

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**YABANCILARIN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ EDİNİMİNİN EMLAK PİYASASI
ÜZERİNE ETKİLERİNİN İNCELENMESİ: ALANYA ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Harita Müh. Abdullah AKBAŞ

**TEMMUZ 2010
TRABZON**

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**YABANCILARIN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ EDİNİMİNİN EMLAK PİYASASI
ÜZERİNE ETKİLERİNİN İNCELENMESİ: ALANYA ÖRNEĞİ**

Harita Müh. Abdullah AKBAŞ

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünce
“Harita Yüksek Mühendisi”
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 21.05.2010
Tezin Savunma Tarihi : 21.06.2010**

**Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Recep NİŞANCI
Jüri Üyesi : Doç. Dr. Bayram UZUN
Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Cenap SANCAR**



Enstitü Müdürü : Prof Dr. Salih TERZİOĞLU

Trabzon 2010

ÖNSÖZ

Bu tez çalışması Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programında Yrd. Doç. Dr. Recep Nişancı danışmanlığında hazırlanmıştır.

Çalışmanın her aşamasında desteklerini benden esirgemeyen danışman hocam Sn. Yrd. Doç. Dr. Recep NİŞANCI başta olmak üzere, çalışmanın her aşamasında beni yüreklendiren saygıdeğer hocalarım Doç. Dr. Bayram UZUN ve Doç. Dr. Osman DEMİR'e, hoşgörüsü ve sabırları için eşim Bedia AKBAŞ, çocuklarım Zeynep, Zehra ve Elif Nihal AKBAŞ'a teşekkür etmeliyim. Anket çalışmalarını derleyen ve analiz eden Akdeniz Üniversitesi Alanya İşletme Fakültesi Öğretim Üyelerinden Yrd. Doç. Dr. Ali Rıza AKTAŞ'a, Arş. Gör. Engin ÜNGÜREN'e, anket çalışmalarına katkı sağlayan Kerim KOCABAŞOĞLU'na, yine tezin yazımı aşamasında destek veren Mehmet DÜZ ve Burçin GEZERLİ'ye ne kadar teşekkür etsem azdır. Bu çalışmayı imla hataları dahil baştan sona okuyarak değerlendiren Edebiyat Öğretmeni Hüseyin ÇINAL ile çalışmayı ve istatistiki tabloları özenle düzenleyen Dr. Vahap VAHAPOĞLU'na da destek ve içten yol göstericilikleri için şükran borçlu olduğumu ifade etmeliyim. Ayrıca yaptığım çalışmaya sınırsız destek ve katkı sağlayan Alanya Ticaret ve Sanayi Odası Başkanlığı ile Odanın Genel Sekreteri Servet ÜNLÜ'ye teşekkürü bir borç biliyorum.

Bu keyifli bilim yolculuğunda ayrıca Alanya Belediyesi Yabancılar Meclisi, Türk Alman Dostluk Derneği, Alanya Emlak Komisyoncuları Derneği, Alanya Müteahhitler Birliği, Alanya Belediyesi Kent Bilgi Sistemi Personeli ile bu çalışmaya katkıda bulunan tüm kurum ve kişilere teşekkürü bir borç bilirim.

Abdullah AKBAŞ
Trabzon 2010

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ	II
İÇİNDEKİLER.....	III
ÖZET	VI
SUMMARY	VII
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	VIII
TABLolar DİZİNİ.....	X
1 GENEL BİLGİLER.....	1
1.1 Giriş	1
1.1.1 Araştırmanın Amacı ve Kapsamı	5
1.1.2 Araştırmanın Önemi	6
1.1.3 Araştırmanın Yöntemi	7
2 ALANYA İLÇESİ.....	9
2.1 Konum	9
2.2 Ulaşım.....	9
2.3 Tarihçe	9
2.4 Turizm	12
2.5 Tarım	12
2.6 İklim	13
2.7 İdari Yapı	14
3 YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN MÜLKİYET EDİNİMLERİNİN İNCELENMESİ.....	15
3.1 Türkiye Geneline Yabancı Gerçek Kişilerin Mülkiyet Edinimlerinin İncelenmesi	15
3.2 Alanya Geneline Yabancı Gerçek Kişilerin Mülkiyet Edinimleri.....	18
3.3 Alanya Belediye Sınırları İçersinde Mülk Edinen Yabancı Uyruklular.....	21
3.3.1 Yabancıların Alanya’ya Yerleşme Nedenleri.....	25
3.3.2 Yabancıların Alanya’ya Katkıları.....	27
3.3.3 Alanya’da Mülk Edinen Yabancıların Sorunları	27
3.4 Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmesinin Hukuksal Boyutu	29

