



Ege Coğrafya Dergisi, 14 (2005),45-55, İzmir
Aegean Geographical Journal, 14 (2005), 45-55, İzmir—TURKEY

YABANCILARIN TÜRKİYE’DE MÜLK EDİNİMİ: COĞRAFİ BİR YAKLAŞIM

Real Estate Acquisition of Foreigners in Turkey: A Geographical Approach

Mustafa MUTLUER

Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü 35100 Bornova-İzmir
mustafa.mutluer@ege.edu.tr

İlkay SÜDAŞ

Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü 35100 Bornova-İzmir
ilkay.sudas@ege.edu.tr

(Teslim: 31 Ekim 2005; Düzeltme: 31 Mart 2006; Kabul: 31 Aralık 2006
(Received: October 31, 2005; Revised: March 31, 2006; Accepted: December 31, 2006)

Abstract

Real estate acquisition of foreigners in Turkey had not attracted much attention before the validity of legal regulations made in 2003 which provided convenience for the foreigners to acquire real estate in Turkey, in accordance with the E.U. adaptation process and a cancellation decision of the Supreme Court in early 2005 followed the discussions caused by the 2003 regulation. This study, considering the legal statues of the real estate acquisition of the foreigners in Turkey as a starting point and evaluating the official statistics of the General Directorate of Land Registry and Cadastre, aims to bring a geographical perspective to the subject. In this frame, *types* and *geographical distribution* of the real estates purchased in Turkey by the foreigners and *the origin countries of the purchasers* are taken up.

Key words: Real estate acquisition, foreigner, Turkey

Öz

Türkiye’de yabancıların mülk edinimi konusu uzun yıllar gündemde yer almamıştır. Bu konu ancak, Avrupa Birliği’ne uyum yasaları çerçevesinde 2003 yılında yapılan yeni yasal düzenlemenin getirdiği bir takım kolaylıkların ardından dikkati çekmeye başlamış ve bu düzenlemenin yol açtığı tartışmaları Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararı ile yeniden yapılan bir yasal düzenleme izlemiştir. Bu çalışma, Türkiye’de yabancılara mülk satışı ile ilgili yasal çerçeveden yola çıkarak ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün resmi istatistiklerine dayanarak, yabancıların Türkiye’de mülk edinimini coğrafi bir bakış açısıyla değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Bu çerçevede, yabancılar tarafından edinilmiş

mülklerin türleri ve ülke çapındaki coğrafi dağılışı ile mülk edinimini gerçekleştiren ülkeler irdelenmiştir.

Anahtar kelimeler: mülk edinimi, yabancılar, Türkiye

Giriş

Türkiye’de yabancıların mülk edinimi konusu uzun yıllar gündemde yer almamışken, özellikle Avrupa Birliği’ne uyum çerçevesinde yapılan yeni düzenlemelerin getirdiği bir takım kolaylıklar ardından dikkati çekmeye başlamış ve ülkenin güvenliği, yabancıların mülk ediniminin boyutları ve bunun olası sonuçları hakkında yoğun tartışmaların yaşandığı bir dönem başlamıştır.

Bu çalışma, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 2004, 2005 ve 2006 yıllarına ait istatistiklerine dayanarak, Türkiye’de yabancıların mülk edinimini, mülk ediniminde mekânsal tercihlerini, edinilen mülklerin coğrafi dağılışı ve bu dağılışı nedenlerini ortaya koymakta; yasal düzenlemeler ve resmi istatistikler çerçevesinde, yabancıların Türkiye’de mülk edinimini coğrafi bir bakış açısıyla ele almayı amaçlamaktadır.

