesinde anlaşılmıştır. Yüksek enflasyonun yanı sıra, para basılarak para arzının artırılması, ulusal para biriminin Dolar, Avro ve Sterlin karşısında değer kaybetmesine de sebep olmuştur. Enflasyonist ortamlarda, gayrimenkulün barınma ihtiyacından ziyade bir yatırım aracı haline dönüşmesi sermaye sahiplerini daha çok gayrimenkul satın almaya yönlendirmekte, bu davranış konut talebini ve fiyatını arttırmaktadır.

Sektörün kendi içerisinde yaşadığı sorunlar ve tıkanıklıklar konut üretim sürecini yavaşlatarak üretimin artan konut talebi karşısında yetersiz kalmasına yol açabilmektedir. Uygun arsa üretilememesi, kentlerin yapılaşmaya doyması, insanların uydu kentlerde yaşamak istememesi, imar ve iskân izinlerinin alınmaması konut ihtiyacını karşılayacak kadar üretimin yapılamamasına ve fiyatların yükselmesine sebep olabilmektedir.

Kamuoyunda konut ve kira fiyatlarına ilişkin algı ise ekonominin gerçeklerinden biraz ayrılmaktadır. Halk arasında, son yıllarda yaşanan konut ve kira fiyatlarındaki artışın en önemli nedeni; sığınmacı, mülteci ve düzensiz göçmenlerin sebep olduğu konut piyasasındaki daralmalar şeklinde görülmektedir. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı verilerine göre Suriye İç Savaşının başladığı 2011 yılından, yabancılara ikamet yoluyla oturma izni verilmesi uygulamasının kaldırıldığı 2022 yılına kadar Türkiye’de yakalan düzensiz göçmen sayısı toplam 1.980.125 kişidir. Emniyet güçleri tarafından yakalanamayan ve yıllardır Türkiye’de kaçak bir hayat sürmeye çalışan düzensiz göçmenlerin sayısı ise bu rakamın çok üzerindedir. Temmuz 2022 itibariyle yabancı uyruklu kişilere, Türkiye’de ev kiralama yoluyla ikamet izni verilmesi uygulaması sonlandırılmış olsa da bu tarihe kadar oturma izni almak isteyen yabancıların oluşturduğu talep artışlarının bazı yerleşim yerlerindeki kira fiyatlarını yükselmesi fiyatlara ilişkin halk arasındaki bu algıyı güçlendirmiştir.

Sığınmacı, mülteci ve düzensiz göçmenlerin dışında konut ve kira fiyatlarının artmasının diğer unsurları ise, son yıllardaki yüksek enflasyon ve ev sahiplerinin açgözlü tutumları olarak dile getirilmektedir. Suni fiyat artışlarının bir şekilde talep görmesi halinde emlak piyasasında balon olarak tabir edilen rakamların, fiyatların yapışkanlığı ilkesi gereğince rasyonel seviyelere inmiyor oluşu, gayrimenkul sahiplerini cesaretlendirerek, ekonominin gerçeklerine uymasa da konut ve kira fiyatlarını yükseltmelerine sebep olmaktadır. Hayatın gerçekleri ile uyuşmayan bu tip fırsatçı davranış şekilleri artık ahlaki bir boyut kazanarak tartışmalara konu edilmeye başlanmıştır.

Konut ve kira fiyat artışlarına ilişkin tartışmalar Antalya bölgesi açısından Türkiye genelinden çok da farklı değildir. Bölgeyi diğer kentlerden ayıran en önemli unsur, uluslararası bir destinasyon niteliğindeki kentte, kozmopolit yapının daha görünür olmasıdır. Bölgede turizmin yıldızının yeni parladığı zamanlardan bu yana sempatiyle karşılanan enternasyonal nüfus, son yıllarda ağırlaşan yaşam koşullarının etkisiyle sorgulanır hale gelmiştir. Özellikle kısa süreli tatil tercihlerini mevsimsel ya da tüm yılı kapsayacak şekilde kente yerleşmek üzere değiştiren yabancılar, yerel halkın barınma ihtiyacını karşılamakta zorlanması ile istenmeyen kitle konumuna gelmiştir.