3.4.1	Mukayeseli Hukukta Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmesi.....	29
3.4.1.1	Vatandaşlık Kriterine Göre Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri	29
3.4.1.2	İkametgah Kriterine Göre Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri.....	30
3.4.1.3	Etnik Köken Kriterine Göre Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri	31
3.4.2	Uluslararası Hukukta Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Düzenlemeler.....	31
3.4.3	Türk Hukukunda Yabancıya Taşınmaz Satışı	32
3.4.3.1	Lozan Antlaşması’nın İlk Yedi Yılı (1923- 1930)	32
3.4.3.2	1930 Sonrası Dönemde Yabancıya Mülk Satışı (1930- 1984).....	32
3.4.3.3	Yabancıya Mülk Satışında 1984- 1993 Dönemi.....	33
3.4.3.4	Yabancıya Mülk Satışında 2003 ve Sonrası Dönemi	33
3.4.3.4.1	4916 Sayılı Kanun ile Tapu Kanunu’nun Değiştirilen 35. Maddesi	33
3.4.3.4.2	Anayasa Mahkemesi’nin Gerekçeli İptal Kararı	34
3.4.3.4.3	5444 Sayılı Tapu Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	35
3.4.3.5	Miras ve Mülkiyet Hakkı.....	37
3.4.3.6	Karşılıklılık İlkesi	39
3.4.4	Vatandaşları Taşınmaz Edinebilen Ülkeler	39
3.4.5	Vatandaşları Taşınmaz Edinemeyen Ülkeler	40
3.4.6	Taşınmaz Mülk Edinmeleri “İkamet İzni” Ön Şartına Bağlı Olan Ülkeler.....	40
4	AB ÜYESİ ÜLKELERDE GENEL UYGULAMALAR.....	41
4.1	AB Üyesi Ülkelerde Getirilen Sınırlamalar.....	42
4.1.1	Almanya.....	42
4.1.2	Avusturya.....	43
4.1.3	Belçika	43
4.1.4	Bulgaristan.....	43
4.1.5	Çek Cumhuriyeti.....	44
4.1.6	Danimarka	44
4.1.7	Estonya	44
4.1.8	Fransa.....	45
4.1.9	İngiltere.....	45
4.1.10	Hollanda.....	45
4.1.11	İspanya	46
4.1.12	İtalya	47
4.1.13	İsveç.....	47

4.1.14	Kıbrıs Rum Kesimi.....	48
4.1.15	Letonya	48
4.1.16	Litvanya	48
4.1.17	Lüksemburg	48
4.1.18	Macaristan	48
4.1.19	Polonya	49
4.1.20	Yunanistan	50
5	YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNMESİNİN EKONOMİK BOYUTU ...	52
5.1	Uluslararası Doğrudan Yatırımların Türkiye'deki Durumu	52
5.2	Uluslararası Doğrudan Yatırımların Alanya'daki Durumu	55
5.2.1	Yabancı Sermayeli Firmaların Faaliyete Geçtikleri Yıllara Göre Dağılımı.....	56
5.2.2	Yabancı Sermayeli Firmaların Kuruluş Türlerine Göre Dağılımı.....	58
5.2.3	Yabancı Sermayeli Firmaların Milliyetlerine Göre Dağılımı.....	59
5.2.4	Yabancı Sermayeli Firmaların Alanya ve Beldelere Göre Dağılımı	59
5.2.5	Yabancı Sermayeli Firmaların Faaliyet Konularına Göre Dağılımı.....	61
5.3	Yabancıya Mülk Satışının İnşaat ve Emlak Sektörüne Etkileri	62
5.3.1	Konut Satışında Satış Değerinin Vergiye Esas Değere Göre Karşılaştırılması.	66
6	ALANYA'DA ARAŞTIRMA BULGULARI.....	69
6.1	Araştırmanın Evreni ve Örneklemi.....	69
6.2	Emlakçı ve Müteahhitlere Uygulanan Anket Çalışmasının Analizi ve Yorumlanması	70
6.3	Yerleşik Yabancılarla Uygulanan Anket Çalışmasının Analizi ve Yorumlanması	79
6.4	Genel Değerlendirme.....	101
7	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	107
8	KAYNAKLAR.....	115
9	EKLER	117
	ÖZGEÇMİŞ	138

ÖZET

Küreselleşme sürecinin yaşandığı günümüzde, teknolojinin gelişmesi, ulaşım araçlarının daha yaygın ve ucuz hale gelmesi mesafeleri kısaltmaktadır. Bununla beraber son yıllarda baş döndürücü bir hızla gelişen ve çeşitlenen uluslararası ekonomik, sosyal ve siyasal ilişkilerin artması ile ticaret ve sanayinin gelişmesi, hem ülkelerin ekonomik olarak kalkınmasında hem de bireylerin hayat standartlarının yükseltilmesinde önemli bir etken olmaktadır. Bu kapsamda bireylerin yaşam standartlarının yükseltilmesi her ülkenin öncelikli hedeflerinden birisi olmuştur. Bu bağlamda, her ülke eğitim, sosyal, hukuk, ekonomi ve kültürel vb. birçok alanda bireylerin hayat standardını yükseltmek için düzenlemeler yapmaktadırlar. Bugün ekonomik olarak ülkelerin kalkınmasında, yabancı sermayenin önemli bir rolü bulunmaktadır. Bazı ülkeler yabancı sermayeyi kendi ülkelerine çekmek adına düzenlemeler yapmaktalar ve projeler geliştirmektedirler. Bugün itibari ile, ülkemize yabancı sermayeyi çekmenin en kolay yollarından biri de yabancı uyruklu vatandaşlara mülk satışlarıdır. Bu anlamda ülkemizin Akdeniz ve Ege kıyıları, yabancı uyruklu vatandaşların mülk edindiği bölgeler arasında dikkat çekmektedir. 1990'lı yıllardan itibaren Akdeniz kıyılarına, özellikle Antalya ve Alanya'ya yabancıların yoğun ilgi göstermeleri ve mülk edinmeleri ülke gündemini meşgul eder hale gelmiştir.