Yabancıların Türkiye’de Mülk Edinimi: Yasal Çerçeve

Türkiye’de, gerçek ve tüzel yabancı kişilerin taşınmaz edinmeleri, Tapu Kanunu’nun 35. maddesine göre temelde iki ilkeye dayalı olarak gerçekleştirilmektedir. Bunlardan birincisi *karşılıklılık ilkesi* ikincisi ise *kanuni kısıtlayıcı hükümlere uyulmasıdır*. Karşılıklılık ilkesine göre, alıcının ülkesinde de Türkiye vatandaşlarına ve şirketlerine de satış yapıyor olması gerekmektedir. Kısıtlayıcı hükümler ise, askeri bölgelerde ve güvenlik bölgelerinde mülk edinilememesi ile ilgili hükümlere uyulmasıdır. *“Tapu Kanunu 1934 yılında yürürlüğe girmiş ve yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin 35. maddede 1984 ve 1986 yıllarında yapılan değişiklikler Anayasa Mahkemesi’nce iptal edilmiş ve madde hükmü varlığını 2003 yılına kadar sürdürmüştür”* (Aybay 2005:181). 2003 yılındaki düzenleme¹, 30 hektar üzerindeki satışları Bakanlar Kurulu’nun iznine tabi hale getirmekte, yasal miras yoluyla intikalleri bu düzenlemenin dışında tutmaktadır.

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmeleri, özellikle, Tapu Kanunu’nda 2003 yılında gerçekleştirilen düzenleme ile dikkat çekmeye

başlamış ve tartışmaları da beraberinde getirmiştir. Konu hakkında çeşitli kitapların (Taşkın 2004, Özkaya 2005) yanı sıra sayısız gazete haberi de yabancıların mülk edinimi hakkındaki tartışmaları Türkiye’nin gündemine taşımıştır. *“Yapılan yeni düzenlemenin özellikle bazı yabancı ülke vatandaşlarına kolaylıklar sağlamaya yönelik olduğu, yabancılara taşınmaz mal edinmede kolaylık sağlanmasının devletin egemenlik yetkisine aykırı olacağı yönünde eleştiriler yapılmıştır”* (Aybay 2005:182).

Konu hakkındaki tartışmalar sürerken, en dikkat çekici gelişme, 14 Mart 2005’te Anayasa Mahkemesi’nin yabancılara mülk satışına dayanak oluşturan kanun maddesini iptal etmesidir. Karar, Resmi Gazete’de yayımlandığı 26 Nisan 2005’ten üç ay sonra, 27 Temmuz 2005’te yürürlüğe girmiştir. Söz konusu tarihte iptal kararının yürürlüğe girmesiyle, yabancıların mülk edinimi konusunda yeni bir yasal düzenleme ihtiyacını ortaya çıkmış ve yeni bir düzenlemenin yapılmasına kadar yabancılara mülk satışı olanaksız hale gelmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, yabancılara mülk satışına ilişkin iptal kararının yürürlüğe girmesinin ardından, ilgili birimlere birer genelge gönderme kararı almış ve bu genelgede yabancılara mülk satışı konusundaki gelişmelere dikkat çekilerek, 27 Temmuz 2005’ten itibaren yabancılara satış yapılamayacağı hatırlatılmıştır

(<http://www.ntvmsnbc.com/news/334483.asp>).

Anayasa Mahkemesi’nin 14 Mart 2005 tarihinde Tapu Kanunu’nun yabancılara mülk satışının önündeki engelleri kaldıran hükmünü iptal etmesinin ardından hazırlanan yeni kanun taslağı, 29 Aralık 2005 tarihinde yasalasmıştır². Bu kanun ile yabancılara mülk satışının sınırları, Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararının gerekçeleri dikkate alınarak tekrar belirlenmiştir. Yeni düzenleme, yabancı özel kişilerin ve ticari şirketlerin Türkiye’de mülk edinebilmesini 2,5 hektar (yine Bakanlar Kurulu kararı ile 30 hektar) ile sınırlamaktadır. Bu düzenleme, sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanları, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle

korunması gereken hassas alanları ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz edinilemeyecek alanları belirleme yetkisini, il yüzölçümünün binde beşini geçmeyecek şekilde Bakanlar Kurulu’na vermektedir (www.tkgm.gov.tr).