5. Sonuç

Antalya’da ulusal ve uluslararası sektör temsilcileri, yerel gayrimenkul ve inşaat şirketleri yöneticileri, gayrimenkul danışmanları ve emlak komisyoncuları yabancıların konut talebinden memnun görünmektedir. Bölgedeki fiyat artışlarının sebebinin doğrudan yabancıların konut talebine bağlanmaması yönünde fikir birliği olan temsilciler, nedenlerin daha makro düzeye yani ekonominin genel seyrinde aranması gerektiğini düşünmektedir. Tüm ilçeleri ile birlikte Antalya’daki konut fiyat endeksinin, yabancılara konut satışı olmayan kentlerdeki fiyat artışları ile benzerlik göstermesi bu söylemlerini kendi adlarına doğrular niteliktedir.

Yabancıya konut satışının tüm ülke genelinde ve Antalya ili özelinde 2022 yılsonu verilerine göre yarı yarıya düşmesi fiyatların gerçeklikten uzaklaştığını göstermiştir. Yabancı yatırımcılar artık bölgedeki konut fiyatlarını yatırım yapmaya değecek düzeyde değerlendirmemektedir. Görüşülen kişiler ise bölgeden tersine göç sürecinin yaşanması halinde fiyatların az da düşebileceğini öne sürmüştür. 2023 yılı sonu itibari ile yabancıların konut talebindeki %50 oranındaki düşüşe rağmen bölgede konut ve kira fiyatlarında gerileme olmamıştır.

Vatandaşlık hakkı elde edebilmek adına gayrimenkul satın alma yoluna giden yabancıların sayısı halk arasında bir fenomen halini aldığı kadar fazla değildir. Bunun birkaç nedeni vardır. Türkiye pasaportu vize kolaylığı açısından yatırımcılar için avantajlı görülmemektedir. Gayrimenkul yatırımı karşılığında vatandaşlık imkânı sunan bazı AB ülke pasaportlarına sahip olmak Avrupa Birliği içerisinde serbest dolaşıma da imkân verdiği için, yatırımcılar açısından daha cazip olarak değerlendirilmektedir. Avrupa Birliği Ülkeleri’nde yabancıya konut satış oranları 2023 yılı itibari ile %8-%10 seviyelerindeyken, Türkiye’de 2023 yılsonu verilerine göre bu oranın %3’ün altına gerilemiş olması da bunun bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

2022 yılında başlayan tavan kira fiyatı uygulamasından sonra Antalya’da birden fazla konutu olan kişiler, ileride daha yüksek bedellerle sözleşme yapma beklentisi içerisine girmiştir. Bu da bazı bölgelerde boş konutların artmasına ve konut arz miktarının azalmasına sebep olmuştur. Hükümetin keyfi uygulamalarla atıl konumda bırakılan konutlara ilişkin artan oranlı vergi uygulayacağını açıklaması da birden fazla konutu olup da kiralamayan kişiler üzerinde caydırıcı bir etki oluşturmamıştır. Yine kira tavanı uygulaması, beklenen kira gelirini,

faiz gelirinin çok altında bıraktığından emeklilik sonrası sabit gelir beklentisi ile konuta yönelen kitleyi de konuttan uzaklaştırmıştır.

Bölgede konut ve kira fiyatlarının yüksek olarak algılanmasının bir diğer nedeni de yeni nesil 1+0 ve 1+1 konutların yüksek bedellerle özellikle Rus ve Ukrayna vatandaşlarına kiralanıyor olmasıdır. Savaş ortamından uzaklaşmak ve yeni bir yaşam kurmak isteğiyle bölgeye gelen bu kişiler yaşadıkları olağanüstü durumun etkisiyle talep edilen yüksek bedellere razı olmak durumunda kalmışlardır. Eski hayatlarını ülkelerinde bırakarak yanlarında getirebildikleri birikimlerle yeni bir hayat kurmaya çalışan bu insanlardan düzenli bir gelirleri olmayanlar, uzun vadede ellerindeki birikimlerden yoksun kalarak talep edilen kira tutarlarını ödeyemeyecek hale geleceklerdir. Bu da bölgede emlak piyasasının gerçek değerine inmesiyle sonuçlanacaktır.

