

TÜRKİYE’DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ: ARAZİ YÖNETİMİ BAĞLAMINDA BİR İNCELEME

B. Uzun¹, T. Yomralıoğlu²

Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Bölümü, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, GISLab, Trabzon.

¹buzun@ktu.edu.tr - ²tahsin@ktu.edu.tr

ÖZET

Liberalizasyon, uluslar arası sermaye piyasaları ve finans akışlarını etkileyerek uluslararası taşınmaz yatırımlarını küresel bir konu haline getirmiştir. Öyle ki, ulusal değer taşıyan taşınmaz edinimine uluslar arası bir boyut kazandırılmıştır. Bu akımlardan etkilenen ülkemizde de yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili bazı yasal düzenlemeler yapılmış ve yürürlüğe giren son kurallardan il alanları ile imar planında konut ve ticaret işlevli olarak ayrılan alanlar arasındaki oransal ilişkiyi irdeleyen teknik bir çalışma yapılmadığı savına dayanmaktadır. Çalışma kapsamında öncelikle Trabzon ilinin yüzölçümü hakkında üç farklı veri elde edilmiştir. Bu çelişkinin nedenleri araştırılmış, ardından ilde yabancıların imar planı kapsamında taşınmaz edinebileceği yasal kuralları nedeniyle, il genelinde imar planlı alanlar elde edilmiştir. Bu bağlamda; il belediyesi, 17 ilçe belediyesi ve 59 belde belediyesi olmak üzere toplam 77 belediyenin planlı alan verileri toplanarak irdelenmiştir. Ancak bazı belde belediyelerinin imar planı bulunmadığı ve bazısında da imar planlı alanlarını kesin olarak bilemedikleri gözlenmiştir. Çalışmanın bu aşamasında, imar planlarında yerleşim alanı olarak ayrılan yapı adalarının planlama alanı içindeki oranları hesaplanmıştır. İl yüzölçümünün binde beşi ile imar planlarındaki yerleşilebilir alanlar toplamı karşılaştırılmıştır. Sonuç olarak, yabancıların yerleşilebilir alanların tamamından daha büyük bir alanı elde edebileceğini gösteren sonuç değer elde edilmiştir. Binde beş sınırlamasının hiçbir veriye dayanmayan bilimsel bir ölçüt olmadığı yönündeki hipotezin doğrulandığı görülmüştür. Sonucun genelleştirilmesi ile topoğrafik yapısı benzer ve yerleşim alanı dar/dağlık yapılu Ordu, Giresun, Rize, Artvin ve Gümüşhane gibi illerimizde de aynı durumun söz konusu olduğu gözlenmiştir. Çalışmanın sonucunda; kentsel toprak mülkiyeti yönetimi bağlamında bazı öneriler geliştirilmiştir.

Anahtar Sözcükler: Yabancıların taşınmaz edinimi, Uluslar arası taşınmaz, Yerleşilebilir alan, Taşınmaz edinim kısıtları.

ABSTRACT

SALE OF REAL ESTATES TO FOREIGNERS IN TURKEY: AN INVESTIGATION IN THE CONTEXT OF LAND MANAGEMENT

Liberalization and international capital markets have affected international finance flows and thus international real estate investments considerably. Therefore, real estate acquisition that has national context has had international aspect. On the other hand, the last regulations put into force on real estate acquisition of foreigners have made different evaluations necessary in the context of land management in Turkey. The focus of this paper is on the rule of “The total real estates of foreigners can not be more than 0.5% of the area of the each province”. The hypothesis of this study is based on the fact that “a technical research to determine the rational relation between the areas of provinces and the areas defined as housing and trading in development plans had not been carried out before the rule put into force”. In this study, three different datasets about the area of Trabzon province were obtained and the cause of this contradiction was examined. Then, the areas having development plans in the province were determined, because of the legal rule says foreigners can buy real estates in development areas. In this context, development plans of the 77 municipalities (municipality of Trabzon city, 17 municipalities of counties and 59 municipalities of villages in Trabzon province) were got. During that process, it was seen that some municipalities of villages have not got development plans and some others do not know the total area having development plans in their municipal boundaries. In this stage of the study, the proportion of housing blocks in development plans was calculated. 0.5% of the area of the province and the total area of housing in development plans were compared. As a result, the value defining “foreigners can buy more than the total area of housing blocks” was discovered. It was seen that the hypothesis saying “the figure of 0.5% does not have a scientific base” is corrected. The same situation is also valid for provinces of Ordu, Giresun, Rize, Artvin and Gümüşhane where topographical structures are similar to Trabzon and the settlement areas are narrow/rough. At the end of the study, some proposals were given in the context of land management in urban areas.

Keywords: Sale of real estates to foreigners, International real estate, Housing Settlement areas, Restrictions to real estate buying.

1. GİRİŞ

Liberalizasyon ve uluslar arası sermaye piyasaları, uluslararası finans akışları ve sonucunda uluslararası taşınmaz yatırımlarını önemli derecede etkilemiştir (Sirmans ve Worzala, 2003 ve Zhu, Sim ve Zhang, 2006). Yerel tanımlamalar uluslararası niteliklemlerle yeni boyut kazanmış ve “uluslararası taşınmaz” kavramı ile mülkiyet olgusuna uluslararası ölçekli bir yaklaşım getirilmiştir. Diğer yandan; bankalardan borsaya, medyadan iletişime ve sanayi tesislerine kadar birçok alanı sınırsız biçimde uluslar arası piyasalara açan küreselleşme, yabancı uyruklu yatırımcıların taşınmaz ediniminde tam etkiye sahip olamamıştır. Geçmişten günümüze her ulus, topraklarının yabancılar tarafından mutlak mülkiyet anlamında kendi yurttaşları gibi satın alınmasına kısıtsız olarak izin vermemektedir. Ancak kuşkusuz sınırlamaların boyut ve derecesi; gelişmekte olan ülkelerde, gelişmiş ülkelere göre çok daha fazladır. Nitekim Dünya Bankası’nca (World Bank, 2000) yapılan bir çalışmada; “gelişmiş ülkeler dışındaki ülkelerde, taşınmaz ediniminin politik olarak en duyarlı bir konu olarak algılandığı ve bu bağlamda özellikle tarımsal alanlarda olmak üzere yabancıların taşınmaz edinimiyle ilgili kısıtlamaların yaygın olduğu” vurgulanmıştır.

Konuya sosyo-ekonomik yönden bakıldığında; endüstrileşmenin yeterince gelişmediği ve ayrıca kişi başına ulusal gelirin çok düşük olduğu toplumlarda toprak, diğerlerine göre daha etkin bir üretim aracı olarak çok önemlidir. Öte yandan toprak-insan ilişkilerinin sosyolojik bağlamında, uzun tarihsel süreçte, toprağa uğruna savaşılan bir varlık olarak çok önemli kutsal değer yüklenmiştir. Öyle ki, onun yabancılarla satışını kabullenemeyenlerce, ülkemizde “Ata Mülkünü Koruma” adlı kurulan bir dernek, çarpıcı bir örnektir. Esasen, son zamanlarda, ulusları değişik şiddet ve boyutlarda etkileyen küresel sermayeye en hoşgörü ile bakan ülkeler dahi “Bu işin sonu nereye varacak?” biçiminde söylemlerde bulunmakta ve ülkeleri ile özdeşleşmiş stratejik şirketlerin yabancılar tarafından satın alınmasını engelleyecek yasal düzenlemeler yapmaktadırlar (Ulugay, 2007).