Türkiye’de Yabancılar Tarafından Edinilen Taşınmazların Miktarı

2003 yılındaki yasal değişiklik öncesinde yabancılar tarafından Türkiye’de 37.343 adet taşınmaz edinilmiş durumdayken (Aybay 2005:182) 2004 yılının Ağustos ayında bu rakam 43.122’ye, 2005 yılının Nisan ayında 49.567’ye ve 2006 yılının Temmuz ayında 56.953’e ulaşmıştır (TKGM 2004, 2005a, 2006). Edinilen taşınmazlar sayı bakımından gözden geçirildiğinde, söz konusu dönemde (Ağustos 2004-Temmuz 2006), her türden taşınmazın (*boş arazi, binalı arazi ve bağımsız bölüm*) sayısında artış gözlenmektedir (Şekil 1). Yabancılarca edinilmiş taşınmaz sayısı 2003 yılındaki yasal düzenlemeden önceki 37.343’ten, 2006 yılının ortasına kadar 56.953’e yükselmiştir. Bu değer, söz konusu dönemde %53’lük bir artışa işaret etmektedir.

Türkiye’de yabancılar tarafından edinilmiş toplam taşınmaz alanı (Şekil 2) ise Ağustos 2004’te 271 milyon 753 bin 847 m²’den Nisan 2005’te 272 milyon 511 bin 493 m²’ye yükselmiş ancak Temmuz 2006’da 178 milyon 702 bin 061 m²’ye gerilemiştir (Tablo 1). Bu ciddi gerilemenin nedeninin *eksik kayıtlar* olduğu öne sürülmektedir (<http://www.milliyet.com.tr/2006/07/10/guncel/agn.html>).

Ülkelere Göre Mülk Edinimi ve Bunun Gösterdiği Dağılım Kalıbı

Yabancıların Türkiye’deki mülk edinimi konusunda (*taşınmaz sayısı, arazi, bağımsız bölüm* gibi) çeşitli değişkenler göz önüne alındığında, ülke genelindeki dağılım kalıbı belirgin bazı özellikler göstermektedir. Yabancılar en çok Türkiye’nin *batisında* ve özellikle *kıyılarda* mülk sahibi olmaktadır. En çok mülk edinilen iller olan İstanbul ve Antalya’yı, İzmir, Muğla, Bursa ve Hatay illeri izlemektedir. Aydın ve Mersin de yabancıların çoğunlukla mülk edindiği diğer önemli illerdir (Şekil 3). Kıyı kuşağı dışında dikkat

çeken tek yer Ankara’dır ki bu durum, Ankara’nın başkent olması ile yakından ilişkili olmalıdır. Bundan başka, Kocaeli, Yalova, Manisa, Balıkesir, Gaziantep ve Kilis’te de 500 ila 750 mülk edinilmiş durumdadır. Daha az miktarda olmakla birlikte, Marmara Bölgesi’nde Tekirdağ, Edirne ve Sakarya; Güneydoğu Anadolu’da Mardin, Karadeniz Bölgesi’nde Samsun illeri ile Adana ve Nevşehir de yabancıların ilgi gösterdikleri yerler arasındadır. Mülk edinilmemiş Doğu Anadolu illeri ile sayılan iller dışında kalan illerde ise 1 ila 100 adet mülk edinilmiş bulunmakta, başka herhangi bir yerde önemli bir yoğunlaşma gözlenmemektedir.

Bugün, Türkiye’de yabancı mülk sahipliğinin kaynak ülkeleri, sırasıyla, Almanya, İngiltere, Yunanistan, Hollanda ve İrlanda’dır (Tablo 2). Bu beş ülkeyi ise Suriye izlemektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 11.08.2004 tarihli raporunda (TKGM 2004), 1939 tarihi itibarıyla, Suriye uyrukluların ülkemizde taşınmaz mal almaları, satmaları veya diğer tapu işlemlerini yaptırılmalarının mümkün olmadığına da dikkat çekilmektedir. Bir başka ifadeyle, Suriye uyrukluların Türkiye’deki taşınmazları, Oran’ın (2005) da belirttiği gibi Hatay ilinin Türkiye topraklarına katılmasından önce var olan ve sonradan Suriye uyrukluluğunu seçenlere ait taşınmazlardır. Aynı raporda, ayrıca, Türkiye genelinde, Yunan uyruklu gerçek kişilere ait 12.562 adet taşınmazdan 11.508’inin (%92’sinin) Türk asıllı Yunanistan uyruklularına ait olduğu belirtilmektedir. Bu nedenle, iki ülke (Yunanistan ve Suriye) uyruğundaki kişilerin Türkiye’deki taşınmaz varlığının özel durumlar olduğunu önemle vurgulamak gerekir. Diğer yandan Almanya, İngiltere, Hollanda, İrlanda ve İskandinav ülkeleri gibi ülkelerin Türkiye’de taşınmaz edinimleri özellikle ülkemizle olan tatil bağlantıları ile yakından ilişkilidir.

