



YABANCILARIN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ EDİNİMİNİN TURİZM SEKTÖRÜ ÜZERİNE ETKİSİ*

Yrd. Doç. Dr. Hakan CANDAN

Karamanođlu Mehmetbey Üniversitesi, İİBF
hakancandan@kmu.edu.tr

Prof. Dr. Ercan OKTAY

Karamanođlu Mehmetbey Üniversitesi, İİBF
ercanoktay@kmu.edu.tr

Öz

Son yıllarda küreselleşme rüzgârlarının etkisiyle yabancı kişi ve sermaye için ulusal sınırların önemsizleştiği görülmektedir. Ülkeden ülkeye değişiklik gösterse de, hâkim anlayış, yabancı uyruklu kişi ve sermayenin girişine ve dolayısıyla taşınmaz edinmesine bu dönemde olumlu bakılmaktadır. Türkiye’de de 1980 sonrası dönemde benimsenen liberal ekonomik politikalar ve küresel ekonomik sisteme eklenme çabaları kapsamında yabancıların taşınmaz edinimini kolaylaştıran ve teşvik eden düzenlemeler yapılmıştır. Bu çalışmada yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimi konusunda yaşadığı süreç, Cumhuriyet döneminden itibaren incelenmiştir. Ayrıca Kırgızistan ve Türk Cumhuriyetleri ile seçilmiş bazı ülkelerdeki yasal mevzuata değinilmiştir. Son olarak yabancıların taşınmaz ediniminin turizm sektörü üzerindeki etkisi ekonomik, sosyal ve kültürel yönleriyle teorik düzeyde ele alınmıştır.

Anahtar kelimeler: Yabancılar, Taşınmaz Edinimi, Turizm.

PROPERTY ACQUISITION OF FOREIGNERS IN TURKEY AND ITS EFFECTS ON TOURISM SECTOR

Abstract

In recent years it is been observed that national borders have become trivial for foreign individuals and capital with the effects of globalization winds. Even though the ideas may change regarding the country; foreign individual and capital inflows, therefore, the property acquisition of foreigners are positively assessed. Regulations to ease and promote property acquisition of foreigners in Turkey have imposed after 1980 period due to liberal economic policies and integration attempts to the global economic system. This paper considers the property possession process of foreigners in Turkey since the formation of the republic. Therefore, legal regulations in Kyrgyzstan and in other Turkic Republics and in some other selected countries are mentioned. Finally, effects of property acquisition of foreigners on tourism sector are analyzed theoretically on social, economic and cultural level.

Keywords: Foreigners, Property Acquisition, Tourism.

1.Giriş

Küreselleşen dünyanın ürettiği sonuçlar arasında, kişilerin uyrukları dışındaki farklı ülkelere gezi, iş ya da yaşamak amacıyla geçici veya tamamen yerleşmeleri de bulunmaktadır.

* Bu çalışma, 20-22 Nisan 2017 tarihlerinde Bişkek/Kırgızistan’da yapılan 3. Uluslararası Türk Dünyası Turizm Sempozyumunda sunulan bildirinin genişletilmiş halidir.

Hedef ülkelerin kimi zaman daha elverişli yatırım ve kazanç fırsatı sunması, kimi zaman daha uygun koşullarda yaşam imkânlarını barındırması, kimi zaman da eğlence ve keyif açısından cazip ortamlara sahip olması nedeniyle söz konusu yerleşimler gerçekleşmektedir. Ve bu hareketlilik son yıllarda giderek artmakta ve hedef ülkeler açısından da önemli boyutlara ulaşmaktadır.

Söz edilen hareketliliğin önemli biçimlerinden birisi olan “*Sermayenin serbest dolaşımı*” ilkesi, çeşitli küresel ve bölgesel işbirlikleri nedeniyle oldukça yaygın kabul gören bir anlayış halini almıştır (Genç, 2015). Küresel ölçekte 2007 yılında 3.065 trilyon, 2015 yılında 2.165 trilyon ABD doları olarak gerçekleşen doğrudan yabancı sermaye yatırımları iştah kabartıcı düzeydedir (www.worldbank.org). İspanya ve Portekiz gibi ülkelerin gelişmiş ülkeler ligine katılmalarında *güneşe yönelen* (sun seekers) (Yirik vd., 2015) yabancı ülke vatandaşlarının özellikle turistik amaçlı geçici ya da kalıcı şekilde yerleşmelerinin etkisi (Avcı vd., 2008: 7), diğer ülkelere ilham verici olmaktadır. Özellikle emekli Avrupalı göçmenlerin turistik merkezlere yönelen hareketi son yıllarda artan bir öneme sahip olmuştur. Zerrin Toprak (2009)’ın “*son durak turizmi*”nin aktörü olarak ifade ettiği bu göçmenler, yerel halka göre daha eğitilmiş ve ekonomik güç sahibi olmaları nedeniyle *yabancı toplumsal sermaye* olarak kabul edilmektedirler. Dolayısıyla bu gelişmeler, ülkelerin mevcut pastadan pay alma çabalarının da şiddetlenmesine neden olmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kendi ülkelerine hem yatırım amaçlı, hem de geçici ya da kalıcı şekilde yerleşmek amaçlı gelişi desteklenmektedir. Yabancı yatırımcıyı ya da turistleri ülkelere çekmek için cazip ortamlar hazırlama çabası içine girmişlerdir.

Bu anlamda, yatırımcı veya turistlerin hedef ülkelerde taşınmaz edinimleri önem kazanmaktadır. Son yıllarda birçok ülkenin yabancıların taşınmaz edinimini kolaylaştırıcı düzenlemelere gitmekte olduğu görülmektedir. Ancak yine bu ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimine yönelik ciddi bir karşıt cephenin varlığı da bilinmektedir. Karşıt cephenin temel hareket noktası, egemenlik kaygısı (Yılmaz, 2013) ve toprağın kutsal bir değer (Uzun ve Yomralıoğlu, 2007) olarak yüceltilmesi olmaktadır.

Türkiye açısından bakıldığında, yabancıların taşınmaz edinimi konusunun oldukça sancılı bir süreçten geçtiği görülmektedir. Bir yandan yabancı yatırımcıyı ve turisti çekmek arzusu, diğer yandan Osmanlı Dönemi’ne 1867 tarihli *Tebay-ı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun*’a kadar eskiye dayanan olumsuz tecrübeler (Yıldız, 2007: 125), yabancıların taşınmaz edinimi konusundaki adımların ikircikli kalmasına yol açmıştır. 2000’li yıllarda yapılan liberal bakış açısının egemen olduğu düzenlemeler, özellikle Anayasa Mahkemesi’nin ısrarlı muhafazakâr tutumuna maruz kalmış ve çıkarılan yasaların

defalarca iptaliyle sonuçlanmıştır (Yılmaz, 2013: 1096). Son olarak 03.05.2012 tarihinde 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. Maddesi’nde 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik, yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimini oldukça radikal şekilde değiştirmiştir.

Bu çalışmada, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimleri, tarihsel bir değerlendirmeyi de kapsayacak şekilde ele alınmıştır. Buna ek olarak Kırgızistan ve diğer Türk Cumhuriyetleri ile bazı seçilmiş ülkelerdeki uygulama örneklerine yer verilmiştir. Son olarak da yabancıların taşınmaz edinimlerinin turizm sektörü başta olmak üzere ekonomik, sosyal ve siyasal yönleri üzerinde değerlendirmeler yapılmıştır. Çalışma, öncelikle Türkiye açısından yabancıların taşınmaz edinimini tarihsel bir derinliği dikkate alarak gözden geçirmekte, yürürlükteki uygulaması ile bazı seçilmiş ülke uygulamalarına da yer vererek yabancıların taşınmaz edinimi konusunda karşılaştırmalı bir boyut sunmaktadır. Bu yönüyle literatüre bir katkı sağlayacağı umulmaktadır.

2. Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi

2.1. Geçmiş Uygulamalar

Osmanlı Devleti’nde Safer Kanunu olarak bilinen *Tebay-ı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun*, 10 Haziran 1867 tarihinde Sultan Abdulaziz döneminde kabul edilinceye kadar yabancı gerçek kişilere Osmanlı coğrafyasında taşınmaz mal edinme hakkı verilmemişti (Levi, 2006’dan aktaran Genç, 2014: 79). İlginç şekilde Osmanlı döneminde yabancılara önemli ayrıcalıklar tanınmış olan kapitülasyonlarda bile yabancıların taşınmaz edinim hakkı söz konusu olmamıştı. Ancak bu kanun ile birlikte Osmanlı Devleti ile protokol imzalayan ülke vatandaşlarının herhangi bir kısıtlamaya ya da şarta bağlı olmaksızın taşınmaz edinme hakkı tanınmış oluyordu. Tek istisna hicaz toprakları için öngörülmüştü (Yılmaz, 2013: 1098-1099). Bu düzenleme sonucunda sadece Ege Bölgesi’nde 6 milyon dönüm arazi yabancıların eline geçmiştir. 1890-1900 yılları arasında İzmir’in %85’inin yabancılara ait olduğu açıklanmıştır. 1913 yılındaki bir fqnfköfcsyös düzenleme ile yabancı şirketlerin de Osmanlı’dan taşınmaz mal edinmesi mümkün hale getirilmiştir. Hatta bugünkü İsrail Devleti’nin o dönemlerde Filistinlilerce satılan topraklar üzerine kurulduğu bilinmektedir (Yıldız, 2007: 125).

Osmanlı Devleti’nin uzun bir süre yabancılara taşınmaz mal edinim hakkı tanımamasına rağmen özellikle 1856 Islahat Fermanı ile birlikte bu hakkı tanıdığı görülmektedir. Ancak belirtmek gerekir ki bu ciddi değişikliğin arka planında Osmanlı’nın Batı ülkelerinden aldığı borçların ödenmesi noktasında taşınmazların, bir tür teminat niteliği taşıması olmuştur. Yani Osmanlı’ya borç veren yabancılar, alacaklarını tahsil edemedikleri

zaman karşılık olarak topraklara el koyarak alacaklarını temin etme yoluna gitmişlerdir (Yıldız, 2007: 125). Safer Kanunu, I. Dünya Savaşı'na kadar yürürlüğünü korumuş, 1914 yılında çıkarılan Kapitülasyonların Kaldırılmasına İlişkin Kanun ile kaldırılmıştır.

