

YASAL DÜZENLEMELER VE EKONOMİK GÖSTERGELERDEN HAREKETLE TÜRKİYE'DE YABANCILARA BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞLARININ ANALİZİ¹

Elif KARAKURT TOSUN²

Öz

Bu çalışmada; 6302 sayılı yasayla mütekabiliyet esasının kaldırılması, gayrimenkul satın alma prosedürlerinin kolaylaştırılması, mali teşviklerin - muafiyetlerin uygulanması şeklindeki yasal düzenlemelerin, yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimini nasıl etkilediği araştırılmıştır. 2012 - 2018 yıllarında yabancılara satılan bağımsız bölümler, tercih edilen kentler ve yabancıların tabii oldukları ülkeler bazında; kartograf haritaları ve grafikler yoluyla irdelenmiştir. Bu dönemde Türkiye’nin ekonomik durumunu ortaya koyabilecek ekonomik göstergeler grafikler yoluyla irdelenmiştir. Nihayetinde Türkiye’de 2012-2018 yıllarında ekonomik göstergelerin yabancıların gayrimenkul satın almalarını artıracak olumlu bir tabloya sahip olmadığı görülmektedir. Türkiye’de 2012 yılından sonra yabancıların satın aldıkları gayrimenkullerin sayısının hızlı bir şekilde artmasını etkileyen belirleyici faktör olarak yasal düzenlemelerin ön plana çıktığı tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Yabancı, Bağımsız Bölüm Satışları, Ekonomik Göstergeler, Yasal Düzenlemeler

1 Makalenin Geliş Tarihi: 27.04.2019

Makalenin Kabul Tarihi: 25.07.2019

2 Doç. Dr., Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Öğretim Üyesi.
e-mail: karakurtelif@gmail.com

Atıf: KARAKURT TOSUN E. (2019). Yasal düzenlemeler ve ekonomik göstergelerden hareketle Türkiye’de yabancılara bağımsız bölüm satışlarının analizi. *Tesam Akademi Dergisi*, 6(2), 67-100. <http://dx.doi.org/10.30626/tesamakademi.613519>

Analysis of Independent Section Sales to Foreigners in Turkey Based on Legal Regulations and Economic Indicators

Abstract

In this study; it has been investigated how the legal regulations such as the abolition of the principle of reciprocity with the law number 6302, the facilitation of the real estate purchasing procedures, financial incentives - implementation of the exemptions affect the real estate possession of the foreigners. The independent sections sold for foreigners in the years of 2012 - 2018 have been examined on the basis of the preferred cities and the countries that the foreigners depend on by way of cartographic maps and graphics. The economic indicators which will be able to reveal the economic situation of Turkey during this period have been examined through graphics. In conclusion, it is seen that the economic indicators in Turkey in the years of 2012 - 2018 do not have a positive picture so as to increase the foreigners purchasing real estate. It has been determined that the legal regulations have come to the foreground as the determinative factor affecting the rapid increase of the number of the real estates that the foreigners have bought after the year of 2012 in Turkey.

Keywords: Foreigner, Independent Section Sales, Economic Indicators, Legal Regulations

Giriş

Küreselleşme süreçleriyle malların, sermayenin ve kişilerin hareketliliği artmıştır. Mal, sermaye ve kişi hareketliliği tüm ekonomik sektörleri etkilemektedir. Bu sektörlerden birisi de gayrimenkul sektörüdür. Gayrimenkul sektörünün yüksek kar potansiyeline sahip olması, küresel yatırımcıları yükselme eğiliminde ekonomilere sahip ülkelere gayrimenkul yatırımı yapmaları konusunda teşvik etmektedir. Ülkelerin hukuki süreçlerinin tanıdığı serbestliğe bağlı olarak yabancı yatırımcılar, gayrimenkul sektöründe rahat hareket edebilmektedirler ve diğer mallar gibi kolayca gayrimenkul satın alabilmektedirler. Neticede dünya genelinde yabancılara satılan gayrimenkullerin sayısı hızla artmaya başlamıştır.

Yabancı yatırımcıların gayrimenkul yatırım kararlarını etkileyen çok çeşitli faktörler bulunmaktadır. Bu faktörler; ülkelerin yabancı yatırımcılara yönelik uyguladıkları hukuki süreçleri, dünya ekonomisi – yatırım yapılacak ülkenin ekonomik göstergeleri, ülkedeki siyasi gelişmeler, ülkelerin terör faaliyetlerine karşı dayanıklılıkları, ülkelerin sosyo – kültürel yapıları, doğal – yapılı çevre kaynakları, iklimi, vb. şeklinde sıralanmaktadır.

Türkiye’de 2012 yılından itibaren yabancılara satılan gayrimenkul sayısının hızla arttığı gözlenmektedir. Yabancılara yönelik gayrimenkul satışlarının artmasının yasal, ekonomik, siyasi, sosyo – kültürel bağlamda çeşitli sebepleri bulunmaktadır. Bu sebepler içinde ülkenin ekonomik durumu ve ülkede yabancılara gayrimenkul satışıyla ilgili hukuki süreç, diğer faktörlere oranla daha belirleyicidir. Zira ülkenin iklimi, doğal – yapılı çevre, ülkedeki siyasi gelişmeler belirli coğrafi bölgelerdeki gayrimenkul satışları ve belirli ülke vatandaşları üzerinde kısmi etkiye sahiptir. Fakat bir ülkede yabancılara yönelik gayrimenkul satışına ilişkin geçerli olan hukuki süreç, ülkenin tamamındaki gayrimenkuller ve ülkede gayrimenkul satın alma hakkına sahip olabilen tüm ülke vatandaşları üzerinde doğrudan etkilidir. Örneğin 2012 yılında yürürlüğe giren 6302 sayılı Tapu Yasası Ve Kadastro Yasasında Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasa ile birlikte Türkiye’den gayrimenkul satın alma hakkına sahip ülke vatandaşları Bakanlar Kurulu tarafından tek tek belirlenmiştir. Yabancıların gayrimenkul satın alma prosedürleri kolaylaştırılmış ve mali – hukuki teşviklerle bu süreç desteklemiştir. Dolayısıyla hukuki süreç, yabancılara satılan gayrimenkuller üzerinde doğrudan etkili olmuştur. Bir ülkedeki hukuki yapı kadar ekonomik gelişmelerin de yabancıların gayrimenkul satın alma kararları üzerinde etkili olması beklenmektedir.

Nihayetinde gayrimenkul; barınma, güvenlik – mahremiyet sağlama, sosyal prestij kazandırma, vb. işlemlere sahip olduğu kadar geleneksel yatırım araçlarının başında gelmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul satın alan bir kişi gayrimenkulün kendisine sağlayacağı tüm kazanımlar yanında ayrıca yatırım potansiyelini de dikkate almaktadır. Gayrimenkul yatırımını yapacak olan yabancı uyruklu bir kişi ise, gayrimenkul satın alacağı ülkenin ekonomik verileri daha da önem kazanmaktadır.

“Türkiye’de yasal düzenlemeler ve ekonomik göstergeler perspektifinden yabancılara bağımsız bölüm satışları” başlıklı çalışmanın hipotezi; 2012 yılından sonra Türkiye’de yabancılara daha çok bağımsız bölüm³ satın almalarını etkileyen iki temel faktör bulunmaktadır. Bu faktörler; ülkedeki ekonomik gelişmeler ve gerçekleştirilen yasal düzenlemeler yoluyla, yabancılara gayrimenkul satın almalarının teşvik edilmesidir.

2012 yılından günümüze kadar olan süreçte yabancılara Türkiye’de bağımsız bölüm satın almalarına etki eden temel faktörlerin yasal düzenlemeler ve ekonomik gelişmeler olduğu savının araştırıldığı bu makalede; gerçek kişilere satılan bağımsız bölümler irdelenmiştir. Türk hukuk sisteminde yabancı gerçek kişilerin ve tüzel kişilerin gayrimenkul edinimi konusu birbirinden farklılık göstermektedir. Bu çalışmada gerçek yabancı kişilerin gayrimenkul edinimi irdelendiği için tüzel kişilerle ilgili veriler dikkate alınmamıştır. Çalışmada yabancı gerçek kişilere bağımsız bölüm satışını düzenleyen hukuki süreç – mali teşvikler ve bunların sektör üzerindeki etkileri istatistik verilerle ortaya konulmuştur. 2012 – 2018 yılları arasında Türkiye’de yabancılara yönelik en çok bağımsız bölüm satışına konu olan kentler ve en çok bağımsız bölüm satın alan yabancılara uyrukları ayrı ayrı irdelenmiştir. Yıl bazında gerçekleştirilen analizlerle yabancılara tercih ettikleri kentlerin ve bağımsız bölüm satın alan yabancılara tabi oldukları uyrukların değişimini izlemek mümkün hale gelmektedir.

Çalışmanın hipotezinin doğruluğunun araştırılması için öncelikle yabancı kavramı irdelenerek, çalışmanın öznesi hakkında bilgi verilmiştir. 2012 – 2018 yılları arasında yabancılara satılan bağımsız bölümlerin sayısının hızla artmış olması; ekonomik göstergeler ve yasal düzenlemeler değişkenleri bağlamında ele alınmıştır. İlk olarak Türkiye’de yabancılara gayrimenkul edinimi konusunu düzenleyen yasal düzenlemeler 1923 yılından itibaren günümüze kadar genel ve özel şartlarını içerecek şekilde analiz edilmiştir. Yabancılara bağımsız bölüm satışında etkili

3 Bağımsız bölüm: Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre, bir yapının kat mülkiyetine konu olan her bir bölümüne verilen addır.

olabilecek diğer önemli bir faktör ülkedeki ekonomik göstergelerdir. Bu çerçevede 2012 – 2018 yılları arasında -gayrimenkul sektörü bağlamında- Türkiye’nin ekonomik durumunu genel hatlarıyla ortaya koyabilecek ekonomik veriler irdelenmiştir. Son olarak 2012 – 2018 yılları arasında satışa konu olan bağımsız bölümler, kent ve tabii olunan uyruk bazında önce kartograf haritaları üzerinde daha sonra sayısal olarak grafikler yoluyla irdelenmiştir.