Bu çalışmada, Alanya'da mülk edinen yabancı uyruklu vatandaşların taşınmaz değerlerini, inşaat ve emlak sektörünü hangi ölçülerde etkilediği ele alınmıştır. Araştırmada sadece taşınmaz değerlerine yönelik çalışılmamış, inceleme esnasında gayrimenkul değerlerini dolaylı olarak etkileyen kent planlamadan, sosyal aktivitelere; ulaşımdan, komşuluk ilişkilerine kadar günlük yaşamın içinde olan birçok faktör dikkate alınmıştır. İnşaat ve emlak sektörü ile ilgilenen vatandaşlara yön vermesi açısından, yabancı uyruklu vatandaşların taşınmazın hangi özelliklerine daha çok önem verdikleri konusu araştırma kapsamı içerisinde tutulmuştur. Tüm bu gayrimenkullerle ilgili değerleri ölçmek için Alanya'da hem yabancılara mülk satan emlakçı ve müteahhitlere, hem de mülk edinen yerleşik yabancılara anket uygulaması yapılarak alan çalışması yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz, Taşınmaz Değerler, Yabancı Uyruklu Vatandaş, Yabancıların Taşınmaz Edinimi.

SUMMARY

The Investigation on Effects of Foreigner's Property Acquisition in Turkey to the Real Estate Market: Alanya Case

During the present time of globalization, technological improvements, widespread and cheaper transportation vehicles shortened the distances. Nevertheless, improvement of commerce and industry with the increase of the rapid development and diversification of international economic, social and political relations of late years affected countries economical progresses while it improved the individuals standard of life. In this case, improvement of individuals rate of living became each country's primary target. In this context, all countries make regulations in educational, social, legal, economical, cultural and such other fields. Today, foreign capital has a big role in the economical development of the countries. Some countries make regulations and improve projects to attract the foreign capital into their own countries. Property sale to foreign citizens is one the easiest way to attract foreign capital. In this case, Mediterranean and Aegean coasts of our country take attention within those areas where foreign citizens get estate. Being interested and getting estate of foreign citizens in Mediterranean coast especially in Antalya and Alanya has become an important topic in our country since 1990s.

In this research how foreign citizens who got estate in Alanya, affect the real properties and construction and real estate sector is studied. Although the study consists of real estates, many values of daily life were even dealt such as form the urban planning which is indirectly affecting the real estate values during the survey to social activities; from transportation to neighborhood relations. Which specification of the real estate is the determinant for the foreign citizens during the buying procedure is studied in order to guide those people who are related with construction and real estate sector. Regional research was made by applying survey to both real estate agents and building contractors with property holders in order to evaluate these values related with real estate in Alanya.

Key Words: Real Estate, Property Value, Foreign National Citizen, Acquisition of Property by Foreigner.

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa No

Şekil 1.	İllere göre taşınmaz edinen yabancı uyruklu vatandaş sayıları	16
Şekil 2.	Milliyet bazında mülkiyet dağılımı	18
Şekil 3.	Alanya belediye sınırları içerisinde yaşayan yabancıların uyruklarına göre taşınmaz sayıları (ALBİS, 2010)	22
Şekil 4.	Alanya belediye sınırları içerisinde yıllara göre yabancı uyruklu vatandaşlara mülk satışı (ALBİS, 2010).....	23
Şekil 5.	Alanya’da taşınmaz edinen yabancı ülke vatandaşlarının yaş ortalamaları (ALBİS, 2010)	25
Şekil 6.	Alanya’da yabancı sermayeli firmaların yıllara göre sayıları	58
Şekil 7.	Yıllara göre inşaat ruhsat sayıları	63
Şekil 8.	2000- 2009 yılları arasında kapanan ve açılan emlak ofisleri	63
Şekil 9.	2000- 2009 yılları arasında kapanan ve açılan inşaat malzemeleri satan firma sayısı	64
Şekil 10.	Alanya’daki emlakçı ve müteahhitlerin müşteri grupları	71
Şekil 11.	Emlakçı ve müteahhitlere göre yabancıların konut alımında dikkat ettikleri faktörler.....	74
Şekil 12.	Konut fiyatlarının artmasına etki eden faktörler	80
Şekil 13.	Araştırmaya katılanların cinsiyetleri	81
Şekil 14.	Araştırmaya katılanların medeni durumları.....	81
Şekil 15.	Araştırmaya katılanların yaş aralıkları	82
Şekil 16.	Araştırmaya katılanların ülkelere göre dağılımı.....	83
Şekil 17.	Araştırmaya katılanların Alanya’daki ikamet süreleri	84
Şekil 18.	Araştırmaya katılanların Alanya’yı tercih nedenlerinin önem derecesi	85
Şekil 19.	Araştırmaya katılanların sahip oldukları mülk sayıları	86
Şekil 20.	Araştırmaya katılanların gayrimenkul satın alma yılları	88
Şekil 21.	Araştırmaya katılanların gayrimenkul edinme yolları.....	88
Şekil 22.	Araştırmaya katılanların Türkiye’den gayrimenkul satın almayı tavsiye etme oranları	89
Şekil 23.	Araştırmaya katılanların gayrimenkullerini kullanma süreleri.....	90

