



Antalya'da Yabancıların Gayrimenkul Edinimi Üzerine Ekonomik Bir Yaklaşım

Selin DİNÇER^{a,*} , Tuğba ŞERBETÇİ^b 

^aSelçuk Üniversitesi, Kadınhanı MYO, Konya 42010, Türkiye

^bTapu ve Kadastro Uzmanı, Kırıkkale Üniversitesi, İktisat Bölümü, Kırıkkale 71100, Türkiye

Makale Bilgileri

Makale geçmişi:

Alındı 07 Eylül 2022

Kabul edildi 16 Ekim 2022

Anahtar kelimeler:

Gayrimenkul
Mülk Edinimi
Türkiye
Yabancı

Özet

Çalışmada 2012-2021 yılları arasında Türkiye'de yabancıların gayrimenkul ediniminde coğrafi olarak yoğunlaştıkları iller arasında ikinci sırada yer alan Antalya'da yabancıların gayrimenkul edinimi ekseninde yoğunlaştıkları ilçeler incelenmek suretiyle, bu ilçelerin yabancılar tarafından tercih edilme sebepleri ve Antalya'da yabancıların gayrimenkul ediniminin yerel ekonomiye etkileri üzerine değerlendirmeler yapmak amaçlanmaktadır. Bu bağlamda çalışmada öncelikle Türkiye'de yabancıların gayrimenkul edinimi konusunda geçmişten günümüze değişime uğrayan uygulama ve politikalar tarihsel ve hukuki olarak değerlendirilerek konuya ilişkin arka plan oluşturulacaktır. Daha sonra Türkiye'de yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen verilerden faydalanılarak 2012-2021 yılları arasında Türkiye'de gayrimenkul edinen yabancıların zaman ve mekânsal analizine ilişkin genel bir tablo oluşturularak, Türkiye'de yabancıların gayrimenkul edinimi Antalya ili özelinde ekonomik bir yaklaşımla değerlendirilecektir. Literatürde yabancıların Türkiye'de gayrimenkul ediniminin tarihsel ve hukuki yönüne ilişkin çok sayıda çalışma yapılmıştır fakat Türkiye'de yabancıların gayrimenkul ediniminde coğrafi olarak yoğunlaştıkları iller arasında ikinci sırada yer alan Antalya'da yabancıların gayrimenkul ediniminin ilçe bazında ayrıntılı olarak ele alınarak mekânsal analizinin yapıldığı ve Antalya'da yabancıların gayrimenkul ediniminin yerel ekonomiye etkileri üzerine ekonomik bir yaklaşımla incelendiği çalışma sayısı oldukça sınırlıdır. Bu anlamda çalışmanın literatüre katkı sağlaması beklenmektedir.

An Economic Approach on Real Estate Acquisition by Foreigners in Antalya

Selin DİNÇER ^{a,*} , Tuğba ŞERBETÇİ ^b 

^a Selçuk University, Kadınhami Vocational School, Konya 42010, Türkiye

^b Land Registry and Cadastre Expert, Kırıkkale University, Department of Economics, Kırıkkale 71100, Türkiye

Article Info

Article history:

Received 07 September 2022

Accepted 16 October 2022

Keywords:

Foreigner
Real Estate,
Property Acquisition
Turkey

Abstract

The study, it is aimed to examine the districts where foreigners are concentrated on the axis of real estate acquisition one by one in Antalya, which ranks second among the provinces where foreigners are geographically concentrated in real estate acquisition in Turkey between 2012-2021 and to make evaluations on the reasons why these districts are preferred by foreigners and the effects of real estate acquisition of foreigners in Antalya on the local economy. In this context, first, the practices and policies that have changed from past to present in the acquisition of a real estate by foreigners in Turkey will be evaluated historically and legally and a general background will be created on the subject. Then, by using the current data obtained from the General Directorate of Land Registry and Cadastre regarding the acquisition of a real estate by foreigners in Turkey, a general table will be created regarding the time and spatial analysis of foreigners who acquired real estate in Turkey between 2012-2021, and the real estate acquisition of foreigners in Turkey will be evaluated with an economic approach specific to the province of Antalya. In the literature, numerous studies have been carried out on the historical and legal aspects of the acquisition of a real estate by foreigners in Turkey, but in Antalya, which ranks second among the provinces where foreigners are geographically concentrated in real estate acquisition in Turkey, the number of studies in which the real estate acquisition of foreigners is discussed in detail on a district basis and spatial analysis is made and examined with an economic approach on the effects of foreigners' real estate acquisition on the local economy in Antalya is quite limited. In this sense, the study is expected to contribute to the literature.

*Sorumlu yazar E-posta adresi : selin.dincer@selcuk.edu.tr

1. Giriş

Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin tarihsel süreçte bazı dönemlerde kısıtlayıcı uygulamalar bazı dönemlerde ise teşvik edici ve kolaylık sağlayıcı uygulamalar olduğu görülmektedir. Türkiye’nin, Avrupa Birliği’ne (AB) tam üyelik ve uyum süreci olan 2000’li yıllarda yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimine ilişkin kolaylıklar sağladığı görülmektedir. Bu anlamda hiç şüphesiz yapılan en kapsamlı ve yenilikçi adım 2012 yılında 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile Türkiye’de yabancıların gayrimenkul ediniminde uygulan" karşılıklılık ilkesinin” kaldırılarak, Cumhurbaşkanına* hangi ülke vatandaşlarının Türkiye’de gayrimenkul edinebileceğini belirleme yetkisinin verilmesidir. Bu süreç içerisinde yapılan teşvik ve kolaylıklara paralel olarak Türkiye’de özellikle Avrupa kaynaklı gayrimenkul edinimi göz ardı edilemeyecek şekilde artmıştır.

Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi verilerine göre, 2003 yılından günümüze kadar geçen süreçte Türkiye’ye yaklaşık 240 milyar dolar doğrudan yabancı yatırım gerçekleşmiş ve bu yatırımların 62,5 milyar doları yabancıların gayrimenkul edinimi yoluyla gerçekleşmiştir. Türkiye’de 2017-2021 yılları arasında yabancı yatırımcılara 210.000’den fazla konut satılmış ayrıca pandemi öncesi 2019 yılında 51,2 milyon yabancı turist Türkiye’ye giriş yapmıştır. Dolayısıyla Türkiye coğrafi konumu, turizm destinasyonu ve çok kültürlü yaşam ortamı ile Avrupa, Orta Doğu ve Asya bölgelerinden birçok turist ve yatırımcının dikkatini çeken bir ülkedir [1].

Çalışmada Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nden (TKGM) elde edilen verilerden faydalanılarak, 2012-2021 yılları arasında Türkiye’de gayrimenkul edinen yabancıların zaman ve mekânsal yoğunluğuna ilişkin genel bir tablo oluşturularak, Türkiye’de yabancıların gayrimenkul ediniminde ikinci sırada yer alan Antalya’da yabancıların gayrimenkul edinimi mekânsal olarak ilçe bazında ayrıntılı olarak ele alınarak, Antalya’da yabancıların gayrimenkul ediniminin yerel ekonomiye etkileri değerlendirilecektir. Bir ülkede yabancıların gayrimenkul edinimini etkileyen en önemli faktör mevcut ülkedeki yasal ve hukuki çerçevedir. Bu bağlamda çalışmada öncelikle Türkiye’de yabancı nüfusa ilişkin kavramsal ve teorik çerçeve ele alınarak, Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin uygulanan ve değişime uğrayan hukuki ve tarihsel süreç değerlendirilecektir. Daha sonra Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinimi Antalya ili özelinde ekonomik bir yaklaşımla incelenerek, Antalya’da yabancıların gayrimenkul ediniminin yerel ekonomiye etkileri üzerine değerlendirmeler yapılacaktır.