Yabancı Kavramı

29.05.2009 tarihli 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Yasası’nın 3. maddesinin d fıkrasında yabancı; “Türkiye Cumhuriyeti Devletiyle vatandaşlık bağı bulunmayan kişi” şeklinde tanımlanmaktadır. Devletler Hukuku Enstitüsü’nün 1982 yılında Cenevre toplantısındaki tanıma göre yabancı; “bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin uyrukluğunu iddiaya hakkı olmayan kimsedir”. Yabancı tanımına giren kişiler şu şekildedir (Ergül, 2012; Kavacık, 2014, s. 85):

- **Vatansızlar:** Hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kimselerdir. Diplomatik koruma vatandaşlığa bağlı olduğu için vatansızlar bu korumadan yararlanamazlar.
- **Mülteciler:** Vatandaşı olduğu ülkede meydana gelen siyasal olaylar sebebiyle bu ülkeyi iradesiyle veya zorla terk etmiş, başka bir devletin vatandaşlığına henüz geçmemiş, herhangi bir devletin diplomatik koruması altında bulunmayan kimsedir. 26.08.1961 tarihli 359 sayılı Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair 1951 Cenevre Konvansiyonu’na göre; mülteciler, sığındıkları ülkede 3 yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık koşulundan muaf olurlar. Buna göre mülteciler, genel olarak yabancıların hukuki durumunu taşımakla birlikte, bazı haklardan yararlanmaları açısından, vatandaşlarla eşittirler.
- **Muhacirler:** 2510 sayılı İskân Yasası’nın 3. maddesinde, Türkiye’ye yerleşmek amacıyla dışarıdan gelen, Türk soyundan olan ve Türk kültürüne bağlı kişiler olarak tanımlanmıştır. Kimlerin ve hangi ülke vatandaşlarının Türk kültürüne bağlı olduğuna Bakanlar Kurulunun karar vereceği belirtilmiştir.
- **Birden çok uyruklular:** Bir kimsenin aynı zamanda birden çok devletin uyruklusu olmasıdır. 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Yasası’nın “çok vatandaşlık” başlıklı 44. maddesinde; “herhangi bir nedenle yabancı bir devlet vatandaşlığını kazanan kişilerin, durumlarına ilişkin belgeleri ibraz etmeleri ve yapılacak inceleme sonucunda kayden aynı kişiler olduklarının tespiti halinde, nüfus aile kütüklerindeki kayıtlarına

çok vatandaşlığa sahip olduklarına dair açıklama yapılır” denilmiştir (Aybay, 2009, s. 141). Bu kişiler, Türk vatandaşları gibi kısıtlamaya tabi tutulmadan gayrimenkul edinebilirler. Ancak birden çok uyruklu şahsın, uyrukluğundan hiçbirisi Türk uyruklu değilse, bu şahıs Türkiye’ye nazaran yabancıdır.

Yukarıda belirtilen yabancı sınıflandırmasının hangisine girerse girsin yabancı uyruklu bir kişiyle ülke vatandaşının eşitliği prensibi, ülke vatandaşının tabi olduğu hukuka yabancının da tabi olmasını öngörmektedir. Bu prensibe göre gayrimenkul satın alım sürecinde ülke vatandaşlarıyla yabancılar eşit muameleye tabi tutulmakta; yabancı ile vatandaş arasında ayırım yapılmamaktadır (Çetinoğlu, 2012, s. 6).

Türkiye’de Yabancıların Gayrimenkul Edinmesi ile İlgili Hukuki Süreç

Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nde yabancıların gayrimenkul edinmesiyle ilgili hukuki süreç; Lozan Antlaşması’na dayanmaktadır. 24.07.1923 tarihli Lozan Antlaşması’ndan 03.05.2012 tarihli 6302 sayılı Tapu Yasası Ve Kadastro Yasasında Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasa’ya kadar olan süreçte yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinmeleri sürecinde “mütekabiliyet esası (karşılıklılık ilkesi)” temel koşul olmuştur. 6302 sayılı yasayla yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinmelerinin birinci ve temel koşulu olan mütekabiliyet esası kaldırılmıştır.

Mütekabiliyet; en az iki devletin, vatandaşlarına, yekdiğerinin memleketinde aynı mahiyetteki hakkı fiilen tanımalarıdır (Mutlu, 2005, s. 280). Yabancılar gayrimenkul satışında olası karışıklıkların önüne geçebilmek amacıyla 29.05.1940 günlü ve 2/13394 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla mütekabiliyet esasının uygulanmasında; fiilen uygulanabilirlik şartı da getirilmiştir. Buna göre Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile yabancı bir devlet arasında gayrimenkul edinimi konusunda mütekabiliyetin varlığından söz edebilmek için karşılıklılığın yasal ve fiili olması gerekmektedir. Buna göre, bir yabancı ülke vatandaşının ülkemizde gayrimenkul edinmesi, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının o ülkede gayrimenkul edinmesine, yasayla hak tanınmış olmasına ve bu hakkın fiilen uygulanabilmesine bağlıdır.

Mütekabiliyet esasının belirleyici unsur olması nedeniyle Türkiye Cumhuriyeti’nde yabancıların gayrimenkul edinmeleri hukuki olarak iki dönemde incelenmelidir:

- 1923 – 2012 dönemi

- 2012’den günümüze kadar olan dönem

1923 - 2012 Dönemi

1923 yılından 2012 yılına kadar Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nde yabancıların gayrimenkul satın almalarını içeren hukuki düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

Lozan Antlaşması: Lozan Antlaşması, Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nde yabancıların gayrimenkul edinmesi konusunda bir dönüm noktasını oluşturmaktadır. Lozan Antlaşması’ndan önce Sultan Abdülaziz döneminde çıkarılmış olan “7 Sefer Yasası”, “Tebaayı Ecnebiyenin Emlâke Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Yasa” ve “Teba-i Ecnebiyenin Emlak İstimlakine Dair Nizamname” ile yabancılar gayrimenkul edinebiliyorlardı. Lozan Antlaşmasıyla Osmanlı Devleti’nde “uyruğa temsil sistemi” terk edilmiştir (Genç, 2014, s. 79).

Lozan Antlaşmasına ekli “İkamet ve Selahiyeti Hakkındaki Mukavelename”nin 3. maddesiyle yabancıların Türkiye’nin akit devletlerle tam eşitliğinin bir tezahürü olarak siyasi (ahdi) mütekabiliyet esası benimsenmiştir. Böylece yabancı gerçek kişilerin mütekabiliyet esası çerçevesinde Türkiye’de gayrimenkul edinimi kabul edilmiştir.

Köy Yasası: Cumhuriyet döneminde yabancılara gayrimenkul edinimi konusunda ilk düzenleme Köy Yasası’dır. Buna göre 1924 tarihli 442 sayılı Köy Yasası’nın 87. maddesiyle yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde arazi almaları yasaklanmıştır. Fakat 1934 yılında yürürlüğe giren 2644 sayılı Tapu Yasası’yla yabancıların gayrimenkul edinmeleri belli şartlara bağlanmıştır. Tapu Yasası’nın 36. maddesi ise, yasal miras hariç yabancıların otuz hektardan fazla arazi ile köy sınırları dışında kalan alanlarda müstakil çiftlik edinmeleri Bakanlar Kurulu’nun iznine bağlamıştır.

Tapu Yasası: Yabancıların gayrimenkul edinimi konusunda doğrudan düzenleme yapan yasa, Tapu Yasası’dır. 22.11.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Yasası’nın 35. maddesinde, yabancıların gayrimenkul edinmesi konusunda genel şartlar tespit edilmiştir. Buna göre yasal sınırlamalara uymak ve mütekabiliyet esasına uymak kaydıyla yabancı gerçek kişiler Türkiye’de gayrimenkul satın alma ve miras yoluyla edinme hakkına sahip olabilirler.

Tapu Yasası’nda belirtilen yasal sınırlamalar aşağıdaki gibidir:

- Yabancı gerçek kişiler, ülkemizde işyeri ve mesken olarak kullanılmaya hazır gayrimenkul edinebileceklerdir. Yabancı gerçek kişilerin işyeri ve mesken olarak kullanılmayacakları bir yere sahip olmaları mümkün değildir.
- Köy olarak kabul edilen yerlerde gayrimenkul edinemezler.
- Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği gayrimenkullerle bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün %10'nuna kadar kısmında gayrimenkul edinebilirler.
- Hassas Alanlarda Veya Stratejik Yerlerde Kamu Yararı ve Ülke Güvenliği Bakımından Getirilmiş Olan Sınırlamalar
- Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yasası bağlamında sınırlamalar

Diğer Yasal Düzenlemeler: 1934 tarihli Tapu Yasası'nın yabancılara gayrimenkul satışını düzenleyen 35. ve 36. maddeleri 2003, 2005, 2008 ve 2012 yıllarında değiştirilmiştir. 35. ve 36. maddeleri düzenleyen bu yasal düzenlemeler aşağıdaki gibidir:

03.07.2003 tarihli 4916 sayılı çeşitli kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa ile Tapu Yasası'nın 35. maddesinde değişiklik yapılmıştır. Fakat Anayasa Mahkemesi'nin 14.3.2005 günlü ve 2003/70 Esas, 2005/14 Karar sayılı kararı ile Anayasaya aykırı bulunarak bazı maddeleri iptal edilmiştir. 4916 sayılı yasanın getirdiği en önemli yenilik 442 sayılı Köy Yasası'nın yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde gayrimenkul edinmelerini yasaklayan 87. maddesi, 4916 sayılı yasanın 38/a maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır (Mutluer ve Südaş, 2005 , s. 46).

29.12.2005 tarihli 5444 sayılı Tapu Yasasında Değişiklik Yapılmasına Dair Yasa ile Tapu Yasası'nın 35. maddesinde değişiklik yapılmıştır. Tapu Yasası'nın 35. maddesini yukarıdaki şekilde değiştiren 5444 sayılı yasa, Anayasa Mahkemesi'nin 11.04.2007 günlü ve 2006/35 Esas, 2007/48 sayılı kararı ile bazı hükümleri Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir. İptal edilmeyen ve 2012 yılına kadar geçerli olan 5444 sayılı yasanın getirdiği en önemli düzenleme, yabancı uyruklu kişilere gayrimenkul satışında müteakabiliyet şartının uygulanmasında; yasal ve fiili durumun esas alınacağını belirtmesidir. Böylece; ülkeler arasında hem yasal hem

de fiili müteakabiliyetin birlikte gerçekleşmesi şartı aranmıştır.

03.07.2008 tarihli 5782 sayılı Tapu Yasasında Değişiklik Yapılmasına Dair Yasa ile Tapu Yasası’nın 35. maddesinde bir kez daha değişikliğe gidilerek, yabancı gerçek kişilerin merkez ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında gayrimenkul edinimine imkân tanınmıştır (Genç, 2014 , s. 84). Yapılan değişiklikle birlikte bir kişinin edinebileceği gayrimenkul miktarı yine 2,5 hektarla sınırlandırılmıştır, fakat bu miktarın 30 hektara kadar arttırmaya Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

2012’den Günümüze Hukuki Süreç

2012 yılından itibaren yabancıların Türkiye’den gayrimenkul ediniminin teşvik edilmesiyle amacıyla çeşitli yasal düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Gerçekleştirilen bu yasal düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

6302 Sayılı Tapu Yasası Ve Kadastro Yasasında Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasa: Yabancıların gayrimenkul edinimi konusunda yapılan son düzenleme 03.05.2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı Tapu Yasası Ve Kadastro Yasasında Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasa’dır. Hali hazırda bu yasa geçerlidir. 6302 sayılı yasayla yabancılara gayrimenkul satışında Lozan Antlaşması’ndan itibaren uygulanan müteakabiliyet şartı yürürlükten kaldırılmıştır. Bu anlamda 6302 sayılı yasa yabancılara gayrimenkul satışında bir dönüm noktası niteliğindedir.

6302 sayılı yasa ile Tapu Yasası’nın 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir. 35. maddenin son hali şu şekildedir: “Yasal sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşları, Türkiye’de gayrimenkul ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri gayrimenkullerle bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar arttırmaya yetkilidir.”

Yapılan düzenlemeyle karşılıklılık şartı kaldırılarak, hangi ülke vatandaşlarının gayrimenkuller üzerinde mülkiyet hakkı ile sürekli ve bağımsız nitelikli ayni haklardan yararlanabilecekleri hususu Bakanlar Kurulu’nun kararına bağlanmıştır (Mat, 2012 , s. 3; Doğan, 2012 , s. 37; Hakan ve Ercan, 2017 , s. 645; Genç, 2014 , s. 85; Yılmaz, 2013 , s. 1112; Üçüncü, 2014 , s. 92). Bakanlar Kurulu, uluslararası ikili ilişkileri

ve ülke menfaatlerini esas alır. Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenen 183 ülke vatandaşı yasada belirtilen sınırlamalara bağlı kalmak şartıyla gayrimenkul edinebilir.

