



ALANYA
TİCARET VE SANAYİ ODASI
CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY

Sayın

Kasım DAVAS

Başbakanlık Müsteşar Yardımcısı

Vekâletler Caddesi Başbakanlık Merkez Bina
P.K. 06573

Tarih : 01.09.2010

Servis: Başkanlık

Sayı : B5/7539

Konu : Yabancı Uyruklulara Mülk Satışı Hk.

BAKANLIKLAR / ANKARA

Ülkemizde yabancıların mülk edinimi konusu uzun yıllar gündemde yer almamasına rağmen ancak, Avrupa Birliği'ne uyum yasaları çerçevesinde 2003 yılında yapılan yeni yasal düzenlemenin getirdiği bir takım kolaylıkların ardından dikkati çekmeye başlamış ve bu düzenlemenin yol açtığı tartışmaları Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı ile yeniden yapılan bir yasal düzenleme izlemiştir. Aslında 2003 yılında yapılan değişiklik, önceki yasal düzenlemeden çok önemli farklar yaratmasa da, yabancılara mülk satışındaki artışın bu yasal düzenleme değişikliğine bağlanması neticesi konu ülke gündeminde uzun süre yer almış ve yer yer siyasi malzeme konusu da yapılmıştır. Bu dönemde yabancılara konut satışında yaşanan artışın asıl sebebi yasal kolaylıklardan ziyade, Türkiye'nin Avrupa Birliğine girme sürecinde attığı ciddi adımlar ve kararlılığının bir yansıması olarak oluşan hava olmuştur. Türkiye'nin Avrupa Birliğine tam üyeliği yolunda oluşan siyasi kararlılık birçok Avrupa Birliği ülke vatandaşlarının Türkiye'ye bakış açısını değiştirmiş, gerek turizm gerek konut alımı konusunda hızlı gelişmelerin yaşanmasına neden olmuştur. Çok da planlanamayan bu süreç maalesef çok sağlıklı yönetilememiş ve çeşitli spekülasyonlara konu edilerek bazı marjinal uygulamaların öne çıkarılması sureti ile çeşitli engelleyici uygulamaların doğmasına neden olmuştur.

Bu süreç bölgemizde de oldukça önemli gelişmelere sahne olmuştur. Ülkemizin önemli turizm merkezlerinden birisi olan ilçemiz, son yıllarda sahip olduğu ılıman iklimi ve coğrafi güzellikleri sayesinde binlerce yabancı uyruklunun sürekli yaşamak için talep ettiği bir yöre haline gelmiştir. Alanya'da sürekli olan bu talep özellikle 2003 yılından sonra önemli bir hız kazanmıştır. Bu gelişmeler bölgemizde 2003 yılından sonra inşaat ve buna bağlı sektörleri canlandırmış ve bu alanda önemli miktarda yatırım yapılmasına neden olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda 31.12.2003 tarihinde ilçemizde yabancılara satışı yapılan toplam 3.496 bağımsız bölüm bulunmaktayken, bu rakam 31.12.2009 tarihinde 13.504 artarak 17.000'e ulaşmıştır. Bölgemizde 2004 yılına kadar yabancılara yönelik yılda yaklaşık 100-150 bağımsız bölümün satışı yapılmaktayken, bu rakam sonraki yıllarda yılda 2.000 – 2.500 konuta ulaşmıştır.

Artan bu talep, yöremizde inşaat sektöründe büyük bir patlama yaşanmasına neden olmuştur. Bu süreçte yabancılara gayrimenkul satışını düzenleyen yasanın Anayasa mahkemesi tarafından iptali başta olmak üzere çeşitli sorunlar yaşansa da, sonuçta 2005 yılı sonunda tapu kanununun Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen yabancılara mülk satışını düzenleyen 35. Maddesi yerine, yeni düzenlemeler hayata geçmiş ve satış işlemlerine yeniden başlanmıştır. Bu süreçte de başta Danimarka olmak üzere bazı ülke vatandaşları için belirsizlik yine devam etmiş, yapılan girişimler neticesi anılan ülke vatandaşlarının oturma izni almak sureti ile mülk edinimleri sağlanmıştır. Bu gelişmeler üzerine oturma izinleri konusundaki bürokratik engellerin aşılması için de yoğun çaba gösterilerek, söz konusu izinlerin Alanya'dan verilmesi sağlanmıştır.

Geçen süre içinde yaşanan tüm bu olumlu gelişmelere rağmen sektörde beklenen canlılık bir türlü yakalanamamış, bölgemizde özellikle son beş yıl içinde oluşan talebin tetiklediği arz neticesi 14.000 civarında bağımsız bölüm üretimi gerçekleştirilmiştir.