Lozan Barış Antlaşması, yabancıların taşınmaz mal edinimi konusunda modern hukukun yöntemlerinden olan *karşılıklılık esasını* benimsemiştir (Mutlu, 2005: 276). Ancak 1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu ile köylerde yabancıların taşınmaz mal edinimi her şekilde yasaklanmıştır. Yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimi konusunda Cumhuriyet dönemindeki ilk temel düzenlemenin 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu olduğu kabul edilir. Bu Kanun'un 35. Maddesi, *yasal sınırlamalara uymak ve karşılıklılık şartı* ile yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinimi hakkı tanımıştır. Ayrıca Köy Kanunu ile getirilen kısıtlama da geçerliliğini korumuştur. Köy sınırları dışında gerçek kişilerce edinilebilecek taşınmazlar için de, 30 hektar üst sınırı getirilmiştir. Otuz hektarı geçen kısımlar için Bakanlar Kurulu izni aranmıştır. Ölüme bağlı tasarruflar da bu kısıtlamaya tabi kılınırken, yasal miras yoluyla edinilen taşınmazları ise kapsam dışında bırakmıştır (Yılmaz, 2013: 1101).

Temelleri 1924 tarihli 442 sayılı Köy Kanunu ve 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu ile oluşturulan uygulama, 1984 yılındaki 3029 sayılı Kanun ile değiştirilmek istenmiştir. Bu yasa ile yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin olarak Bakanlar Kurulu'na bazı yetkiler verilmekteydi. Hangi ülkelere karşılıklılık şartının uygulanmayacağını belirleme yetkisi ile yabancıların taşınmaz edinimlerinde Toplu Konut Fonu'na ödenecek fon oranını belirleme yetkisinin Bakanlar Kurulu'na tanınmasına ilişkin düzenleme, Anayasa Mahkemesi tarafından 1985 yılında iptal edilmiştir. Yüksek Mahkeme iptal gerekçesinde verilmek istenen yetkinin sınırlarının belirsiz olduğunu ve yasama yetkisinin devri anlamına geldiğine yer vermiştir. Yüksek Mahkeme'nin iptal gerekçesinde yer alan şu ifadesi de ilginçtir (Yıldız, 2007: 125-126): *“Ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesi, salt bir mülkiyet sorunu olarak değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir. Yabancılara satılan toprakların geri alınması zordur ve yabancılar kendi devletlerinin koruması altındadır. 1948 yılı öncesinde bu şekilde toprak satın alarak İsrail Devleti'nin temellerinin atıldığı unutulmamalıdır.”*

Anayasa Mahkemesi'nin bu iptal kararı sonrasında yasa koyucu 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda değişiklik yapan yeni bir düzenleme daha yapmıştır. 1986 tarih 3278 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik de aslında iptal edilen düzenleme ile çok büyük bir farklılık göstermemekteydi ve nitekim Anayasa Mahkemesi, bu düzenlemeyi de 1986 yılında iptal etmiştir (Yılmaz, 2013: 1102).

Bu kez 2003 yılında 4916 sayılı Kanun ile, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda önemli değişiklikler yapılmıştır. Özetle, yapılan değişiklik ile; karşılıklı olmak ve yasal kısıtlamalara uyulmak şartıyla yabancı gerçek kişilere ek olarak yabancı ülkelerde o ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de 30 hektar üst sınırı dâhilinde taşınmaz edinim hakkı tanınmıştır. Karşılıklılık ilkesi, ticaret şirketlerini de kapsayacak şekilde genişletilmiştir. Ayrıca 442 sayılı Köy Kanunu ile uygulanmakta olan kısıtlama da kaldırılmış ve köy sınırları içerisinde de yabancı gerçek kişiler ile tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ediniminin yolu açılmıştır. Sınırlı ayni haklar için ise, karşılıklılık ilkesinin uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Askeri bölge ve güvenlik bölgesi ile stratejik bölgeler için uygulanmakta olan kısıtlamalar aynen korunmuştur. Bunlara ek olarak da kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Bir başka farklılık ise, yasal miras yoluyla edinilen karşılıklılık ilkesine aykırı durumdaki taşınmazların paraya çevrilerek tasfiye edileceği düzenlemesidir. Bu yolla konuyla ilgili ortaya çıkan sorunlar çözüme kavuşturulmuştur (Genç, 2014: 82).

4916 sayılı yasa ile yapılan değişiklik de Anayasa Mahkemesi tarafından 2005 yılında iptal edilmiştir. Mahkeme, muhafazakâr bakış açısını önceki iptaller ile benzer şekilde bu düzenlemeyi iptal ederken de ortaya koymuştur. 4916 ile getirilen değişiklik sonucunda karşılıklılık ilkesinin ihlâl edildiği ve hatta ilkenin içinin boşaltılmış şekilde ele alındığı gerekçeleri iptal kararına zemin oluşturmuştur (Anayasa Mahkemesi Kararı, 14.03.2005 2003/70 E ve 2005/14 Karar).

Yüksek Mahkeme ve Yasa Koyucu arasındaki görüş ayrılığı, bu kez 2005 yılında çıkarılan 5444 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda değişiklik yapılmasına yol açmıştır. Bu düzenlemede Anayasa Mahkemesi’nin iptal gerekçeleri üzerinde özenle durulmuştur. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerin, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ya da sınırlı ayni hak edinebilecekleri düzenlenmiştir. Değişiklik ile yabancı gerçek kişilerle ilgili olarak Anayasa Mahkemesi’nin 2003 tarihindeki iptal kararının gerekçelerinde yer alan; taşınmazın edinme amacı, edinilecek taşınmazın miktarı, sınırlı ayni haklar ve Bakanlar Kurulu’nun yetkisi yönünden bazı kısıtlamalara gidilmiştir. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde karşılıklılık ilkesi ve yasal kısıtlamalara uyma koşulları korunmuştur. Yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de sadece işyeri ve mesken olarak kullanmak üzere taşınmaz edinebilecekleri, ayrıca bu taşınmazların uygulama imar planı ya da mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlardan olması zorunlu hale getirilmiştir. Sınırlı ayni haklar açısından ise, ipotek gibi taşınmaz rehni dışındaki bütün sınırlı ayni haklar için de

karşılıklılık ilkesini benimsemiştir. Miktar açısından ise yabancı gerçek kişilerin ülke genelinde iki buçuk hektar üst sınırdaki taşınmaz edinebilecekleri, bu sınırı otuz hektara kadar arttırmaya Bakanlar Kurulu'nun yetkili olduğu düzenlenmiştir. Ayrıca Bakanlar Kurulu, yabancı gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını belirlemeye yetkili kılınmıştır. Yine Bakanlar Kurulu, yabancı gerçek kişilerin kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinmeyecekleri alanları belirlemeye de yetkilendirilmiştir (Yılmaz, 2013: 1110).

Ne var ki, Anayasa Mahkemesi bu düzenlemeyi de öncekilere benzer gerekçeler ile 2007 yılında iptal etmiştir. Bunun üzerine yasa koyucu 2008 yılında 5782 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nda yeniden değişiklik yapmıştır. Yabancı gerçek kişilerin ilçe bazında uygulama ve mevzi imar planı içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri düzenlenmiştir. Miktar yönüyle üst sınırdaki ise Bakanlar Kurulu'na bir arttırma yetkisi tanınmamış; yabancı gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri miktar, iki buçuk hektar olarak kalmıştır.

2.2. Yürürlükteki Uygulama

03.05.2012 tarih ve 28296 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6302 sayılı 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda değişiklik yapan kanun (www.mevzuat.gov.tr) ile yabancı gerçek ve tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz mal edinimi ve tasarruflarıyla ilgili önemli anlayış değişikliğine gidilmiştir. Yeni düzenlemeyle *kanuni sınırlamalara uyulmak kaydı* aynen korunurken, Lozan Antlaşması'ndan bu yana benimsenmiş olan *karşılıklılık* ilkesinin terk edildiği görülmektedir. Bu ilke yerine, *uluslararası ikili ilişkiler yönünden uygun olduğu durumlar ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde* Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri şeklinde yeni bir anlayış benimsenmiştir. 6302 sayılı Kanun'un birinci maddesi ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmaz ve bağımsız ve sürekli nitelikli sınırlı aynı hakların toplam alanının özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçmeyeceği (Bakanlar Kurulu iki katına kadar arttırmaya yetkili kılınmıştır) düzenlenmiştir. Burada iki kademeli bir denge ve denetim mekanizmasının kurulmak istendiği görülmektedir. İlçe düzeyindeki *kota* ile yabancı yoğunluklu coğrafi bir yapının oluşmasının önüne geçilmektedir. Kişi bazında ülke genelindeki otuz hektar sınırlaması ile de, ikinci denge ve kontrol mekanizması devreye girmektedir. Bu sınırlamalarda, özellikle

Anayasa Mahkemesi’nin geçmiş kararlarındaki duyarlılığı ile 20. yüzyılın başındaki Filistin örneği gibi tarihsel tecrübelerin de belirleyici olduğundan söz etmek mümkündür.

Yukarıda yer verilen iki kademeli denge ve denetim mekanizması ile objektif bir sınırlamaya gidilmişken, ayrıca, yine Bakanlar Kurulu’na öznel nitelikli bir denge ve denetim imkânı daha verilmiştir. 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35/3 maddesi ile, “*Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.*” şeklinde Bakanlar Kurulu’na oldukça *esnek* hareket edebileceği ve *tam bir inisiyatif* tanıyan düzenleme yapılmıştır. Dolayısıyla önceki dönemlerde görülen muhafazakâr nitelikli genel bakış açısının bu düzenlemeye de kısmen sirayet ettiği görülmektedir. Nitekim 13.11.2009 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile stratejik özelliği ve yabancıların taşınmaz edinimindeki yoğunluk düzeyinin yüksek oluşu nedeniyle Hatay, Kilis ve Mardin illerinde yabancıların taşınmaz edinimi yasaklanmış haldedir (Özügurlu ve Yılmaz, 2010: 105).