Pandemi süreciyle başlayan ve her geçen yıl daha da etkisini hissettiren yüksek enflasyonist yaşam koşulları, tüm ülkede olduğu gibi, Antalya’da yaşayanları sosyoekonomik, fiziksel ve mental açıdan zorlamaktadır. Bu ağır koşullar altında yaşam mücadelesi vermeye çalışan yerel halk, sahip olduğunu düşündüğü kaynakları başkaları ile paylaşmak istememektedir.

Son olarak, erişilebilir konut miktarının her geçen gün daha da azalıyor olması, bölge halkı üzerinde gerilim oluşturmaktadır. Bu gerilimin toplumsal barışa zarar vermeye başladığı görülmüştür. Ekonomisi büyük oranda turizm faaliyetlerine ve yabancı ziyaretçilere endeksli olan bölge için, yabancıların bölgeden uzaklaştırılması kent ekonomisine büyük zararlar verecektir. Konut ve kira fiyatlarındaki yüksek artışların tek sebebinin yabancılar olmadığının kamuoyuna anlatılması, bölgedeki sosyal barışın sağlanması ve yabancı düşmanlığının artmaması bakımından hayati önem taşımaktadır.

Kaynakça

- Adams, Z. & Füss, R. (2010), “Macroeconomic Determinants of International Housing Markets”, *Journal of Housing Economics*, 19(1), 38-50.
- Alp, E. (2019), “Türkiye Konut Kira Fiyatlarının Makroekonomik Belirleyenleri”, *Bankacılar Dergisi*, 30(110), 94-113.
- Badarinza, C., & Ramadorai, T. (2018), “Home Away From Home? Foreign Demand and London House Prices”, *Journal of Financial Economics*, 130(3), 532–555.

- Chao, C.-C., & Yu, E. S. H. (2015), "Housing Markets With Foreign Buyers", *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 50, 207-218.
- Corbin, J. & Strauss, A. (2014), *Basics Of Qualitative Research: Techniques And Procedures For Developing Grounded Theory*, 4. Baskı, Thousand Oaks: Sage Publications.
- Creswell, J. W. (2008), *Nitel Araştırma Yöntemleri*, Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Creswell, J. W. (2014), *Research Design Qualitative, Quantitative, And Mixed Method Approaches*, Los Angeles: SAGE Publications.
- Durkaya, M. & Yamak, R. (2004), "Türkiye'de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi", *İktisat, İşletme ve Finans Dergisi*, 19(217), 75-87.
- Eisner, E. W. (2017), *The Enlightened Eye: Qualitative Inquiry And The Enhancement Of Educational Practice*, Teachers College Press, New York: Macmillan.
- Giannoni, S., Beaumais, O. & Tafani, C. (2017), "Foreign Buyers, Price Dispersion And Local Buyers Eviction In Bargaining Markets", *Laboratoire Lieux, Identit'es, eSpaces et Activit'es* (LISA), <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php/?/evds/portlet/jHQqZSuUssg%3D/tr> (Erişim, 25/12/2023)
- Kalender, C.O. (2023), "Türkiye'de İlçe Bazlı Uluslararası Yatırımcıya Konut Satışı", <https://emsal.com/turkiyede-ilce-bazli-uluslararasi-yatirimciya-konut-satislari/> (Erişim tarihi: 20.12.2023)
- Kepili, E. I. Z. & Masron, T. A. (2011), "Real Estate–Foreign Direct Investment–Growth İn Malaysia: Re-Framing Eclectic Paradigm", *IPEDR*, 7, 110-114.
- Kutsal, S. & Polatoğlu, Ç. (2023), "Türkiye'de Artan Konut İhtiyacı ve Konut Sorununun Dinamikleri", *Topkapı Journal of Social Science*, Vol. 2, No. 1.
- Maslow, A. H. (1943), "A Theory Of Human Motivation", *Psychological Review*, 50, 370-396. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:53326433> adresinden 23/10/2023 tarihinde ulaşılmıştır.
- Meidani, A. N., Zabihi, M. & Ashena, M. (2011), "House Prices, Economic Output, And Inflation Interaction In Iran", *Research in Applied Economics*, 3(1), 1-13.
- Onat, B. (2000), *Bir Zamanlar Antalya Bir Antalya Sevdalısının Kaleminden*, ME-PA A.Ş., İstanbul, 2000.