6302 sayılı yasa ile getirilen diğer düzenlemeler aşağıdaki gibidir:

- Yabancıların gayrimenkullerin ve sınırlı aynı hak edinimi konusu, miktar bakımından ülke ve ilçe temelli olmak üzere iki farklı kısıtlamaya tâbi tutulmuştur. Yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de ülke genelinde kişi başına *otuz hektara* kadar gayrimenkul ve sınırlı aynı hak edinimleri mümkün kılınmıştır. Bakanlar Kurulu bu miktarı iki kat artırabilir. Ayrıca özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün toplam *yüzde onu* kadar taşınmaz edinebilirler.
- Yabancıların tarım arazisi satın almaları esnasında 30 hektar sınırı sorgulanır.
- 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Yasası’nda belirtilen bölgelerde yabancılar gayrimenkul edinemez.
- Hassas Alanlarda Veya Stratejik Yerlerde Kamu Yararı ve Ülke Güvenliği Bakımından Getirilmiş Olan Sınırlamalar halen devam etmektedir.
- Bakanlar Kurulu Kararıyla kamu yararı ve ülke güvenliği açısından; bazı illerde ve bazı ilçelerde yabancıların gayrimenkul edinimi kısıtlanmıştır. Bu kısıtlamalar güncellenebilir.

Bu çalışmada, Lozan Anlaşması’ndan başlayarak 6302 sayılı yasaya kadar Türkiye’de yabancıların gayrimenkul ediniminde müteakiliyet esası geçerli olduğu için, bu şartın kaldırılmasının yabancılarla yönelik gayrimenkul satışlarını nasıl etkilediği incelemek istenmiştir. Bu nedenle 6302 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 2012 yılından itibaren veriler irdelenmiştir ve yıllık olarak günümüze kadar yabancıların Türkiye’den edindikleri bağımsız bölümlerin sayıları kent bazında ayrı ayrı analiz edilmiştir.

Teşvikler ve Muafiyetler: Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul almalarını teşvik etmek amacıyla 2017 yılından itibaren geçerli olmak kaydıyla çeşitli teşvikler ve muafiyetler getirilmiştir. Bunlar aşağıdaki gibidir:

“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”, 19.04.2018 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Buna göre aşağıda belirtilen şartlar arasında herhangi birini sağlayan yabancı bir kişi, Cumhurbaşkanının kararıyla Türk vatandaşlığı

kazanabilir. Yönetmelikte ele alınan şartlardan iki tanesi gayrimenkul sektörü ile ilgilidir. Buna göre;

- En az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası sabit sermaye yatırımı gerçekleştirdiği Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca tespit edilen,
- En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında gayrimenkulü tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen kişiler, Türk vatandaşlığı almaya hak kazanmaktadır.

Maliye Bakanlığı Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile birlikte 01.04.2017 tarihinden geçerli olmak üzere, gurbetçilerle yabancı kişi ve kurumlara yapılan konut ve işyeri satışlarında KDV tahsil edilmemesine karar verilmiştir. KDV istisnasından yararlanacak kişiler aşağıdaki gibidir:

- Çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurtdışında yaşayan Türk vatandaşları,
- Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler,
- Yasal ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir işyeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlar.

KDV istisnasından yararlanmanın belirli şartları bulunmaktadır:

- Konut ve işyerleri alımlarında uygulanacak KDV istisnası, sadece ilk satışlar için geçerli olup ikinci el gayrimenkulleri kapsamamaktadır.
- KDV istisnasından yararlanılabilmesi için satın alınan konut veya işyerinin bedelinin yurtdışından döviz olarak getirilmesi ve bu bedelin en az yarısının satışa ilişkin faturanın düzenlendiği tarihten önce, kalan kısmının da en geç bir yıl içerisinde alıcı tarafından döviz olarak Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmesi gerekmektedir.
- İstisnaya konu gayrimenkullerin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, tecil faiziyle birlikte ödenmesi gerekmektedir.

Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünü Etkileyen Temel Ekonomik Veriler

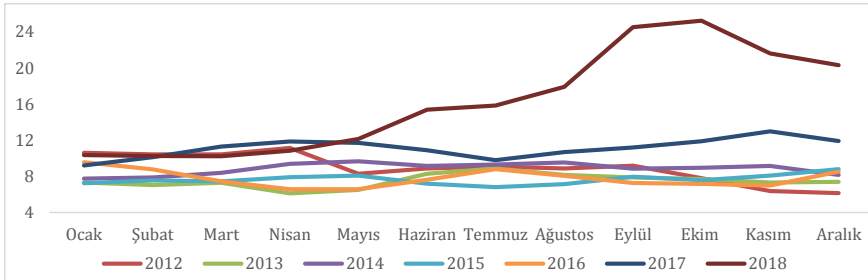
Türkiye'deki ekonomik göstergelerin yabancılara gayrimenkul satın

alımına etkisinin nasıl olduğunun tespit edilmesi amacıyla 2012⁴ – 2018 yılları arasındaki veriler incelenmiştir. Gayrimenkul sektörüyle ilintili ekonomik göstergeler bağlamında Türkiye ekonomisi irdelenecek olursa aşağıdaki bilgilere ulaşmak mümkündür.

Bir ülkedeki ekonominin genel durumu hakkında bilgi veren en önemli göstergelerden birisi enflasyon oranıdır. Türkiye’de 2012 – 2018 yılları arasında enflasyon oranları aşağıdaki Grafik 1’de görüldüğü gibidir. TÜİK verilerine göre 2012 yılında enflasyon oranı %6,16 iken, 2018 yılında enflasyon oranı %20,3’e yükselmiştir. Enflasyonun artması; inşaat ve arsa maliyetlerinde yükselmeye (Kılıç, 2007 , s. 244) neden olur. Bu da konutların (ve diğer bağımsız bölümlerin) mal oluş bedellerinin ve fiyatlarının yükselmesini beraberinde getirir.

Grafik 1

2012-2018 Yılları Arasında Yıllık Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre)



Kaynak: www.tuik.gov.tr (Erişim Tarihi: 01.04.2019)

Enflasyonun gayrimenkul sektörü üzerindeki etkisi konusunda çeşitli araştırmalar bulunmaktadır. Kearl (1979), Follain (1982), Muellbauer’e (2008) göre, enflasyona bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarının artması gayrimenkul sektörünü doğrudan etkilemektedir. Enflasyonun artmasıyla konut kredi faizleri yükselir. Kişilerin satın alma güçleri düşer ve kredi ödeme oranları da azalır (Wheaton, 1985, s. 161). Enflasyon artışıyla birlikte gayrimenkullerin mal oluş bedellerinin yükselişi gayrimenkul

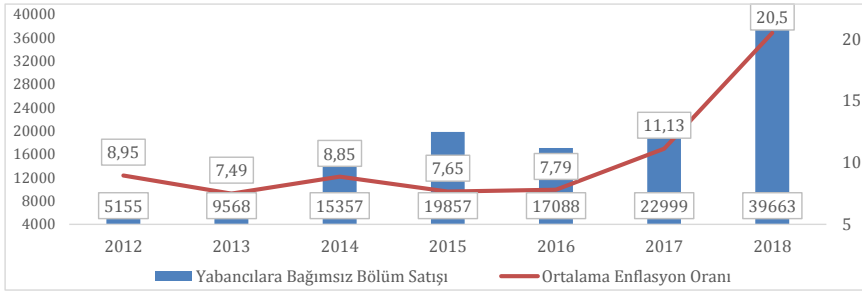
4 2012 yılında itibaren ekonomik verilerin analiz edilmesinin sebebi, Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinmelerinde tarihi bir dönüm noktası olan mütakabiliyet esasının 2012 kaldırılmış olmasıdır. Böylece hem Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinimi ile ilgili hukuki süreç hem de ekonomik gelişmeler aynı tarihler arasında analiz edilmiş olacaktır.

fiyatlarının artmasına neden olur. Bu durum sektördeki potansiyel müşterilerin azalmasına yol açar ve konut talebini düşürür. Dolayısıyla satın alınan konut sayısı da azalır.

Goetzmann ve Volaitis (1985, s. 161) ise, gayrimenkulün uzun dönemde enflasyona karşı koruyucu bir varlık olduğu görüşündedirler. Nitekim Öztürk ve Fitoz’de (2009) yatırımcıların, sermayelerinin reel değerini korumak ve güvende olmak için enflasyon belirsizliğine karşı gayrimenkulü koruyucu bir faktör olarak düşündüklerini ifade etmektedirler. Yükselen enflasyonist bir ortamda, sermayenin reel değerini koruyucu bir faktör olarak gayrimenkul yatırımı yapma arzusu kendi ülkesinde gayrimenkul yatırımı yapacak bireyler için kabul edilebilir bir açıklamadır.

Grafik 2

2012 – 2018 Yılları Arasında Yabancılara Satılan Bağımsız Bölüm Sayıları ile Enflasyon Oranlarının Karşılaştırılması



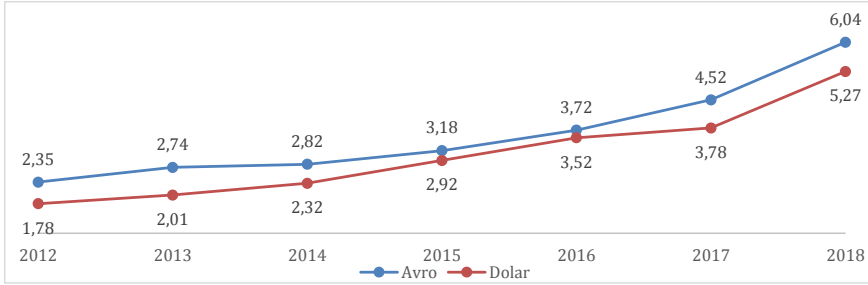
Yatırım amaçlı olarak farklı bir ülkede gayrimenkul yatırımı yapmayı düşünen yabancıların düşük ve istikrarlı enflasyon oranlarına sahip ülkeleri tercih edecekleri varsayımı daha akla yatkın bir açıklama olacaktır. Türkiye’deki yıllık ortalama enflasyon oranlarıyla yabancılara satılan bağımsız bölüm sayıları kıyaslandığında Grafik 2’de görüldüğü gibi, 2012 yılında %8,95 seviyesindeki enflasyon oranında yabancılara satılan bağımsız bölüm sayısı 5155 olduğu görülürken; 2018 yılında %20,5 enflasyon oranında yabancılara satılan bağımsız bölüm sayısının 39663’e yükselmiş olduğu tespit edilmektedir. Bu verilerden hareketle Türkiye’deki enflasyon oranlarıyla yabancıların gayrimenkul satın alma kararları arasında bir doğrusal bir ilişki bulunmadığı belirtilebilir. Bir diğer ifade ile Türkiye’de enflasyon oranları artsa da yabancıların satın aldıkları gayrimenkul sayısı azalmamaktadır.

Araştırmanın yapıldığı 2012 – 2018 yılları arasında Türkiye’de döviz

kurlarında yaşanan gelişmelerin incelenmesi de Türkiye ekonomisi hakkında bilgi edinilmesine yardımcı olacaktır.