Yasa, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin yapısız taşınmaz edinimlerinde taşınmazda geliştirecekleri projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunulmasını zorunlu kılmıştır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje, tapu kayıtlarına da kayıt edilmektedir. Ve ilgili Bakanlık tarafından söz konusu projenin gerçekleştirilmesine ilişkin sürecin takip edileceği hüküm altına alınmıştır.

Yasanın önemli bir boyutu da askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgeler ile ilgili yönüdür. Söz konusu bölgelere ilişkin harita ve koordinat değerleri ya da bu yerlerdeki değişikliklere ilişkin değerlerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ne (TKGM) bildirilmesi ve tapu işlemlerinin bu verilere göre yürütülmesi gerekmektedir. Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile 35. Maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve hak sahibine ödenir.

Yabancı ülkelerin kendi kanunlarına göre kurulan ve tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışında kalan dernek, vakıf, cemaat, kooperatif gibi tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz ya da sınırlı aynı hak edinmesi mümkün değildir. Tüzel kişiliğe sahip yabancı

uyruklu ticaret şirketlerinin ise ancak özel kanunlarla belirlenmiş durumlarda taşınmaz veya sınırlı ayni hak edinimi mümkün olabilmektedir. Bunlar;

- 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 8/E maddesi uyarınca, imar planında turizm kullanımına ayrılmış alanlarda turizm sektöründe faaliyette bulunmak kaydıyla 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde yer alan koşul ve sınırlamalardan Bakanlar Kurulu Kararı ile istisna edilebilmekte, dolayısıyla bu alanlarda bu amaçlarla taşınmaz mal edinebilmektedirler. Yine aynı kanunun 8/D maddesi uyarınca Turizm yatırım belgesine sahip yabancı uyruklu ticaret şirketlerine Turizm Bakanlığı'nca bu alanlardaki taşınmaz mallarda bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı (Medeni Kanun uyarınca taşınmaz mal niteliğinde) ve irtifak hakkı tesis edilebilmektedir. Ancak bu taşınmaz malların imar planlarında turizm kullanımına ayrılmış alanlar içerisinde yer alması ya da turizm yatırımının gerçekleşmesini sağlayacak imar planının yapılması (mevzii imar planı) gerekmektedir.

- 6326 sayılı Petrol Kanunu'nun 12/2 maddesi gereğince Bakanlar Kurulu Kararıyla petrol çıkarmak için gerekli taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinebilmektedirler.

- 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu'na göre kurulan üretim bölgeleri içindeki taşınmaz mallar üzerinde yasanın 4. maddesi gereğince Yabancı Ticaret Şirketleri lehine irtifak hakkı tesis edilebilmektedir.

- Uluslararası ikili antlaşmalar ile yabancı bir ticaret şirketine Türkiye' den taşınmaz/sınırlı ayni hak edinim hakkı verilmiş ise, Anayasa 90. Madde hükmü gereğince yabancı ticaret şirketinin taşınmaz ya da sınırlı ayni hak edinimi mümkün olabilecektir.

Türkiye'de yabancıların taşınmaz veya sınırlı ayni hak edinimine ilişkin düzenlemeler, 1980 sonrası dönemde Türkiye'yi de etkisi altına alan liberal ekonomik politikalar ve bunun sonucu olarak dünya ekonomik sistemine katılım çabaları kapsamında gerçekleşmiştir. Politika yapıcılarının bu yöndeki istekli hali, çoğu zaman Anayasa Mahkemesi tarafından engellenmişse de ısrarlı düzenleme girişimlerinin son halkası 6302 sayılı yasa ile yürürlüğe girmeyi başarmıştır. Yüksek Mahkeme tarafından son düzenleme için bir iptal kararı da verilmemiştir. Ancak son düzenlemede de, yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin geleneksel *kuşkulu bakışın* devam etmekte olduğunu görmek zor değildir.

3. Seçilmiş Bazı Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Edinimleri

3.1. Orta Asya Türk Cumhuriyetleri

Kırgızistan'ın Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) üyesi olması, yabancıların taşınmaz edinimi konusunda özellikle diğer Türk Cumhuriyetlerinden farklı olmasına zemin hazırlamıştır. Kırgızistan Yabancı Yatırım Kanunu, OECD modeli bir özellik göstermektedir.

Bu durum, yabancı yatırımlar için uygun koşulların oluşmasına ve liberal bir ticaret rejimi ile birlikte ticareti artırıcı bir etki meydana getirmiştir (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013: 256).

Ülkede yabancılara arazinin mülkiyetini edinebilme hakkı verilmemiş, bunun yerine mülkiyet hakkına yakın nitelik taşıyan *sürekli kullanım hakkı* verilmiştir. Aslında bu uygulama 1998 yılındaki referanduma kadar Kırgız vatandaşları için de geçerli idi. Söz konusu referandum ile birlikte Kırgız uyruklu kişiler arazi mülkiyetini edinme hakkını elde edebilmişlerdir (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013: 256).

Kırgızistan Arazi Kanunu’nun 5. Maddesi yabancı uyruklu kişilerin arazi üzerinde edinebilecekleri hakları düzenlemektedir. Buna göre, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler yaşam amaçlı (kent, kasaba ve köylerde) arazi üzerinde mülkiyet hakkı ya da süreli kullanım hakkı¹ edinebilir. Ayrıca bu haklarını inşaat için gerekli krediyi temin etmek amacıyla rehin olarak kullanabilirler. Yabancı bankalar ve finans kuruluşları, tarımsal amaçlı araziler üzerinde bir yıl içinde devretmek şartıyla mülkiyet hakkı elde edebilmektedirler. Bir anlamda yabancıların çeşitli kanunlarda düzenlenen istisnalar dışında mülkiyet hakkı ve diğer hakları edinmeleri mümkün bulunmaktadır (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013a: 256-257).

Bina üzerinde mülkiyet hakkını düzenleyen yasa 1996 yılında yürürlüğe girmiştir. Kırgızistan Medeni Kanunu, binalarda mülkiyet hakkının edinilmesiyle ilgili olarak yabancılar açısından bir ayrıma gitmemiştir. Yabancı uyruklu kişiler, Kırgızistan’da binalar üzerinde her türlü aynı hakkı edinebilmektedirler (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013a: 257).

Tanrıvermiş ve Apaydın (2013) tarafından yapılan çalışmada Orta Asya Türk Cumhuriyetleri arasında yabancılara taşınmaz edinim hakkı açısından Türkiye ile en büyük benzerlik bulunan ülkenin Kazakistan olduğu ifade edilmektedir. Özellikle mülkiyet hakkının bütün yönleriyle sağlandığı için çok sayıda Türk iş adamının Kazakistan’da taşınmaz edindiği ve dolayısıyla yatırım yapmak konusunda istekli oldukları ileri sürülmektedir.

Azerbaycan’da mülkiyet hukukuna ilişkin düzenlemeler bakımından yine Türkiye ile benzerlikler bulunmaktadır. Ancak Azerbaycan’da yabancı gerçek kişiler, yabancı tüzel kişiler, vatansızlar, uluslararası kurum ve kuruluşlar ve hatta yabancı devletler için de arsa ve arazilerde mülkiyet hakkı tanınmamıştır. Sadece Azerbaycan’da tescil edilmiş olmak kaydı ile yabancı sermayeli bile olsa şirketler, Azerbaycan tüzel kişisi olarak kabul edildiği için taşınmaz edinebilmektedirler. Arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinmemesine karşın yabancılar bina, mesken, işyeri gibi diğer taşınmazlar üzerinde bütün aynı hakları edinebilme şansına sahiptirler (Tanrıvermiş ve Apaydın, 2013: 255).

¹ Süreli kullanım hakkı en fazla 50 yıl olabilir.

Türkmenistan'da ise yabancıların taşınmazları sadece kiralama hakkına sahip oldukları görülmektedir. Arazi Kanunu'nun 5.maddesi ile “yabancı ülke vatandaşları ve tüzel kişileri, yabancı devletler ve uluslararası kurumlar, araziyi kiralamak için Türkmenistan Bakanlar Kurulu'na başvurmaları gerekir.” denilmektedir. Ancak Türkmenistan Medeni Kanunu, binalarda yabancılar ve Türkmen vatandaşları arasında bir ayrıma gitmeksizin mülkiyet hakkının edinilebileceğini düzenlemiştir (Tanrıvermiş ve Apaydın, 2013: 257).

Özbekistan'da yabancılarla birlikte ülke vatandaşların da arazinin mülkiyetini edinebilme hakkı bulunmamaktadır. Arazi üzerinde mülkiyet hakkı ülke vatandaşlarına, yabancı gerçek ve tüzel kişilere yasaklanmıştır. Özbek Arazi Kanunu'na göre, yabancılar da ülke vatandaşları gibi arazi üzerinde rehin hakkı, irtifak hakkı edinebildiği halde kullanım hakkı açısından bazı kısıtlamalara gidilmiştir. Yabancılar, miras yolu ile kullanım hakkı edinemeyeceklerdir. Yabancılar, arazi kiralama hakkını ise ancak Özbekistan Bakanlar Kurulu izni ile elde edebilmektedirler. Özbekistan Medeni Kanunu'nun 3/2. Maddesi, Özbekistan'da da Türkmenistan gibi yabancıların binalar üzerinde tüm aynı hakları edinebilmelerine izin vermektedir (Tanrıvermiş ve Apaydın., 2013: 255).