- Özlük, S. (2019), *Türkiye’de Konut Sektörü*, İkinci Adam Yayınları, İstanbul.
- Özpolat, A. (2020), *Türkiye’de Kentleşme Politikaları ve Konut Talebini Etkileyen Faktörler: Svec Analizi*, Kriter yayımları.
- Öztürk, N. & Fitöz E. (2009), “Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama”, *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), 2009, 21-46.
- REIDIN (2023a), İlçe Düzeyinde Konut Satış Fiyat Endeksi, Antalya (Erişim tarihi: 29.12.2023)
- REIDIN (2023b), Antalya ili Konut Satış Fiyat Endeksi, <https://rebis.reidin.com/tr-TR/Articles/index?AllowedRedirect> (Erişim tarihi: 29.12.2023)
- Rosen, S. (1974), Hedonic Prices And Implicit Markets: Product Differentiation In Pure Competition, *Journal of Political Economy*, 82(1), 34-55.
- TCMB (2023), Konut Fiyat Endeksi, Kasım 2023. <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-n> (Erişim tarihi: 20.12.2023)
- Trofimov, I. D., Aris N. Md. & Xuan D. C. D. (2018), “Macroeconomic And Demographic Determinants Of Residential Property Prices in Malaysia” *Munich Personal RePEc Archive (MPRA)*, Paper No. 85819
- TÜRMOB (2017), Yabancılara ve Türkiye’de Yerleşik Olmayanlara Konut ve İşyeri Teslimlerinde KDV İstisnası Uygulaması, Mevzuat Sirküleri, 5/5/2017, 60/3, <https://www.turmob.org.tr/ekutuphane/Read/7042f328-d63f-4dc8-8b46-87cb59eb6cec>
- TÜİK (2023a), Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2023-49516> (Erişim tarihi: 25.12.2023).
- TÜİK (2023b), Yapı İzin İstatistikleri, Eylül 2023. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,-2023-49532> (Erişim tarihi: 23.12.2023)
- TÜİK (2023c), İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2023-> (Erişim tarihi: 23.12.2023)

- Ünlü Öztürk, C. & Yılmaz Bayram, Z. (2021), “Yabancı Coğrafyada Konut Talebinin Sosyal Ve Ekonomik Etkileri: Trabzon Örneği”, *Coğrafya Dergisi*, 42, 181-194.
<https://doi.org/10.26650/JGEOG2021-886312>
- Wong, A. (2017), “Transnational Real Estate İn Australia: New Chinese Diaspora, Media Representation And Urban Transformation In Sydney's Chinatown” *International Journal of Housing Policy*, 17(1), 97–119.
- Valadez, R. M. (2010), “The Housing Bubble And The GDP: A Correlation Perspective” *Journal of Case Research in Business and Economics*, 3, 1-18.
- Yıldırım, S., Karakaya Kırmızı, B. & Zeren, F. (2021), “Türkiye’de Konut Fiyatlarını Belirleyen Makroekonomik Göstergelerin Analizi”, *Uluslararası Ekonomi İşletme ve Politika Dergisi*, 5(1), 1-15.
- Zeno, A. & Füss, R. (2010), “Macroeconomic Determinants Of International Housing Markets”, *Journal of Housing Economics*, 19, (1), 38-50.