2. Türkiye’de Yabancı Nüfus: Kavramsal ve Teorik Yaklaşım

1980 sonrası dönemde dünyada küresel bütünleşme eğilimleri ekseninde göç hareketliliği artmış ve göç kavramının yapısı ve niteliği değişime uğramıştır. Ülkelerin içinde bulunduğu sosyo-ekonomik ve sosyo-politik dengeler, yaşanan dönemin şartları uluslararası göç hareketliliğine şekil vermektedir. Günümüzde göç kavramı anıldığında her ne kadar savaş, çatışma, sığınma, güvenlik, kaçak olarak bir ülkeden başka bir ülkeye göç etmek isteyen göçmen ve sığınmacıların deneyimleri hatta ölümle sonuçlanan dramatik olaylar akla gelse de daha çok konfor, refah hatta eğlence ve tatil arayışı içerisinde bazen geçici bazen de kalıcı olarak gerçekleştirilen göç hareketleri de mevcuttur [2]. Ballyn [3] göçü, bireyin geçici veya kalıcı olarak doğduğu yerden başka bir yere hareket etme eylemi olarak ifade etmiştir. Uluslararası Göç Örgütü (IOM) Göç Terimleri Sözlüğü’ne göre ise göç tanımı şöyledir [4];

* 02/07/2018 tarih ve 698 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin 9. maddesinde yer alan “Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

“Bir kişinin veya bir grup insanın uluslararası bir sınırı geçerek veya bir devlet içinde yer değiştirmesidir. Siyasi yapısı ve nedeni ne olursa olsun insanların yer değiştirdiği nüfus hareketliliğidir ve buna mülteciler, yerinden edilmiş kişiler, ekonomik göçmenler ve başka amaçlarla hareket eden kişilerin göçü de dâhildir.”

İnsanlar daha iyi ve kaliteli bir yaşam arzusuyla yolculuğa çıkmakta, dünyada farklı ülke ve bölgelere göç hareketliliği gerçekleştirmektedirler. 21. yüzyılda özellikle ulaşım ve iletişim olanaklarının kolaylaşması, zenginleşmesi ve teknolojik gelişmelere paralel olarak tüm dünyada farklı göç şekilleri ortaya çıkmıştır. Türkiye’de 2000’li yılların sonrasında oldukça sık tabir edilen ve özellikle Büyük Britanya vatandaşlarının Güney Ege ve Akdeniz kıyılarında gayrimenkul edinerek yerleşmelerini tanımlamak için kullanılan “yabancı göçü” kavramıdır. Bu göç kategorisi göç yazınında emekli göçü (retirement migration), iklim göçü (climate migration), yaşam biçimi göçü (life-style migration) gibi kavramlarla yer bulmuştur. Emekli göçleri, yaşam biçimi göçleri veya en genel ifadeyle refah göçleri, gelişmiş Batı Avrupa ülkelerinden Türkiye’ye yönelen ve genellikle yüksek refah seviyesine sahip yabancılardan oluşmaktadır [5].

Südaş [5, s.633-640] Avrupa vatandaşlarının Türkiye’de mülk edinimine ilişkin yapmış olduğu çalışmada, 2000’li yıllar ile Avrupa’dan Türkiye’ye gerçekleşen refah göçüne dikkat çekmektedir. Avrupalıların Türkiye’yi tercih etmesinde göç-turizm ilişkisinin altını çizerek başta tatil amacıyla Türkiye’ye gelen Avrupalıların zamanla tatil bağlarının kuvvetlendiğini ve emeklilik ile konut edinmek suretiyle Türkiye’ye kalıcı olarak yerleştiklerini belirtilmektedir. Candan ve Oktay [6] ise Avrupalıların turizm merkezlerine yönelik geçici veya kalıcı göç hareketleri konusunda, Avrupalı göçmenlerin yerli halka nazaran eğitim ve ekonomik imkânlar bakımından daha avantajlı konumda olduklarını belirterek daha çok refah göçü olarak değerlendirilebilecek bu göç hareketlerini “yabancı toplumsal sermaye” olarak ifade etmektedir. Gelişmekte olan ülkeler de bu yabancı sermaye yatırımlarından faydalanmak istemekte ve bu anlamda yatırımcı ve turistlerin ilgisini çekebilmek amacıyla çeşitli kolaylık ve avantaj sağlayıcı politika ve düzenlemelere yönelmektedirler.

Türkiye’de yabancı ve göçmen kavramlarının bazen birbiri yerine kullanıldığı görülse de aslında yabancı kavramı göçmen kavramını da içerisine alan geniş kapsamlı bir kavramdır. Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu’na göre (YUKK/3) yabancı (foreign), “*Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi*” olarak ifade edilmektedir. Türk Dil Kurumu’na (TDK) [7] göre ise yabancı kavramı; “*Başka bir milletten olan, başka devlet uyruğunda olan kimse*” olarak ifade edilmiştir.

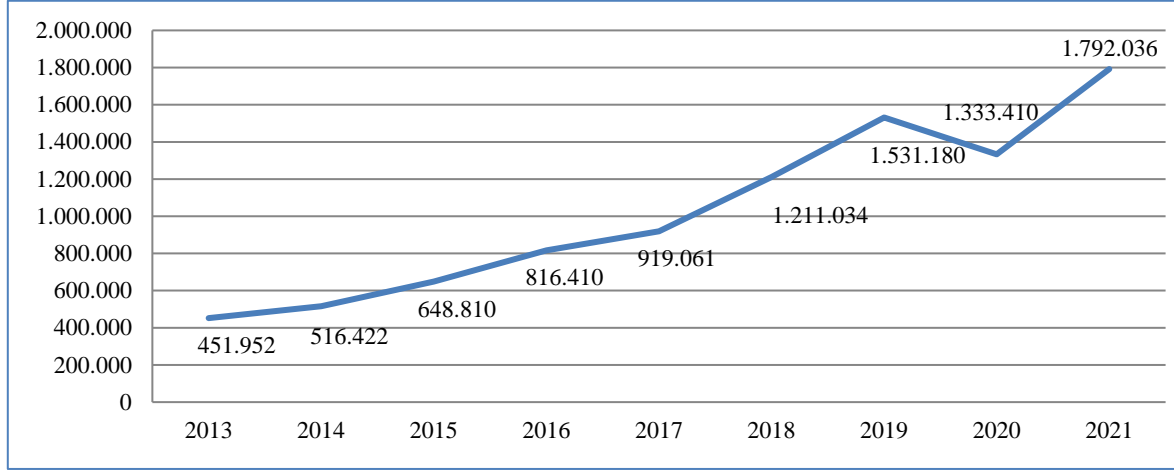
Göç Terimleri Sözlüğü ‘ne göre göçmen kavramı şöyledir [4];

““Kişisel rahatlık”” amacıyla ve dışarıdan herhangi bir zorlama unsuru olmaksızın ilgili kişinin hür iradesiyle göç etmeye karar verdiği durumları kapsadığı kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu terim, hem maddi ve sosyal durumlarını iyileştirmek hem de kendileri veya ailelerinin gelecekte beklediklerini arttırmak için başka bir ülkeye veya bölgeye göç eden kişi ve aile fertlerini kapsamaktadır.”