Grafik 3

2012- 2018 Dolar ve Avro Kuru (Her yılın son günü itibari ile)



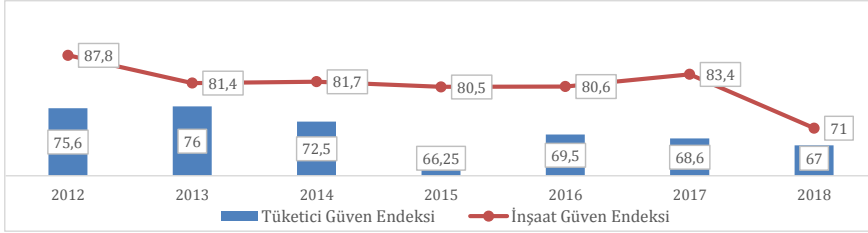
Kaynak: www.tcmb.gov.tr (Erişim Tarihi: 27.03.2018)

31 Aralık 2012 yılında 1 Dolar 1,78 TL; 1 Avro 2,35 TL iken; 31 Aralık 2018 tarihinde 1 Dolar 5,27 TL ve 1 Avro 6,04 TL düzeyindedir⁵. Buna göre 5 yıl içinde Türk Lirası, Dolar ve Avro karşısında önemli oranda değer kaybetmiştir. Türk Lirasının, Avro ve Dolar karşısında değer kaybetmesi, ülke ekonomisi için olumsuz gelişmedir. Türk Lirasının değer kaybetmesi inşaat sektöründe kullanılan ve ithalata dayanan ürünlerin maliyetini artırır. Bu durum ise inşaatın mal oluş bedelini yükseltir ve inşa edilen gayrimenkuller daha yüksek bir bedelle piyasaya sunulur. Fakat Türkiye’de gayrimenkul satın almayı planlayan ve para birimi Avro – Dolar olan ülke vatandaşları için bu olumlu bir tablodur. Zira bu kişiler geçmişe oranla daha az maliyetle gayrimenkul edinebilmektedirler. Buna göre döviz kurlarındaki hareketlerin gayrimenkul sektörü üzerindeki etkisi iki yönlüdür; bir yandan artan maliyetler nedeniyle gayrimenkullerin fiyatı yükselmektedir, diğer yandan geliri Avro – Dolar’a bağlı olan yabancılar için gayrimenkulleri satın alma bedelleri düşmektedir.

5 6 Nisan 2018 tarihi itibari ile 1 Dolar 4,05 TL iken, 1 Avro 4,95 TL seviyesindedir.

Grafik 4

Tüketici ve İnşaat Güven Endeksi



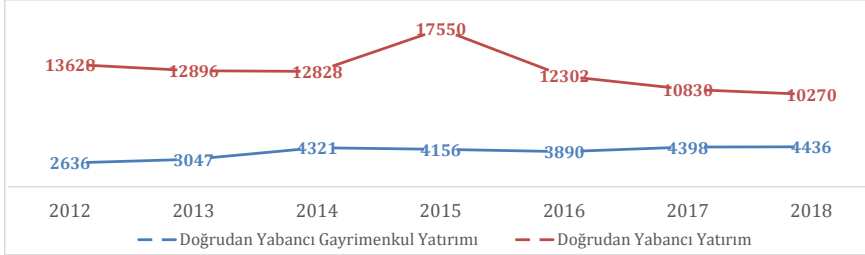
Kaynak: www.tuik.gov.tr (Erişim Tarihi: 01.04.2019)

Türkiye'de gayrimenkul sektörünün mevcut durumu hakkında bilgi veren unsurlardan biri de tüketici güven endeksi ile inşaat sektörüne duyulan güven endeksinin karşılaştırılmasıdır. 2012 yılında inşaat sektörüne duyulan güven endeksi %87,8 iken, bu oran 2018 yılında %71'e düşmüştür. 2012 yılından 2018'ye kadar süreçte inşaat sektörüne duyulan güven endeksi oranında %16,8'lik bir düşüş yaşanmıştır. Aynı dönemde tüketici güven endeksi 2012 yılında %75,6 düzeyinde iken 2018 yılında %67'ye düşmüştür. Yedi yıllık süreçte tüketici güven endeksinde %8,6 düzeyinde bir azalma yaşanmıştır. Grafik 4'te görüldüğü üzere, Türkiye'de inşaat sektörüne duyulan güven tüm yıllarda tüketici güven endeksinin üzerinde seyretmektedir.

Küreselleşen dünya ekonomisinde uluslararası ticaret ve doğrudan yabancı yatırımlar (DYY), en hızlı büyüyen ekonomik faaliyetler olarak göze çarpmaktadır (Yılmaz, 2007). DYY çekme konusunda gelişmekte olan ülkeler arasında kıyasıya bir rekabet söz konusudur. Bu rekabet çerçevesinde ülkeler DYY oranlarını arttırabilmek adına yabancı şirketlere; vergi istisnaları - muafiyetleri ve teşviklerin yanında pazar öncelikleri, altyapı hizmetlerine kadar uzanan çeşitlilikte haklar tanımaktadırlar (Karagöz, 2006, s. 932). Yabancı yatırımcılar ise, bir ülkede yatırım yaparken; getirinin büyüklüğü, pazarın kapasitesi, ticaretin önündeki engeller, girdi maliyetleri, coğrafi yakınlık gibi kriterleri dikkate alırlar. Ayrıca yatırım yapılacak ülkedeki yasal, siyasi ve ekonomik koşullar da önemlidir (Davidson, 1980, s. 9). Bu bağlamda, Türkiye'de 2003 yılında 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Yasası yürürlüğe girmiştir. Türk Ticaret Yasası'nda değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca 21.06.2006 tarihli 5523 sayılı yasayla "Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı" kurulmuştur (Yılmaz, 2007). Böylece Türkiye'de yabancı yatırım ortamının geliştirilmesine yönelik önemli adımlar atılmıştır.

Grafik 5

2012- 2018 Yılları Arasında DYY ve DYGY (milyon Dolar)



Kaynak: www.tuik.gov.tr; Erişim Tarihi: 01.04.2019; www.yased.org.tr; Erişim Tarihi: 09.04.2018

Grafik 5'te 2012 – 2018 yılları arasında gerçekleşen DYY ve bunun içinde yer alan doğrudan yabancı gayrimenkul yatırım (DYGY) miktarları görülmektedir. Buna göre 2012 yılında 13628 milyon Dolar seviyesinde olan DYY miktarı 2015 yılına kadar azalma eğiliminde iken 2015 yılında zirveye ulaşarak toplam 17550 milyon Dolar düzeyinde gerçekleşmiştir. Fakat bu oran 2016 – 2018 yıllarında sert bir şekilde düşüş eğilimi içine girmiştir. Bu dönem aralığında DYGY değerlendirildiğinde; 2012 yılından itibaren sürekli bir yatırım artışı yaşanmaktadır, 2016 yılında kısmi bir azalma yaşansa da 2018 yılında artış eğilimi devam etmiştir. 2018 yılında DYGY oranları, toplam DYY'larının içinde en yüksek değere seviyesine ulaşmıştır. Dolayısıyla, incelenen dönem içinde Türkiye'deki DYY oranları genel olarak düşüş eğilimi içinde iken, DYGY oranları farklı bir gelişim yapısına sahiptir ve genel olarak artış eğilimine sahiptir.

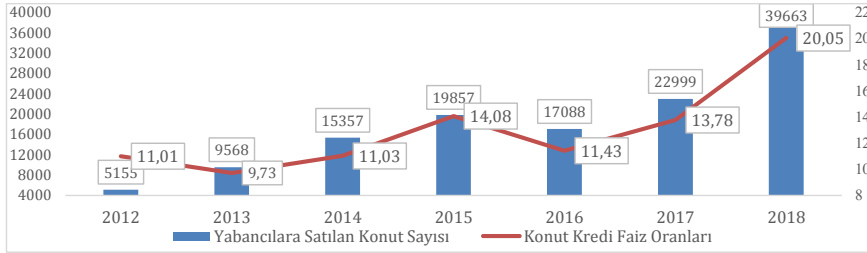
Gayrimenkul sektörünü ekonomik olarak analizde önemli unsurlardan birisi konut kredileridir. Gayrimenkul satın alma sürecinde kullanılan finansman araçlarından olan krediler, özellikle dar ve orta gelirli ailelerin küçük tasarruflarının konut talebine dönüşmesine yardım etmektedir (Keleş, 1993; Gelfand, 1966). Gayrimenkul edinmek isteyen kişiler, kullanacakları krediler için piyasa koşullarındaki arz – talep dengesine ve enflasyon oranlarına göre oluşan bir faiz öderler. Düşük faiz oranları, dar ve orta gelir grubundaki kiracıları kredi ödemeleri yaparak kendi konutlarını satın almaya teşvik etmektedir. Hatta ödenen kira miktarıyla kredi ödemeleri arasındaki makas kapandıkça konut satın almak rasyonel olmaktadır (Öztürk ve Fitöz, 2009, s. 24). Ancak piyasa koşullarındaki dalgalanmalara bağlı olarak kredi faizleri ve kredi

maliyetleri yükselebilmektedir. Bu da bir yandan kişilerin edindikleri gayrimenkullerin mal oluş bedelinin yükselmesine neden olurken, diğer yandan kişilerin kredi ödeme oranları düşmektedir (Wheaton, 1985, s. 161). Buna göre kredi faiz oranı ile konut talebi arasında negatif yönlü bir ilişki bulunmaktadır.

Konut kredi faiz oranlarındaki artışların veya azalışların yabancılara satılan gayrimenkuller üzerinde ne gibi bir etkiye sahip olduğu irdelenecek olursa, Grafik 6 aydınlatıcı olacaktır.

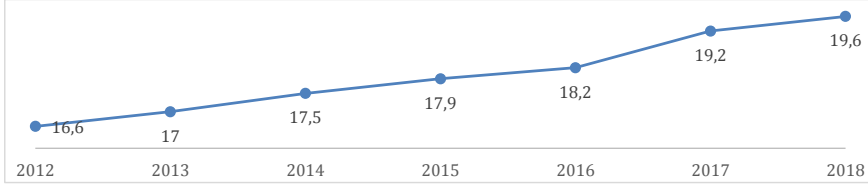
Grafik 6

2012 – 2018 Yılları Arasında Yabancılara Satılan Bağımsız Bölüm Sayısı ile Konut Kredi Faiz Oranlarının Karşılaştırılması



Buna göre Türkiye'de konut kredi faizleri 2012 ile 2018 yılları arasında bir dalgalanma eğilimindedir. 2012 yılında yıllık %11,01 düzeyinde olan konut kredi faiz oranları, 2013 yılında en düşük düzey olan %9,73 seviyesindedir. 2018 yılında ise konut kredi faiz oranı yıllık %20,05 düzeyinde bir seyir izlemiştir. Konut kredi faiz oranlarının en düşük seviyede olduğu 2013 yılında Türkiye'de yabancılara satılan bağımsız bölüm sayısı 9568 iken, kredi faiz oranlarının yüksek olduğu 2018 yılında yabancılara satılan konut sayısı 39663 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu verilerden hareketle, konut kredi faiz oranlarıyla yabancılara satılan bağımsız bölüm satışları arasında ilişki bulunmadığı belirtilebilir. Burada dikkat edilmesi gereken önemli bir konu; yabancılara Türkiye'de edinmiş oldukları bağımsız bölümlerin ne kadarını konut kredisi kullanarak edindiklerine dair herhangi bir sayısal veri bulunmamaktadır.