Şekil 24. Araştırmaya katılanların gayrimenkullerine ödedikleri ücretin karşılığını alma oranları.....	90
Şekil 25. Araştırmaya katılanların gayrimenkulleri satın alma sırasında farklı fiyat uygulama düşüncesi.....	91
Şekil 26. Araştırmaya katılanların daire satın almasından sonra daire fiyatlarının değişim oranı	92
Şekil 27. Araştırmaya katılanların Alanya’da gayrimenkule yatırım yapma hakkındaki düşünceleri.....	93
Şekil 28. Araştırmaya katılanların gayrimenkulu satın aldıktan sonra tadilat yapma durumları	94
Şekil 29. Araştırmaya katılanların gayrimenkul satın alırken dikkat ettikleri kriterlerin oranı	95
Şekil 30. Araştırmaya katılanların yaşamak istedikleri evin yüz ölçüm oranları	96
Şekil 31. Araştırmaya katılanların yaşamak istedikleri evin oda sayısı	97

TABLÖLAR DİZİNİ

Sayfa No

Tablo 1.	Yabancı gerçek kişilerin mülkiyet edinimleri- il bazında mülkiyet dağılımı (İlk 20 il) (URL-1, 2010).....	16
Tablo 2.	Yabancı gerçek kişilerin mülkiyet edinimleri- milliyet bazında mülkiyet dağılımı (İlk 25 ülke) (URL-1, 2010).....	17
Tablo 3.	Alanya’da yabancı gerçek kişilerin mülkiyet edinimlerinin yıllara göre toplamı (URL-1, 2010).....	19
Tablo 4.	Alanya’da yabancı gerçek kişilerin mülkiyet edinimleri milliyet bazında mülkiyet dağılımı (URL-1, 2010).....	20
Tablo 5.	Yıllar itibariyle kuruluş türlerine göre uluslararası sermayeli şirketlerin sayısı	52
Tablo 6.	Uluslararası sermayeli firmaların sayılarının sektörlere göre dağılımı	53
Tablo 7.	Uluslararası sermayeli firmaların sayılarının ülkelere göre dağılımı	54
Tablo 8.	Uluslararası sermayeli şirketlerin sayılarının illere göre dağılımı (İlk 10 il) ...	55
Tablo 9.	Alanya’da bulunan yabancı sermayeli firmaların faaliyete geçtikleri yıllara göre dağılımı.....	57
Tablo 10.	Alanya’da bulunan yabancı sermayeli firmaların kuruluş türlerine göre dağılımı	59
Tablo 11.	Alanya’da bulunan yabancı sermayeli firmaların milliyetlere göre dağılımı....	60
Tablo 12.	Alanya’da bulunan yabancı sermayeli firmaların yerleşim yerlerine göre dağılımı	61
Tablo 13.	Alanya’da bulunan yabancı sermayeli firmaların faaliyet kodlarına göre dağılımı	62
Tablo 14.	İnşaat sektöründe istihdam maliyeti (ALBİS, 2010).....	66
Tablo 15.	Alanya ilçesi taşınmazlar arsa pay ve kat mülkiyeti mesken değerleri karşılatırmalı fark tablosu (ALBİS, 2010).....	67
Tablo 16.	Emlakçı ve müteahhitlerin faaliyet süresi	70
Tablo 17.	Alanya’daki Emlakçı Ve Müteahhitlerin Müşteri Grupları.....	71
Tablo 18.	Alanya’daki emlakçı ve müteahhitlerin öncelik sırasına göre sattıkları mesken türleri.....	72
Tablo 19.	Satılan konutların fiyat aralığı	73
Tablo 20.	Emlakçı ve müteahhitlere göre yabancıların konut alımında dikkat ettikleri faktörler.....	73
Tablo 21.	Altyapı, cadde, sokak düzenlemelerinin gayrimenkul satışına etkisi.....	74
Tablo 22.	Alış-veriş merkezlerinin gayrimenkul değerine etkisi.....	74