Göçmenlerin sayısı ve göç ettikleri ülkede kalma sürelerinin belirlenmesinde karşılaşılan zorluk göçmen kavramını daha geniş bir boyuta taşımaktadır [8]. Ayrıca farklı aşamalarda, haftalık, aylık, yıllık gibi farklı kalış süreleri ve bireylere özgü farklı göç sebepleri nedeniyle göçmen tipini belirlemek de zor olabilmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) [9] verilerine göre, 2013-2021 yılları arasında Türkiye’de yabancı nüfusun sayısal değişimi Şekil 1’de yer almaktadır. 2019 yılında Türkiye’de 1.531.180 yabancı nüfus bulunmaktadır. 2020 yılında Türkiye’de bulunan yabancı nüfus 1.333.410, 2021 yılında ise 1.792.036 olmuştur. 2021 yılında Türkiye’de bulunan yabancı nüfusun uyruklara göre dağılımı incelendiğinde 322.015 kişi ile en fazla yabancı nüfus Irak uyruklulardan oluşmaktadır. Irak uyruklu yabancı nüfusu 183.567 kişi ile Afganistan, 128.883 kişi ile de İran uyruklu yabancı nüfus izlemektedir. Dolayısıyla günümüzde Türkiye’ye yönelen farklı göç hareketleri çerçevesinde Türkiye’nin yabancı nüfusu yıllara göre artış göstermiş, çeşitlenmiş ve daha görünür hale gelmiştir. Coğrafi konumu gereği

geçmişten günümüze birçok ülkeden göçmene ev sahipliği yapan ve transit göçe kaynaklık eden Türkiye 1990 ve 2000'li yıllar sonrasında farklı türden göç hareketleri ile karşılaşmış ve karşılaşmaya devam etmektedir. 2010 yılında Tunus'ta başlayan ve 2011 yılında Suriye'ye de sığınan iç savaş ve çatışmalar sonucu Türkiye'ye sığınan Suriyeli nüfus ve yine Orta Doğu'da meydana gelen istikrarsızlıklar sonucu Irak, İran, Afganistan gibi ülkelere güvenlik sebebiyle gelen yabancılar eklendiğinde Türkiye'de yabancı nüfus miktarı hızlı bir şekilde artmıştır [8, 10].



Şekil 1. 2013-2020 yılları arasında Türkiye'de yabancı sayısı

Türkiye sınırları içerisinde yaşayan fakat Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmayan kişiler yabancı nüfus (foreign population) kavramıyla ifade edilmektedir [10]. Türkiye'de yabancı nüfusun yıllara göre genel görünümü ve yapısını anlamayabilmek için geçmişten günümüze Türkiye'ye yönelen göç hareketlerini incelemek gerekmektedir. Goularas ve Sunata [11] Türkiye'ye yönelen göç hareketlerini dönemler itibarıyla üç aşamada incelemiştir. Birinci aşama 1923-1950 yılları arasında ulus-devlet yapılanması çerçevesinde gerçekleşen "soydaşlık" kurulmasına dayanan göç hareketlerini kapsamaktadır. İkincisi 1950-1980 yıllarını kapsayan, 1923-1950'li yıllarda ulus-devlet yapılanması sonucu Yunanistan, Bulgaristan, Yugoslavya ve Romanya'dan gerçekleşen soydaşlık göçü olarak ifade edilen göç hareketlerinin devamı niteliğinde olan göç hareketleridir. Son olarak üçüncüsü ise 1990'lı yıllardan günümüze kadar geçen süreçte küresel bütünleşmenin etkisiyle farklı bir nitelik ve görünüm kazanan göç hareketlerini kapsamaktadır. 2000'li yıllardan günümüze kadar geçen süreçte gerek iç gerekse dış faktörlerin etkisiyle Türkiye'ye yönelen göç hareketleri ile yabancı nüfusun görünümü oldukça çeşitlenmiştir.

3. Türkiye'de Yabancıların Gayrimenkul Edinimine İlişkin Hukuki ve Tarihsel Süreç

Türk hukukunda yabancı kişilerin gayrimenkul edinimi, Osmanlı Döneminden itibaren yapılan düzenlemeler ile bugünkü halini almıştır. Tablo 1'de Cumhuriyet öncesi dönemde ve Cumhuriyet sonrası dönemde yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin gerçekleştirilen hukuki düzenlemeler yer almaktadır [12]. İslahat Fermanı, Sefer Kanunu, Uyruk-i Ecnebiyenin Emlaka Mutasarruf Olmaları Hakkında Kanun ve Kavanin-i Mevcude de Uhudu Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı Cumhuriyet öncesi dönemde Osmanlı Devleti'nde yapılan düzenlemelerdir. Osmanlı Devleti'nde yabancıların gayrimenkul edinebilmesi ilk kez 1856 yılında İslahat Fermanı ile mümkün olabilmektedir. İslahat Fermanı ile Osmanlı Devleti yabancıların gayrimenkul edinimi konusunda kısıtlayıcı yaklaşımdan ödün vererek, Osmanlı kanun ve nizamlarına uymak ve Osmanlı vatandaşlarının verdiği vergiyi ödemek şartıyla yabancıların gayrimenkul edinimine izin verilmiştir. [12].

Tablo 1. Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin hukuki düzenlemeler

| Yıl | Cumhuriyet Öncesi Dönemde Yapılan Düzenlemeler | Yıl | Cumhuriyet Sonrası Dönemde Yapılan Düzenlemeler |
|------|---|------|--|
| 1856 | Islahat Fermanı | 1923 | Lozan Antlaşması |
| 1867 | Teb’ayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarruf Olmaları Hakkında Kanun (Sefer Kanunu) (Sefer Kanunu) | 1924 | Köy Kanunu |
| 1868 | Uyruk-i Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun | 1927 | Mukabele- i Bilmişil |
| 1914 | Kavanin-i Mevcude de Uhudu Atikaya Müstenit Ahkâmın Lağvı | 1934 | Tapu Kanunu |
| | | 2005 | Tapu Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun |
| | | 2012 | Tapu ve Kadastro Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun |

Cumhuriyet sonrası dönemde ise 1923 tarihli Lozan Antlaşması Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin dönüm noktası niteliğindedir. Lozan Antlaşması’nda yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin karşılıklılık ilkesi benimsenmiş olsa da 1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanunu’nda yabancıların köylerde arazi edinimi yasaklanarak karşılıklılık ilkesine sınırlamalar getirilmiştir [13]. 1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesi ile yabancıların köylerde arazi satın almaları yasaklanmıştır. Bu yasaklama 1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36. maddesi ile belirli sınırlamalar altında Bakanlar Kurulu’nun iznine tabi tutulmuştur. Yabancıların yasal miras dışında 30 hektardan fazla arazi edinebilmeleri ve köy sınırları dışında yer alan alanlarda müstakil çiftlik edinebilmeleri Bakanlar Kurulu’nun izniyle mümkün olabilmıştır [14].

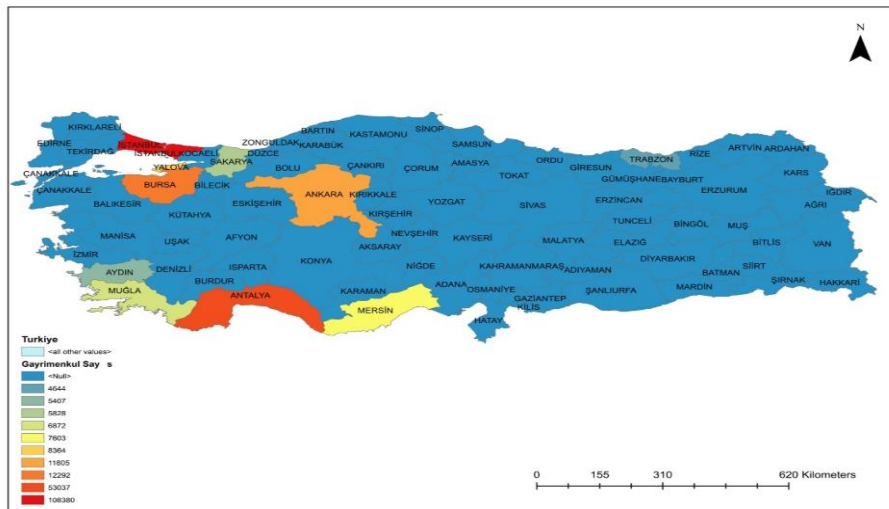
1934 tarihli Tapu Kanunu’nun gayrimenkul edinimine ilişkin maddeleri yıllar içerisinde birçok değişikliğe uğramış ve 03.05.2012 tarihinde düzenlenen 6302 sayılı kanun ile son halini almıştır. “İlgili kanunda yapılan son değişiklik, 03.05.2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı kanun ile yabancı gerçek ve tüzel kişiler (madde 35) ile yabancı sermayeli şirketlerin (madde 36) Türkiye’den gayrimenkul mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerini düzenleyen 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. ve 36. maddeleri son halini almıştır” [15]. Karşılıklılık ilkesi bir devletin kendi vatandaşlarına gayrimenkul edinimi konusunda hangi hakları tanıyorsa, yabancılarla da aynı hakları tanımasını ifade etmektedir. Bu ilkenin kaldırılmasıyla yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de her nitelikte gayrimenkul (işyeri, arsa, tarla, konut) ve sınırlı ayni hakkı kanuni sınırlamalara uymak şartıyla edinmesi mümkündür. Bu sınırlamalar Tapu Kanunu’nda belirtilen yüzölçümü, edinilen gayrimenkul türü, uyruk, edinen gerçek veya tüzel kişi Cumhurbaşkanlığı’nın yetkisi ve yapısız gayrimenkullerde proje geliştirme zorunluluğu gibi özel kanunlarda belirtilen kısıtlamalardır. Bu düzenlemeden önce Türkiye’de yabancıların bağımsız bölüm ve sürekli ayni hak olarak edinebileceği toplam gayrimenkul hektarı kişi başı maksimum iki buçuk hektar iken, düzenlemeden sonra kişi başı otuz hektara çıkarılmıştır. Bu düzenlemeden önce yabancılar Türkiye’de sadece iş yeri ve mesken olarak gayrimenkul edinebiliyorken, düzenlemeden sonra belirtilen gayrimenkullerin yanı sıra arsa, tarla gibi farklı türden gayrimenkul edinebilme hakkına da sahip olmuşlardır [15].