Bütün gelişmelere karşın, kısıtlamalara uymak ve karşılıklılık ilkesine uygun olmak koşuluyla Türkiye’de yabancıların taşınmaz satışı normal karşılanmalıdır (Köktürk, 2006). Özellikle yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyen yasanın, Avrupa Birliği’ne uyum yasaları bağlamında yeniden düzenlendiği 2003 yılından itibaren konu tüm çevrelerce kamuoyunda tartışılmaya başlanmıştır. Akademik düzeyde de konunun hukuki, ekonomik, sosyal ve stratejik yönleri üzerinde çeşitli bilimsel araştırmalar yapılmıştır (Uzun ve Yavuz, 2003; Erdoğanaras vd., 2004; Keskinok vd. 2005; Turan ve Karakaya, 2005; Mutlu, 2005; Dikici, 2005; Köktürk, 2006; Uzun, 2006; Yomralıoğlu, 2006). Bu çalışmada ise; yabancıların ülkemizde taşınmaz edinimindeki genel ilkelerin değerlendirilmesi yerine, özellikle 07 Ocak 2006 tarihli ve 26046 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 26.07.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe giren 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Yasa ile 2644 sayılı Tapu Yasasının 35. maddesi ile getirilen “Yabancıların taşınmaz edinimi il alanlarının binde beşini aşamaz” yasa hükmünün teknik anlamda irdelenmesi amaçlanmıştır.

2. TAŞINMAZ DEĞERİ YÖNÜNDEN TÜRKİYE’Yİ CAZİP KILAN ETMENLER

Birçok kaynakta, yabancı gerçek kişi ve ticari şirketlerin Türkiye’de yatırım istemleri değişik gerekçelere bağlanmaktadır. Burada, yatırım istemine neden olan etmenler, bir eğretileme yapılarak taşınmaz değerlemesi nitelemesiyle sınıflandırılacaktır. Doğal olarak, ticari ve konut amaçlı taşınmaz değerlemesinde etkin olan değerlendirme unsurları da göz önünde bulundurulacaktır.

2.1 Yabancı Ticari Şirketler Yönünden

Ülkelerin küresel rekabette konumlarına yönelik Dünya Bankası’na yapılan (World Bank, 2005) bir araştırmaya göre; ulusların zenginliklerini oluşturan: doğal zenginlik, üretilmiş zenginlik ve maddi olmayan zenginlik ölçütleri dikkate alındığında, Türkiye’nin toplam varlığına 3 trilyon 226 milyar dolar değer biçilmekte ve bu değerle 120 ülke arasında 22’nci sırada yer aldığı belirtilmektedir. Ayrıca şirketlerin Türkiye’ye yatırımında başlıca şu etkenler sayılabilir: Ekonomik dinamizm, ucuz işgücü, satışa konu varlıkların ve toprağın ucuzluğu, genç nüfus, yeraltı doğal kaynakların varlığı, enerji koridoru ve terminali haline gelen konumu, yükselen pazarlara olan yakınlığı, stratejik köprü ülke konumu ve ulaşılabilirliği, uygun iklim ile doğal ve tarihi zenginliğine dayalı üstün turizm potansiyeli ve petro-kimya, çimento gibi çevre kirletici yatırımlara dahi izin verilebilmesidir. Bütün bunlar liberal ekonomi ile birleşince de Türkiye’ye yönelik çekim alanı oluşmaktadır.

<i>Değer Kaynağı</i>	<i>milyar USD</i>	<i>%</i>
Doğal Kaynaklar	236	7
Üretilmiş Sermaye	578	18
Maddi olmayan Sermaye	2412	75
Toplam	3226	100

Tablo 1: Türkiye’nin toplam varlık değeri (World Bank, 2005)

2.1 Yabancı Gerçek Kişiler Yönünden

Türkiye'den toprak alımı, ticari şirketlerden daha çok yabancı bireyler tarafından yapılmaktadır. Bunların taşınmaz alımında etkin olan etkenler ve tercih ettikleri taşınmazların coğrafi konumları incelendiğinde şöyle bir sınıflandırma yapılabilir:

- **Taşınmaz fiyatlarının ucuzluğu:** Alternatif ülkelerle karşılaştırıldığında, Türkiye'deki emlak fiyatlarının diğer ülkelere göre çok ucuz olması ve Avrupa taşınmaz piyasalarındaki yüksek fiyatlar, taşınmaz almak için en iyi pazar arayışını Türkiye'ye yöneltmektedir.
- **Yaşamın ucuz olması:** Türkiye'de en çok yatırım yapan AB üyesi ülke emeklileri açısından yaşamın ucuz olması önemli bir etkidir. Çünkü bu insanların ortalama emekli maaşları bin 500 EU kabul edilirse bu ücret ile AB ülkelerinde zor koşullarda geçim sağlanabilirken, Türkiye'de ortalamanın üzerinde bir hayat standardı olanağı bulabilmektedirler.
- **İklim koşulları:** Avrupa'nın sert karasal iklimi karşısında; özellikle Ege ve Akdeniz de kış aylarında havanın ılıman olması ve güneşli gün sayısının fazla olması önemli bir etkidir.
- **Doğal ve kültürel zenginlikler:** Binlerce yıllık tarihi ve kültürel zenginlik, bitki (flora) ve hayvan (fauna) çeşitliliği, insanın hoşgörü ve misafirperverlik kültürü.
- **Konum/ulaşılabilirlik:** Türkiye'de en çok taşınmaz satın alan AB üyesi ülkelere, uçakla birkaç saatlik mesafede ulaşılması mümkün olmaktadır.
- **İletişim olanakları:** Uydu TV, internet, telefon vb iletişim olanaklarının ucuz ve yaygın olması.

Esasen yabancıların taşınmaz yatırım tercihleri içindeki temel etken, Türkiye'deki taşınmaz fiyatlarının ucuz olmasıdır. Çünkü yaşamak veya yatırım yapmak üzere Türkiye'yi seçen yabancılar, bir başka Avrupa Ülkesinde taşınmaz edinmelerine oranla son derece kazançlı çıkmaktadır. Örneğin; İngiltere'de elli bin sterline alınabilecek 1+1 dairelik bir konuta karşılık, Akdeniz sahillerinde bir villa sahibi olmak mümkündür (Erdoğanaras vd, 2004).

Diğer yandan tercih edilen taşınmazların türü ve konumuna bakıldığında, yabancıların daha çok Türkiye'nin güney bölgelerini tercih ettikleri ve bunun ana nedenlerinin, doğal güzellik ve taşınmaz fiyatlarındaki düşük değerler olduğu gözlenmektedir. Yabancılar daha çok sahil kesimlerindeki kentlerde, denize yürüme mesafesinde, müstakil bahçe kullanımı olan, yılın belli mevsimlerinde kullanılacakları yazlık ev veya villa tarzı ikinci konutlara ilgi göstermektedirler. Son zamanlarda ise 2+1 apartman dairelerine de ilgi göstermeye başlamışlardır (Turan ve Karakaya, 2005).

3. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNE TÜRK KAMUOYUNUN BAKIŞI

Yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmesini kolaylaştıran ve radikal hükümler içeren yasanın 19 Temmuz 2003'de uygulamaya girmesiyle dış dünyanın Türkiye'ye olan ilgisi hızlı bir artış göstermiştir. Fakat aynı zamanda bu yasanın Türkiye'ye ne kazandırdığı ne kaybettiği; akademik çevrelerden medyaya, politik kulislere sivil toplum örgütlerine kadar her platformda tartışılmaktadır. Bu kapsamda, turizmden tarıma, taşınmaz piyasasından ulusal güvenlik kaygılarına kadar uzanan pek çok alanda çeşitli görüşler öne sürülmektedir. Bu bağlamda, ülkemizde yabancı uyrukluların gerçek ve ticari şirketlerin taşınmaz edinimi konusunda, satışları olumsuz karşılayanlar ile olumlu olarak niteleyenler şeklinde iki karşıt eksende yaklaşmaktadır (Uzun ve Yavuz, 2003). Tarafların kendilerine göre geçerli nedenleri vardır. Konuya yabancıların taşınmaz edinimi lehine bakanlar, yabancıların taşınmaz edinmesinin ülke ekonomisine birçok olumlu katkısı sağlayacağını savunurken, bu görüşe karşı olanlar ise diğerlerine göre daha farklı görüşleri gündeme taşımaktadırlar. Esasen bu yaklaşımların ayrıntıları, toplumsal olarak konuya ne kadar duyarlı bakıldığı yönünde önemli ipuçları vermektedir.

2.1 Satışları Olumsuz Yönde Değerlendiren Görüşler

Bu grupta yer alanlar, aslında taşınmazların yabancıya kesin satış yasağını değil, uzun erimli ve stratejik bir toprak politikası kapsamında konunun ele alınması gereğini değerlendirmektedirler. İleri sürülen gerekçelerin kimi toplumun tarihsel süreçte oluşan toprağa bakışını içerirken, kimisi de yabancıların toprak edinimi ile oluşan olumsuzlukların araştırmaya dayalı olarak elde edilen sonuçlarını içermektedir. Bu bağlamda, ileri sürülen gerekçeler başlıca şunlardır:

- Bursa 2. İdare Mahkemesi konuyla ilgili bir kararında: "... Tarihsel süreç içinde topraklar üretkenliği nedeniyle kutsal olarak kabul edilirken, bunu korumak bir ulusun onurudur ve kaybedilen toprak olmayıp temelde ulusal servettir. Çünkü doğal kaynak olan toprakların üretimi sonsuz değildir..." (26.12.2006 tarihli ve E. 2005/1080, K. 2006/2562 sayılı karar) ifadesiyle, yeniden üretilemez ekonomik kaynak olarak toprağın yabancılar eline geçmesiyle kaynağın ulusal ekonomi açısından kullanılabilme olanağının kalmayacağını vurgulamaktadır.
- Belli bölgelerde toprak alacak yabancılar, zamanla, çoğunluk sağlayıp etkinlik kazanabilirler. Böylesi bir gelişme, yabancılar tarafından taşınmaz edinilen ülke toprağını, ülkeden kopma noktasına getirebilir.

Türkiye’nin tarihi, coğrafi ve stratejik durumu ile koşulları; toprakları üzerinde diğer devletlerin uzun zamandan beri çeşitli emellerinin sürmesi, yabancıların taşınmaz edinimine daha fazla dikkat edilmesini zorunlu kılmaktadır (Uzun ve Yavuz, 2003). Özellikle liberal bir bakışla yabancıların mülkiyet ediniminde tam serbestlik olan ülkelerle Türkiye arasında paralellik veya benzerlik kurmak mümkün değildir. Çünkü her ülkenin geo-stratejik, sosya-ekonomik, kültürel ve coğrafi koşulları birbirinden çok farklıdır. Bu nedenlerle, Türkiye açısından yabancılara kısıtsız mülk satışı düşünülmemelidir.

- Kamuoyundaki oluşan diğer bir kaygı, ülkemizdeki taşınmaz ediniminde önemli bir oran oluşturan AB üyesi ülkeler ile Türk vatandaşlarının bireysel satın alma güçleri arasındaki dengesizlik durumudur. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Eurostat ve OECD işbirliğiyle yürütülen ve satınalma gücü paritesiyle (SGP) kişi başına düşen gelir esas alınarak 2005 yılı için oluşturdukları verilerden yararlanılarak, kişi başına düşen gelir yönünden, Türkiye’den yüzölçümü bakımından en fazla taşınmaz edinen ilk on ülke ile Türkiye karşılaştırılmıştır (URL 4). Tablo 2’de görüldüğü üzere Türkiye’nin lehine olmayan, örneğin, en çok ABD ile 5,4 ve en az Yunanistan ile 3,0 katlık bir kişi başına gelir farkı bulunduğu anlaşılmaktadır.

Ülkeler	Endeks*	Türkiye ile Olan Gelir Farkı Katsayı
ABD	150	5,4
İrlanda	139	5,0
Hollanda	126	4,5
Danimarka	122	4,4
Avusturya	123	4,4
İngiltere	117	4,2
Belçika	118	4,2
Almanya	110	3,9
Fransa	108	3,9
Yunanistan	84	3,0

Tablo 2: Türkiye’de yüzölçümüne göre taşınmaz edinen ilk on ülkedeki yabancı kişiler ile Türk vatandaşlarının satın alma gücünün gelir endeksine dayalı karşılaştırılması

* AB ülkesindeki satınalma gücü paritesine göre kişi başına gelir düzeyi 100 kabul edilmiş ve Türkiye endeksi 28 hesaplanmıştır.

- Aktif olmayan emlakçilik yaklaşımı ile yabancılar, genelde yine yabancıya satış yaparak, yüksek oranda ekonomik kazanç sağlayabilmektedir. Ancak yabancıların edinimlerinden itibaren 4 yıl içinde satışa konu olan taşınmaz maldan elde ettikleri değer artış kazancı vergilendirilmemektedir. Böylece, yabancılar evlerini kayıt dışı olarak apart otel odası biçiminde turistik amaçla kiralamaktadırlar. Hem vergisiz kazanç elde ediliyor hem de otellere gidecek turistler bu konutlarda kalarak, hiçbir harcama yapmadan ülkelerine dönebilmektedir. Sonuçta, turizm geliri elde ettiğimiz sahiller kaybedildiğinden turizmden beklenen ekonomik kazançlar da sağlanamamaktadır.
- Satılan bireyin değil, devletin toprağıdır. Yabancıların taşınmaz alımı noktasında, toprağa ekonomik yönden gelir getirici bir varlık olarak bakılmamalı; Yabancılara taşınmaz satımı, ülkeye gelen yabancı sermaye yatırımı olarak değerlendirilmemelidir. Kıyı bölgelerinde deniz kenarında kalan taşınmazların satışa konu olması, gelecekte o bölgelerden Türk insanının yararlanmasını olanaksız kılabilir. Ayrıca satılan arazinin 0.5 ila 1 dönüm arasında olması doğal karşılanabilir, ama doğal olmayan 25 dönüme kadar bir alanın satışa konu olmasıdır. Bunların da ötesinde, yabancılara taşınmaz satışında, toprağın esas sahibi devletin olduğu ve mirasa da konu olabilen uzun süreli kiralık mülkiyet sistemi oluşturulabilirdi.
- Keskinok vd. tarafından (2005) Kalkan yerleşimi için yapılan bir çalışmada şu çarpıcı bulgulara ulaşılmıştır: Türkiye’ye emekliliklerini geçirmek üzere değil, yaygın olarak yatırım amacı mülk edinmeleri ve kayıt dışı turizm faaliyetlerinde bulunmaları, yerel halkın mülksüzleşmesine ve ülke ekonomisine zarar vermektedir. Satışlar bu şekilde devam ederse, Türk nüfusu turizm bölgelerini terk etmek zorunda kalabilecektir. Tek seferlik gelir için satılan taşınmazların bedeli, yabancılar tarafından, turizm yaparak sadece 4 yıl içerisinde geri kazanılabilecektir.