3.2. Avrupa Ülkeleri

Almanya'da yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin yasal ya da uygulama boyutuyla bir engel bulunmamaktadır. Yabancılar, AB üyesi olmasına bakılmaksızın Almanya'da bir Alman gibi arsa, arazi ya da konut, işyeri vb. taşınmaz edinebilmektedir (Mutlu, 2005: 271). Ancak işin ilginç yönü, Almanya'da taşınmaz edinebilen yabancılar açısından bu ülkeye giriş çıkış yapma, vize alma ve oturma hakkı elde etmek kolaylığının bulunmamasıdır. Buradan hareketle Almanya'nın yabancıların taşınmaz edinimine bakış açısının, yabancıların ülkeye yatırım yapmasını sağlamak, bir başka anlatımla yabancı sermayeyi çekmek veya pasaporta değil paraya önem vermek (Orman, 2012: 35) anlayışı üzerine kurulu olduğu görülmektedir.

Fransa, Avrupa'nın ekonomik yönden güçlü bir ülkesi olması yanında konumu ve coğrafi özellikleriyle de önemli bir turizm ülkesidir. Eğitimli işgücü, kalite düzeyi oldukça yüksek altyapı imkanları ve gelişmiş büyük pazar olma özellikleri gereğince bütün dünyadan önemli ölçüde doğrudan yabancı sermayenin ilgi gösterdiği bir ülkedir. Ülke politikası olarak yabancı yatırımlar, sürekli işgücü ve ekonomik büyüme sağlamanın aracı kabul edilmektedir. Fransa'da hükümetin, uluslararası emlak yatırımcılarına taşınmaz ediniminde kısıtlama getirmemesi ve yabancı yatırımcılar için önemli vergi avantajları uygulaması nedeniyle yoğun bir talep söz konusudur. Hükümetin uyguladığı *Leaseback Projesi* ile sağlanan garantili kira geliri, kırsal alanlarda bile yabancı yatırımcıların taşınmaz edinim istekliliğini arttırmaktadır

(Tanrıvermiş ve Mengi, 2013b: 96). Fransa açısından bir diğer yabancı taşınmaz edinimini etkileyen başlık, ikinci konut edinimi yönüyle olmuştur. Konumu nedeniyle Orta ve Kuzey Avrupa ülke vatandaşlarının ikinci konut tercihlerinde ilk sırada Fransa yer almaktadır (Buller ve Hoggart, 1994: 176).

İngiltere'de genel ilke, AB üyeliğine bakılmaksızın bütün yabancı gerçek ve tüzel kişiler için taşınmaz ediniminin serbest olması yönündedir. genel ilke bu olmakla birlikte, bazı özel kısıtlamalara yer verilmiştir. Kendi vatandaşları da bu kısıtlamalar kapsamına girebilmektedirler. Söz konusu kısıtlamalar özetle, Kraliyet ailesine ait olanlar, milli park ve bahçelerin korunmasına yönelik, askeri amaçlarla kullanılan alanlara ve sivil havacılık tarafından kullanılmak üzere ayrılan taşınmazlarla ilgilidir (Mutlu, 2005: 269). Ancak İngiltere için taşınmaz mülkiyeti açısından önemli bir özelliğe vurgu yapmak gerekmektedir. İngiltere'de taşınmaz mülkiyetinin Kraliçe'ye ait olduğundan söz edilebilir. Gerek İngiliz vatandaşları gerekse yabancılar, *freehold* adındaki bir hukuki sisteme tabi olan taşınmazları edinebilirler. Ancak bilinmelidir ki satın almış olsanız dahi bu taşınmazların asıl sahibi Kraliçe'dir. İkinci hukuki taşınmaz edinim biçimi olarak *leasehold* olarak kabul edilmektedir. Bu sistemde ise taşınmazın kullanım hakkı *freehold*'daki gibi süresiz değil 1 ila 999 yıl arasında olmaktadır (Orman, 2012: 45).

İspanya'da yabancıların taşınmaz edinimi rejimiyle ilgili özel bir düzenleme söz konusu değildir. İspanya Medeni Kanunu, yabancılar ve İspanyol vatandaşlarının aynı rejime tabi olduklarını hüküm altına almaktadır. Buna rağmen askeri alanlar ve hassas güvenlik bölgeleri için bazı kısıtlamalara gidilmektedir. Güvenlik nedeniyle sınırlamalar üç ayrı bölge temelinde ele alınmaktadır: 1-İspanya kıyıları, 2-Katalanya, Cebelitarık, Cadiz körfezi ve Fransa kıyıları ve 3-Kuzey Afrika'daki İspanya toprakları. İlki iki grupta yer alan taşınmazların ediniminde yabancılarla birlikte İspanyol vatandaşları için de askeri yetkililerden izin alma zorunluluğu vardır. Üçüncü grupta bulunan taşınmaz edinimi konusundaki yasak ve sınırlamalar ise, sadece AB üyesi olmayan yabancılarla ilgilidir (Orman, 2012: 49). İspanya'yla ilgili belirtilebilecek bir başka kısıtlama boyutu, yabancı sermayeli şirketlerle ilgili çeşitli sektörler açısından getirilmiş kısıtlamalardır. Örneğin enerji sektöründe İspanya, yabancı firmaların taşınmaz edinimine özel yasal düzenlemeler yoluyla kısıtlamalara gitmiştir (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013b: 107). Bu arada İspanya'nın ikinci konut edinimi açısından önemine değinmek de gerekmektedir. İspanya ekonomik gelişimi için turizm sektörünün, turizm sektörü için de ikinci konut ediniminin önemi büyüktür.

Hollanda, yabancıların taşınmaz edinimi konusunda oldukça liberal politikalara sahip ülkelerden birisidir. Neredeyse hiçbir kısıtlama bulunmamaktadır. Belki kısıtlama olarak söz

edilebilecek tek uygulama, bazı tatil bölgelerindeki dinlenme tesislerinde asgari ve azami sürelerde kalma şartının öngörölmüş olmasıdır. Ancak Hollanda'nın yabancıların taşınmaz edinimiyle ilgili olarak Almanya'ya benzer özelliğine de yer vermek faydalı olabilir. Almanya'daki gibi, yabancılar açısından taşınmaz edinmek, Hollanda'ya giriş-çıkış, vize alma ve oturma hakkı elde etmek kolaylığı anlamına gelmemektedir (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013b: 107).

İtalya da yabancıların taşınmaz edinimi konusunda özel bir düzenlemeye gitmeyen ülkeler arasındadır. AB üyeliğini dikkate almadan bütün gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz edinim hakkı verilmesi genel ilke olarak kabul edilmiştir. Bunun yanı sıra getirilen bazı kısıtlamalar da bulunmaktadır. Örneğin, İtalya'da bir işverene bağlı şekilde çalışıyor olmak, ya da bağımsız olarak iş sahibi olmak, ikamet etmek gibi özel koşullar ile köy sınırlarında en fazla otuz hektara kadar taşınmaz edinilebilmesi ve edinimden sonra tasarrufa yönelik (tarla olan taşınmaz üzerine bina yapım yasağı, konutlarda yabancıların oturma izni olması halinde ikamet edebilecekleri gibi) kısıtlamalar bulunmaktadır (Mutlu, 2005: 269).

Yunanistan, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin "sınır bölgeleri" dışında kalan yerlerde taşınmaz edinebileceğine ilişkin bir genel ilkeyi benimsemiştir. Görünürde oldukça liberal bir anlayış gibi algılansa da "sınır bölgeleri" kapsamına neredeyse Yunanistan'ın yarısı girmektedir. Söz konusu yasaklamayı getiren yasal düzenleme 1938 tarihlidir. Ancak Yunanistan'ın AB üyelik sürecinde belirli ölçüde esnetilen yasal kısıtlamalar, özellikle Yunanistan'ın 2009 yılı ve sonrasında yaşadığı ekonomik kriz ile birlikte daha da gevşetilmiştir (Orman, 2012: 53). Yabancı gerçek ve tüzel kişilere yapılacak taşınmaz satışlarından önemli bir gelir elde beklentisinin bu değişiklikte etkili olduğu çok açıktır. Ayrıca yeni anlayış ile getirilen daha liberal yabancıların taşınmaz edinimi rejiminde oluşturulan izin müessesesinde, yetkili kılınan makamların onayı aranarak kontrol altında tutmak isteği göze çarpmaktadır. Yetkili makamların istediği kişi ya da kurumlara edinim imkanı verebilmesi mümkün iken son derece öznel bir gerekçeye dayandırılarak izin verilmemesi de söz konusu olabilecektir. Nitekim Türkiye ve Yunanistan arasında özellikle Batı Trakya Türk azınlığın taşınmaz tasarrufları konusunda aşılamayan sorunların bulunduğunu belirtmek gerekir (Mutlu, 2005: 272).

AB'ye 2004 yılından sonra katılan ve yabancıların taşınmaz edinimi konusunda kendisi açısından bazı özel çekinceleri olduğu iddiasıyla AB müktesebatından sapmalar ile yasal düzenleme ve uygulamalar hayata geçiren Polonya'nın durumu da önemli sayılır. Polonya, AB üyesi ülkeler ile Avrupa Ekonomik Alanı'na dahil olan Norveç, İzlanda ve Liechtenstein ülke vatandaşlarının taşınmaz edinimini belirli kısıtlamalar koşuluyla kabul

etmiştir. Buna göre AB üyesi ülke vatandaşları ve Avrupa Ekonomik Alanı ülkeleri vatandaşları, tarım arazilerinin edinimi için 01.05.2004 tarihinden itibaren 12 yıl boyunca ikinci ev amaçlı edinimlerde ise beş yıl boyunca izin almak koşuluyla taşınmaz edinebileceklerdi. Diğer ülke vatandaşları için ise, her şekilde İçişleri Bakanlığı ve gerekirse diğer yetkili bakanlıkların da yer aldığı bir izin alma sistematığı öngörülmüştür (Mutlu, 2005: 270; CEPS Raporu, 2006).