Kişilerin gayrimenkul satın alma kararlarını etkileyen unsurlardan birisi de gayrimenkul yatırımlarının geri dönüş süresidir.

Grafik 7*Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)*

Kaynak: www.gyoder.org.tr/yayinlar (Erişim Tarihi: 30.03.2019)

Türkiye’de konut yatırımlarının yatırımcısına geri dönüş süresi (konut değeri/yıllık kira değeri) KFE kapsamındaki konut değerleri ve TÜFE’nin alt kalemlerinden biri olan “kiracı tarafından ödenen gerçek kira” esas alınarak hesaplanmaktadır. Buna göre Türkiye’de konut yatırımlarının geri dönüş süresi ortalaması 2012 yılında yaklaşık 16,6 yıl iken, 2018 yılında 19,6 yıla yükselmiştir. Bu durum salt yatırım amaçlı olarak gayrimenkul almayı düşünen kişiler için olumsuz bir tablo iken yatırım dışında ülkede yaşamayı düşünen yabancılar için doğrudan etkili bir faktör değildir. Türkiye’den gayrimenkul satın alan yabancıların ne kadarının Türkiye’de ikamet ettiğine dair ulaşılabilen sayısal bir veri bulunmamaktadır. Fakat Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 yılı 4. Çeyrek Raporu’na göre yabancılar sadece yatırım amacıyla değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri “bir yaşam alanı” olarak gördükleri için Türkiye’den gayrimenkul edinmektedirler.

2012 – 2018 yıllarına ilişkin yukarıdaki ekonomik göstergelerdeki verilerden hareketle yabancıların Türkiye’den gayrimenkul edinimlerinin sayısal olarak artışının ekonomik faktörlere bağlı olmadığı belirtilebilir. Çünkü bu dönem aralığında enflasyon artmıştır, gayrimenkul yatırımlarının geri dönüş süresi uzamıştır. Tüketici – inşaat sektörü güven endeksi azalma eğilimindedir. Doğrudan yabancı yatırımların oranı düşmüştür. Döviz kuru hareketli bir yapıya sahiptir. Dolayısıyla Türkiye ekonomisi istikrarlı bir yapıya sahip değildir. Tüm bunlara rağmen aşağıdaki Grafik 8’de görüleceği üzere yabancıların edindikleri gayrimenkullerin sayısı hızla artmaktadır.

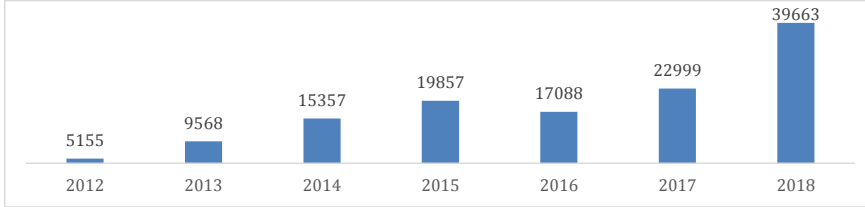
Yabancılara Bağımsız Bölüm Satışları⁶

6302 sayılı yasayla Türkiye’de gayrimenkul edinmek isteyen yabancı ülke vatandaşları için bağımsız bölüm satın alma süreçleri ve işlemleri kolaylaştırılırken (Kadı, 2014:43), Türkiye’nin sınır komşusu olduğu ülkelerle ilgili yasal kısıtlamaları devam etmektedir. 6302 sayılı yasaya göre yabancılara gayrimenkul satışının uygulama esasları, Bakanlar Kurulu’nun onaylayacağı listeye belirlenecektir. Bakanlar Kurulu tarafından belirlen bu listede yer alan ülkelerin vatandaşları Türkiye’den gayrimenkul satın alma hakkına sahip olabileceklerdir (www.ongoren.av.tr, Erişim Tarihi: 03.04.2018).

6302 sayılı yasanın Türkiye’de gayrimenkul sektörünü ne yönde etkilediğini tespit edebilmek amacıyla 2012 - 2018 yılları arasında Türkiye genelinde yabancılara satılan bağımsız bölümlerin sayıları ele alınmıştır. Grafik 8’de görüldüğü gibi 2012 yılından sonra yabancılara satılan bağımsız bölümlerin sayısı dikkat çekici bir şekilde artmıştır.

Grafik 8

2012 - 2018 Arasında Yabancılara Satılan Bağımsız Bölüm Sayıları



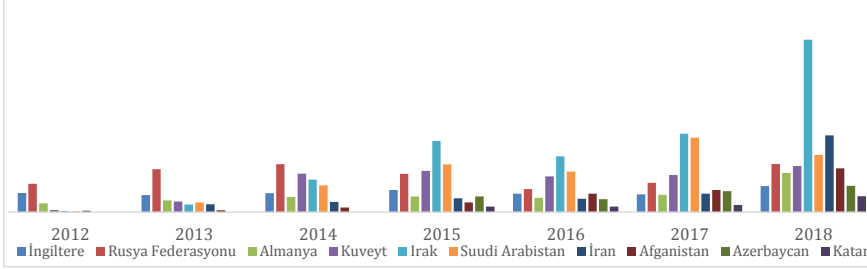
2012 yılında Türkiye’de yabancıların gayrimenkul ediniminde, mütekalıyet esası geçerlidir. 6302 sayılı yasayla mütekalıyet esası kaldırılmıştır ve Bakanlar Kurulu’nun belirlediği listeye göre yabancılar gayrimenkul satın alma işlemlerini gerçekleştirmeye başlamışlardır. Yabancılara satılan bağımsız bölümlerin sayısal olarak artışı 2013 yılında belirgin olarak izlenebilmektedir. 2016 yılında yabancılara satılan bağımsız bölümlerde yaklaşık %10’luk bir gerileme gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan bu gerilemeyi, Türkiye’de yaşanan 15 Temmuz darbe girişimi ve çeşitli terör olaylarının kısa dönemli etkileri ile açıklamak mümkündür.

6 Bu bölümde bulunan yabancıların bağımsız bölüm satın almasına ilişkin veriler, 27 Mart 2018 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Daire Başkanlığı’ndan resmi yazışmalar sonucunda elde edilmiştir. Ayrıca 2018 yılına ilişkin güncel veriler ise Türkiye İstatistik Kurumu’ndan edinilmiştir.

2012 – 2018 yılları arasında yabancıların satın almış olduğu bağımsız bölümlerin kent ve uyruğun tabi olduğu ülke bazında değişimini aşağıdaki grafikler yoluyla izlemek mümkündür.

Grafik 9

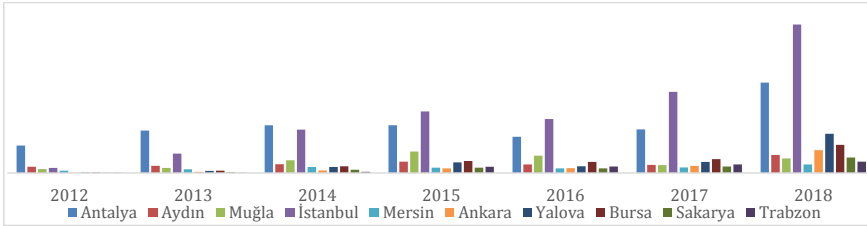
2012 – 2018 Yılları Arasında Türkiye’de En Çok Bağımsız Bölüm Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşları



2012 – 2013 yılları arasında İngiltere ve Rusya Federasyonu vatandaşları, Türkiye’de en çok bağımsız bölüm satın alan kişiler arasında yer alırken, 2015 yılından itibaren Irak, Kuveyt, Suudi Arabistan vatandaşları, en çok bağımsız bölüm satın alan kişilerdir. 2018 yılında ise Irak, İran ve Suudi Arabistan ülke vatandaşları Türkiye’den en çok bağımsız bölüm satın alan kişiler olmuşlardır.

Grafik 10

2012 – 2018 Yılları Arasında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk On Kent



2012 – 2013 yılları arasında yabancıların bağımsız bölüm satın almayı tercih ettiği kentler Antalya, Aydın, Muğla, Mersin gibi turistik kentler iken 2015 yılından itibaren bu eğilim değişerek ekonomik ve sosyo – kültürel olarak gelişmişlik seviyesi yüksek olan İstanbul, Bursa, Yalova kentleri tercih edilmiştir. 2018 yılında ise en çok bağımsız bölümün satın alındığı ilk üç kent İstanbul, Antalya ve Yalova’dır.

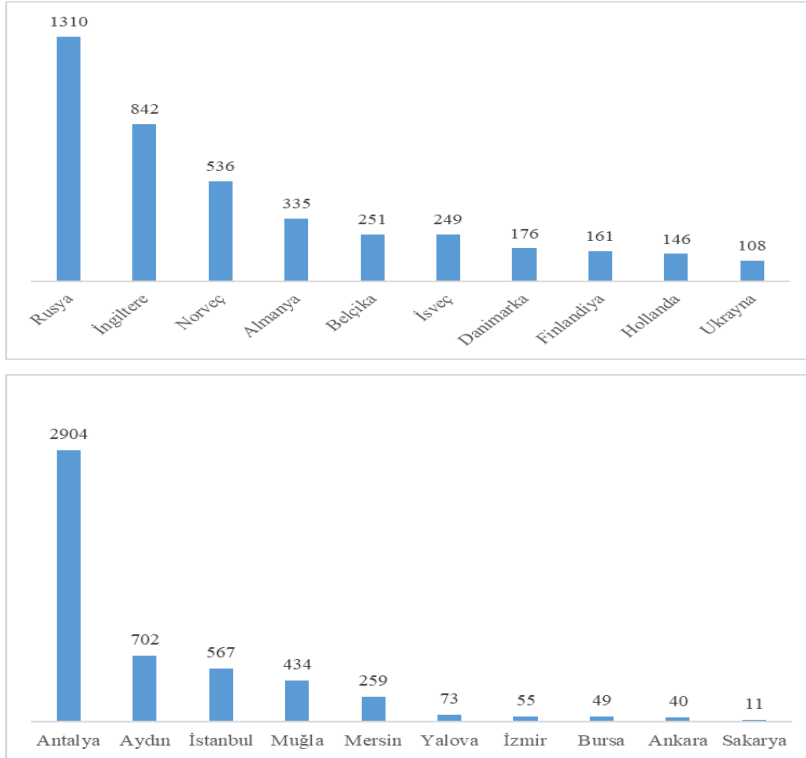
Yabancılara yönelik bağımsız bölüm satışlarında, Türkiye’deki hangi kentlerin daha çok tercih edildiğinin ve hangi ülke vatandaşlarının satın alma işlemini gerçekleştirdiklerinin yıllar bazında incelenmesi yabancı yatırımcılar ve tercihleri hakkında bilgi verecektir. Ayrıca gelecek yıllarda Türkiye’de bağımsız bölüm satışlarının nasıl bir seyir izleyeceği konusunda bilgi sahibi olunmasını sağlayacaktır.

Türkiye’de yabancıların satın almış olduğu bağımsız bölümlerin yıllar bazında hangi kentlerde ve hangi ülke vatandaşları tarafından gerçekleştirildiğinin izlenebilirliğini kolaylaştırabilmek adına kartograf haritaları ve grafikler bir arada kullanılmıştır.