2.2 Satışları Olumlu Yönde Değerlendiren Görüşler

Yabancılara taşınmaz satışını olumlu bulanlar; küreselleşmenin değiştirdiği dünyada, yabancı kavramının da farklılaştığını, ülke sınırlarının giderek kalktığı, yabancı bir ülkede taşınmaz edinmenin, artık kısıtlı ve tehlikeli bir şey olarak algılanmadığını ve bu nedenle artık insanların, kürenin neresinde olursa olsun taşınmaz sahibi olabildikleri için Türkiye’de de ilgili yasal mevzuatın bu anlayışa uygun olarak liberalleşmesinin doğru olduğunu belirtmektedirler. Bu görüşlerin başlıca gerekçeleri şunlardır:

- Hemen her sektördeki en önemli stratejik tesislerin satılması yanında, taşınmaz satışına hoşgörü ile bakılmaması bir çelişkidir. Konu politik değil, ekonomiktir. Yabancıardan ve yabancı yatırımdan korkulmamalıdır. Yabancılar taşınmaz fiyatları ucuz olduğu için ve kar getirici yatırım yapmak üzere, taşınmaz almaktadırlar; bundan başka amaçları da yoktur. Özellikle yabancılar yerleştikleri bölgelerde; satın alma ile bölgedeki tasarrufları ve taşınmazlara talep yaratarak diğer taşınmazların değerini artırarak ekonomiyi olumlu yönde etkilemektedirler.
- Yabancıların ülkemize ilgi göstermesi iyidir. Güvenin ve dostluğun işaretidir. Ekonomik ve kültürel ilişkiler açısından yararlıdır. AB sürecinde, ülkemizde mülk edinecek yabancılar doğal müttefiklerimiz, tabii savunucularımız olacak ve Türkiye'nin AB'ne girişini kolaylaştıracaktır. Taşınmaz satın alanlar, Türkiye'nin imajının gelişmesine ve tanıtımına katkıda bulunacaklardır.
- Turan ve Karakaya tarafından (2005) Didim yerleşimi için yapılan bir çalışmada yabancıların toprak satın alma amacı ve bunun olumlu etkileri konusunda şu sonuçlara ulaşılmıştır: Bu göç olgusunun aktörleri çoğunlukla emekli insanlardır. Bu insanlar, gelişmiş ülkelerdeki hayat pahalılığı, keşmekeşlik ve artan suç oranlarından bıkmış denizi, iklimi güzel, ucuz ve güvenli bir Akdeniz ülkesi olarak Türkiye'ye yerleşmek istemektedirler. Net bir tüketici konumundadırlar ve taşınmaz edindikleri bölgelerin gelişmesinde ve istihdam yaratılmasında önemli rol oynamaktadırlar. Bu yabancılar çalışma amacı gütmendiğinden, işgücü konusunda bir rekabet söz konusu değildir. Dolayısıyla yabancıların ülke açısından bir tehdit olarak algılanması doğru değildir.
- Türkiye'nin yüksek ve sürdürülebilir bir büyüme oranını yakalaması ve bu sürecin getireceği döviz açığı sorununu da sağlıklı bir biçimde finanse edebilmesi gerekmektedir. Döviz açığının kapatılmasında ise; doğrudan yabancı sermaye yatırımları ve bunun bir alt kategorisi olarak da yabancıların ülkemizden taşınmaz alımları çok büyük önem taşımaktadır. Yeniden düzenlenmiş yasanın yürürlüğe girdiği 2003 yılından itibaren Tablo 3'de görüldüğü üzere taşınmaz satışları ile Türkiye'ye önemli döviz girişi olmaktadır (Karakas, 2006).
- Bir Türk vatandaşı AB üyesi ülkelerde, Tablo 4'de izlendiği gibi konut ve işyeri olarak taşınmaz satın alabilirken, ülkemizde de yabancıların taşınmaz alması doğal karşılanmalıdır.

Yıl	Toplam Yatırım (milyon USD) -A-	Taşınmaz Yatırımı (milyon USD) -B-	A/B %
2003	1,752	998,775	57.0
2004	2,883	1,343 129	46.6
2005	9,813	1,841 855	18.8
2006	19,797	2,922 174	14.8

Tablo 3: Türkiye'deki doğrudan yabancı sermaye yatırımları (URL 1)

Hane Verileri	2001	2003	2005
Toplam Türk Kökenli Hane	905 000	955 000	1 011 000
Türk Kökenli Hanelerin Sahip Olduğu Taşınmazlar	160 000	190 000	255 000

Tablo 4: Türk Kökenli Hanelerin AB Ülkelerindeki Taşınmaz Varlığı (URL 2)