3.3. Diğer Ülkeler

ABD'de yabancıların taşınmaz edinimi konusundaki düzenlemeler, ülkenin federal yapısı gereğince federal düzeyde ve eyaletler düzeyinde farklılık göstermektedir. Federal düzenlemeler, üç ana akımda gerçekleşmiştir. İlki 1887 tarihli Yabancıların Arazi Edinimi Kanunu (Alien Land Act of 1887), 11 eyalette yürürlüğe girmiştir. Bu ilk dalga, daha çok tarımsal durgunluk tehdidine yönelik bir tedbir olarak düşünülmüş ve durgunluk tehlikesinin ortadan kalkmasıyla da oluşan duyarlılık azalmıştır. Buna rağmen bazı eyaletler yasa ile getirilen yasakları kaldırma yoluna gitmeyerek yasakların sürmesini benimsemiştir. İkinci dalga düzenlemeler ise, 1920'lerde ABD'de yükselmeye başlayan Japon karşıtı duyarlılık çerçevesinde ortaya çıkmıştır. Özellikle Japon kökenlilerin ABD'nin Batı bölgelerinde taşınmaz ediniminin yasaklanması yoluna gidilmiştir. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra ise bu duyarlılığın ortadan kalkmasına paralel olarak yasakların da eşitlik ilkesine aykırılığı gerekçesiyle sonlandırıldığı görülmektedir. Üçüncü dalga ise, 1970'lerden sonra ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu dönemde ülke dışındaki iştiraklere yapılan çok sayıdaki taşınmaz satışının ABD medyasında olumsuz algılanışı ve özellikle tarım topluluğu için verdiği zararlara yönelik vurgular nedeniyle yabancı yatırıma karşı oluşan düşmanca tutum ve anlayış, yabancılara taşınmaz satışına olumsuz bir tepki verilmesine yol açmıştır. Son olarak da 11 Eylül 2001 saldırıları bağlamında oluşan Amerikan kamuoyundaki yabancılara özellikle Müslümanlara yönelik olumsuz algı, Vatanseverlik Yasası kapsamında taşınmaz edinecek yabancıların yasaklılar listesinde olup olmadığının yetkili otorite tarafından kontrol edilmesi şartına bağlanmıştır. Bu algı ve paralelindeki uygulamanın, halen etkin şekilde devam ettiği görülmektedir. Genel olarak ülkedeki kısıtlama türleri çeşitlilik göstermekteyse de, edinilecek taşınmazın yüzölçümünü kısıtlayan, mülkiyeti edinilecek taşınmaz adedini kısıtlayan, edinim sonrasındaki kullanım süresini ve cinsini kısıtlayan düzenlemeler eyaletlere göre farklı şekillerde uygulanmaktadır² (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013b: 136-138).

² ABD'de yabancıların taşınmaz edinimine yönelik olarak eyaletlere göre ayrıntılı bilgiyi Tanrıvermiş ve Mengi (2013b) çalışmasından görmek mümkündür.

İsrail, sahip olduğu özellikler ve Filistin topraklarıyla ilişkili tasarrufları nedeniyle sürekli gündemde olan bir ülkedir. Öncelikle İsrail Devleti'nin kuruluş sürecinin arka planında Filistinlilere ait arazilerin Yahudilere satışı sonucunda elde edilen toprakların önemi vurgulanmaktadır. İngiltere merkezli Yahudi Ulusal Fonu, Filistinlilere ait arazileri 1907 yılından itibaren satın almaya başlayarak Siyonist harekete ait önemli bir hedefi uygulamaya sokmuştur. 1947 yılı itibarı ile bu amaçla söz konusu fon tarafından satın alınan arazi miktarı bugünkü İsrail Devleti yüzölçümünün yaklaşık olarak %6,6 sına karşılık gelmektedir. 1948 yılında İsrail Devleti'nin kuruluşuyla birlikte Yahudi Ulusal Fonu, sahip olduğu bu arazileri İsrail Devleti'ne bağışlayarak devretmiştir. İsrail taşınmaz edinim politikalarında, karşı bir adım atılarak toprakların yeniden Arap toplumuna geçmesi ihtimaline karşı tedbirler de öngörülmüştür. Bu kapsamda İsrail'de genel ilke arazilerin mülkiyetinin devlete ait olması kuralı söz konusudur. Çok sınırlı miktarda kentsel arazinin özel mülkiyete açılması söz konusudur. Bugün itibarı ile İsrail'de özel mülkiyete ait arazi miktarı %7-8 civarındadır ve geriye kalan kısım ise devlet mülkiyetindedir. Devlete ait taşınmazların devri ise mümkün değildir. Kullanım hakkının verilmesi gibi uygulamalar bulunmaktadır. Devir ve kullanım hakkı tanınması uygulamalarında da çok sıkı bir izleme politikası uygulanmaktadır. Dolayısıyla ülke güvenliği açısından riskli devir ve kullanım hakkı tanınmasını da önlemeye yönelik hassas bir uygulamanın varlığını belirtmek gerekmektedir. Yahudi bile olsa ülkeye göç eden yabancılara öncelikle sadece kentlerde bir konut edinme hakkı tanındığı görülmektedir (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013b: 174-178).

Rusya Federasyonu'nda yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyen kurallar, 2001 yılında yürürlüğe giren Rus Arazi Kanunu ve yine aynı yıl kabul edilen Tarım Arazilerinin Devri Hakkındaki Kanun ile şekillendirilmiştir. Buna göre, ilke olarak yabancıların taşınmaz mülkiyetini edinme hakları bulunmaktadır. Ancak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınır bölgeleri ile özel olarak belirlenen alanlarda taşınmaz edinmeleri hatta kiralamaları dahi yasaklanmıştır. Üstelik özel olarak belirlenen alanlar ifadesi çok geniş ve subjektif bir tanımlamadır. Dolayısıyla yabancıların taşınmaz edinimi ve kiralama gibi tasarruf haklarını kullanmaları önemli bir kısıtlamaya tabi tutulmuştur. Bu durumun özellikle yabancı yatırımcılar açısından ciddi bir risk olarak algılandığı ifade edilmektedir (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013b: 194-196).

4. Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Turizm İlişkisi

2005 yılından itibaren Türkiye'de gayrimenkul sektörünün yabancı yatırımcıların ilgisini çekmeye başladığı ileri sürülmektedir. Özellikle ABD'de yaşanan tutulu satış temelli ekonomik kriz, yatırımcıları Türkiye gibi yüksek kârlar elde edebilecekleri ülkelerde perakende gayrimenkul

sektörüne yönelmiştir (Bal ve Göz, 2010: 460). Bu bağlamda Uzun ve Yomralıoğlu (2007: 2-3) tarafından Türkiye’de gayrimenkul sektörünün yabancılar açısından cazip hale gelmesinin nedeni olarak *konum avantajına* vurgu yapılmaktadır. Konum avantajı, liberal ekonomik anlayış ile birleşince şirketler için cazip bir ortam meydana getirmektedir. Bireysel açıdan ise; Türkiye’de gayrimenkul fiyatlarının göreceli olarak düşük olması, gelir düzeyindeki artış ile konum ve iletişim yönünden sunduğu fırsatlar yabancıların ilgisini bu sektöre yoğunlaştıran nedenler olmuştur. Bunu doğrulayan çeşitli istatistik verilerine erişmek mümkündür. Ekonomi Bakanlığı’nın uluslararası doğrudan yatırım girişlerine ilişkin verilerine göre gayrimenkul sektörüne yapılan yatırımlarda 6302 sayılı yasanın yürürlüğe girmesiyle birlikte (2012 yılından itibaren) bir ivme yaşandığı görülmektedir.

Tablo 1. Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişleri (Fiili Girişler)

(Milyon ABD Dolar)							Ocak-Kasım		2002-2016/Ekim	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	2016	Değ.(%)	Toplam
Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi (Net Yükümlülük Oluşumu)*	9.099	16.182	13.284	12.384	12.523	17.067	15.246	8.765	-42,5%	175.572
Uluslararası Doğrudan Sermaye	6.221	14.145	10.126	9.310	8.315	11.708	10.277	3.791	-63,1%	130.369
<i>Sermaye</i>	6.256	16.136	10.759	9.878	8.576	12.072	10.625	4.389	-58,7%	136.848
<i>Tasfiye</i>	35	1.991	633	568	261	364	348	598	71,8%	6.479
Diğer Sermaye (Net)**	384	24	522	25	-113	1.203	1.087	1.128	-3,8%	7.939
Gayrimenkul (Net)	2.494	2.013	2.636	3.049	4.321	4.156	3.882	3.846	-0,9%	37.264

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı (www.ekonomi.gov.tr)

2016 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre kısmi bir azalma olsa da, bunu Türkiye’nin yaşadığı 15 Temmuz darbe girişimi ve çeşitli terör olaylarının kısa dönemli etkileri ile açıklamak mümkündür. 2016 yılındaki topludurumsal daralmaya karşın, 12.12.2016 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı (2016/9601) ile Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik’te değişiklik yapılarak yabancı uyruklu kişilere taşınmaz edinimi karşılığında vatandaşlığa alınma fırsatı sağlanmıştır. Yönetmelik, en az bir milyon ABD doları değerinde taşınmazı alan ve üç yıl süreyle satmama şartını tapu kayıtlarına şerh ettiren yabancı uyruklu gerçek kişilerin vatandaşlığa kabul edilebileceğini düzenlemektedir (Resmi Gazete, 12.01.2017 tarih 29946 sayı).

TÜİK verilerine göre yabancılar yapılan konut satışlarında da benzer bir görünüm söz konusudur. 2013 yılında 12181 adet konut yabancılar satılmışken, 2014 yılındaki yabancılar satılan konut sayısı 18959 adet, 2015 yılında 22830 adet, 2016 yılında ise bu rakam 18189 olmuştur. Yabancı uyruklu kişilere satılan konutların illere göre dağılımı ve taşınmaz edinen yabancı kişilerin uyruklarına göre dağılımı ise aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir (www.tuik.gov.tr).