4. Türkiye’de Yabancıların Gayrimenkul Edinimine İlişkin Ekonomik Bir Yaklaşım: Antalya Örneği

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 704. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusu, arazi, tapu kütüğüne ayrı olarak kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak belirtilmiştir. Yabancıların Türkiye’de kanuni sınırlamalara uymak şartıyla gayrimenkul ve sınırlı aynı hak edinmesi mümkündür. Gayrimenkul satın alma eğiliminin göç hareketlerinin yoğunlaştığı bölgelere doğru yönelmesi gelecekte bu bölgelere daha kalıcı bir adım atılmasına zemin hazırlayabilmektedir. Yani başlangıçta geçici ve kısa süreli olan göç hareketleri zamanla kalıcı bir nitelik kazanabilmektedir [5]. Ayrıca yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinebilmesi için Türkiye’de kalmak üzere verilen belge olan ikamet izin belgesi şartı aranmamaktadır. Ancak, Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen kapsam ve tutarda yatırım yapmak suretiyle istisnai vatandaşlık kazanmak için gayrimenkul edinen yabancıların durumu buna istisna teşkil etmektedir [16].

Yabancıların bir ülkeden gayrimenkul edinimini etkileyen birçok faktör bulunmaktadır. Yatırım amaçlı edinilen gayrimenkulden beklenen getirinin büyüklüğü, coğrafi yakınlık, girdi maliyetleri, yatırım kararı alınan ülkede hukuki, siyasi ve ekonomik koşullar önem arz etmektedir. Doğrudan Yabancı Yatırımları (DYY) artırmak isteyen ülkeler yabancı yatırımcıları ülkeye çekebilmek adına vergi istisnaları ve yatırım teşvikleri gibi birtakım politikalar uygulamaktadırlar [14]. Uzun ve Yomralıoğlu [17] tarafından yapılan çalışmada yabancıların gayrimenkul edinimini etkileyen faktörler gayrimenkul fiyatlarının ucuzluğu, iklim koşulları, doğal ve kültürel zenginlikler, konum, ulaşılabilirlik ve iletişim olanakları olarak ifade edilmiştir. Balkır ve Kerkulak Uludağ [18] tarafından yabancıların Türkiye’de gayrimenkul ediniminin Antalya ili özelinde incelendiği çalışmada ise Antalya’nın yabancıların gayrimenkul ediniminde tercih edilme sebepleri iklim, ucuz yaşam koşulları ve kültürel zenginlikler olarak belirtilmiştir. Ayrıca Antalya’da uluslararası havalimanının olması ve Avrupa’nın birçok ülkesine aktarmasız uçuşların bulunması yabancıların ikinci ev alımı yoluyla yerleşik olarak Antalya’yı tercih etmesinde belirleyici olan bir diğer faktördür.

Türkiye’de 2012-2021 yılları arasında yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin yoğunlaştıkları iller Şekil 2’de yer almaktadır. Yabancılar tarafından en çok tercih edilen il 108.380 gayrimenkul ile İstanbul olmuştur. İstanbul’u 53.037 gayrimenkul ile Antalya ikinci sırada, Antalya’yı 12.292 gayrimenkul ile Bursa üçüncü sırada, Bursa’yı ise 11.805 gayrimenkul ile Ankara dördüncü sırada takip etmektedir. Sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel olarak gelişmiş iller olan İstanbul, Antalya, Bursa ve Ankara gayrimenkul edinimi bakımından yabancılar tarafından en çok tercih edilen dört ili oluşturmaktadır.



Şekil 2. 2012-2021 Yılları arasında yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimine göre yoğunlaştıkları iller

Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinimini etkileyen unsurlardan bir diğeri de döviz kurunda meydana gelen değişimlerdir. Türkiye’de son beş yıl içerisinde Türk lirası, dolar ve euro gibi yabancı paralar karşısında değer kaybetmektedir. Bu durum girdi fiyatlarını artırmakta ve dolayısıyla gayrimenkul fiyatları da artmaktadır. Gayrimenkul bedelini dolar, euro gibi yabancı para cinsinden ödemek isteyen yabancılar için ise gayrimenkul bedelleri düşmektedir [14].

Antalya Ticaret ve Sanayi Odası (ATSO) verilerine göre, yabancı sermayeli şirket sayısı bakımından İstanbul ilk sırada, Antalya ise ikinci sırada yer almaktadır. ATSO’ya kayıtlı 4.802 yabancı sermayeli şirketin 680’i Rusya, 190’ı ise Ukrayna sermayelidir. Mart 2022 yılında Rusya-Ukrayna Savaşının etkisiyle Türkiye’de yabancılar satılan konut satışlarında artış yaşanmıştır. 2022 yılında satılan 4.248 konutun 889’u Rusya uyruklu yabancılar satılmış olup, satılan her 5 konuttan 1’i Antalya’da gerçekleşmiştir [19].

Türkiye’de gayrimenkul edinmek isteyen yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul edinimi bazı yasal sınırlamalara tabi tutulmuştur. Bu sınırlamalar [16];

“Türkiye’de sadece Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile belirlenen ülkelerin vatandaşları taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmektedir. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin Türkiye genelinde edinebileceği gayrimenkullerin toplam alanı en fazla otuz hektardır. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri gayrimenkullerin toplam alanı, bir ilçede özel mülkiyete izin verilen alanın yüzde onunu aşamaz” şeklinde mevzuatta belirtilmiştir.

2022 yılında Mardin, Kilis ve Hatay illerinde yabancılar yapılan gayrimenkul satışları imarlı alanın yüzde 10 olan yasal sınırı aşması ve ayrıca kamu yararı ve ülke güvenliği sebep gösterilerek Bakanlar Kurulu'nun 27 Ekim 2008 tarihli kararı ile bu illerde yabancıların gayrimenkul edinimi ve sınırlı aynı hak edinimi yasaklanmıştır [20].