Mayıs 2012 tarihinde 6302 sayılı yasayla mütekabiliyet esası kaldırılmıştır. Dolayısıyla yabancıların gayrimenkul edinimlerine ilişkin veriler de 2012 yılından itibaren analiz edilmiştir.

Grafik 11

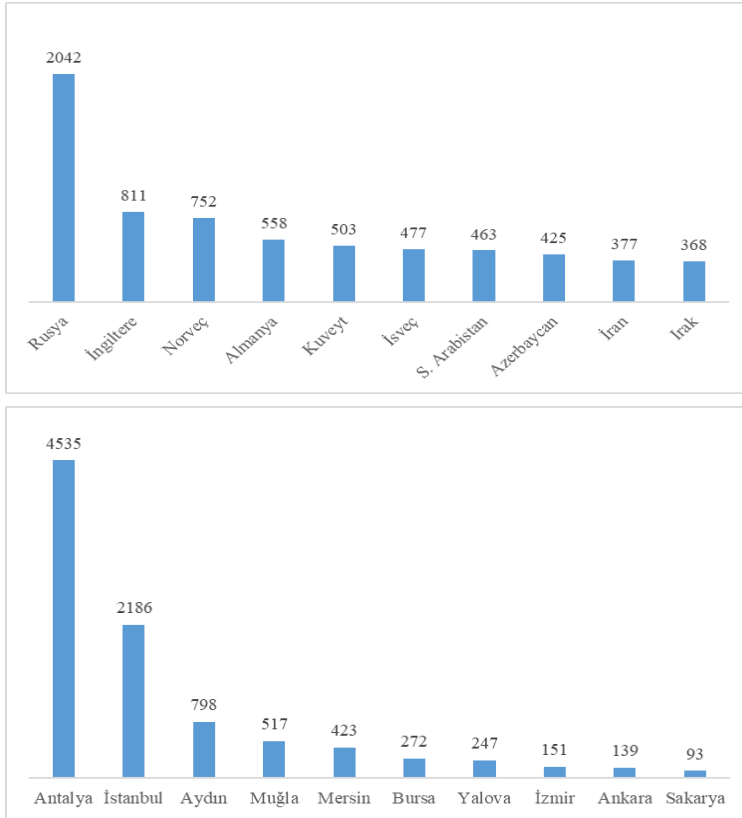
2012 Yılında Bağımsız Bölüm Satın Alınan İlk On Kent ve Satın Alan Kişilerin Ülkeleri



Yasa değişikliğinin gerekleştii 2012 yılında yabancılara satılan bağımsız bölüm sayısı 5155 adet şeklinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde yabancılardan en çok bağımsız bölüm satın aldıkları ilk üç kent; Antalya, Aydın, Muğla'dır. En çok bağımsız bölüm satın alan ülke vatandaşları İngiltere, Rusya Federasyonu, Norveç uyrukludurlar (Grafik 11).

Grafik 12

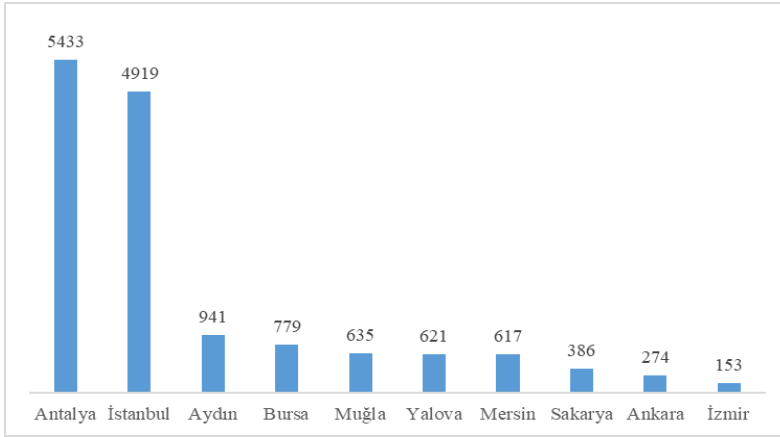
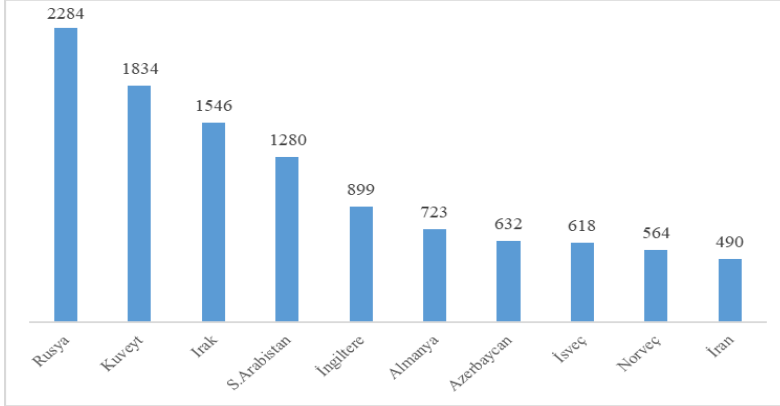
2013 Yılında Bağımsız Bölüm Satın Alınan İlk On Kent ve Satın Alan Kişilerin Ülkeleri



2013 yılında yabancılardan satın almış oldukları bağımsız bölümlerin sayısı hızlı bir şekilde artmıştır. 2012 yılında 5155 bağımsız bölüm yabancılar tarafından satın alınmışken, 2013 yılında bu rakam birden 9568'e yükselmiştir. 2013 yılında en çok bağımsız bölümün satıldığı kent, Antalya'dır. 2013 yılında en çok bağımsız bölüm satın alan ilk beş ülke sıralamasında İsveç'in yerine Kuveyt gelmiştir.

Grafik 13

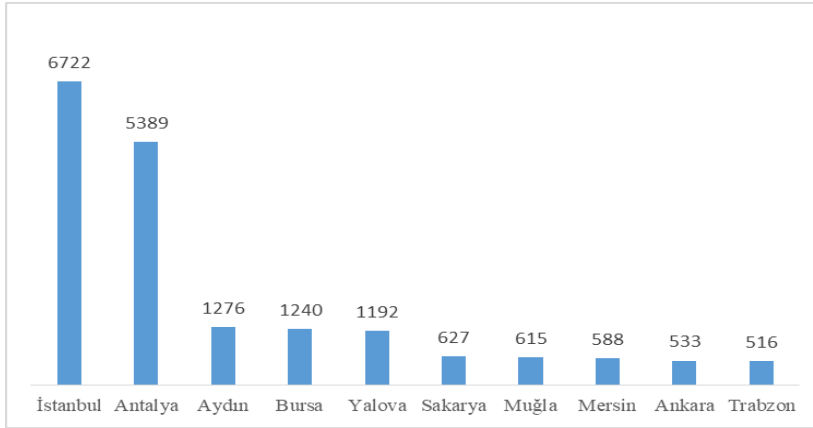
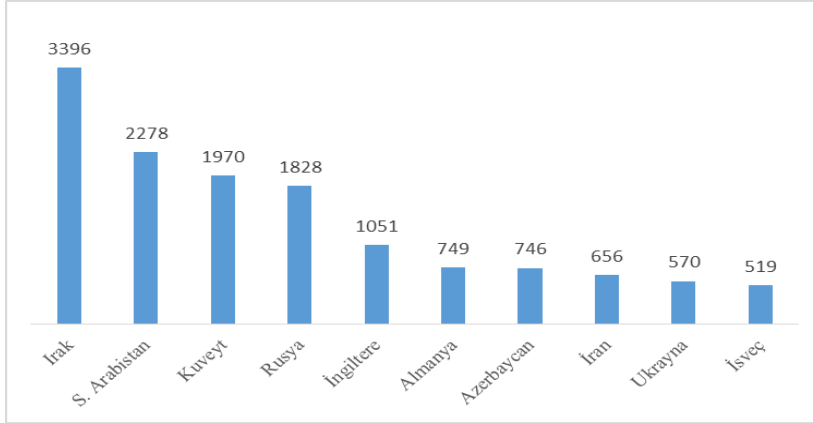
2014 Yılında Bağımsız Bölüm Satın Alınan İlk On Kent Ve Satın Alan Kişilerin Ülkeleri



2014 yılında Antalya yabancıların tercih ettiği ilk kent olma özelliğini korurken, Bursa en çok bağımsız bölüm satın alınan ilk beş kent arasında yer almıştır. 2011, 2012 ve 2013 yıllarından farklı olarak 2014 yılında Kuveyt, Irak ve Suudi Arabistan uyruklu kişiler, Türkiye'den en çok bağımsız bölüm satın alan kişiler arasındadır. Bu dönemde Türkiye'de yabancılar tarafından toplam 15357 bağımsız bölüm satın alınmıştır.

Grafik 14

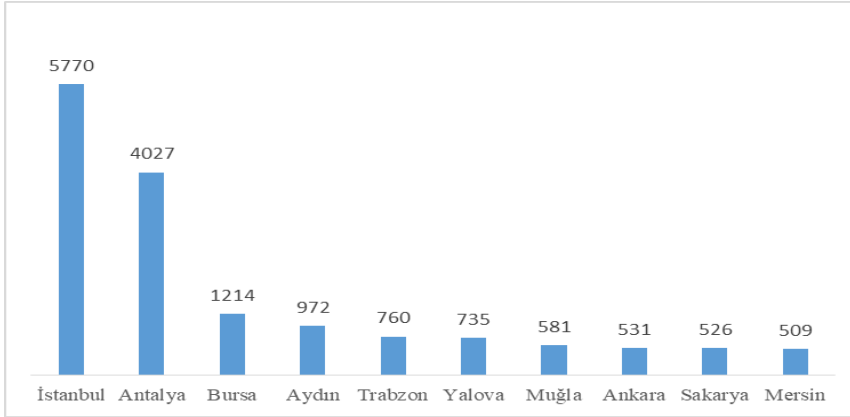
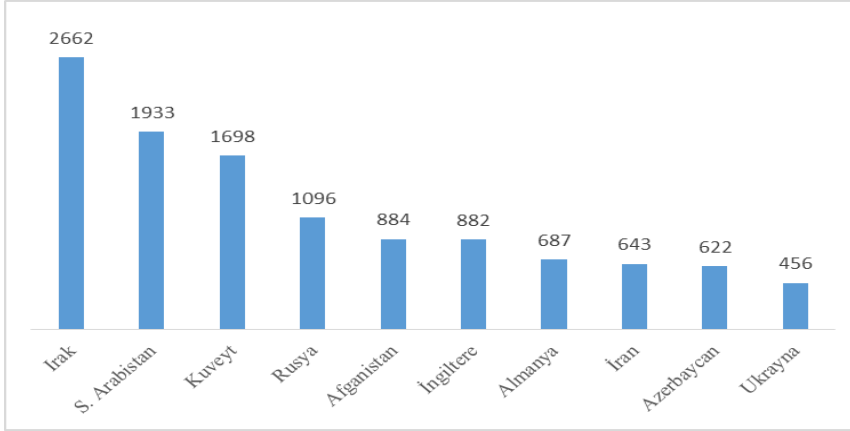
2015 Yılında Bağımsız Bölüm Satın Alınan İlk On Kent ve Satın Alan Kişilerin Ülkeleri



2015 yılında İstanbul, Türkiye’de yabancıların bağımsız bölüm satın almayı tercih ettikleri ilk kenttir. Ayrıca Türkiye’nin batı ve güney bölgeleri dışında yer alan Trabzon kenti, yabancıların bağımsız bölüm satın almayı tercih ettikleri ilk on kent arasında girmiştir. Uyruk bazında en çok Irak, Suudi Arabistan ve Kuveyt vatandaşları, Rusya Federasyonu uyruklu kişilerin önüne geçerek Türkiye’den en çok bağımsız bölüm satın alan kişiler olmuşlardır. 2015 yılında 19857 adet bağımsız bölümün yabancılar satışına gerçekleştirilmiştir.