Tablo 23. Yapılan Konutların Ekonomik Kriz Öncesi Satılma Süresi	75
Tablo 24. Ekonomik kriz döneminde gayrimenkul satış fiyatları değişimi.....	76
Tablo 25. Satılan konutlar sonrasında yeni konut yaptırma zorunluluğunu hissetme	76
Tablo 26. Emlakçı ve müteahhitlere göre yabancı uyruklu vatandaşların komşu tercihi..	76
Tablo 27. Emlakçı ve müteahhitlere göre yabancı uyruklu vatandaşların konut edinme amaçları... ..	77
Tablo 28. Emlakçı ve müteahhitlere göre Alanya'daki konut fiyatlarının diğer ülkelere göre kıyaslanması	77
Tablo 29. Yurt dışına göre Alanya'daki konut fiyatlarının düşüklüğünün konut satışlarına etkisi.....	78
Tablo 30. Emlakçı ve müteahhitlerin ilk sattıkları konuttan bugüne kadarki konut fiyatlarının değişimi ve artma oranları	78
Tablo 31. Konut fiyatlarının artmasına etki eden faktörler.....	79
Tablo 32. Araştırmaya katılanların cinsiyetleri	80
Tablo 33. Araştırmaya katılanların medeni durumları.....	81
Tablo 34. Araştırmaya katılanların yaş aralıkları	82
Tablo 35. Araştırmaya katılanların ülkelere göre dağılımı.....	83
Tablo 36. Araştırmaya katılanların Alanya'daki ikamet süreleri.....	84
Tablo 37. Araştırmaya katılanların Alanya'yı tercih nedenlerinin önem derecesi	85
Tablo 38. Araştırmaya katılanların sahip olduğu mülk sayısı	85
Tablo 39. Araştırmaya katılanların gayrimenkul satın alma yılları	87
Tablo 40. Araştırmaya katılanların gayrimenkul edinme yolları.....	88
Tablo 41. Araştırmaya katılanların Türkiye'den gayrimenkul satın almayı tavsiye etme oranları.....	89
Tablo 42. Araştırmaya katılanların gayrimenkullerini kullanma süreleri.....	89
Tablo 43. Araştırmaya katılanların gayrimenkullerine ödedikleri ücretin karşılığını alma oranları... ..	90
Tablo 44. Araştırmaya katılanların gayrimenkulleri satın alma sırasında farklı fiyat uygulama düşüncesi.....	91
Tablo 45. Araştırmaya katılanların daire satın almasından sonra daire fiyatlarının değişim oranı.....	92
Tablo 46. Araştırmaya katılanların Alanya'da gayrimenkule yatırım yapma hakkındaki düşünceleri.....	92
Tablo 47. Araştırmaya katılanların gayrimenkulu satın aldıktan sonra tadilat yapma durumları.	93
Tablo 48. Araştırmaya katılanların gayrimenkul satın alırken dikkat ettikleri kriterlerin oranı.....	94

Tablo 49. Araştırmaya katılanların komşu seçimleri	95
Tablo 50. Araştırmaya katılanların yaşamak istedikleri evin yüz ölçüm oranları	96
Tablo 51. Araştırmaya katılanların yaşamak istedikleri evin oda sayısı	97
Tablo 52. Araştırmaya katılanların milliyetlerine göre Alanya'yı tercih etmelerini sağlayan öncelikli faktörler	98
Tablo 53. Araştırmaya katılanların milliyetlerine göre Türkiye'de mülk edinmeyi tavsiye etme oranları.....	100
Tablo 54. Gayrimenkulü alış fiyatıyla şimdiki değeri arasındaki korelasyon analizi	102

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Uluslararası ilişkilerin her geçen gün artması, ticaretin gelişmesi ve toplumların refah düzeyinin daha iyi seviyelere gelmesiyle beraber insan ömrünün uzaması, insanları daha iyi bir yaşam için farklı arayışlara itmiştir. Toplumların hayat standardının yükselmesi sonucu bireyler tatil amaçlı kullanmak için sahil kentlerinde ikinci konut edinme ihtiyacı hissetmişlerdir Bu durum yeni bir göç hareketini de beraberinde getirmiştir.

Avrupa Kıtasında sosyal, siyasal, ekonomik, kültürel ve demografik alanlarda yaşanan hızlı gelişmelere paralel olarak göç olgusunun hızlı bir değişim geçirdiği de görülmektedir. Avrupa insanının hayat tarzında, demografik yapısında ve ekonomik durumunda meydana gelen değişimler bu kıtada gerçekleşen göç hareketlerine yön vermektedir. Bu değişimler, kıta içinde gerçekleşen göçün sebeplerini, göç eden kişilerin demografik özelliklerini ve göçün başlangıç-varış noktalarını yeniden şekillendirmektedir (TÜBİTAK, 2008).

Bu bağlamda, Avrupa kıtasının kuzeyinden güneyine yaşanan emekli göçü, 1990'lerden itibaren gündeme gelmiş ve günümüze kadar hızlı bir şekilde artmıştır. Son yirmi yıldan bu yana Avrupa kıtası içinde yaşanan nüfus hareketlerinde, göçmenlerin demografik yapılarında ve göçün çıkış-varış noktalarında önemli farklılıklar göze çarpmaktadır. İleri yaşlardaki bireylerin gençlere kıyasla çok daha yerleşik olduklarını ifade eden klasik yaklaşımların aksine, güneye kıyasla daha zengin kuzey Avrupa ülkelerinin emeklilerinin giderek daha hareketli bir yaşam tarzına sahip oldukları görülmektedir (Balkır, 2008).

Göçler, ekonomik sebeplerle de olsa kişisel tercihler için de olsa sonuç itibariyle göç edilen topraklarda mülk edinmeyi beraberinde getirmektedir. Bu olgu da tüm ülkeler için göçle birlikte yabancıya gayrimenkul satışıyla ilgili düzenlemeleri mecbur kılmaktadır. Doğal olarak bu tip düzenlemeler toplumlarda savunma ve şüphe mekanizmasını harekete geçirmektedir.

Ülkemizde yabancıya taşınmaz satışı zaman zaman “yurt topraklarının satışı” olarak algılanmakta ve hatta bu satışın gerçekleştirilmesi ülkeye ihanet olarak yorumlanmaktadır.

Yabancılarla yönelik gayrimenkul satışları birçok ülkede önemli bir gelir kapısı olarak nitelendirilmektedir. Yabancılarla yönelik satışlar tüm dünyada önemli bir pazar oluşturmakta ve birçok ülke bu pazardan pay alabilmek için kıyasıya rekabet halindedir. Özellikle Avrupa ve ABD'nin zenginlerine ikinci evler veya çiftlikler satarak milyarlarca dolarlık gelirler elde eden ülkeler bulunmaktadır. Benzer şekilde, İngilizlerin her yıl Akdeniz lkelerinde aldıkları gayrimenkul sayısının 125.000 civarında olduğu ve 2010 yılına kadar İngilizlerin toplam 15 milyar Euro'luk ev almış olacakları hesaplanmaktadır (TÜBİTAK, 2008).