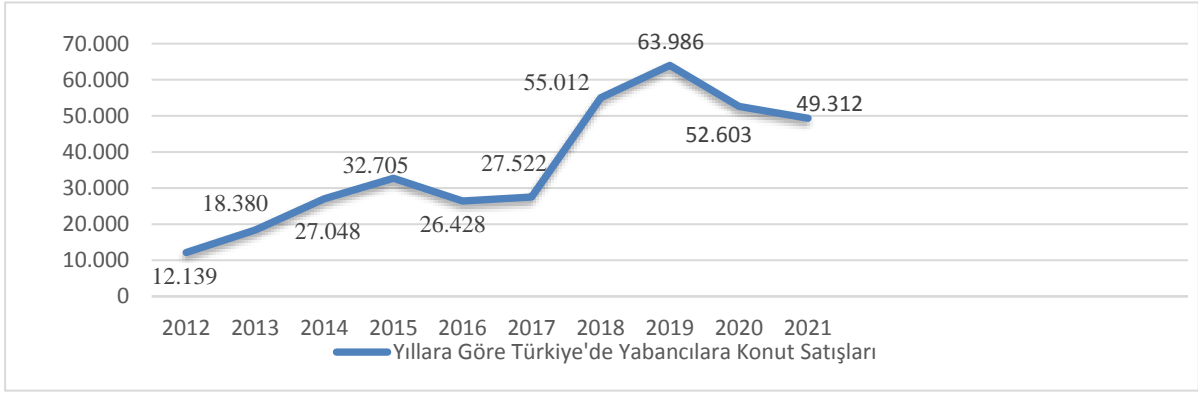
2012-2021 yılları arasında T.C. vatandaşlığı almak amacıyla gayrimenkul edinen yabancıların yoğunlaştığı 10 il Tablo 2’de yer almaktadır. Bu veriler ekseninde T.C. vatandaşlığı almak amacıyla gayrimenkul edinen yabancıların en fazla yoğunlaştığı il olarak İstanbul ilk sırada, Antalya ise ikinci sırada yer almaktadır. Gayrimenkul edinmek suretiyle Türkiye vatandaşı olmayı tercih eden ilk 10 ülke vatandaşı İran, Afganistan, Irak, Yemen, Çin, Filistin, Ürdün, Libya, Mısır ve Pakistan’dır [21].

2018 yılında Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelik kapsamında yabancılar Türkiye’de en az 250.000 Amerikan doları, döviz veya Türk lirası tutarında edindikleri gayrimenkulü üç yıl satmamak şartıyla Türk vatandaşlığı edinebilme imkânı tanınmıştır. 13 Mayıs 2022 tarih ve 31834 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikte ise Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20. maddesinin ikinci fıkrasının b bendinde yer alan “250.000” ibaresi “400.000” olarak değiştirilmiştir [22].

Tablo 2. 2012-2021 Yılları arasında T.C. vatandaşlığı almak amacıyla gayrimenkul edinen yabancıların yoğunlaştığı 10 il

| Sıra No | İl | Kişi Sayısı | Gayrimenkul Sayısı |
|---------------|----------|---------------|--------------------|
| 1 | İstanbul | 21.193 | 30.874 |
| 2 | Antalya | 901 | 1756 |
| 3 | Ankara | 544 | 865 |
| 4 | Yalova | 314 | 681 |
| 5 | İzmir | 351 | 640 |
| 6 | Bursa | 259 | 615 |
| 7 | Mersin | 187 | 613 |
| 8 | Sakarya | 133 | 340 |
| 9 | Trabzon | 94 | 280 |
| 10 | Samsun | 69 | 240 |
| Toplam | | 24.045 | 36.904 |

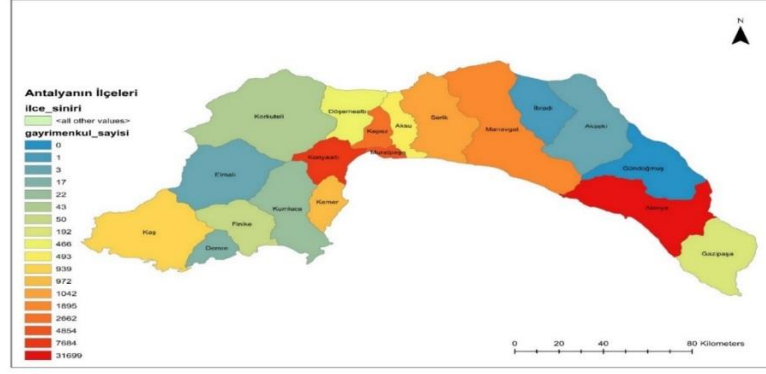
TÜİK verilerine göre, 2015-2021 yılları arasında Türkiye’de yabancılara satılan konut sayıları Şekil 3’te yer almaktadır. Bu veriler ekseninde, 2017-2019 yılları arasında Türkiye’de yabancılara satılan konut sayılarının sürekli artış içerisinde olduğu görülmektedir. 2017-2021 yılları arasında yabancılara 210.000’den fazla konut satılmıştır. Tanrıvermiş vd. [23] tarafından yabancılara Türkiye’de konut tercihleri ve bu tercihleri etkileyen faktörlerin incelendiği çalışmada, Antalya, Muğla, Aydın gibi deniz ve yazlık turizmi bakımından uygun koşulları sağlayan illerde yabancılara özel inşa edilmiş müstakil konut ve çok katlı yapıların varlığına ve yabancılara özel inşa edilmiş yapıların bölgede yabancı-vatandaş entegrasyonunu engelleyerek getto yerleşimlerin oluşmasına zemin hazırladığı konusuna dikkat çekilmiştir. Sadece belirli bölgelerde sınırların dışına çıkmadan yabancılara sosyo-ekonomik ihtiyaçlarının karşılanmasını sağlayacak imkânların oluşturulduğu dışa kapalı yerleşim alanları toplumsal etkileşimin önüne geçebilmektedir.



Şekil 3. 2015-2022 Yılları arasında Türkiye’de yabancılara konut satışları

Özellikle iklim koşulu ve turizmin gelişmişliği bakımından Antalya yabancılara gayrimenkul ediniminde hedef il konumundadır. Emekli döneminde olan Avrupalı yabancılara sıcak bölgelere doğru yönelmekte ve Antalya emekli göçü bakımından hedef şehir olarak dikkat çekmektedir. Antalya’da gayrimenkul edinen yabancılara çoğunlukla 55 yaş ve üzeri yabancı emeklilerden oluşmaktadır. Emekli yabancı nüfus sahip oldukları birikimler sebebiyle daha fazla tüketim ve harcama yapmaktadırlar. Yiyecek, ulaşım, eğlence, sağlık gibi kategorilerde harcamalar gerçekleştirmekte ve kent ekonomisine katkı sağlamaktadırlar [18].

Antalya’nın, Akseki, Alanya, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Demre, Kaş, Kemer, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Serik, Muratpaşa, Konyaaltı, Aksu, Döşemealtı, Kepez olmak üzere 19 ilçesi bulunmaktadır [24]. 2012-2021 yılları arasında Antalya’da yabancılara yapılan gayrimenkul satışlarının Antalya’nın ilçelerine göre dağılımı Şekil 4’te yer almaktadır. Yabancılara Antalya’da gayrimenkul edinmek suretiyle en fazla Alanya ilçesinde yoğunlaştıkları dikkat çekmektedir. Gayrimenkul edinim yoğunluğu bakımından Alanya ilçesini Konyaaltı, Muratpaşa, Kepez ve Manavgat ilçeleri izlemektedir.



Şekil 4. 2012-2021 yılları arasında Antalya'da yabancılara gayrimenkul satışının ilçelere göre dağılımı

Alanya ilçesi denizi, kumu, güneşi, büyük ve modern otelleri, kültür ve sanat yatırımları ile Türkiye'nin gelişmiş turizm ve ticaret merkezlerinden biridir. Tarım, ticaret, sanayi, inşaat ve emlak sektörlerinde mevcut ekonomik yapısıyla gelişmişlik düzeyi bakımından Türkiye'nin 35 vilayetini geride bırakmaktadır. Alanya'da iş gücünün ve girişimciliğin artması ve yabancıların Alanya'ya yerleşmesi ile 2020 yılında Alanya nüfusu yaklaşık 333.000, 2021 yılında ise 351.000'i bulmuştur. Yaz mevsimi dikkate alındığında ise Alanya nüfusu 2 milyona yaklaşmaktadır [25].