Bu ülkeler arasında, Almanya’nın *payı* 2006 yılı toplamında küçük bir düşüş gösterse de mülk edinmiş toplam Alman *sayısında*, bir önceki döneme göre artış yaşanmıştır. 2005–2006 yıllarında mülk edinen kişi sayısı bakımından önemli artışın gözleendiği diğer ülkeler ise İngiltere, Hollanda, İrlanda, Danimarka, Norveç Avusturya

ve Belçika'dır. Yine aynı dönemde Yunanistan'ın payında ise düşüş söz konusudur.

2003 yılındaki kolaylaştırıcı düzenlemenin, hangi ülkelerin taşınmaz edinimi üzerinde etkili olduğu da değinilmesi gereken konulardan biridir. Bu bağlamda, 19.07.2003 ile 07.07.2006 tarihleri arasında mülk edinen toplam kişi sayısı içinde İngiltere vatandaşlarının %45,4 paya sahip olduğu belirtilmelidir. Bir başka ifadeyle, 2003'teki yasal düzenlemenin ardından taşınmaz edinen yabancıların yaklaşık yarısı İngilizlerdir. Bunu Almanlar (%16,2) ve İrlandalılar (%9,7) izlemektedir. Düzenleme sonrasında, Hollanda, Norveç, Danimarka ve Belçika vatandaşlarının da Türkiye'de mülk edinimine ilgi duymaya başladıkları anlaşılmaktadır (Tablo 2). 2006 yılında, söz konusu ülke vatandaşlarının, mülk edinmiş kişi sayısı içindeki paylarının da arttığı gözlenmektedir (Tablo 2).

Türkiye'de taşınmaz satın alan yabancılar, gerek edindikleri taşınmazın türü (bağımsız bölüm, boş arazi vb.) gerekse geldikleri ülkeler ve Türkiye'de ilgi gösterdikleri bölgeler bakımından da çeşitlilik göstermektedir. *Bağımsız bölüm edinimi* ile *arazi edinimi* arasında, mülk edinenlerin hem uyrukları hem de mülk edinilen yerler açısından belirgin farklar gözlenmektedir. Söz konusu farklar nedeniyle, yabancıların bağımsız bölüm edinimi ve arazi edinimi ayrı başlıklar altında ele alınacaktır.

Bağımsız Bölüm Edinimi

Bağımsız bölüm edinimi (apartman dairesi gibi), özellikle Akdeniz ve Ege kıyıları ile İstanbul'da yoğunlaşmaktadır. Söz konusu kıyıların, Türkiye'nin kıyı turizmi bakımından en gelişmiş bölgeleri olduğu ve mülk edinenlerin Almanya, Hollanda ve İngiltere gibi ülkelerden geldikleri dikkate alınır, kıyılarıdaki mülk ediniminde, Avrupalıların Türkiye ile olan tatil bağlantılarının etkili olduğu anlaşılmaktadır. Özellikle Kuzey Avrupalıların Türkiye'nin Akdeniz ve Ege kıyılarındaki tatil yörelerine giderek artan bir ilgiyle, geçici ya da kalıcı olarak yerleştikleri zaten bilinmektedir ve söz konusu bölgelerde bağımsız bölüm ediniminin yoğunlaşması, ikamet etme amacını göstermektedir. Ayrıca Kaiser (2003:271), AB vatandaşlarının Türkiye'deki tatil yörelerinde taşınmaz satın alarak yerleştiğine de dikkat çekmektedir. Bunun yanı sıra, Türkiye'nin batı ve

güney kıyılarında yoğunlaşan Avrupalı nüfusun varlığına dikkati çeken çalışmalarda da artış gözlenmektedir (Turan ve Karakaya 2005, Südaş 2006, Kurtuluş 2006).