Tüm dünya ülkelerinde ellerindeki olanakları sıcak paraya dönüştürmek için kıyasıya bir rekabet yaşanmaktadır. Bu hedeflere bakıldığında birbirini tetikleyen i içe geçmiş birçok sektörün yabancıya gayrimenkul satışından fayda sağlayabilecekleri görülmektedir. İnşaat ve emlak pazarı bu rekabetin iki başrol oyuncusu olarak ele alınabilir.

Bilindiği üzere, inşaat sektöründeki gelişmeler çok sayıda diğer sektörlerde canlanmaya yol açarak işsizliğin giderilmesinde önemli katkılar sağlamaktadır. Yine, devletlerin taşınmaz üzerinden aldığı vergiler de bir diğer gelir kapısını oluşturmaktadır.

Yabancıya mülk satışı sayesinde emlak piyasasına taze sermaye girmektedir. Emlak piyasasına giren bu taze para, sadece yeni binaların yapımını beraberinde getirmekle kalmamakta, aynı zamanda dekorasyon ve iç mimari gibi alanlarda da canlanma yaşanmasını sağlamaktadır. Diğer taraftan, gayrimenkul alımı beraberinde ev içi eşya ihtiyacını da getirmektedir. Türkiye'ye yerleşen yabancılar, ihtiyaçlarının bir kısmını kendi ülkelerinden getirmekle birlikte yeni evleri için kullandıkları malzemelerin büyük bir kısmını Türkiye'den almaktadır. Bu durum, ev eşyası endüstrisine de katkıda bulunmaktadır (TÜBİTAK, 2008).

Alınan taşınmazların daha ziyade turistik yerlerde ve çoğu kez büyük şehir merkezlerine uzak oluşu, ulaşım ihtiyacına neden olarak taşıt alımlarının artmasına katkı sağlamaktadır. Böylece emlak piyasasındaki gelişme, otomotiv sanayine de belli bir katkı sağlamaktadır. Tüm bu yan gelirler dikkate alındığında, satılan bir evin bir yıl gibi kısa bir sürede en az 2-2,5 kat bir döviz girdisine yol açtığı tahmin edilmektedir. Bankacılık sektörü, gayrimenkul satışlarının pozitif etkilediği bir diğer sektördür. Türk şirketleri yabancıların yerleşimini teşvik etmek için açılımlar gerçekleştirmektedir (TÜBİTAK, 2008).

Grldğu üzere yabancıya gayrimenkul satışı tek bir kalem gibi algılansa da bankacılığa kadar birçok alanı aktif şekilde etkileyen bir olgudur. Bu olgunun ülke

çıkarlarını gözeterek en makul biçimde kullanılması, kalkınmayı ve büyümeyi beraberinde getirecektir.

Türkiye’de yabancıların mülk ediniminin tarihsel sürecine bakıldığında, yabancıların ülkemizde taşınmaz mülkiyeti edinmeleri konusuna ilk kez 1856 tarihli Islahat Fermanında değinilmiştir. 1856 tarihinden itibaren Avrupa devletleri, Osmanlı yönetimindeki yurttaşlarına özellikle petrol bölgeleri ve Filistin gibi bölgelerde taşınmaz edinme hakkının tanınması için çaba göstermişlerdir. Yabancıların bu istemleri karşısında, 16 Haziran 1868’de yürürlüğe konulan, “Teb’ayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun” ile, yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Yabancıların, bu kanuna göre edindikleri taşınmazlara ilişkin hakları, Birinci Dünya Savaşı’na kadar devam etmiştir. 1914 yılında çıkarılan “Kavanin-i Mevcude de Uhudu Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı”, yani “Mevcut Kanunlarda Eski Anlaşmalara Dayanan Hükümlerin Kaldırılması” ile yabancılara önceden tanınan tüm ayrıcalıklar kaldırılmıştır (Fendoğlu, 2008).

1924 yılında yürürlüğe giren 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87.maddesi ile, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin, köylerde taşınmaz edinimini tümüyle yasaklamıştır. 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36. maddesi de “Yabancı gerçek kişiler, bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve 30 hektar araziye sahip olabilecekler; ancak 30 hektardan fazlası için Bakanlar Kurulu’nun izni gerekecektir.” şeklindedir. Ülkelerdeki sınırlamaların nedeni, yabancıların arazi ve emlak edinmesinin salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilmemesidir (Fendoğlu, 2008). Yabancıların sadece bir bölgeye yerleşerek gettolar oluşturmaları ve güvenlik gibi sorunların oluşabileceği düşünülmektedir.