ALANYA TİCARET VE SANAYİ ODASI CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY

Yabancıların Türkiye’de mülk edinimi üzerinde, 2003’te Tapu Kanunu’nda yapılan değişikliğin, belirli ülkeler açısından etkili olduğu söylenebilir. Mülk edinimini kolaylaştırıcı yasal düzenlemenin özellikle İngilizler, İrlandalılar, Hollandalılar, Danimarka ve Norveçliler üzerinde etkili olduğu gözlenmektedir. Bu ülke vatandaşlarının yoğunlukla mülk edindikleri yerler (Ege ve Akdeniz kıyıları) ve edindikleri mülk tipi (bağımsız bölüm) göz önüne alındığında, yasa sonrası gözlenen bu değişimin özellikle turizm bölgeleri ile ilgili olduğu söylenebilir.

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

Türkiye’de yabancıların özellikle kıyılarda mülk edinimi, Başta İspanya ve İtalya olmak üzere Güney Avrupa ülkelerinin daha önceden geçirdiği ve Türkiye’nin henüz yaşamaya başladığı bir deneyimdir. Türkiye’de edinilmiş toplam taşınmaz sayısı 97.421 dir. (01.09.2010) Ancak, örneğin Kuzey Avrupalıların tatil yörelerine yönelik göçleri için bir numaralı destinasyon olan İspanya’da bugün yabancılarca edinilmiş mülklerin sayısı 2.000.000’u bulmuştur. Bu rakamın parasal anlamda karşılığı ise 300 -400 Milyar Euro’dur. Bu veriler uyarınca Türkiye’nin yabancıların mülk edinimiyle ilgili olarak geçirmekte olduğu sürecin henüz başında olduğunu göstermektedir. Yabancı sermayenin ülkeye giriş biçimlerinden biri olarak taşınmaz ediniminin artışı, Türkiye’nin küresel emlak piyasalarında yeni bir hedef bölge olarak ortaya çıktığına da işaret etmektedir.

Ülkemizde halen yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilmektedir. Bu düzenlemeler ile yabancı uyrukluların Türkiye’de mülk edinebilmesi çeşitli sınırlamalara tabi tutulmuştur. Bu sınırlamalardan en önemlisi karşılıklılık ilkesine ilişkin sınırlamadır.

Karşılıklılık ilkesi: bir ülkenin; kendi vatandaşlarına diğer ülkede belirli konularda hak tanınması halinde; buna karşılık olmak üzere, anılan diğer ülkenin vatandaşlarına benzer hakları tanınması olarak tanımlanmaktadır. Bu ilke hukuken veya fiilen uygulanabilir. Karşılıklılık iki ülke arasındaki ikili anlaşma ile hukuken sağlanabileceği gibi, bir hukuki metin olmamakla birlikte fiili uygulama ile de tesis edilebilmektedir. Buna göre siyasi karşılıklılık devletlerarası yapılan anlaşmalarla; yani akit devlet vatandaşlarının ülkelerinde taşınmaz edinme hakkını taahhüt edilmesi esasına dayanmaktadır. Kanuni Karşılıklılık ise; bir devletin mevzuatında yabancılara taşınmaz edinme hakkını tanıyan düzenlemelere yer vermesi ile sağlanırken, fiili karşılıklılık da iki devlet arasında herhangi bir anlaşma veya kanuni düzenleme olmamasına rağmen uygulama yoluyla bir devletin ülkesinde yabancılara taşınmaz edinme imkânının sağlanması yoluyla gerçekleşmektedir.

Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin altıncı fıkrasında Karşılıklılık ilkesinin nasıl ele alınması gerektiği açıkça ortaya konmuştur. Yani karşılıklılığın tespitinde hem kanunilik ve siyasilik kriterlerini birlikte taşıyan hukuki karşılıklılık; hem de fiili durum esas alınacaktır. Hukuki Karşılıklılık, kanuni karşılıklılıktan daha geniş ve siyasi karşılıklılığı da kapsayacak şekilde kullanılmış ve böylece, hukuki karşılıklılığın varlığı açısından siyasi yahut kanuni karşılıklılıklardan birinin gerçekleşmiş olmasını yeterli görülmüştür. Bu halde karşılılık ilkesinin varlığı için diğer ülkenin kanunlarında hem Türkiye vatandaşlarının taşınmaz edinebilecekleri hususu yer alacak, hem de bu kanun uygulanabiliyor olacaktır.