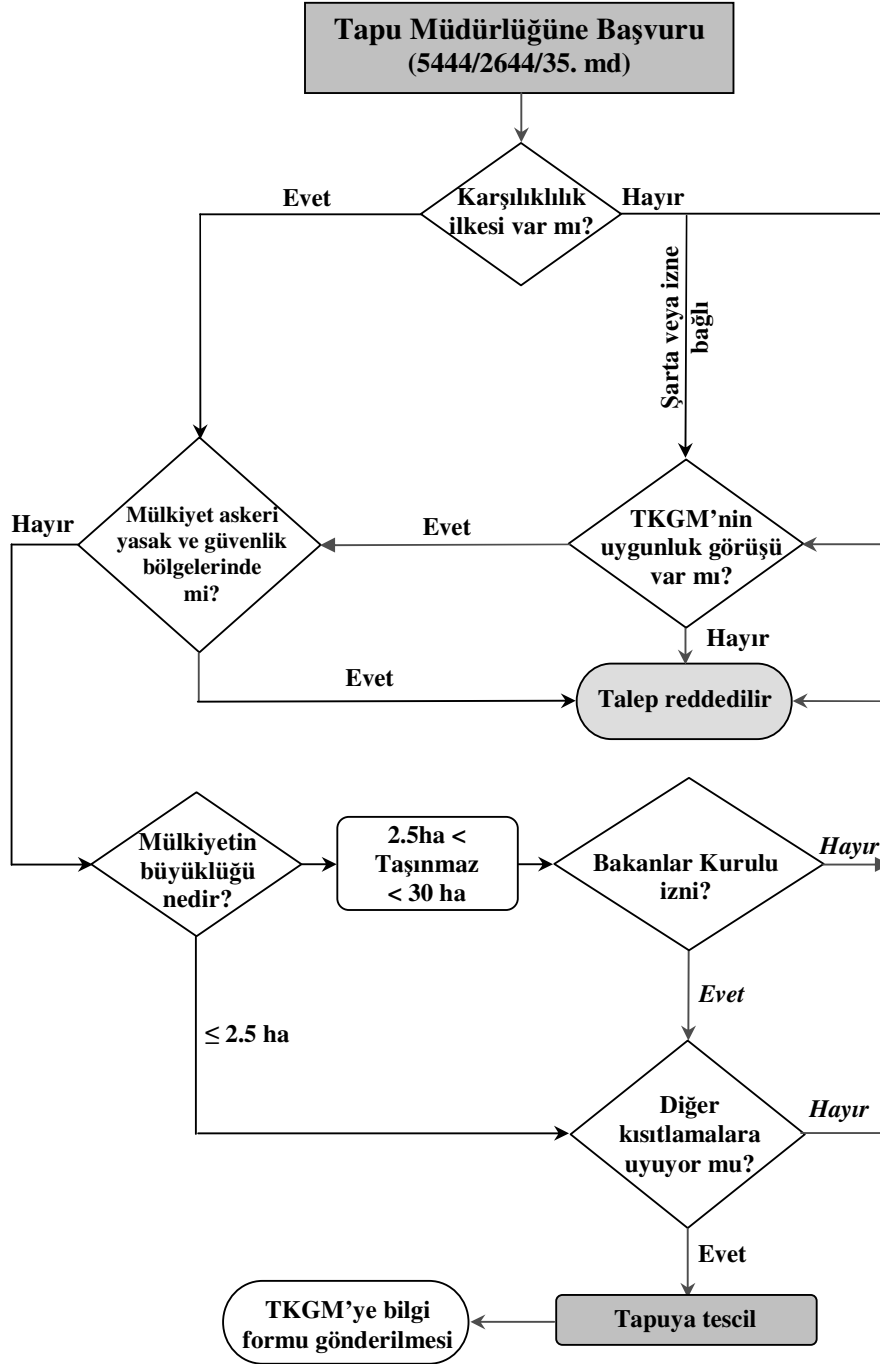
4. TÜRKİYE'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNDE İŞLEM SÜRECİ

Yabancı uyruklu kişiler ile Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları arasında tapu işlemleri için gerekli belgeler bakımından ve tapu işlemleri sırasında ödenmesi gereken harç ve vergiler açısından yabancılarla Türk vatandaşları arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır. Öte yandan Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ilgili belediye veya valilikten alınacak yazı ile uygulama imar planı veya mevzi imar planında konut veya işyeri olarak ayrılmış olduğunun belgelendirilmesi kaydıyla, mesken veya işyeri olarak kullanılmak amacıyla tapuya tescil edilmiş taşınmazları edinme istemlerine karşın, ilgili tapu sicil müdürlüklerince Şekil 1'de görüldüğü üzere şu yasal süreç izlenmektedir:

1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü; Dışişleri Bakanlığından aldığı taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile arasında tam karşılıklılık ilkesi bulunan ve bulunmayan ülkelerin listelerini hazırlayarak, tapu sicil müdürlüklerine göndermektedir.
2. Tapu sicil müdürlükleri, yabancıların taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinme taleplerini bu listeleri esas alarak değerlendirmektedir. Bu değerlendirmeye göre üç durum söz konusu olabilir:
 - a) Taşınmaz edinimi konusunda ülkemiz ile arasında tam karşılıklılık ilkesi bulunan ülkelerin vatandaşı olan yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mülkiyeti ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hak edinme talepleri aşağıdaki koşulların sağlanmasında halinde karşılanmaktadır. Talep edenin uyuğunun tespitinden sonra, Tapu Yasasının 35. maddesi uyarınca karşılıklılık ilkesine ve yasal sınırlamalara tâbi olduklarından, öncelikle bu durumlarının saptanması gerekmektedir. Böylece varsa bu kişiye yönelik

ilave kısıtlılıklar belirlenir. Ayrıca tapu sicil müdürlükleri, satın alınmak istenen taşınmazın işyeri ya da mesken olarak kullanılmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planında bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlar kapsamında olup olmadığını, bağlı bulunduğu belediye veya valilikten, ayrıca bu taşınmazın askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri ile diğer kısıtlı alanların dışında kalıp kalmadığını ilgili kadastro müdürlüklerinden sormakta ve olumlu yanıtlar alınması durumunda ilgili taşınmazın satışı gerçekleştirilmektedir.

- Tapu sicil müdürlükleri karşılıklılık ilkesi bulunmayan ülkelerin vatandaşlarının taşınmaz taleplerini ise doğrudan reddetmektedir.
- Karşılıklılık ilkesi bulunan ve bulunmayan ülkelerin listelerinde adı geçmeyen ülkelerin vatandaşları hakkında da TKGM'ne başvurulur ve buradan gelen talimata göre işlem yapılır.



Şekil 1: Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Genel İş Akışı

3. Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimine ilişkin talepleri özel kanun hükümlerine (2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu) göre ilgili kurumlarından temin edecekleri (kuruldukları ülkenin kendi mevzuatınca ilgili makamlarından alacakları yetki belgesi yerine geçen) belgelerin uygunluğu kapsamında doğrudan ilgili tapu sicil müdürlüklerince yerine getirilmektedir. 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'na göre kurulan veya mülga 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu hükümlerine göre ülkemizde kurulmuş yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz alım, satım ve diğer işlemleri doğrudan tapu sicil müdürlüklerince yapılır.
4. Tapu sicil müdürlükleri, yabancılar ile yabancı ticaret şirketleri dışındaki vakıf, dernek, kooperatif, cemiyet, topluluk ve cemaatlerin, taşınmaz edinme taleplerini ret ederek; lehlerine sınırlı aynı hak tesis etmemektedir.
5. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edimleri 2,5 hektarla sınırlı tutulduğundan ve bu miktarları 30 hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkili kılındığından bu miktarları geçen talepler ilgili tapu sicil müdürlüklerince reddedilmektedir. Öte yandan, ülke çapındaki iki buçuk hektara ilişkin sınırlama merkeze intikal edecek işlemler üzerinden kontrol edilmekle birlikte; yabancıardan, satın alınan taşınmazların ve sınırlı aynı hakların 2,5 hektarı geçmesi durumunda fazla miktarın tasfiye edilerek, bedele çevrilmesini kayıtsız şartsız kabul ettiklerine dair yazılı taahhütleri alınmaktadır.
6. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehini tesisi, 35. maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan kayıt ve sınırlamalar (karşılıklılık koşulu ve diğer kanuni sınırlamalar) aranılmadan, tapu sicil müdürlüklerince gerçekleştirilmektedir.