Grafik 15

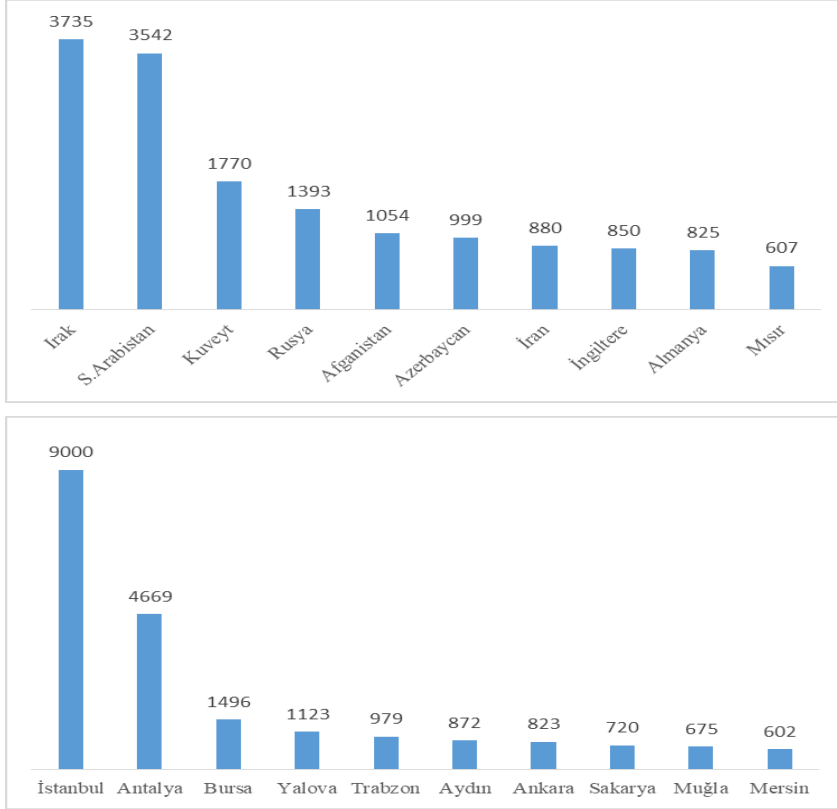
2016 Yılında Bağımsız Bölüm Satın Alınan İlk 10 Kent ve Satın Alan Kişilerin Ülkeleri



2016 yılı verilerine göre; İstanbul, Antalya, Bursa en çok bağımsız bölüm satın alınan kentlerdir. Irak, Suudi Arabistan, Kuveyt vatandaşları en çok bağımsız bölüm alan kişilerdir. 2016 yılında yabancılara satılan bağımsız bölüm sayısında bir azalma yaşanmıştır. 17088 adet bağımsız bölüm yabancılara satılmıştır. Bu azalmanın sebebi, Türkiye’de 15 Temmuz 2015 yılında yaşanan “darbe teşebbüsünün” sonunda, yabancı yatırımcıların Türkiye’deki ekonomik – sosyal – siyasal sisteme duydukları güvensizlikle açıklamak mümkündür. Nitekim bu dönemde DYGY oranında da bir azalış yaşanmıştır.

Grafik 16

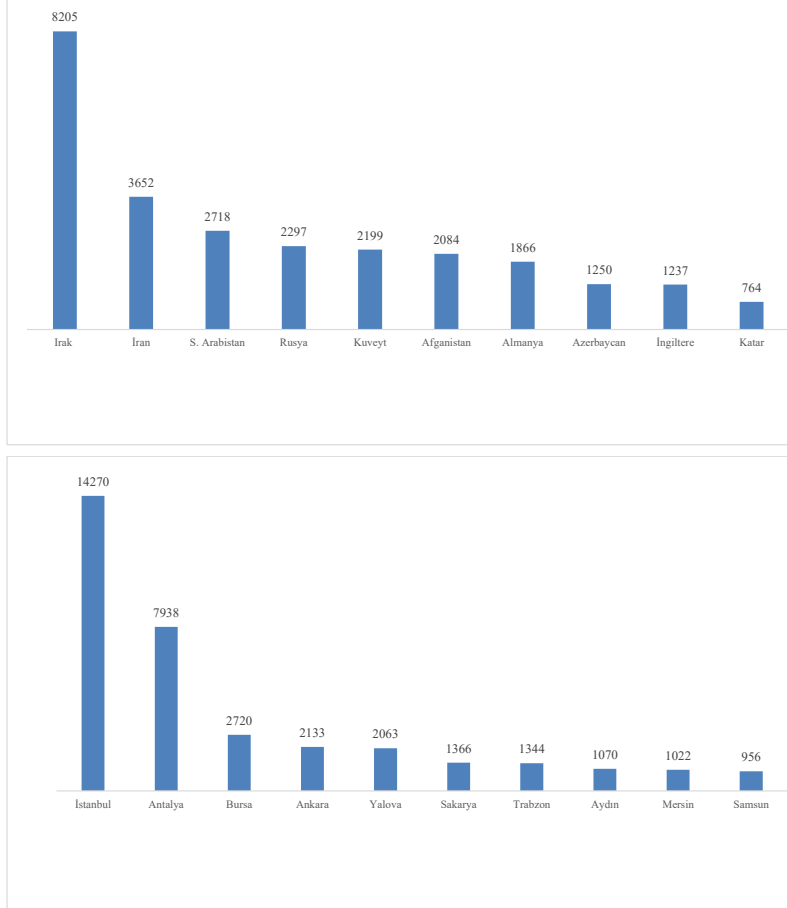
2017 Yılında Bağımsız Bölüm Satın Alınan İlk 10 Kent ve Satın Alan Kişilerin Ülkeleri



2017 yılında; 2016 yılına oranla bağımsız bölüm satışlarının sayısı artmıştır. 2017 yılında Türkiye genelinde 22999 adet bağımsız bölüm yabancılara satılmıştır. İstanbul, Antalya, Bursa en çok tercih edilen kentler iken; uyruk bazında ise Irak, Suudi Arabistan, Kuveyt vatandaşları Türkiye'den en çok bağımsız bölüm alan kişiler olmuşlardır.

Grafik 17

2018 Yılında Bağımsız Bölüm Satın Alınan İlk 10 Kent ve Satın Alan Kişilerin Ülkeleri



2018 yılında yabancılar satılan bağımsız bölüm sayıları Türkiye Cumhuriyeti'nin tarihinde gerçekleştirilen en üst seviyeye ulaşmıştır. 2018 yılında en çok bağımsız bölüm satın alan ülkeler Irak, İran ve Suudi Arabistan olurken İstanbul, Antalya, Bursa en çok bağımsız bölüm satın alınan kentler arasında yer almıştır. 2018 yılında dikkat çeken önemli bir unsur Türkiye'de yabancıların bağımsız bölüm satın almayı tercih ettikleri kentler arasında Ankara'nın öneminin yıllar gittikçe arttığı görülmektedir.

Genel Değerlendirme

Bu çalışmada yabancıların Türkiye’de bağımsız bölüm satın almalarını etkileyen temel iki etken olarak ekonomik göstergeler ve yasal düzenlemeler incelenmiştir. Çalışmanın temel hipotezi; Türkiye’de 2012 yılından sonra yabancıların bağımsız bölüm satın alma tercihlerini etkileyen temel faktörün yasal düzenlemeler ve ülkedeki ekonomik gelişmeler olduğudur. Hipotezin doğruluğunu tespit edebilmek amacıyla 6302 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği yıldan başlayarak Türkiye’de yabancıların satın aldıkları bağımsız bölüm sayıları kentler ve tabi olunan uyruklar itibari yıllık olarak analiz edilmiştir. Aynı dönemde Türkiye’de gayrimenkul sektörüne etki eden ekonomik veriler ve yasal düzenlemeler irdelenmiştir. Buna göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

- Araştırmanın yapıldığı 2012 - 2018 yılları arasında Türkiye’deki ekonomik göstergelerin yabancılara yönelik gayrimenkul satışlarına olası etkileri incelenmiştir. Buna göre araştırmanın yapıldığı yedi yıllık dönemde ülkedeki enflasyonun arttığı ve gayrimenkul yatırımlarının geri dönüş süresinin uzadığı görülmektedir. Aynı dönemde konut kredi faiz oranları, dalgalanma eğilimi içindedir. DYY oranları azalmıştır. Ayrıca Türkiye’de 2018 yılında inşaat güven endeksi, referans yıl olarak alınan 2012 yılına oranla %16,8 azalmıştır. Aynı dönemde Türk Lirası, Dolar ve Avro karşısında değer kaybetmiştir. Bu durum bir yandan inşaat mal oluşlarını arttırarak gayrimenkullerin fiyatlarının yükselmesini neden olurken diğer yandan Türkiye’de gayrimenkul yatırımı yapmayı planlayan ve para birimi Avro - Dolar olan ülke vatandaşları geçmişe oranla daha az maliyetle gayrimenkul edinebilmektedirler.

Türkiye ekonomisi 2012 - 2018 yılları arasında bir bütün olarak değerlendirildiğinde, ekonomik göstergelerin yabancıların gayrimenkul satın almalarını arttıracak olumlu bir tabloya sahip olmadığı görülmektedir. Bu nedenle özellikle 2013 yılı itibari yabancılara yönelik gayrimenkul satışlarının hızlı bir şekilde artmasının ekonomik göstergelerle açıklanamayacağı ifade edilebilir. Buradan hareketle Türkiye’de yabancıların gayrimenkul satın almalarına etki eden temel faktör olarak, ülkede uygulanan kamu politikaları yoluyla gerçekleştirilen yasal düzenlemeler - teşvikler ön plana çıkmaktadır. Buna göre;

- Lozan Antlaşması’ndan 2012 yılına kadar geçerli olan mütakabiliyet esasının 6302 sayılı yasayla kaldırılmasıyla Türkiye’den gayrimenkul satın alma hakkına sahip olan ülke vatandaşlarının sayısı artmıştır. 2012 yılındaki yasal düzenlemeyle Türkiye’de gayrimenkul satın

alma hakkına sahip ülkelerin sayısı 183 olmuştur. Yasal düzenlemeyle birlikte 2013 yılından sonra Türkiye’de bağımsız bölüm satışları hızlı bir şekilde artmıştır. 2012 yılında toplam 5155 bağımsız bölüm satılmışken, 2018 yılında bu sayı 39663’e yükselmiştir.

- Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul satın almalarının teşvik edilmesi için 14 Nisan 2018 yılından itibaren geçerli olan 9601 sayılı yönetmelikle belirli bir bedelin üzerinde gayrimenkul alan kişilere Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı hakkı tanınmıştır. Bu yönetmeliğe bağlı olarak Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı kazananlarla ilgili ulaşılabilen net bir sayı olmamakla birlikte Türkiye Cumhuriyeti tarihinde yabancılar en çok gayrimenkul satışının yaşandığı yıl, 2018 yılıdır. İlaveten 1 Nisan 2017 tarihinden itibaren, gurbetçilerle yabancı kişi ve kurumların satın almış oldukları ilk bağımsız bölümlerde KDV tahsil edilmemesine karar verilmiştir.