Türkiye’de yabancıların taşınmaz ediniminde ayrıştırılması gereken kavram, karşı tarafın iyi niyetli olup olmadığıdır. Burada tartışılması gereken konu; yabancı uyruklulara mülk satılmasından ziyade böyle bir sektöre ya da böyle bir açılıma kanunlarımız ve vatandaşlarımız bazında hazır olup olmadığımızdır. Yabancı uyruklu yerleşkelerin bulunduğu il ve ilçelerde yerli vatandaşların taleplerinin dinlenmesi, hiç böyle bir satın almanın olmadığı iç bölgelerdeki vatandaşlarımızın bilgilendirilmesi gerekmektedir. Bu sektörün getirdiklerine karşılık ne götürdüğünün araştırılması, istatistik, ekonomik veriler, sunulan hizmetler açısından incelenerek paylaştırılması, hükümetin ve TBMM’nin bilgilendirilerek bu ivme ile paralel kanun ve yönetmeliklerin ve uygulamaların hazırlanarak kolaylaştırılması gerekmektedir. Bu konuda maalesef gerek ulusal birikimimiz gerekse kanunlarımız yeterli değildir. Çok önceden hazırlanmış kanunlarla ve o günün şartlarında belirlenmiş karşılıklılık ilkelerine göre yürüyen bu sektör tıkanma

noktasındadır. Karşılıklılık ilkesi; “Bizim vatandaşlarımız o ülkeden alıyorsa o ülke vatandaşları da bizde alabilir.” cümlesi kadar basit değildir. Karşı ülkelerin kanunları, toprak yüz ölçümleri, bizim vatandaşlarımızın oradaki mülk edinme sebepleri ile aynı şekilde kendi ülkemizin yüzölçümü kanunları ve gelen ülke vatandaşlarının mülk edinme sebeplerinin karşılıklı olarak irdelenmesi ve incelenmesi gerekmektedir. Bu açıdan bakıldığında birçok sorun kendiliğinden halledilecektir. Ancak, toplumun bazı kesimlerinin hazır olmamasından dolayı “Kanla alınan bir çakıl taşı dahi Misak-ı Milli hudutlarında sebebi ne olursa olsun para ile satılamaz.” düşüncesinde olanlar azımsanamayacak kadar da kalabalıktır. Oysa mesele bu kadar basit değildir. Tapusu olsa dahi, hiçbir yabancı uyruklu kişi, buradaki mülkünü “taşıyıp” götüremez, mülk aldığı sahayı dokunulmaz yapamaz, kanunlarımız müsaade etmediği sürece kendi bayrağını asamaz, yine kanunlarımız müsaade etmediği sürece dinsel, örgütsel, vakıfsal faaliyetlerde bulunamaz. Dolayısıyla herhangi bir endişeye mahal yoktur.

Özellikle bölgemize yerleşen yabancıların maksatları hava, doğa ve denizden yararlanabildikleri bir sahil kasabasında yaz tatillerini ya da emekliliklerini geçirmek üzere ikinci konut sahibi olmalarıdır. Halen çalışanlar sadece tatil sürelerinde burada kalmakta, diğer zamanlarda binaları boş olmasına rağmen düzenli olarak emlak ve çöp vergilerini ödemekte, vatandaşlık görevlerini yapmaktadırlar. Her gidiş-gelişlerinde seyahat, yeme-içme masrafları, hediyeler olmak üzere ciddi bir oranda alışveriş sirkülasyonu sağlamaktadırlar. Emekliler ise sabit olarak yaşamakta, sosyal güvenlik maaşlarını burada harcamaktadırlar. İşsizlik seviyesinin tehlikeli boyutta olduğu ülkemizde ortalama her ay iki bin Euro’sunu bölgemizde harcayan bir emeklinin, ülke ekonomisine katma değeri küçümsenemeyecek kadar fazladır.

Toplumların kendi ülkelerinde bulunan yabancılara duydukları kuşku ve güvensizlikler, devletleri tedbir almaya itmektedir. Nitekim, bunun bir sonucu olarak dünyadaki birçok ülke hükümlerlik sınırları içinde yabancı olarak tanımlanan gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine çeşitli sınırlamalar getirmişlerdir. Elbette bireylerin istediği her yerde taşınmaz edinimi temel insan haklarından biridir. Ancak, ülkelerin kendi vatandaşlarının haklarını ve menfaatlerini koruması ve sürdürmesi de büyük önemi haizdir. Dolayısıyla ülkelerin, devleti korumak, onun devamlılığını sağlamak gibi düşünsel kaygılarla yabancıların taşınmaz edinimi hususunda bazı sınırlayıcı ve kısıtlayıcı hükümler getirmesini anlayışla karşılamak gerekmektedir. Öyle ki, özellikle 1980’li yıllarla birlikte küresel sermayenin artışının yeni yatırım alanlarına yönelmesinin bir sonucu olarak

Türkiye; doğal güzelliklerinin yanı sıra Avrupa'ya yakınlığı, Akdeniz ülkesi olması, gerek taşınmazların gerekse hayat koşullarının yurtdışına göre daha ucuz olması gibi pozitif nedenlerle yabancıların gözdesi olmuştur. Bu noktada unutulmaması gereken bir diğer husus da ülkenin sahip olduğu stratejik önem, etnik çeşitlilik ve tarihi geçmişidir. Tarih boyunca çeşitli milletlerin saldırısına uğramış, vatanını bu saldırılardan korumak için sıkıntılarla karşılaşan bir ülkenin, yabancıların taşınmaz mal edinimi konusuna temkinli ve kaygılı yaklaşması oldukça doğaldır. Yine, burada göz ardı edilmemesi gereken bir önemli husus da tüm bu endişe ve kaygılara rağmen günümüzde başta iletişim alanında hızlı gelişmelerle, ulaşım ve ticaretin ulusal sınırları zorlamasının bir sonucu olarak neredeyse içinde yaşadığımız dünyanın giderek “küresel bir köye” dönüşmesidir (Erdoğan, 2008).