Tablo 2. Yabancılara Satılan Konutların İllere Göre Dağılımı

İl	2013	2014	2015	2016
İstanbul	2 447	5 580	7 493	5 811
Antalya	5 548	6 542	6 072	4 352
Bursa	375	954	1 501	1 318
Aydın	1 112	1 191	1 107	871
Yalova	284	765	1 425	822
Trabzon	-	225	778	810
Sakarya	103	512	833	657
Muğla	1 053	1 051	830	632
Ankara	175	369	599	623
Mersin	545	783	717	580
Diğer iller	345	987	1 475	1 713
Toplam	12 181	18 959	22 830	18 189

Not: Sıralama 2016 yılına göre yapılmıştır.

Kaynak: TÜİK

Tablo 2 incelendiğinde, 2013 ve 2014 yıllarında Antalya'nın en çok yabancı uyruklu kişinin konut edindiği yer olduğu, 2015 ve 2016'da ise İstanbul'un öne geçtiği görülmektedir. Yine bu verilere göre deniz ve yazlık turizmi için uygun koşullara sahip illerin daha çok tercih edildiği, buna karşın Trabzon'un 2014 ile birlikte farklı bir doğa turizm konumu ile önemli bir artış yaşanan il haline geldiği anlaşılmaktadır. Bursa ve Sakarya illeri ise, daha çok geleneksel olarak soydaş ya da akraba toplulukların tercih ettiği iller olarak taşınmaz edinimine konu olmaktadır. Ankara ve İstanbul için özellikle iş ve yatırım amaçlı edinimlerde tercih sebebi olduğu ileri sürülebilir.

Tablo 3. Uyruklarına Göre Yabancılara Satılan Konut Sayısı

Yıl	Ülke	Satılan Konut sayısı	Yıl	Ülke	Satılan Konut Sayısı
2016	Irak	3 036	2015	Irak	4 228
	Suudi Arabistan	1 886		Suudi Arabistan	2 704
	Kuveyt	1 744		Kuveyt	2 130
	Rusya Federasyonu	1 224		Rusya Federasyonu	2 036
	Afganistan	1 205		İngiltere	1 054
	İngiltere	827		Almanya	869
	Almanya	714		Azerbaycan	815
	İran	664		İran	744
	Azerbaycan	610		Afganistan	656
	Ukrayna	484		Ukrayna	608
	İsveç	417		İsveç	541
	Kazakistan	380		Kazakistan	540
	Mısır	348		Norveç	453
	Ürdün	345		Libya	427
	Norveç	296		Birleşik Arap Emirlikleri	332
	Çin	281		Mısır	318
	Katar	256		Katar	277
	Hollanda	217		Çin	271
	Belçika	198		Ürdün	243
	Birleşik Arap Emirlikleri	192		Yemen	231
Diğer ülkeler	3 067	Diğer ülkeler	3 514		

Kaynak: TÜİK

Tablo 3’e göre, Arap ülkelerinin vatandaşlarının son yıllarda artan bir ilgisinin olduğu görülmektedir. Buna rağmen Avrupa ülkelerinin deniz ve yaz turizmine yönelik taşınmaz edinim istekliliğinin olduğu ileri sürülebilir. Rusya, Ukrayna, Azerbaycan ve Kazakistan uyruklu kişilerin de konut edinme istekliliği dikkat çekici düzeydedir. Her ne kadar 2015 yılı sonunda Rusya ile yaşanan *uçak krizinin* olumsuz etkilerinin hissedildiği açıkça görülmekte ise de, Rusya uyruklular üst sıralardaki yerini korumaktadırlar.

Yabancı uyruklu kişilerin konut edinimleriyle ilgili olarak turizm açısından önemli bir veri de konaklama türü, konaklama süresi kabul edilmektedir. Otel, motel ve pansiyon gibi yerlerde konaklayan yabancıların konaklama süreleri ile kendi konutlarında ya da kiraladıkları yerlerde konaklayanların kaldığı süreler arasında önemli farklar bulunmaktadır. Turizm sektörü açısından yabancı konukların konaklama sürelerinin uzun olması, istenen bir durum olarak görülmektedir. Aşağıdaki Tablo 4. aracılığıyla bu anlamda oldukça fikir verici bir bilgi edinmek mümkündür.

Tablo 4. Çıkış Yapan Yabancı Uyruklu Kişilerin Konaklama Türü ve Ortalama Geceleme Süresi

Yıl	Ortalama Konaklama Süresi (Gece)				
	Otel, Motel, Pansiyon vs.	Kendi Evi	Kiralık Ev	Arkadaş, akraba evi	Diğer
2003	6,6	21,2	43,9	13,0	5,5
2004	6,5	21,6	38,3	11,2	8,7
2005	6,5	20,5	34,3	11,8	5,2
2006	6,3	25,4	37,4	14,4	6,3
2007	6,2	23,9	34,1	14,1	5,7
2008	6,1	24,0	29,4	15,6	4,7
2009	6,1	23,9	29,3	15,0	8,3
2010	5,9	22,9	25,9	14,3	9,5
2011	5,9	22,6	25,5	14,8	10,4
2012	5,6	22,5	25,5	18,5	9,9
2013	5,7	22,1	26,1	14,8	11,8
2014	5,7	21,4	21,0	15,3	13,2
2015	5,7	21,8	20,9	14,2	16,0
2016	5,9	20,8	29,5	14,9	16,3

Kaynak: TÜİK

Tablo 4’e göre; yabancıların otel, motel ve pansiyon gibi konaklama tesislerinde konaklama sürelerinin ortalama 6 gece civarında olduğu, kendi evinde konaklayan yabancıların konaklama süresinin ise ortalama yirmi gecedan fazla olduğu, kiralık evlerde konaklayanların ise 20-44 gece arasında değişen ortalamalara sahip olduğu görülmektedir. Dolayısıyla kendi evinde konaklayan yabancıların otel gibi tesislerde kalanlara göre neredeyse üç-dört kat daha uzun sürelerde konakladıkları görülmektedir. Uzun konaklama süresinin olması, turizm sektörünün arzu ettiği bir durum olarak kabul edildiğinde

yabancıların özellikle turizm amaçlı konut edinimlerinin olumlu karşılanması gerektiği açıktır.

Yabancıların Türkiye'ye geliş amaçları ile konaklama türlerini gösteren bilgiler ise daha farklı bir değerlendirme imkânı sunmaktadır. Tablo 5 konaklama türleri ve ziyaret amaçlarını göstermektedir.

Tablo 5. Çıkış Yapan Yabancıların Ziyaret Amacı ve Konaklama Türleri

Ziyaret Amacı	Kendi Konutu (%)			Kiralık Konut (%)			Arkadaş ve akraba Konutu (%)		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Gezi, Eğlence, Sportif ve Kültürel Faaliyetler	6,11	7,2	5,75	2,07	1,97	2,59	8,54	9,03	9,38
Yakınları Ziyaret	30,45	30,42	26,25	2,3	2,31	1,88	57,6	57,73	63,97
Sağlık	17,28	14,51	14,66	4,69	9,46	7,91	33,65	28,51	34,48
Dini	7,89	3,6	13,12	1,79	4,39	0,23	16,34	5,51	8,2
Alışveriş	3,48	5,24	2,7	7,83	3,68	6,61	18,04	14,91	13,35
Transit	0	0	0	0	0,1	0	1,06	0,53	5,21
Eğitim	6,13	5,49	3,55	22,34	29,91	33,66	19,2	20,61	20,01
İş Amaçlı (Konferans, Toplantı ve Görev Gibi)	7,49	6,6	6,12	5,42	5,96	8,57	9,97	12,83	11,9
Diğer	3,23	1,16	0,69	15,41	12,83	12,91	13,74	24,8	46,18
Toplam	10,79	11,06	8,71	4,73	4,63	4,95	20,2	22,66	26,02

Kaynak: Tanrıvermiş vd. (2013a: 33)

Turizm sektörü açısından yabancı uyruklu kişilere satılan ve *ikinci konut* olarak tanımlanan yazlık amaçlı kullanılan konutlar önem kazanmaktadır (Baltacı, 2011; Emekli, 2014; Kozak ve Duman, 2011; Yirik ve Baltacı, 2016). Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından tutulan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Türkiye'de ikinci konut niteliğine uygun olabilecek türde kullanılan konutların (yazlık/mevsimlik) sayısı, 01.03.2013 tarihi itibarı ile 559.934'tür (www.nvi.gov.tr). Turizm güzergahlarının merkezi olan Akdeniz kıyıları, ikinci konut turizminin de en önemli alanı haline gelmiştir. Bu durum istatistiksel verilerde de kendisini göstermektedir. Örneğin Alverge'de %49,8, Tuscany'de %47,2, Costa Del Sol'da %34 ve Malta'da %28,2 gibi yüksek oranlarda ikinci konut sahipliği söz konusudur. Türkiye'de ise 1990'lardan itibaren ikinci konut ediniminde bir ivme meydana gelmiştir (Yirik ve Baltacı, 2016: 139-140). Antalya'da yabancıların taşınmaz edinimlerinin sayısının, son on yılda 35.000 rakamına ulaştığı ve toplam değerinin ise 3,5 milyar ABD Doları seviyesinde olduğu ileri sürülmektedir (AKTOB, 2014: 12-13). Daha da önemlisi dış turizm etkinliklerinde tercih edilen ikinci konutların kullanılma süreleri 5-6 ay gibi oldukça uzun bir süreye ulaşmaktadır (Baltacı, 2011: 65; Emekli, 2014: 38). Ayrıca ikinci konut

edinmiş olan emekli Avrupalı göçmenlerin eğitim ve ekonomik düzeyleri nedeniyle adeta bir yabancı toplumsal sermaye olarak görüldükleri (Toprak, 2009: 99); taşınmaz edinimi yoluyla ekonomiye katkı sağladıkları ve iş kurma, perakende satışlar ve yenilenme talepleri gibi yollarla da bu katkılarının pekiştirildiği (Südaş ve Mutluer, 2008: 51) ileri sürülmektedir. Dolayısıyla emekli yabancı göçü ile başta inşaat sektörü olmak üzere ekonomik iyileşme arasında olumlu bir ilişkinin olduğu konusunda çok sayıda araştırmacının uzlaştığı söylenebilir (Fagan ve Longino, 1993; Sastry, 1992; Day ve Barlett, 2000’den aktaran Kadı, 2014: 55-56; Balkır ve Kırkulak, 2014).