Bağımsız bölüm ediniminde, Almanların dikkat çekici bir üstünlüğü vardır. Güneybatı kıyıları (Muğla ve Aydın) dışında, Almanlar Akdeniz kıyıları ve Trakya'da da Yunanistan vatandaşlarıyla birlikte önde gelmektedir. Muğla ve Aydın ise daha çok İngilizlerin ilgilendiği ve mülk edindiği iller olarak ortaya çıkmıştır (Şekil 4).

Arazi Edinimi

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nün 2004 yılı verilerine göre arazi ediniminde yabancıların ilgisinin daha çok Güneydoğu Anadolu'ya kaydığını ve ülkelerin de değiştiği gözlenmektedir (Şekil 5). Yine batı ve güney kıyıları da dikkati çekmekteyken, özellikle Güneydoğu Anadolu'daki iller arazi ediniminin en çok yoğunlaştığı yerlerdir. Örneğin Kilis'te edinilmiş toplam arazinin tamamı (54.939.708 m²) ve Hatay'da edinilmiş 118 milyon m²'den fazla arazinin 112 milyon m²'si (başka bir ifadeyle %95'i), Suriye vatandaşlarına aittir (TKGM 2004). Ancak, daha önce de belirtildiği gibi 1939'dan beri Suriyelilere toprak satışı yapılmamaktadır ve Suriyelilere ait araziler, Hatay'ın Türkiye'ye katıldığı dönemde Suriye uyrukluluğunu seçenlere aittir. Suriyeliler ayrıca, Adana, Mersin, Kilis, Gaziantep ve Mardin'de arazi ediniminde önde gelmektedir. Söz konusu illerde Suriye'yi Almanya ve Lübnan izlemektedir.

Kıyılarıdaki arazi ediniminde ise ülkeler bakımından çeşitlilik gözlenmektedir. Örneğin İstanbul'da boş arazi ediniminde Mısırlılar ilk sırada yer almaktadır. Aydın ve Muğla'da bağımsız bölüm bakımından üstün olanlar İngilizler iken, arazi ediniminde Almanlar öne geçmektedir. Bursa ve Manisa'da Yunanistan vatandaşlarının; İzmir'de ise İngiltere vatandaşlarının üstünlüğü söz konusudur (Şekil 5).

Türkiye'de yabancıların mülk edinimindeki artış, ülke bütünlüğüne yönelik bir tehdit algısını ve Türkiye'nin işgali anlamı taşıdığıyla ilgili tartışmaları beraberinde getirmiştir. Keza, 2005 yılındaki iptal kararının en önemli gerekçesi, ülke bütünlüğünün tehlikede olduğu tespittir

(<http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=146570>). İsraili ve Yunanlıların gayrimenkul olarak GAP bölgesini istila etmeye çalıştığı iddiaları (<http://www.sabah.com.tr/2004/11/11/siy102.html>) ve yükselen milliyetçi tepkiler de (Oran 2005) yabancılara mülk satışı konusunda Türkiye’nin kafa karışıklığını gözler önüne sermektedir. İsrail’in GAP Bölgesi’nde taşınmaz edinip edinmediği ile ilgili tartışmalara Genel Kurmay Başkanlığı, MİT ve Milli Savunma Bakanlığı’nın araştırmalarıyla açıklık getirilmeye çalışılırken (Radikal 11.12.2004), resmi veriler İsraililerin Türkiye’de mülk ediniminin tartışıldığı kadar yoğun olmadığını göstermektedir. Bu bağlamda, İsrail’in mülk ediniminin boyutlarına göz atmak da yararlı olacaktır