4.1 Yabancılar Satılan Taşınmaz Miktarı

Son zamanlarda kamuoyunda en çok tartışılan konu, yabancılar satılan taşınmazların sayısı, toplam yüzölçümü ve satışların 2003 yılında yürürlüğe giren ilgili yasadaki yeni düzenlemelerden sonra zaman aralığı yönünden değişimidir. Tartışmanın sağlıklı olabilmesi için yabancıların elinde bulunan ve aktif olarak alım-satım işlemine konu olan taşınmazlar bakımından irdeleme yapılmalıdır. Çünkü yabancıların elinde bulunan taşınmaz stokunun büyük bölümü, 241.467.705 m² alanlı, 4.596 adet ve 2.469 kişiden oluşan Suriye uyruklular mülkiyetindedir. Ancak Türkiye'de 1939'dan beri Suriyeliler taşınmaz satın alamamakta ve onlar üzerine kayıtlı taşınmazların gelirleri ve yönetimi 1966 yılından bu yana TC Maliye Bakanlığına aittir. 1934 yılından başlayarak 31.05.2006 tarihine değin yabancıların sahipliğindeki ve bunun içindeki Suriyelilere ait olan taşınmaz miktarı ve toplam yüzölçümü Tablo 5'de verilmiştir.

	Taşınmaz Sayısı	Yüzölçümü (m ²)
Suriye Uyruklular	4.596	241.467.705
Diğer Yabancı Uyruklular	52.450	36.740.218
Toplam	57.046	278.207.923

Tablo 5: 31.05.2006 itibarıyla Suriye ve diğer uyrukluların Türkiye'deki taşınmaz varlığı (URL 3'ten yararlanılarak düzenlenmiştir)

2003 yılından önceki ve sonraki dönemde, yabancıların satın aldığı taşınmazlar açısından değişim oranını görebilmek için, Tablo 5'de görüldüğü üzere Suriye uyrukluların sahipliği dışındaki taşınmazlara dayalı olarak; 1934 ila 19.07.2003 ve 19.07.2003 ila (verilerin elde edilebildiği) 31.05.2006 tarihlerini kapsayan iki dönemin karşılaştırması yapılmıştır. Tablo 6 incelendiğinde görülmektedir ki; 69 yıllık süreçte yabancılar satılan yüzölçümünün yarısına ve taşınmaz sayısının da yüzde 40 oranına yaklaşık üç yıllık zaman aralığında ulaşılmıştır. Yabancıların taşınmaz alımındaki artış eğiliminin süreceğini gösteren bu veriler, izlenecek politikanın biçimlenmesinde de belirleyici olmalıdır (URL 3).

Dönemler	Taşınmaz Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Yüzölçüm Oranı %
22.12.1934 - 19.07.2003	31.689	24.569.806	66.9
19.07.2003 - 31.05.2006	20.761	12.170.412	33.1
Toplam	52.450	36.740.218	100

Tablo 6: Yabancı uyrukluların 19.07.2003 öncesi ve sonrası Türkiye'deki taşınmaz varlığı (URL 3)

4.2 Yeni Yasal Düzenlemenin İrdelenmesi

07 Ocak 2006 tarihli ve 26046 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 26.07.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe giren 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Yasa ile 2644 sayılı Tapu Yasasının 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir ve yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri hususu yeni usul ve ilkelere bağlanmıştır. Yabancı uyruklu gerçek kişiler açısından yapılan temel düzenlemeler şunlardır:

- Karşılıklılık ilkesine ve yasal sınırlara uyulmak koşuluyla, Türkiye’de mesken ya da işyeri olarak kullanılmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları yabancı uyruklu gerçek kişiler edinebilmektedir. Bu düzenlemeyle birlikte tarım alanlarının yabancıların eline geçmesinin önlenmesinin amaçlandığı ifade edilmektedir. Ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancıların alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı, koşulları belirlenmiştir.
- Ülke genelinde yabancıların edinebilecekleri taşınmazların toplam yüzölçümü, 2.5 hektar ile sınırlandırılmıştır. Ayrıca yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçemeyeceği kuralı getirilmiştir.

Öte yandan ticari tüzel kişiler için taşınmaz alımı, özel kanun hükümleri çerçevesinde olanaklı olduğu belirtilerek, aslında bazı yasalarla yabancı tüzel kişilere taşınmaz satın alma hakkı ile Tapu Yasasındaki ticari tüzel kişilere taşınmaz satılmaması yönündeki yasal çelişkiler giderilmiştir. Buna göre ticari tüzel kişiler için yapılan düzenlemeler şunlardır:

- Karşılıklılık ilkesi ve edinilecek taşınmaz miktarının 30 hektarı aşamayacağı koşulları kaldırılmıştır. Kırsal ve kentsel arazi ayrımı olmaksızın ülkenin her yanından taşınmaz edinim hakkı, kamu yararı ve ülke güvenliği açısından taşınmaz edinilemeyen askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve özel güvenlik bölgeleri dışında, tanınmıştır.
- Ticari şirketlerin faaliyet alanlarına bağlı olarak taşınmaz edinebilecekleri, şu yasaların ilgili maddeleri ile belirlenmiştir: Petrol Yasası, Turizmi Teşvik Yasası, Doğrudan Yabancı Yatırımlar Yasası, Bankacılık Yasası, Özelleştirme uygulamalarının düzenlenmesine ilişkin yasa, Endüstri bölgeleri yasası.

Öte yandan hem yabancı uyruklu gerçek kişiler hem de yabancı ticari şirketlerin alacaklarına karşılık taşınmaz rehinine konu edilen taşınmazın imar planı içinde ve yapı adasında kalıp kalmaması ile 2.5 hektardan küçük olma koşulları aranmamaktadır. Bu düzenleme ile ülke topraklarının tamamı, yabancıların mülk edinimine açık tutulmuştur. Ayrıca yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ticari şirketler dışındaki; vakıf, dernek, kooperatif, cemiyet, topluluk ve cemaatlerin taşınmaz edinemeyecekleri hüküm altına alınmıştır. Karşılıklılığın belirlenmesinde, hukuki ve fiili durumun esas alınacağı belirlenmiştir. Yani yasal olarak bir ülkenin yabancıya toprak satımına izin vermesi yanında, uygulamada Türk vatandaşlarının o ülkede taşınmaz edinmelerinin edimli olarak engellenip engellenmediğine bakılması zorunluluğu getirilmiştir.

Yeni yasada önceki yasalarda yer alan askeri yasak ve güvenlik bölgelerine ilave olarak, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından yabancı uyruklu ve yabancı şirketlerin taşınmaz edinemeyeceği yeni coğrafi alanlar tanımlanmıştır. Sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç, kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora-fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlar ve stratejik yerlerle ilgili özellik taşıyan hangi konumdaki taşınmazların bu kapsama gireceğini, Bayındırlık Bakanlığı bünyesinde kurulan komisyon değerlendirecek ve Bakanlar Kurulu karara bağlayacaktır.

5. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNDE İL YÜZÖLÇÜMÜNÜN BİNDE BEŞİ AŞMAMA İLKESİNİN İRDELENMESİ

Bu kuralın yasalaştırılmadan önce, il alanları ile imar planında konut ve ticaret işlevli olarak ayrılan alanlar arasındaki oransal ilişkiyi irdeleyen teknik bir çalışmaya dayanıp dayanmadığını araştırmak üzere bu çalışma yapılmıştır. Çalışma kapsamında önce Trabzon ilinin yüzölçümü hakkında araştırma yapılmış ve Trabzon Valiliği, Trabzon Belediyesi ve Türkiye İstatistik Kurumun (TÜİK)’da birbirine yakın üç ayrı veri olduğu görülmüş ve TÜİK verisi olan 4.685 km² (URL 4) esas alınmıştır. Ardından, il kapsamında 1 il belediyesi, 17 ilçe belediyesi ve 50 belde belediyesi olmak üzere toplam 68 belediyeden mesken ya da işyeri olarak kullanılmak üzere, uygulama imar planlarında bu amaçla ayrılmış yapı adalarının toplamı elde edilmiştir. Ancak 9 tane belde belediyesinin imar planı bulunmadığı belirlenmiştir. Çalışmanın bu aşamasında; Tablo 6’da görüldüğü üzere, imar planlarında yerleşim alanı olarak ayrılan yapı adalarının il yüzölçümü içindeki oranı hesaplanmış ve il yüzölçümünün binde beşi ile imar planlarındaki yerleşilebilir alanlar toplamı karşılaştırılmıştır.

Diğer yandan araştırmadaki verilerin güvenilirliği açısından belirtilmesi gereken başlıca kısıtlılıklar şunlardır: araştırma kapsamındaki, özellikle belde belediyelerinde teknik eleman bulunmaması nedeniyle, çoğu belediyenin imar planı içindeki konut ve ticari alanların toplamını kesin olarak bilemedikleri bildirilmiş ve tahmini değerler verilmiştir. Yine yasanın tescil edilmiş olan konut ve ticari imar parsellerinin satışa konu edilebileceği kuralına uygun imar parsellerinin belediyelerince üretil(e)mediği için bu kapsamda veri bulunmadığı belirtilmiştir. Üstelik, yabancıların satışa konu edilmemesi gereken, imar hakkı bulunan ve yapılaşmaya konu olabilen Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar/ Ağaçlanacak Alanlar/Bağ-Bahçe Düzenindeki yapı adalarının da, toplam yerleşilebilir alanlara

ilave edildiği belirtilmiştir. Dolayısıyla, aslında, il bazında yerleşilebilir konut ve ticari yapı adaları içinde, yasal kurala uygun imar parsellerinin oranının daha düşük olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca başta Trabzon Belediyesi olmak üzere birçok ilçe belediyesinin imar planı alanı içinde ve konut adaları ile bitişik Askeri güvenlik bölgeleri ve Özel güvenlik bölgeleri bulunduğu belirlenmiş; ilgili yasalari gereğince bu bölgelerin parsel sınırlarından başlayan ve yabancıların taşınmaz edinmesine yasaklanmış 400 metrelik güvenlik kuşağında kalan konut adalarının belirlen(e)memesi nedeniyle toplam yerleşilebilir alanlar içinden güvenlik kuşağındaki alanlar çıkarılmadan hesaplama yapılmıştır.

<i>Toplam İl Yüzölçümü (ha)</i>	<i>Yabancıların alabileceği alan (ha)</i>	<i>İl Bazında Konut + Ticaret Alanlarının Toplamı (ha)</i>
468 500.00	2342.50	2130.00

Tablo 7: Trabzon ilinde yabancıların alabileceği alanlar ve konut+ticaret alanları toplamı

Tablo 7'de görölen veriler; yabancı gerçek kişilerin Trabzon ilindeki imar planlarında, konut ve ticaret işlevli olarak ayrılmış olan yapı adalarının tamamını satın alabileceklerini göstermektedir. Bu durum, her il için böylesi bir analitik çalışma yapılarak, il yüzölçümüne bağlı oranın belirlenmesi gerektiğini göstermektedir. Trabzon gibi yerleşilebilir alanlarının kıt olduğu, örneğin Artvin, Rize, Gümüşhane, Giresun gibi illerde, satışa konu edilecek il oranının en alt sınır olarak alınması ve yerleşilebilir alanların daha fazla olduğu illerde ise bu oranın yasal sınır olan binde beş oranı olarak alınabilmesi yönünde bir strateji geliştirilebilir. Aksi takdirde son düzenlemede yabancı gerçek kişiler için öngörölen binde beş sınırlaması, il yüzölçümlerinin büyüklüğu dikkate alındığında, yabancıların taşınmaz edinimine uygulamada bir sınırlama getirmemektedir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Yabancıların ölkemizde taşınmaz edinimine, edimli karşılıklılık ve yasal sınırlamalara uyulmak koşuluyla, izin verilmesi doğal karşılanmalıdır. Kamuoyundaki en büyük kaygı, ölkemizde büyük oran da taşınmazları satın almakta olan AB üyesi ölkeler ile satın alma güçleri arasındaki dengesizlik ve o ölkelerin Türkiye'ye karşı uyguladıkları vize nedeniyle AB üyesi ölkeler ile Türkiye'deki bireylerin taşınmaz edinme açısından eşit konumda olmamalarıdır. Bu bağlamda gelecekteki tafisi olanaksız sonuçlar yaşanmaması için önlemlerin şimdiden alınması ve uygun stratejilerin geliştirilmesi gerekmektedir. Bu anlamda aşağdaki öneriler dikkate alınabilir:

- Ulusal bir toprak politikası oluşturul(a)mamış olması, soruna bütüncöl yaklaşımlı çözümler önerileri oluşturulmasını engellemektedir. Özellikle yabancı şirketlerin taşınmaz edinimi, üzerinde odaklanılan Tapu Yasasının 35. maddesinden öte, birçok yasa içerisinde olanaklı kılınmış ve bu dağımlık mevzuatın neden olduğu kargaşa, hem ölkemiz hem de yabancılar açısından yabancıların taşınmaz edinimi konusunu belirsiz yapmıştır. Öyle ki, bu karmaşa ve açık olmayan ifadeler parçacı yaklaşımlara dayalı genelgelerle açıklığa kavuşturulmaya çalışılmaktadır. Bunun yerine ilgili yasalari tamamlayacak bir yönetmelik oluşturulması yararlı olacaktır.
- Arazi yönetimi bağlamında, toprağa dayalı tüm ulusal kaynakları, imar planına dayalı arazi kullanım şekillerini, toprak edinim ve tasarrufuna sınırlayan askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri, özel güvenlik bölgeleri, sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç, kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora-fauna özelliği nedeniyle korunması gereken alanlar olarak haritaya bağlanmış verileri ve kamu taşınmaz varlığı ile yabancı gerçek ve tüzel kişiler sahipliğinde bulunan taşınmazları kapsayan; tapu kütüğu ile bütünlük bir nesne tabanlı bilgi sistemi kurulması kaçınılmaz olarak gerekmektedir.
- Yabancılar taşınmaz satışı ile ilgili mevcut yapılanmada gözetim ve denetim yetkisi; Tapu ve Kadastro Kurumu (TKGM), Maliye Bakanlığı, Sanayi Bakanlığı ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğu arasında paylaştırılmıştır. Bunun yerine, oluşturacak arazi bilgi sistemine dayalı olarak; yabancıların taşınmazlarının envanterinin oluşturulmasını, yasal sınırlamalara uygunluğunun denetimini/izlenmesini, kayıtların sistemli olarak tutulmasını ve bu bilgileri değerlendirilmek üzere ilgili kuruluşlara raporlanmasını yapacak ve politikalar geliştirecek tek merkezli kurum düşünülebilir. Bu kuruma yardımcı olmak üzere, merkezi kurumla uyumlu valilik bünyesinde yerel bir uzmanlar kurulu oluşturulması da yararlı olacaktır.
- Ölkeler bazında yabancılar taşınmaz satımı konusundaki kurallar ve kısıtlamalar, ölkeden ölkeye değişmektedir. Büyükelçilikler kanalıyla derlenen bu bilgilere dayanılarak, ölkemizde yabancıların taşınmaz edinim kuralları oluşturulmaktadır. Ancak sıkça değişen ve taşınmaz terminolojisini içeren bu dışsal karmaşık verilerin, daha sağlıklı belirlenmesi noktasında Dışişleri Bakanlığımız bünyesinde konunun uzmanı kişilerin bulundurulması yararlı olacaktır.
- Yabancıların taşınmaz alımı sırasında tapuya tescil edilen bedeller ile gerçek piyasa rayiçleri arasındaki büyük farklar, yabancı kişilerin herhangi bir nedenle uluslar arası yargıya tazminat için başvuruları halinde, yargı tarafından tazminata esas bedel, tapu değerü ile gerçek değer arasındaki uyumsuzluktan dolayı, olağanıştö rakamlara ulaşabilmektedir. Gelecekte karşılaşılabilecek böyle bir olasılık karşısında, tapuya kaydedilen