Yabancıların konut edinimlerinin ekonomik yönden olumlu etkilerinin olduğu genel görüşüne karşın, bazı araştırmacılar tarafından çeşitli olumsuz etkilerinin olduğu yönünde bulgular da elde edilmiştir. Örneğin Çavuş ve Çolakoğlu (2008) tarafından Kuşadası ve Didim’de yapılan araştırmada, yerel halkın yabancıların konut edinimi nedeniyle konut ve işyeri fiyatlarının ve kira bedellerinin yükseleceğini, dolayısıyla yabancılara göre daha düşük ekonomik güce sahip yerel halkın konut ve işyeri satın alma ve kiralamada zorluklar yaşayacağını, genel olarak hayat pahalılığına yol açacağını ileri sürmektedirler. Benzer şekilde Huete vd. (2008), İspanya’da yaptıkları araştırma sonuçlarında yabancıların konut satın almaları nedeniyle yöredeki hayat standartlarının yükseldiği, pahalılığın arttığı ve bunun sonucu olarak da düşük gelirli yerel halkın zor durumda kaldığı ifade edilmektedir. Efendi vd. (2009) tarafından yapılan araştırmada ise, seyahat acentaları ve konaklama işletmelerinin yabancıların konut edinimlerinden olumlu bir beklenti içinde oldukları, ancak bu işletmelerin zarar ettikleri sonucuna ulaşmışlardır. Öztürk vd. (2007) tarafından Fethiye’de yapılan araştırmaya göre, yerel halkın önemli bir çoğunluğu yabancıların konut ediniminin turizmi ve yerel halkın yaşamını olumsuz etkilediğini ileri sürmüşlerdir.

Yabancıların konut edinimiyle bağlantılı kültürel etkilerini değerlendiren Mason (1992) ve MacCannel (1995) *kültürel güçlülük* kavramına vurgu yapmışlardır. Bu bağlamda, daha güçlü olduğu kabul edilen batılı görüş, tutum ve davranışların göreceli olarak daha zayıf olduğu düşünülen üçüncü dünya ülkelerindeki yerel kültürü *asimile* edebilmektedir (Lea, 1988: 70). Başka bir anlatımla bu tür kültür değişimleri, “zorunlu kültür değişimi” olarak kabul edilmektedir (Baltacı, 2011: 49). Kültürel açıdan olumlu etkilerinin olacağına yönelik görüşlerde öne çıkan yönler; eski binaların değerlerini kaybetmeksizin modernize edileceğini ve çekiciliklerinin artacağını (Kousis, 2000: 471), yabancılar ve yerel halk arasındaki etkileşim nedeniyle farklı kültürlerin tanınması ve anlaşılmasına katkı sağlayacağı (Avcıkurt, 2007: 76), yerel kültürün önem kazanması ve yerel halkın kendi kültürel değerleri hakkındaki bilgilenmeleri (Rızaoğlu, 1993: 85) şeklinde sıralanabilir.

Ancak kültürel ve sosyal açıdan yabancıların konut edinimlerinin olumsuz etkilerine literatürde daha çok yer verildiği görülmektedir. Bunlar arasında en çok öne çıkan ise; özellikle bölgedeki tarihsel ve kültürel değerlerin ticarileşmesi nedeniyle yerel halk tarafından bu değerlere karşı ilgisiz kalınabileceği durumudur (Kozak vd., 2008'den aktaran Baltacı, 2011: 50). Dahası bu geleneksel değerler, sanat ve müzik gibi öz değerler yerel halk tarafından yasal olarak da korunamaz hale gelirse, bu değerler üzerindeki kontrolün zaman içinde kaybı anlamına gelecektir (McKercher ve Cross, 2002: 60-61). Bir başka olumsuz sonuç ise, ekonomik ve eğitim düzeyi yüksek yabancılar ile onlara göre nispeten düşük düzeydeki yerli halk arasında uyumsuzluk ve sorunlar ortaya çıkması ihtimalidir. Son olarak da yabancılara konut satışlarının -özellikle ikinci konutların- yoğunlaştığı turizm bölgelerinde ortaya çıkan arsa ihtiyacını karşılamak amacıyla verimli tarım arazilerinin imara ve yapılaşmaya açılması çevresel sorunlara yol açabilmektedir. Bununla bağlantılı olarak plansız ve düzensiz kentleşmenin meydana getireceği *olumsuz sosyal maliyetler* söz konusu olabilmektedir (Baltacı, 2011: 69).

5. Sonuç ve Öneriler

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimleri konusu uluslararası hukuk ve ekonomik yönleri yanında son dönemlerde sosyal ve kültürel boyutlarıyla da önem kazanmıştır. Osmanlı dönemine kadar uzanan yabancıların taşınmaz edinimine yönelik kuşkucu tutum, Filistin toprakları gibi olumsuz örnekler nedeniyle sürekli bir destek bulmuştur. Ancak 1980'ler ile birlikte Türkiye'nin de eklemleme çabası içinde olduğu yeni liberal dünya, hem bireyin hem de sermaye için ulusal sınırların önemsiz hale gelmesi anlayışını benimsemektedir. Bu bağlamda Türkiye'de, yabancıların ülkeye yatırım ve turizm amaçlı girişini olumlu karşılamış, hatta teşvik ve destek sağlama yoluna gitmiştir. Çok sayıda yasal düzenleme ve politika, yabancıların ülkeye girişini kolay kılmak niyetiyle gerçekleştirilmiştir.

Bunlardan -belki de en tartışmalı olanlardan- birisi de, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimleri konusunda olmuştur. 1980'lerden itibaren hükümetlerin talebi doğrultusunda yasama organından geçen çok sayıda kanun, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Yüksek Mahkeme'nin tutumuna yönelik toplumsal desteğin de azımsanmayacak boyutta olduğu bir gerçektir. Son olarak 2012 yılında yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile, yabancı gerçek kişiler ve tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz edinimi konusunda köklü değişiklikler yaşanmıştır. Özellikle AB uyum süreci bağlamında taraf olunan sözleşmeler ve yabancı sermayenin ülkeye çekilmesi arzusu, bu değişiklikte etkili olmuştur.

Yabancı sermaye yanında, ekonomik açıdan daha güçlü emekli Avrupalı göçmenlerin daha uygun iklim ve doğal konumlara sahip ülkelere ve bölgelere doğru yerleşmek amacıyla yönelmesi, İspanya ve Portekiz gibi ülkelerde önemli ekonomik katkılar sağlamıştır. Sonraki yıllarda bu yönelişten Türkiye de nasibini almıştır. Uzun & Yomralıoğlu'nun (2007) ifadesi ile konum avantajı ile güneşe yönelen, ekonomik açıdan güçlü ve tüketim için kullanabilecekleri birikim sahibi olan bu emekli Avrupalı göçmenlere son yıllarda zengin ve harcama eğilimleri daha yüksek Arap göçmenler de eklenmiştir. 6302 sayılı Kanun ile daha kolaylaştırılan yabancıların taşınmaz edinimi uygulaması, özellikle konut satışlarında bir patlamaya (Südaş, 2015) yol açmıştır.

Yabancı yerleşik kişilerin yerleştikleri bölgelere ekonomik katkılarının olduğuna yönelik araştırmacıların genel bir uzlaşısı içinde olduğu görülmektedir (Fagan ve Longino, 1993; Sastry, 1992; Day ve Barlett, 2000; Balkır ve Kırkulak, 2014; Südaş ve Mutluer, 2008; Südaş, 2015; Yirik ve Baltacı, 2016; Emekli, 2014). Öte yandan olumsuz etkilerinin olduğuna ilişkin görüşler de bulunmaktadır. Ekonomik yönden güçlü yabancı yerleşikler nedeniyle başta konut ve işyeri fiyatları olmak üzere genel bir hayat pahalılığının olacağı, yerel halk ile yabancılar arasında bu nedenle bir sosyal huzursuzluk oluşacağı ileri sürülmektedir (Huete vd., 2008; Çavuş ve Çolakoglu., 2008; Öztürk vd., 2007; Efendi vd., 2009). Ayrıca kıyı şeridinde yoğunlaşan konut talebi nedeniyle ortaya çıkan arsa ihtiyacını karşılamak amacıyla tarım arazilerinin imara açılması, çarpık kentleşme gibi negatif dışsallıklara da dikkat çekilmektedir (Baltacı, 2011).

Taşınmaz edinimiyle yerleşik hale gelen yabancıların yerleştikleri bölgelerde yoğunluğunun artmasıyla birlikte, yerel kültür ve değerlerin zarar göreceğine ilişkin değerlendirmeler de bulunmaktadır. Bir anlamda zayıf yerel kültürün asimilasyona uğramasının mümkün olabileceği ileri sürülmektedir (Lea, 1988).

Sonuç olarak, günümüzde yabancıların taşınmaz edinimlerine yönelik çoğunlukla olumlu bir bakış açısının varlığı görülmektedir. Yabancıların taşınmaz edinimi konusunda liberal yaklaşımı benimseyen ülkelerin turizm sektöründe önde gelen ülkeler oldukları, dolayısıyla da bu politikalar ile turizm geliri arasında pozitif yönlü bir ilişkinin varlığı ortaya çıkan önemli sonuçlardan birisidir. Türkiye açısından da özellikle ekonomik katkıları nedeniyle olumlanan bu uygulamaların, olumsuz yönlerinin de dikkate alınması ve ihtiyaç ortaya çıktığında ivedilikle yeni politikalar oluşturulması gerekmektedir. Aksi halde telafisi zor ya da hiç olmayan ağır sonuçlarla karşılaşılması, geçmişte olduğu gibi gelecekte de olasıdır.