İsrail’in Durumu

İsraililerin Türkiye’de edindiği toplam alan Temmuz 2006 itibariyle 80.487 m²’dir (Tablo 3). Bunun 48.250 m²’si³ 2003 yılındaki yasal değişikliğin ardından edinilmiştir. Bu değer, Türkiye’de İsrail uyrukluların edindiği toplam taşınmaz alanın %60’ının söz konusu yasal değişiklik sonrasında edinildiğini göstermektedir. Ancak İsrail’in payında 2003’teki yasal düzenlemenin ardından bir artış gözlenirse de toplam içinde bu pay yok denecek kadar azdır: %0,05 (Tablo 3)

İsrail açısından %60’lık oran, önemli bir artışa işaret etse de yasal değişikliğin ardından 2006 Temmuzuna kadar Türkiye’de mülk edinmiş İsraililerin sayısı 28’dir ve düzenleme sonrası taşınmaz edinmiş yabancılar içinde İsrail uyrukluların payı yalnızca %0,1’dir. Temmuz 2006 itibariyle mülk edinmiş toplam 106 İsrail vatandaşı da yine ülke genelinde oldukça düşük bir paya sahiptir: %0,2 (Tablo 2). Bunun yanı sıra, Güneydoğu Anadolu’da İsraililerin toprak satın alması konusundaki tartışmaya, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün, GAP Bölgesinde İsrail uyruklular adına kayıtlı taşınmaz mal bulunmadığına dikkati çeken 08–11–2004 tarihli raporu açıklık getirmekte, *GAP Bölgesinde İsrail uyruklular adına kayıtlı taşınmaz mal bulunmadığına dikkat çekmektedir.* (TKGM 2004). İsraililer 2004 yılında edindikleri taşınmazlar başta İstanbul olmak üzere, İzmir, Antalya, Yalova ve Ankara’da yoğunlaşmaktadır (Şekil 6).

Sonuç

Yabancıların Türkiye’de mülk edinimi üzerinde, 2003’te Tapu Kanunu’nda yapılan değişikliğin, belirli ülkeler açısından etkili olduğu söylenebilir. Mülk ediniminin kolaylaştırıcı yasal düzenlemenin özellikle İngilizler, İrlandalılar, Hollandalılar, Danimarka ve Norveçliler üzerinde etkili olduğu gözlenmektedir. Örneğin 2006 yılının Temmuz ayı itibariyle Türkiye’de mülk edinmiş İngiltere vatandaşlarının payı %22,7; yasal düzenleme sonrasında mülk edinen toplam kişi sayısı içinde ise %45,4’tür. Bir başka ifadeyle, 2003 yılında yapılan yasal düzenlemenin ardından 2006 yılının ortalarına kadar Türkiye’de taşınmaz edinilen yabancıların yaklaşık yarısı İngiltere kökenlidir. Hollanda, İrlanda, Belçika, Danimarka ve Norveç’in paylarında da, 2003 yılındaki yasal düzenlemenin etkisi olduğu gözlenmektedir. (Tablo 2). Bu ülke vatandaşlarının yoğunlukla mülk edindikleri yerler (Ege ve Akdeniz kıyıları) ve edindikleri mülk tipi (bağımsız bölüm) göz önüne alındığında, yasa sonrası gözlenen bu değişimin özellikle turizm bölgeleri ile ilgili olduğu söylenebilir.

Türkiye’nin güneydoğusunda, özellikle Hatay’daki yabancılara ait mülk varlığında ise ilin Türkiye topraklarına katılmadan önceki özel durumunun etkili olduğu açıktır. Kamuoyunda yerleşik bir fikir haline gelen, GAP bölgesine yönelik İsrail ilgisini ise istatistiksel veriler doğrulamamaktadır.