Yabancıların ülkemizi konut edinimi açısından “ikinci adresleri” olarak konumlandırmaları uzun vadede yüksek getiriler sağlayacaktır. Yabancıların ülkemizi kısa süreli iş veya tatil amaçlı ziyaretlerinden sağlanan gelirin yerleşik olarak bulunmaları durumunda artış göstereceği





ALANYA TİCARET VE SANAYİ ODASI CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY

açıktır. Çevre ülke konumundaki İran, Suriye ve başta Kazakistan olmak üzere Türkî Cumhuriyetler ve yüksek yatırım potansiyeli ile Arap ülkeleri nüfusları açısından da değerlendirildiğinde yatırım gücünün büyüklüğü görülmektedir. Özellikle Türkî Cumhuriyetlerde yaşayanların ülkemiz ile kültürel yakınlık ve benzerlikler içinde olması yatırım talebini artıracaktır. Bunun yanı sıra dünyadaki sayılı sahiller ve doğal güzellikleri bünyesinde bulunduran ülkemiz, gayet açıktır ki, Arap ülkelerindeki yatırımcılar için de oldukça cazip bir bölge konumundadır.

Söz konusu ülkelerin vatandaşlarının diğer ülkeler yerine coğrafi ve kültürel anlamda kendilerine daha yakın gördükleri Türkiye'den gayrimenkul alımı yapmaları, doğrudan sermaye yatırımlarının önemli ölçüde artış göstereceği anlamına gelmektedir.

Dünyada gayrimenkul alımı konusunda yabancılara herhangi bir sınırlama getirmeyen İspanya gibi ülkeler, birçok yabancı ülke vatandaşı tarafından gayrimenkul yatırımı yapmak için tercih edilmektedir. İspanya'da 2009 yılında gayrimenkul alımı ile yapılan doğrudan yatırımlar 3. 6 milyar Euro'dur, bu rakam 2008 yılında 5,3 milyar Euro olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de ise 2009 yılında gayrimenkul alımı ile doğrudan yapılan yatırımlar 1,8 milyar dolardır. Yabancı gayrimenkul alımı açısından karşılaştırma yapıldığında görülüyor ki, İspanya'ya 3 kat fazla sermaye girişi gerçekleşmektedir. Son yıllarda dünyada "İspanya Modeli" olarak anılan bu sistemi başta Adriyatik ülkeleri olmak üzere Akdeniz kıyısı olan ülkelerin çoğunluğu uygulamaya başlamış ve dünyada oluşan bu talepten pay almak için hareket geçmiştir.

Daha 1970'li yıllarda sıradan bir devlet olan İspanya'nın 1986 yılında Avrupa birliğine girmesiyle ivme kazanan ekonomik iyileşme süreci en büyük meyvesini konut sektöründe verdi. Bu tarihten itibaren başta Avrupa ve Güney Amerika olmak üzere birçok yabancı, ikinci evlerini İspanya'dan almaya başlamışlardır. Şu an itibarıyla hem birinci ve ikinci el mortgage piyasalarındaki hem de yabancılara konut satışındaki başarıyla Avrupa'nın bu sistemi en iyi uygulayan ülkelerinin arasında yer alan İspanya bu yönü ile ülkemize de örnek olabilecektir. İspanya'nın gayrimenkul yatırımları sayesinde geliştiğine, ülke ekonomisinin bu şekilde ilerlediğini göz önüne aldığımız zaman, benzer bir gelişmenin de, özellikle engellerin kalkmasının ardından yabancı sermaye alımlarının artmasıyla Türkiye'de yaşanabileceği düşünülebilir. Ülkemizin bu alanda İspanya'dan çok daha elverişli avantajları ve farklılıkları bulunmaktadır. Ülkemizin mevcut bu potansiyelini kullanabilmemiz halinde kısa sürede İspanya'nın potansiyelini yakalama ve on yıllık bir dönemde 300-350 Milyar Euro'yu bulabilecek bir gelir sağlama imkânımız bulunmaktadır.

Tüm bu koşullar ve öngörüler göz önüne alındığında özellikle konut satışlarına ilişkin bu doğrultuda bir düzenlemeye gidilmesinin gerekliliği bir kez daha ortaya çıkmaktadır. Hali hazırda Ülkemizle sosyal ve ekonomik ilişkilerinde gelişmeler yaşanan ve bu yönde yoğun talep olan Kazakistan, Kırgızistan gibi Türkî Cumhuriyetler ile İran gibi komşu ülkelerle olan mütakabiliyet uygulamalarının ülkemizin menfaatleri gözetilerek yenilenmesi ve bu doğrultuda gerekli yasal düzenlemelerin yapılması hususunda yardım ve desteklerinizi arz ederim.

Saygılarımla,

F. Kerim AYDOĞAN
Yönetim Kurulu Başkanı