Alanya doğal ve tarihi değerlerinin yanı sıra ılık iklimi sebebiyle tarım ve turizm sektörleri bakımından uygun ortamı oluşturmakta ve yabancı turist ve yerleşikler tarafından tercih edilmektedir. Alanya'yı 2020 yılında yaklaşık 6 milyon kişi ziyaret etmiştir. Yıllık turizm geliri 3.675.192.273 dolar olmuştur. Alanya turizm geliri bakımından Antalya'nın yüzde 30'unu, Türkiye'nin ise yaklaşık yüzde 12'sini sağlamaktadır. Alanya'da ekonomik faaliyetlerin temelinde turizm sektörü vardır. Turizm, ticaret, müteahhitlik, emlak, sanayi, tarım ve ulaşım sektörleri Alanya ekonomisinde önemli yere sahiptir [25].

Antalya'da yabancıların gayrimenkul ediniminde en fazla tercih edilen ilçe konumunda olan Alanya'da 2012-2021 yılları arasında gayrimenkul edinen yabancıların uyruklara göre dağılımı Tablo 3'te yer almaktadır. Alanya'da en fazla gayrimenkul edinen 8.934 gayrimenkul ile Rusya uyruklu yabancılarıdır. Alanya'da gayrimenkul edinen Rusya uyruklu yabancı nüfusu, 3.140 ile Almanya uyruklu yabancılar, 2.376 ile İsveç uyruklu yabancılar izlemektedir. Alanya'da yaşayan yerleşik yabancıların önemli bir kısmı ise emeklilerden oluşmaktadır. Alanya'da yoğunlukta olan Rusya, Almanya ve İsveç uyruklu yabancı yerleşiklerin yanı sıra Orta Doğu ülkeleri ve İskandinav ülkeleri dâhil olmak üzere 120 farklı ülkeden yerleşik yabancılar bir arada yaşamaktadır [28]. Alanya'da 2019 yılında 80 ülkeden 6.590 yabancı, 2020 yılında ise 78 ülkeden 5.530 yabancı arsa ve konut satın almıştır [25].

Tablo 3. 2012-2021 yılları arasında Antalya'nın Alanya ilçesinde gayrimenkul edinen yabancıların uyruklara göre dağılımı (ilk 10 uyruk)

| Sıra No | Uyruk | Gayrimenkul Sayısı |
|---------|-------------------|--------------------|
| 1 | Rusya Federasyonu | 8.934 |
| 2 | Almanya | 3.140 |
| 3 | İsveç | 2.376 |
| 4 | Norveç | 2.245 |
| 5 | Ukrayna | 2.006 |
| 6 | Kazakistan | 1.800 |
| 7 | İran | 1.714 |
| 8 | Irak | 1.480 |
| 9 | Danimarka | 1.130 |
| 10 | Finlandiya | 874 |
| | Toplam | 31.699 |

Alanya birçok milletten yabancıya ev sahipliği yapan çok uluslu görünüme sahip bir ilçe olup, Alanya'da aktif olarak faaliyet gösteren yabancı uyruklulara ait dernekler de bulunmaktadır. “Alanya Rus Eğitim ve Kültür Derneği, Alanya Polonyalılar Kültür ve Dostluk Derneği, Alanya Finliler Derneği, Alanya Norveçli Denizciler Kilisesi Yardımlaşma ve Dayanışma Derneği, Litvanlar Derneği”, Alanya'da yabancı uyruklulara ait derneklere örnek olarak gösterilebilir [26].

Alanya'nın Mahmutlar mahallesinin 2020 yılında 44 bin Türk nüfus ve 11 bin yabancı nüfus olmak üzere toplamda 55 bin nüfusu bulunmaktadır. Mahmutlar mahallesinde, Rus kökenli yabancılar yoğunlukta olmakla birlikte 4 kişiden 1'i yerleşik yabancı konumundadır [27].

2012-2021 yılları arasında Antalya'nın Konyaaltı ilçesinde gayrimenkul edinen yabancıların uyruklara göre dağılımı Tablo 4'te yer almaktadır. Konyaaltı ilçesinde gayrimenkul edinen 7.684 yabancıların 2.579 gibi önemli bir kısmı Rusya uyruklu yabancılardan oluşmaktadır.

Tablo 4. 2012-2021 yılları arasında Antalya'nın Konyaaltı ilçesinde gayrimenkul edinen yabancıların uyruklara göre dağılımı (ilk 10 uyruk)

| Sıra No | Uyruk | Gayrimenkul Sayısı |
|---------------|-------------------|--------------------|
| 1 | Rusya Federasyonu | 2.579 |
| 2 | İran | 873 |
| 3 | Kazakistan | 660 |
| 4 | Ukrayna | 646 |
| 5 | Irak | 550 |
| 6 | Almanya | 350 |
| 7 | Azerbaycan | 221 |
| 8 | İsveç | 165 |
| 9 | İngiltere | 125 |
| 10 | Türkmenistan | 117 |
| Toplam | | 7.684 |

2021 yılında yaklaşık 200.000 nüfusu bulunan Konyaaltı ilçesi, Antalya Havalimanına 20 kilometre uzaklıkta olup 7.5 kilometrelik sahil şeridinde sahiptir [28]. Rusya ve Avrupa ülkelerinden yabancıların yerleşik yaşam ve yatırım amaçlı ilgisini çeken Antalya'nın sahil kesimlerinde özellikle Rusya-Ukrayna Savaşı sonrası yaşanan göç hareketliliği ile ev kiralari ve fiyatları oldukça yükselmiştir. Rusya vatandaşlarının yoğunlukta olduğu Konyaaltı ilçesinde özellikle savaştan sonra Ukrayna uyruklu yabancı sayısında artış yaşanmış ve kiralık ev fiyatları 10.000 TL'den başlayarak konumu, oda sayısı, metrekaresi ve lüks düzeyine göre 50.000 TL'ye kadar ulaşmıştır. Savaş sonrası rağbet gören Antalya'da ev kiralari'nin artması üzerine yerli kiracılar da olumsuz etkilenmiş ve İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı 1 Temmuz 2022'de 58 ilde toplam 1169 mahallenin yabancıların ikamet izni başvurularına kapatılmasına ilişkin bir karar almıştır. Mevcut kararda Antalya'nın Konyaaltı ilçesinde 3 mahalle, Alanya ilçesinde 4 mahalle, Muratpaşa ilçesinde 1 mahalle ve Döşemealtı ilçesinde 2 mahalle yabancıların yeni ikamet izni başvurularına kapatılmış olup, belirtilen ilçelerde yer alan 10 mahallede artık yabancılar kiraladıkları evlerle ilgili ikametgâh izni verilmeyecektir [29].

2012-2021 yılları arasında Antalya'nın Muratpaşa ilçesinde gayrimenkul edinen yabancıların uyruklara göre dağılımı Tablo 5'te yer almaktadır. Muratpaşa ilçesinde gayrimenkul edinen 4.854 yabancıların 964'ü Rusya uyruklu yabancılardan oluşmaktadır. Muratpaşa ilçesi 2021 yılında toplam 521.183 nüfusa sahiptir [30].