yabancılara satış bedelinin, resmi değerlendirme uzmanlarının raporuna dayandırılması zorunluluğu getirilmesi düşünülmelidir.

- Mevzii imar planı ile üretilecek imar parsellerinin yabancıların edinimine konu edilmemesi, tarımsal toprakların satılmaması açısından gereklidir. Çünkü bu tür planlar, imar planından kopuk, kentlerin gelişme alanlarında yabancı yerleşme adacıkları oluşturarak, çarpık kentleşmeye neden olacaktır. Dolayısıyla, mevcut yasadaki bu ifadenin çıkarılarak, kırsal alanların işgaline ve yabancı topluluklardan oluşan kültürel izolasyona (gettolaşma) izin verilmemesi gerekmektedir.
- Yerleşilebilir alanlarının kıt olduğu illerde, satışa konu edilecek il oranının en alt sınır olarak alınması ve yerleşilebilir alanların daha fazla olduğu illerde ise bu oranın yasal sınır olan binde beş oranı olarak alınabilmesi yönünde bir strateji geliştirilebilir. Ayrıca yabancıların taşınmaz edinebilecekleri alanların yüzölçümü açısından il ölçeği yanında, il bazında satışına izin verilen satın alma hakkının tamamının belirli ilçelerde kullanılmasına olanak tanınamamak için, ilçe ölçeğinde de sınırlama düşünülmelidir. Yabancı ticari şirketler yönünden de, hem şirket hem de il bazında sınırlamalar getirilmelidir.
- Yabancıların satın aldığı taşınmazların işlevlerine uygun olarak kullanılıp kullanılmadığının izlenmesi için; satın alınmak istenen parselin tapu kütüğündeki ile gerçek vasfının, cins değişikliği yoluyla, uyumlu hale getirilmesi sonrası satışın gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Dikici M.**, 2005. Uyum Yasaları (Yabancıların Mülk Edinimleri ve Azınlık Vakıfları), Çatı Kitapları,317 sayfa.
- Erdoğanaras F., DüNDAR Ö., Tamer N., Duman Ü.**, 2004. Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışlarının Niceliksel, Niteliksel ve Mekansal Boyutlarıyla Değerlendirilmesi, 11. Bölge Bilim Kongresi, 118-128, Trabzon.
- HKMO**, 2006. Yabancılara Toprak Satışı: Neo-Liberalizmin Kıskaçında Türkiye Toprakları, HKMO Yayını, 36 sayfa.
- Karakaş E.**, 2006. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu ve Yabancı Kavramı, Zaman Gazetesi,02.08.2006.
- Keskinok Ç., Özgönül N., Güçhan Ş.N.**, 2005. Kalkan’ın Gelişme ve Koruma Sorunları: Tehditler, Olanaklar ve Çözüm Önerileri, Planlama Dergisi, sayı:31, sayfa:87-104.
- Köktürk E.**, 2006. Türkiye’de Yabancılara Taşınmaz Satışı, hkm Dergisi, Sayı:94, sayfa:24-33.
- Mutlu, L.**, 2005. Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı:59.
- Sirmans C.F., Worzala E.**, 2003. International Direct Real Estate Investment: A Review of the Literature, Urban Studies, sayı:40, sayfa: 1081-1143.
- Turan A.H., Karakaya E.**, 2005. Türkiye’ye Yabancı Emekli Göçü: Didim Örneği, Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumu-II, 13-16 Haziran, Denizli.
- Ulugay O.**, 2007. Yabancı Sermayeye Tepki Paranoya mı? Milliyet Gazetesi, 07.02.2007.
- Uzun B., Yavuz A.**, 2003. Avrupa Birliği’ne Uyum Sürecinde Yabancı Uyrukluların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimi, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı,101-110, Ankara.
- Uzun B.**, 2006. Yabancıların Mülkiyet Edinimi, Seminer, HKMO Trabzon Şubesi, Trabzon, 17.06.2006.
- World Bank**, 2000. Administrative Barriers to Foreign Investment, World Bank, 195 sayfa.
- World Bank**, 2005. Where is the Wealth of Nations?, World Bank, 188 sayfa
- Yomrahoğlu T.**, 2006. Toprak Satışlarına Dikkat, Karadeniz Gazetesi, 29.07.2006, Trabzon.
- Zhu J., Sim L., Zhang X.**, 2006. Global Real Estate Investments and Local Cultural Capital in the Making of Shanghai’s New Office Locations, Habitat International, sayı:30, sayfa:462-481.
- URL 1**, Merkez Bankası İnternet sitesi, Ödemeler Dengesi İstatistikleri, http://www.gov.tr/gen_sek/odemeler_dengesi.htm, 10 Ocak 2007.
- URL 2**, Türkiye Araştırmaları Merkezi, Türk Vatandaşı ve Türk Kökenli Hanelerin AB Ülkelerindeki Ekonomik Gücü Araştırması, <http://www.zft-online.de>, 22 Ocak 2007.
- URL 3**, Devlet Denetleme Kurulu İnternet sitesi, Yabancı Uyrukluların Gerçek Kişiler ile Yabancı Ülkelerde Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin TC Sınırları İçerisinde Taşınmaz Edinimleri Uygulamalarına İlişkin İnceleme Raporu – Şubat 2006, http://cankaya.gov.tr/tr_html/DDK/yte.htm , 15 Şubat 2007.
- URL 4**, TÜİK İnternet sitesi, Türkiye İstatistik Yıllığı 2004, http://www.tuik.gov.tr/yillik/yillik_2004.pdf, 5 Ocak 2007.