Avrupalıların kıyılara yönelik göçleri ve söz konusu bölgelerde geçici ya da kalıcı olarak yerleşmelerinin, etkilediği sektörlerin başında emlak sektörü gelmektedir. Türkiye’de yabancıların özellikle kıyılarda mülk edinimi, Güney Avrupa ülkelerinin daha önceden geçirdiği ve Türkiye’nin henüz yaşamaya başladığı bir deneyimdir. Daha önce de belirtildiği gibi Türkiye’de edinilmiş toplam taşınmaz sayısı 56.953’tür. Ancak, örneğin Kuzey Avrupalıların tatil yörelerine yönelik göçleri için bir numaralı destinasyon olan İspanya’da bugün yabancılarca edinilmiş mülklerin sayısı 2.000.000’u bulmuştur (Svensson 2006). Bununla birlikte örneğin Almanya’daki Türkiye vatandaşlarının edindiği taşınmaz sayısı da 1996’da 54 bin iken bu sayı

2006'da 203 bine yükselmiş ve bunların toplam değeri 32,5 milyar Avro'ya erişmiştir. (<http://turkhaber.byegm.gov.tr/2006/mayis2006/th43.htm>). Türkiye'de yabancıların mülk ediniminin diğer ülkelere göre boyutları hakkında ipucu veren bu karşılaştırmalar, Türkiye'nin yabancıların mülk edinimiyle ilgili olarak geçirmekte olduğu sürecin

henüz başında olduğunu göstermektedir. Yabancı sermayenin ülkeye giriş biçimlerinden biri olarak taşınmaz ediniminin artışı, Türkiye'nin küresel emlak piyasalarında yeni bir hedef bölge olarak ortaya çıktığına da işaret etmektedir. Olağanüstü bir durum ortaya çıkmadıkça da Türkiye'de yabancıların mülk edinimi artarak sürecektir.

REFERANSLAR

- Aybay, R., 2005. *Yabancılar Hukuku*. İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul
- Kaiser, B., 2003, "Life Worlds of Eu Immigrants in Turkey". *Migration and Labour in Europe: Views From Turkey and Sweden* (Editörler Emrehan Zeybekoğlu Ve Bo Johansson) içinde, MURCIR ve NIWL, İstanbul
- Kurtuluş, H. 2006. "Turizm Bölgelerinde 'Kıyasal Kentleşme' ve Uluslararası Göçlerde Yeni Boyutlar: Muğla Kıyılarının Avrupalı Sakinleri" 6. *Türkiye Şehircilik Kongresi*, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir
- Mutluer, M, Südaş, İ, 2005. "Türkiye'ye Yönelik Yabancı Göçü ve Yabancılara Mülk Satışı", *Ege University 10th International Cultural Studies Symposium, When Away Becomes Home: Cultural Consequences of Migration*, İzmir
- Oran, B., 2005. "Anayasa Mahkemesi'nin En Mahcup İptal Kararı" *Agos*. No:468 sf.3
- Özkaya, O., 2005. *Yabancıya Toprak Satışı*. Kaynak Yayınları, İstanbul
- Südaş, İ. 2006. "Alanya'ya (Antalya) Yönelik Avrupalı Göçü: Özellikler ve Etkiler" *III. Lisansüstü Turizm Öğrencileri Kongresi Bildiri Kitabı*. 775-798 Ankara
- Svensson, P. 2006. *Tourist or Resident? Ciudadanos Europeos Fact Sheets*. http://Www.C-Euro.Org/Index.Php?Option=Com_Content&Task=View&Id=398&Itemid=37 (Son Erişim 08.11.2006)
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2004. "11.08.2004 Tarihi İtibariyle Türkiye Genelinde İller Bazında Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi", *Yabancı İşleri Daire Başkanlığı Raporu*, 11.08.2004
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2005a. "15.04.2005 İtibariyle Türkiye Genelinde Taşınmaz Edinen Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere Ait İstatistiksel Rapor" *Yabancı İşleri Daire Başkanlığı Raporu*, 18.04.2005
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2005b. "19.07.2003 Tarihinden 15.04.2005 Tarihine Kadar Taşınmaz Edinen Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere Ait İstatistiksel Rapor" *Yabancı İşleri Daire Başkanlığı Raporu* 19.04.2005
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2006. "Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin 07.07.2006 Tarihi İtibariyle Türkiye Genelinde Edinimlerdeki Taşınmazları Gösteren Uyruk Bazında İstatistikî Rapor". *Yabancı İşleri Daire Başkanlığı Raporu*, 07.07.2006