Tablo 5. 2012-2021 yılları arasında Antalya'nın Muratpaşa ilçesinde gayrimenkul edinen yabancıların uyruklara göre dağılımı (ilk 10 uyruk)

| Sıra No | Uyruk | Gayrimenkul Sayısı |
|---------------|-------------------|--------------------|
| 1 | Rusya Federasyonu | 964 |
| 2 | Kazakistan | 721 |
| 3 | İran | 706 |
| 4 | Almanya | 364 |
| 5 | Azerbaycan | 270 |
| 6 | Irak | 250 |
| 7 | Ukrayna | 250 |
| 8 | Kırgızistan | 147 |
| 9 | ABD | 94 |
| 10 | İsveç | 91 |
| Toplam | | 4.854 |

Yabancıların yaşadıkları ülke dışında başka bir ülkeden gayrimenkul edinimi kalıcı yerleşmelerinin önemli göstergelerindedir ve gayrimenkul edinen yabancıların, gayrimenkul edindiği ülkeye en önemli ekonomik katkısının gayrimenkul edinimi yoluyla olduğu söylenebilir. Yabancılar gayrimenkul satışlarından elde edilen net gelir 2022 yılı haziran ayında 1 milyar 144 milyon dolar oluştur [31]. Yabancıların gayrimenkul edinimlerinin yüksek olduğu illerde inşaat ve emlak sektörlerinde hareketlenmeler yaşanmakta ve bu durum doğrudan iş gücü piyasasına yansımaktadır. Bu hareketlenmelerin ekonomiye yansımaları bazen olumlu bazen ise olumsuz yönde olmaktadır. Antalya gibi turizm destinasyonu yüksek olan bölgelerde yabancıların konut ve işyeri edinimi sebebiyle konut ve işyeri fiyat ve kira bedelleri yükselmekte, yerli halk bu durumdan olumsuz etkilenmektedir [17].

Yabancılar tarafından ilgi gören ülkelerde belirli bölgelerde konut talebinin yüksek olması hem konutların pazarlanması açısından emlak sektörünü hem de konutların yapımı açısından inşaat sektörünü canlandırmaktadır ve bu durum iş gücüne olan talebin artmasına ve yeni istihdam olanaklarının ortaya çıkmasına zemin hazırlamaktadır. Konut talebiyle birlikte inşaat sektöründe ek istihdam ve emlak piyasasında kiralama ve satın almalar yerel ekonomide hareketlilik oluşturmaktadır. İnşaat sektörünün yarattığı istihdam olanaklarının yanı sıra, emlak sektörü de yabancıların gayrimenkul ediniminde yoğunlaştıkları bölgelerde canlanan sektörlerin başında gelmektedir. Zira Alanya'da emlak sektöründe istihdam edilen birçok yabancı bulunmaktadır. Dolayısıyla yabancıların Antalya'da gayrimenkul edinerek kalıcı olarak yerleşmelerinde farklı istihdam olanaklarının bulunması ve iş önemli bir yer tutmaktadır. Ayrıca kıyı şeridinde yoğunlaşan konut talebini karşılamak amacıyla arsaya olan ihtiyaç artmakta ve bu durum tarım arazilerinin imara açılması, çarpık kentleşme gibi olumsuzlukları ortaya çıkarabilmektedir [6].

5. Sonuç

Bir yatırım aracı olarak gayrimenkul, diğer yatırım araçlarına kıyasla kiraya verilebilme, içinde oturulabilme, satılabilme gibi özellikleri ile somut bir araç olmasının yanı sıra borsa vb. alternatif yatırım türlerine göre değer kaybetme riski oldukça düşük olan bir yatırım aracıdır. Diğer yandan, Türkiye'de gayrimenkul edinimi yoluyla yabancılar belli miktar yatırım karşılığında vatandaşlık hakkı imkânı tanımaktadır. 13 Mayıs 2022 tarih ve 31834 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikte, Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20. maddesinin ikinci fıkrasının b bendinde Türkiye'de en az 400.000 Amerikan doları, döviz veya Türk lirası tutarında edindikleri gayrimenkulü üç yıl satmamak şartıyla Türk vatandaşlığı edinebilme imkânı tanınmıştır. TKGGM verilerine göre, 2012-2021 yılları

arasında T.C. vatandaşlığı almak amacıyla yabancılar tarafından Türkiye’de 36.904 gayrimenkul edinilmiş ve 24.045 yabancıya gayrimenkul edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı verilmiştir.

Ülkelerin gelişmişlik düzeyi arttıkça, uluslararası gayrimenkul yatırımı çekme gücü de artmaktadır. Kanada, Portekiz, Singapur, Avustralya, ABD ve Birleşik Arap Emirlikleri bu durumun başlıca örneklerindedir. Türkiye yetişmiş insan gücü, Avrupa Birliği ile yürürlükte olan Gümrük Birliği Antlaşması ve 28 ülke ile Serbest Ticaret Antlaşması ile Türkiye dahil olmak üzere 995 milyon tüketiciye serbest erişim kolaylığı ve serbest ekonomi anlayışı ile uluslararası gayrimenkul yatırımı çekme gücüne sahip bir ülkedir [32]. Türkiye çoğunlukla Ortadoğu ve Körfez ülkeleri uyruklu yabancıların sadece yatırım, mevsimlik konut ya da vatandaşlık kazanmak amacıyla gayrimenkul edindiği bir ülke olmaktan ziyade, iş ve ticari amaçlı yatırım yapmak, kalıcı bir hayata başlamak, emeklilik dönemini geçirmek, sağlık hizmeti ya da eğitim hizmetinden faydalanmak amacıyla da gayrimenkul yatırımında tercih edilen bir ülke konumundadır.

Türkiye’de gayrimenkul edinen yabancılar yiyecek, ulaşım, eğlence, sağlık gibi kategorilerde harcamalar gerçekleştirmekte ve gerek ülke ekonomisine gerekse bölge ekonomisine olumlu yönde katkı sağlamaktadırlar. Türkiye’ye gayrimenkul edinerek yerleşen yabancıların Türkiye’ye en önemli ekonomik katkısı gayrimenkul edinimi yoluyla gerçekleşmektedir. Özellikle sosyal ve ekonomik olarak refah seviyeleri yüksek olan Avrupalı göçmenler, alışık oldukları yüksek yaşam standartlarına yönelik taleplerinden ve yüksek satın alma güçlerinden dolayı Türkiye’de ekonomik büyümeye olumlu yönde katkı sağlamaktadırlar.

Türkiye’de yabancıların gayrimenkul ediniminde İstanbul’dan sonra en çok tercih edilen ikinci il konumunda olan Antalya, iklim koşulu, doğal ve kültürel zenginlikleri, konum avantajı, ulaşım kolaylığı ve vatandaşlık edinimi gibi sebeplerle gayrimenkul ediniminde yabancılar tarafından ilgi görmektedir. Antalya’nın Alanya ilçesi yabancıların gayrimenkul ediniminde yoğunlaştıkları ilçeler arasında ilk sırada yer almaktadır. Alanya ilçesi gerek ılık iklimi gerekse gelişmiş turizm ve ticaret merkezleri ile başta Rusya ve Almanya uyruklu yabancılar olmak üzere 120 farklı ülkeden yerleşik yabancılar tarafından tercih edilen çok kültürlü yaşam alanına sahip bir ilçedir.

Şubat 2022’de başlayan Rusya-Ukrayna Savaşının Türkiye’de özellikle Antalya’da yabancılar konut satışlarını önemli ölçüde artırdığı görülmektedir. ATSO verilerine göre, 2022 yılında satılan 4.248 konutun 889’u Rusya uyruklu yabancılar satılmıştır ayrıca 2022 yılında satılan her beş konuttan biri Antalya’da gerçekleştirilmiştir. Bu durum, yabancıların gayrimenkul ediniminde Antalya’nın en çok tercih edilen ilçelerinden olan Alanya, Konyaaltı ve Muratpaşa’da gayrimenkul bedelleri ve kira fiyatlarının yükselmesine ayrıca inşaat ve emlak sektörünün hareketlenmesine sebep olmaktadır. İlerleyen dönemlerde Rusya-Ukrayna savaşının devam etmesi durumunda, Türkiye’de özellikle Rusya ve Ukrayna uyruklu yabancıların gerek yerleşik amaçlı gerekse iş ve yatırım amaçlı gayrimenkul ediniminin artarak devam edeceği söylenebilir.