Kaynakça

- AKTOB (Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği) (2014). *Turizm Sektörünün Yapısı, Büyüklüğü ve Ekonomiye Katkısı Araştırması*. Antalya: Retma Matbaa.
- Anayasa Mahkemesi Kararı, 14.03.2005 2003/70 Esas ve 2005/14 sayılı Karar.
- Avcı, M., Avcı, U., Şahin, F. (2008). *Sosyal ve Ekonomik Yönüyle Fethiye'ye Uluslararası Yabancı Göçü*. Fethiye Ticaret ve Sanayi Odası Yayını.
- Avcıkurt, C. (2007). *Turizm Sosyolojisi: Turist-Yerel Halk Etkileşimi*. Ankara: Detay Yayıncılık.
- Balkır, C.,Kırkulak, B. (2014). Antalya'da Yaşayan Yerleşik Yabancı Emekli Göçmenlerin Yerel Ekonomiye Etkisi. TÜBİTAK SOBAG-105K156 Projesi. https://www.researchgate.net/publication/275654386_Antalya'da_Yasayan_Yerlesik_Yabancı_Emekli_Gocmenlerin_Yerel_Ekonomiye_Etkisi E.T: 13.02.2017
- Baltacı, F. (2011). *İkinci Konut Turizmi Kapsamında Alanya'da Konut Edinen Yabancıların Kentin Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapısına Etkileri*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Antalya.
- CEPS (Central for European Policy Studies) Report (2006). *Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate*. http://ec.europa.eu/internal_market/capital/docs/study_en.pdf E.T: 14.08.2017.
- Çavuş, Ş., Çolakoğlu, O. E. (2008). *Kuşadası ve Didim'de Yaşayan Halkın Yabancıların Gayrimenkul Edinmelerine Yönelik Tutumu ve Yabancı Gayrimenkul Sahipliğinin Turizme Etkilerini Algılaması ve Değerlendirmesi*. TÜBİTAK 1001 Araştırma Projesi.
- Day, F. A., Barlett, J. M. (2000). Economic Impact of Retirement Migration on the Texas Hill Country. *Journal of Applied Gerontology*, 19(1), 78-94.
- Efendi, M., İçöz, O., ve Yazıcı, A., (2009). *Yabancılar Emlak Satışının Turizm İşletmelerine Etkisi Üzerine Bir Araştırma: Kuşadası Örneği*. 10. Ulusal Turizm Kongresi Bildiriler Kitabı içinde, 21-24 Ekim, Mersin, ss.1255-1263.
- Ekici, R., Kılıç, A., Yirik, Ş. (2015). Turizm Bölgesinde (Antalya) Yaşayan Yerleşik Yabancıların Karşılaştıkları Sosyo-Kültürel Problemlere İlişkin Algıları. https://www.researchgate.net/profile/Sevket_Yirik/publication/291342818_TURIZM_BOLGESIN_DE_ANTALYA_YASAYAN_YERLESIK_YABANCILARIN_KARSILASTIKLARI_SOSYO-KULTUREL_PROBLEMLERE_ILISKIN_ALGILARI/links/56a0e18808ae2c638e0959.pdf E.T: 13.02.2017
- Emekli, G. (2014). İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi ve Türkiye'de İkinci Konutların Gelişimi. *Ege Coğrafya Dergisi*, 23(1), 25-42.
- Fagan, M., Longino, C. F. (1993). Migrating Retirees, a Source for Economic Development. *Economic Development Quarterly*, 7(1), 98-106.
- Genç, Ö. (2015). Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı Kapsamında Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinimi. *Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi*, 14(1), 65-86.
- Genç, Ş. (2014). Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi. *Sayıştay Dergisi*, 95, 77-90.
- Göz, D., Bal, H. (2010). Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları ve Türkiye. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 19(2), 450-467.
- Hoggart, K., Buller, H. (1994). Property Agents as Gatekeepers in British House Purchases in Rural France. *Geoforum*, 25(2), 173-187. <http://data.worldbank.org/indicator/BX.KLT.DINV.CD.WD> E.T: 19.01.2017
- <http://www.ekonomi.gov.tr/portal/content/conn/UCM/path/Contribution%20Folders/web/Yat%C4%B1r%C4%B1m/Uluslararası%C4%B1%20Yat%C4%B1r%C4%B1mlar/03.Uluslararası%C4%B1%20Do%C4%9Frudan%20Yat%C4%B1r%C4%B1m%20%C4%B0statistikleri/Uluslararası%C4%B1%20Do%C4%9Frudan%20Yat%C4%B1r%C4%B1m%20%C4%B0statistikleri.xlsx?lve> E.T:31.01.2017
- <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.2644.pdf> E.T: 25.01.2016
- <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/01/20170112.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/01/20170112.htm> E.T: 06.02.2017
- http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=2121 E.T: 01.02.2017

http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=2286 E.T: 01.02.2017

<https://www.nvi.gov.tr/PublishingImages/hizmetlerimiz/istatistikler/ulusal-adres-veri-tabani-istatistikleri/Niteliklerine%20G%C3%B6re%20Bina%20T%C3%BCr%C3%BC%20C4%B0stati%20C4%9Fi.pdf> E.T: 03.02.2017

- Huete, R., Mantecon, A., Mazon, T. (2008). *Analysing the Social Perception of Residential Tourism Development*. Advances in Tourism Reserach içinde (ed. C. Costa ve P. Bravo). Ss.153-161.
- Kadı, F. (2014). Türkiye’de Yabancılara Gayrimenkul Satışı: Sektörel ve Bölgesel Bir İnceleme. *Akademik Araştırmalar Dergisi*, 62, 41-60.
- Kousis, M. (2000). Tourism and The Environment a Social Movements Perspective. *Annals of Tourism Reserach*, 27(2), 468-489.
- Kozak, M., Kozak, T. (2011). İkinci Konutların Turizm Sektörüne Kazandırılması: Muğla İli Datça İlçesi Örneği. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 12(2), 226-242.
- Kozak, N., Kozak, M. A., Kozak, M. (2008). *Genel Turizm (İlkeler – Kavramlar)*. Ankara: Detay Yayıncılık.
- Lea, J. (1988). *Tourism and Development in the Third World*. London: Routledge
- Levi, S. (2006). *Yabancıların Taşınmaz Edinimleri*. İstanbul: Legal Yayınevi.
- MacCannel, D. (1995). *The Tourist Papers*. London: Routledge
- Mason, P. (1992). The “Environmentally-Friendly Traveler”. *The Traveler Handbook* içinde (ed. M. Shales), ss.6-32.
- McKercher, B., Cross, H. (2002). *Cultural Tourism, The Partnership between Tourism and Cultural Heritage Management*. New York: The Howart Press.
- Mutlu, L. (2005). Yabancı Kişilerin Taşınmaz Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye. *Türk Barolar Birliği Dergisi*, 59, 264-309.
- Orman, P. (2012). *Seçilmiş Ülkelerde Yabancıların ve Türk Vatandaşlarının Taşınmaz Edinimi*. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yayınlanmamış Uzmanlık Tezi. Ankara
- Öztürk, Y., Akdu U., Akdu S. A. (2007). Yabancı Turistlerin Konut/Devre Mülk Satın Almalarının Yöre Halkı Üzerindeki Sosyal ve Kültürel Etkileri: Fethiye Örneği. *Gazi Üniversitesi Ticaret ve Turizm Eğitim Fakültesi Dergisi*, 2, 11-29.
- Özügürlü, S. B., Yılmaz, M. K. (2010). Yabancılara Toprak Satışı: Tarihsel Eğilimler. *Memleket Siyaset Yönetim*, 5(12), 102-119.
- Rızaoğlu, B. (1993). *Turizm ve Toplumsallaşma*. Aydın: Güven Ofset.
- Sastry, M. L. (1992). Estimating the Economic Impacts of Elderly Migration, an Input-Output Analysis. *Growth and Change*, 23(1), 54-79.
- Südaş, İ. (2015). Uluslararası Emekli Göçünün Türkiye’nin Kıyı Kentleri Üzerindeki Etkileri. http://tucaum.ankara.edu.tr/wp-content/uploads/sites/280/2015/08/sem5_14.pdf E.T.: 13.02.2017
- Südaş, İ., Mutluer, M. (2008). Ekonomik Etkileri Açısından Türkiye’nin Turizm Merkezlerine Yönelik Avrupalı Göçleri. *Ege Coğrafya Dergisi*, 17(1-2), 51-59.
- Tanrıvermiş, H., Apaydın, A. (2013). *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi*. TÜBİTAK-KAMAG110G020 Kodlu Proje
- Tanrıvermiş, H., Mengi, A. (2013). *Gelişmiş ve Gelişmekte olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Analizi*. TÜBİTAK-KAMAG110G020 Kodlu Proje
- Toprak, Z. (2009). Yabancı Emekli Yerleşiklerin Yerelde Kamusal Hayata Katılım İstekliliği ve Yerel Halkla İlişkileri (Antalya İçin Bir Yaklaşım). *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 7(2), 99-137.
- Uzun, B., Yomralıoğlu, T. (2007). *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan, ODTÜ, Ankara,
- Yıldız, F. (2007). Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilere Taşınmaz Mal Satışı. *21. Yüzyıl, Nisan-Mayıs-Haziran*, 123-136.
- Yılmaz, A. Ç. (2013). 6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XVII (1-2). 1095-1126.
- Yirik, Ş., Baltacı, F. (2016). İkinci Konut Turizmi Kapsamında Antalya’ya Yerleşen Yabancıların Demografik Özelliklerinin ve Antalya’yı Tercih Etme Nedenlerinin Belirlenmesi. *Akademik Araştırmalar Dergisi*, 68, 137-156.
- Yirik, Ş., Uslu, A., Küçük, F. (2015). Yerleşik Yabancıların Türkiye’ye İlişkin Sosyo Kültürel Algularının Demografik Özelliklerine Göre İncelenmesi. *Bartın Üniversitesi İİBF Dergisi*, 6 (11), 263-282.