Yukarıda belirtildiği gibi yasal düzenlemeler yoluyla Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinim süreçleri kolaylaştırılmış ve teşvik edilmiştir. Bu teşvikler ve uygulamalar neticesinde özellikle beş yılda geçmiş yıllara oranla yabancıların satın almış olduğu gayrimenkullerin sayısı hızlı bir şekilde artmıştır.

Türkiye’de yabancıların gayrimenkul satın almasını etkileyen belirleyici faktör olarak yasal düzenlemeler merkezi öneme sahiptir, nitekim yukarıda yapılan analizler de bunu ortaya koymaktadır fakat yasal düzenlemeler bu konuda tek başına etkin bir faktör değildir. Türkiye’nin içinde yer aldığı coğrafyada üstlenmiş olduğu stratejik rol, sosyo – kültürel yapı, sahip olunan doğal – yapılı çevresel değerler ve iklim de yan faktörler olarak yabancıların gayrimenkul satın almasında etkilidir. Özellikle 2014 yılından itibaren Irak, Suudi Arabistan, Kuveyt, İran, Azerbaycan gibi ülke vatandaşlarının gayrimenkul satın alımında Türkiye’yi tercih etmelerinde; Türkiye’nin gelişmişlik derecesi, sosyo – kültürel yapısı, çevresel değerleri ve iklimi de etkilidir.

2012 yılından itibaren yabancılar gayrimenkul satışları artış eğilimindedir ve 2019 yılının Ocak – Şubat – Mart aylarında gerçekleşen yabancılar yönelik gayrimenkul satışlarından hareketle gelecek dönemde de bu artışın devam edeceği tahmin edilmektedir. Nitekim TÜİK verilerine göre Mart 2019’da yabancılar yapılan bağımsız bölüm satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,3 artarak 3129 seviyelerinde olmuştur. Bu dönemde yabancı uyruklu kişiler tarafından ilk sırada İstanbul, Antalya, Ankara, Bursa, Yalova ve Bursa kentleri tercih edilirken Irak, İran, Suudi

Arabistan, Rusya Federasyonu ve Afganistan vatandaşları Türkiye’den en çok gayrimenkul satın alan kişiler olmuşlardır. Bu artış eğiliminin devam etmesi, 2019 yılında yabancılara satın gayrimenkul satışlarının geçen yılın rakamlarını da aşacağını ve Türkiye’ye gelecek yabancı gayrimenkul yatırımlarının yükseleceği beklentisini doğurmaktadır.

Kaynakça / References

Aybay, R. (2009). Türkiye ve çifte vatandaşlık. *Prof. Dr. Mümtaz Soysal’a Armağan* kitabı içinde (s.141-148). Ankara: Mülkiye Birliği Vakfı Yayınları.

Candan, H. ve Oktay, E. (2017). Yabancıların Türkiye’de taşınmaz ediniminin turizm sektörü üzerine etkisi. *Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 6(4),639-661.

Çetinoğlu, B. (2012). Ülkemizde yabancıların taşınmaz edinimindeki karşılıklılık koşulunun incelenmesi. (Tapu ve Kadastro uzmanlık tezi, Ankara).

Davidson, W. (1980). The location of foreign direct investment activity: country characteristics and experience effects. *Journal of International Business Studies*. 11(2), 9-22.

Doğan, V. (2012). Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimi ve etkilerinin değerlendirilmesi projesi. TÜBİTAK Projesi.

Ergül, E. (2012). Uluslararası hukuk ve Türk mevzuatında yabancı kavramı ve türleri. *Türk İdare Dergisi*, 475 (Aralık), 213-228.

Follain, J. (1982). Does inflation affect real behavior: the case of housing. *Southern Economic Journal*, 48(3),570-582.

Gelfand, J. (1966). The credit elasticity of lower-middle income housing demand. *Land Economics*, 42(4), 464-472.

Genç, Ş. (2014). Geçmişten günümüze Türkiye’de yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi. *Sayıştay Dergisi*, 95(Ekim-Aralık), 77-90.

Goetzmann, W. and Volaitis, E. (2006). Simulating real estate in the investment portfolio: model uncertainty and inflation hedging. *Yale International Center for Finance Working Paper*, 6(4), 1-39.

Kadı, F. (2014). Türkiye’de yabancılara gayrimenkul satışı: sektörel ve bölgesel bir inceleme. *Akademik Araştırmalar Dergisi*, 62,41-60.

Karagöz, K. (2006). Türkiye’de doğrudan yabancı yatırım girişlerini belirleyen faktörler: 1970 – 2005. *Journal of Yasar University*, 2(8), 927-948.

Kavacık, Z. (2014). Alanya’daki yerleşik yabancıların milliyetlerine göre satın alma davranışlarının incelenmesi. *Akdeniz İİBF Dergisi*, 28, 84-102.

Kearl, J. H. (1979). Inflation, mortgages and housing. *Journal of Political Economy*, 87, 1-29.

Keleş, R. (1993). *Kentleşme politikaları*. Ankara: İmge Kitabevi.

Kılıç, S. (2007). Konut finansman modeli olarak yapı tasarruf sandıkları: Almanya ve Türkiye’deki uygulamaları. *Yönetim Ve Ekonomi Dergisi*, 14(1), 231 – 246.

Mat, H. (2012). Son yasal düzenlemelere göre yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimi. *Lebib Yalkın Dergisi*. no:106. İstanbul.

Muellbauer, J. (2008). Housing, credit and consumer expenditure. *CEPR Discussion Papers* 6782.

Mutlu, L. (2005). Yabancı kişilerin taşınmaz edinimi yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye. *Türk Barolar Birliği Dergisi*, 59, 264-309.

Mutluer, M. ve Südaş, İ. (2005). Yabancıların Türkiye’de mülk edinimi: Coğrafi bir yaklaşım. *Ege Coğrafya Dergisi*, 14, 45-55.

Öztürk, N. ve Fitoz, E. (2009). Türkiye’de konut piyasasının belirleyicileri: amprik bir uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), 21-46.

Üçüncü, S. (2014). 6302 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden sonra yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile Türkiye’de taşınmaz mülkiyet edinimi. *Public and Private International Law Bulletin*, 34(2), 89-152.

Wheaton, W. (1985). Life-cycle theory, inflation, and the demand for housing. *Journal of Urban Economics*, 18, 161-179.

Yılmaz, A. (2013). 6302 sayılı kanun hükümleri uyarınca yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimi. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17(1-2), 1095- 1126.

Yılmaz, K. (2007). Türkiye için doğrudan yabancı yatırım stratejisine doğru. Erişim tarihi: 14.04.2018 http://home.ku.edu.tr/kyilmaz/public_html/papers/Y_Yased2007.pdf

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği. Erişim tarihi: 03.04.2019 <http://www.gyoder.org.tr/yayinlar/>

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı. Erişim tarihi: 03.04.2019 <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-tasinmaz-edinim-rehberi>

Türkiye İstatistik Kurumu. Erişim tarihi: 03.04.2019 www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist

TC Merkez Bankası. Erişim tarihi: 03.04.2019 http://www.tcmb.gov.tr/kurlar/kurlar_tr.html

18.03.1944 tarihli 442 sayılı Köy Yasası

22.12.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Yasası

14.06.1934 tarihli 2510 sayılı İskân Yasası

26.08.1961 tarihli 359 sayılı Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair 1951 Cenevre Konvansiyonu

03.07.2003 tarihli 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

29.12.2005 tarihli 5444 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Yasa

03.07.2008 tarihli 5782 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Yasa

29.05.2009 tarihli 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Yasası

18.05.2012 tarihli 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun

12.12.2016 tarihli 9601 sayılı Türk Vatandaşlığı Yasasının Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik

05.05.2015 tarihli Maliye Bakanlığı Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ

www.ongoren.av.tr/en-son-yasal-degisiklikler-isiginda-turkiyede-yabancilarin-gayrimenkul-edinmesi/ Erişim tarihi: 03.04.2018.

Summary

The mobilization of goods, capital and people has increased with globalization processes. Mobility of goods, capital and persons affects all economic sectors. One of these sectors is the real estate sector. The fact that the real estate sector has a high profit potential encourages the global investors to make real estate investments in the countries having

the economies with a rising tendency. Foreign investors can operate freely in the real estate sector and buy real estate easily just likes other goods, depending on the independence recognized by the legal regulations of the countries. As a result, the number of real estate sold to foreigners worldwide has started to increase rapidly.

There are a variety of factors that affect the real estate investment decisions of the foreign investors. These factors are sorted as; the legal regulations that the countries apply for the foreign investors, the world economy - the economic indicators of the country to be invested, the political developments in the country, the resistance of the countries against the terrorist activities, socio - cultural structures of countries, their environmental resources with natural structures, their climate, and so on.

It is observed that the number of real estate sold to foreigners in Turkey since 2012 has rapidly increased. There are several reasons for the increase in real estate sales to foreigners in legal, economic, political and socio-cultural contexts. While the reciprocity condition was required in the real estate acquisition by foreigners until 2012 from 1923 in Turkey, the reciprocity condition applied since the Treaty of Lausanne in real estate sales to foreigners has been abolished with the law numbered 6302 which came into force in 2012. In this sense, the law Numbered 6302 is a turning point in the sales of real estate to foreigners. Along with the Law Regarding Making Amendments in the Land Registry Law and the Cadastre Law which came into force in 2012, the citizens of the countries who are eligible to buy real estate in Turkey have been determined one by one by the Council of Ministers. The Real estate buying procedures of foreigners have been facilitated and this process has been supported by financial and legal incentives. Therefore, the legislation has a direct impact on the real estate's sold to foreigners. In this study, the year of 2012 has been accepted as the indicator year in the analysis regarding the real estate acquisition by foreigners in the cities in Turkey.

In the study, the cities which have been subjected to the most independent section sales for foreigners the nationalities of the foreigners who have bought the most of the independent sections in Turkey have been examined separately. It has been aimed to demonstrate the changes occurring in the provinces the foreigners prefer in the issue of buying real estate and in the nationalities of the foreigners having obtained real estates in Turkey during the time of 7-year process. With the analysis conducted on a yearly basis, it has been preferred to analyse the real estate sales figures one by

one, the provinces where real estates have been sold and the nationalities of the persons who have bought real estates between 2012 and 2018 since it will be more visible to monitor the change in the cities preferred by foreigners and the nationalities to which the foreigners purchasing independent sections belong

In the study, by examining the concept of foreign in the first place, the information about the subject of the study has been given. The fact that the number of the independent sections sold to the foreigners rapidly increased between the years of 2012 and 2018 has been handled within the context of legal regulations. The legal regulations to regulate the issue of the acquisition of real estate by foreigners in Turkey have been analysed in such a way to include the general conditions up to the present time since 1923. In this context, besides the arrangements made in the Land Registry Law, the legal regulations and financial incentives that facilitate the sales of real estate to foreigners have been discussed. Later in the study, the independent sections being subjected to sale between 2012 and 2018 have firstly been examined on cartography maps and then numerically through graphics on the basis of province and the nationality. The numerical data used in the cartography maps within the scope of the study have been based on data obtained as a result of the official correspondence with the Turkish Statistical Institute and, The Head of the Department of Foreign Affairs of the General Directorate of Land Registry and Cadastre.