Kaynaklar

- [1] T. C. Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi, Türkiye Real Estate Market Overview, JLL Türkiye Research, May 2022.
- [2] Dinçer, S. "Soğuk Savaş Sonrası Uluslararası Göç Olgusu". *Soğuk Savaş Sonrası Sitem, Devlet ve Tarih*. Özel Özcan, M. S. (Ed.). Ankara: Orion Kitabevi, 2022, 357-373.
- [3] Ballyn, S., Lives in Migration: Rupture and Continuity, *The Why and the Therefore of Human Migration: A Brief Overview*, Renes M (Ed). Australian Studies Centre Publications, 2011, p.6-15.
- [4] Uluslararası Göç Örgütü (IOM), Göç Terimleri Sözlüğü, 2. Baskı, No: 31, 2009.
- [5] Südaş, İ. "Avrupa Birliği Vatandaşlarının Türkiye’ye Göçü ve Mülk Edinimi", *Dünyada Göç Yönetimi ve Türkiye’nin Göçmenleri: Göçü Nasıl Yönetmeli?*, Cihan, A., Ermağan, İ. ve Genç, H. (Ed). İstanbul: Akademik Kitaplar, 2020, s. 633-665.

- [6] Candan, H. ve Oktay, E., “Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Ediniminin Turizm Sektörü Üzerine Etkileri”, *MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 6(4), s.639-661, 2017.
- [7] Türk Dil Kurumu, Online Sözlük. <https://sozluk.gov.tr/> Erişim Tarihi: 30.07.2022.
- [8] Dinçer, S. ve Eşsiz, F.P. “Uluslararası Göç Olgusu ve “Arap Baharı Sürecinde Değişime Uğrayan Avrupa Birliği Göç Politikaları”, *Ekonomi, İşletme, Siyaset ve Uluslararası İlişkiler Dergisi (JEBPİR)*, 7(1), s.68-84, 2021.
- [9] Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayal%C4%B1-N%C3%BCfus-Kay%C4%B1t-Sistemi-Sonu%C3%A7lar%C4%B1-2021-45500&dil> Erişim Tarihi: 31.07.2022.
- [10] Yakar, M. ve Südaş, İ. “Türkiye’de Yabancı Nüfusun Yeni Coğrafyaları”, *Ege Coğrafya Dergisi*, 28(2), s.129-164, 2019.
- [11] Goularas, G.B. ve Sunata, U. “Türk Dış Politikasında Göç ve Mülteci Rejimi”, *Hacettepe Üniversitesi İletişim Fakültesi Kültürel Çalışmalar Dergisi*, 2(1), s.12-40, 2015.
- [12] Şakir, G., “Geçmişten Günümüze Türkiye’de Yabancıların Gayrimenkul Edinimi”, *Sayıştay Dergisi*, 95, s.77-90, 2014.
- [13] Mutlu, L., “Yabancı Kişilerin Taşınmaz Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye”, *Türk Barolar Birliği Dergisi*, 59, s. 284-309, 2005.
- [14] Karakurt Tosun, E., “Yasal Düzenlemeler ve Ekonomik Göstergelerden Hareketle Türkiye’de Yabancılar Bağımsız Bölüm Satışlarının Analizi”, *TESAM Akademi Dergisi*, 6(2), s.67-100, 2019.
- [15] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Gayrimenkul Hukukunda Yabancılar İlişkin Mevzat, *Yabancı İşler Daire Başkanlığı Yayını*, Yayın No: 1, 2021.
- [16] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, <https://www.yourkeyturkey.gov.tr/natural-persons>, Erişim Tarihi: 01.08.2022.
- [17] Uzun, B. ve Yomraloğlu, T., “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 2007, Ankara.
- [18] Balkır, C. ve Kerkulak Uludağ, B. “Antalya’da Yaşayan Yerleşik Yabancı Emekli Göçmenlerin Yerel Ekonomiye Etkisi”. *Türkiye ve Yeni Uluslararası Göçler*, Tuna, M. (Ed.)İstanbul: Sentez Yayıncılık, 2014, s.77-107.
- [19] Dünya, “Savaş, Antalya’ya yabancı yatırımcı ilgisini artırdı”, <https://www.dunya.com/sehirler/savas-antalyaya-yabanci-yatirimci-ilgisini-artirdi-haberi-655774> Erişim Tarihi: 19.08.2022.
- [20] Sabah, “Mardin, Hatay, Kilis’te yabancıya satış yok!”, <https://www.sabah.com.tr/ekonomi/mardin-hatay-kiliste-yabanciya-satis-yok-5864365> Erişim Tarihi: 31.07.2022.
- [21] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, <https://www.yourkeyturkey.gov.tr/citizenship-statistics/> Erişim Tarihi: 31.07.2022.
- [22] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, <https://www.tkgm.gov.tr/yabancii-db/turk-vatandasligi-kanununun-uygulanmasina-iliskin-yonetmelik-degisikligi-hk> Erişim Tarihi: 01.08.2022.
- [23] Tanrıvermiş, H. vd., “Yabancı Gerçek Kişilerin Konut Tercihleri ve Bunları Etkileyen Faktörlerin Analizi”, *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi*, Tanrıvermiş H. ve Apaydın, A. (Ed.). , Ankara: TÜBİTAK-KAMAG 1106020 Kodlu Proje, 2013.
- [24] T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Antalya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, <https://antalya.tarimorman.gov.tr/menu/60/antalya#:~:text=Antalya%20ilinin%20il%C3%A7eleri%3B%20Akseki%2C%20Alanya,%2C%20D%C3%B6%20C3%B6%20C5%9Femealt%C4%B1%2C%20Kepez'dir.> Erişim Tarihi: 03.08.2022.
- [25] Alanya Ticaret ve Sanayi Odası Ekonomik Raporu, 2020.
- [26] Alanya Türkiye, “ Alanyada’daki Yabancılar”, <https://www.alanya.com.tr/tr/alanyadaki-yabancilar> Erişim Tarihi: 19.08.2022.
- [27] Habertürk, “Bu mahallede her 4 kişiden 1’i yabancı”, <https://www.haberturk.com/antalya-haberleri/76367239-bu-mahallede-her-4-kisiden-1i-yabanci> Erişim Tarihi: 19.08.2022.
- [28] Bölge Gündem, “Antalya Konyaaltı Nüfusu 2021 – 2022”, <https://www.bolgegundem.com/antalya-konyaalti-nufusu-2020-2021-konyaalti-ilcesinin-yuzolcumu-kactir-1428546h.htm> Erişim Tarihi: 19.08.2022.

- [29] DHA, “Yabancılara 10 mahallenin kapatılması, komşularının fiyatını yükseltir”, <https://www.dha.com.tr/yerel-haberler/antalya/yabancilara-10-mahallenin-kapatilmasi-komsula-2100518> Erişim Tarihi: 19.08.2022.
- [30] T.C. Muratpaşa Kaymakamlığı, Nüfus Durumu, <http://www.muratpasa.gov.tr/nufus-durumu> Erişim Tarihi: 20.08.2022.
- [31] Emlak Kulisi, “Yabancılara gayrimenkul satışından elde edilen gelir belli oldu!”, 2022, <https://emlakkulisi.com/yabancilara-gayrimenkul-satisindan-elde-edilen-gelir-belli-oldu/717832> Erişim Tarihi: 20.08.2022.
- [32] T. C. Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi, Neden Türkiye?/ Türkiye’de Yatırım Yapmak İçin Nedenler/ Geniş İç ve Bölgesel Pazarlar, <https://www.invest.gov.tr/tr/whyturkey/top-reasons-to-invest-in-turkey/sayfalar/large-domestic-and-regional-markets.aspx> Erişim Tarihi: 03.09.2022.