Bu küreselleşme dönüşümü, tüm dünya devletlerinin yabancıya mülk satışına olumlu bakmasına neden olmuştur. Mülk edinimine tüzel kişiler için karlı bir yatırım gözüyle bakılırken, gerçek kişiler tarafından da istedikleri yerde imkanları dahilinde hayat kalitelerini yükseltme olarak yorumlanmaktadır. Yabancıya mülk satışında önemli olan nokta, devletin etkinliğinin tehdit edilmemesidir (Fendoğlu, 2008).

1.1.1. Araştırmanın Amacı Ve Kapsamı

Türkiye, zengin coğrafyası, Akdeniz'in en güzel kıyıları, tertemiz denizi ve sahilleri, kıyıların hemen ardındaki yemyeşil dağları, Avrupa insanının özlemi olan yumuşak iklimi, on bin yıllık tarihi, kültürü, folkloru, mutfağı, misafirperver insanları ile dünya turizminde mukayeseli bir üstünlüğe sahiptir. Bütün bu özellikler, Türkiye'ye olan turist akımının giderek artmasına yol açmaktadır. Bu özelliklerinin yanında diğer ülkelere göre göreceli ucuzluğu da dikkate alındığında kendi ülkelerinde emekliliklerini kazanmış, artık huzuru, sakinliği ve güneşi arayan belli yaş grubu turistlerin giderek daha fazla ilgi duydukları bir ülke haline gelmiştir. Türkiye'ye önce turist olarak gelen yabancılar, artık hayatlarının daha büyük bölümünü Türkiye'de geçirmek istemektedirler. Bu arzu taşınmaz mülk edinimi isteğini kamçulamaktadır. Bununla beraber son yıllarda baş döndürücü bir hızla gelişen ve çeşitlenen uluslararası ekonomik, sosyal ve siyasal ilişkilerin artması ile ticaret ve sanayinin gelişmesi de yabancıların kendi ülkeleri dışında da taşınmaz mal mülkiyeti edinimi ile, buna ilişkin tasarruflarda bulunma ihtiyacını doğurmaktadır. Tüm bu gelişmeler günümüzde ülkeleri iç hukuklarında yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerle ilgili olarak yeni düzenlemeler yapmaya zorlamaktadır. Türkiye de bu gelişmelerden

etkilenmiş ve ülkemizde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz mülk edinme imkanını veren kanuni düzenlemeler yapmıştır. Özellikle 1990'lı yıllardan sonra ülke gündemine getirilen bu kanuni düzenlemeler toplumda büyük tartışmalara neden olmuş, yapılan düzenlemeler “şehit kanları ile sulanan kutsal vatan topraklarının” satışı olarak algılanmıştır. Bu konuda kamuoyunun yeterince ve tatmin edici bir şekilde bilgilendirilememesi sonucunda, özellikle internet ortamında her türlü bilginin hızla yayıldığı günümüzde, bilerek ya da bilmeyerek toplumda bir bilgi kirliliğine neden olmaktadır (Uzun, 2006).

“Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Ediniminin Emlak Piyasası Üzerine Etkilerinin İncelenmesi” adlı çalışmamızın ana amaçları; Yabancıların Türkiye’de ve özellikle Alanya’da mülk edinme sebepleri, kent içindeki dağılımları, Alanya’nın yabancı sermayeli yatırımlardaki önemi, yabancıya gayrimenkul satışının hukuksal ve ekonomik açıdan ele alınması ve yabancı sermayenin Alanya’ya, dolayısıyla Türkiye’ye girmesiyle ortaya çıkan durumun değerlendirilmesidir.

Son yıllarda özellikle tartışma konusu olan İstanbul’dan başlamak üzere, İskenderun’a kadar Ege ve Akdeniz sahillerinde yabancı uyruklu vatandaşların oturma maksatlı mülk edinmeleridir. Bu bölgelerden en yoğun olan yerlerden biri de Alanya’dır. Dolayısıyla Alanya’nın coğrafi, tarihi ve turistik yapısı üzerinde de durulmuş, bu hususların yabancıların tercihlerine etkileri gösterilmeye çalışılmıştır.

Hukuksal boyutta, ülkeler arası karşılıklılık ilkesinin değerlendirilmesi ve yabancıya gayrimenkul satışının çeşitli ülkelerde ne şekilde uygulandığı yönünde araştırmalar yapılmıştır.

Ekonomik boyutta emlak ve inşaat sektörünün yabancıya taşınmaz satışı ile birlikte hareketlenmeye başlamasının bu iki sektörün yanı sıra birçok yan sektörü de beslediğinden bahsedilecektir.

Bununla birlikte 5444 sayılı “Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un günümüze gelene kadar hangi aşamalardan geçtiği ve Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararı gerekçeleriyle birlikte anlatılmıştır.

1.1.2. Araştırmanın Önemi

Bu çalışma ile; yabancı gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz satışı konusundaki bilgi kirliliğinin asgariye indirilmesi ve küreselleşen dünya ekonomisinin gereklerinin akılcı

yollarla değerlendirildiğinde olumlu yönlerinin netlikle görülebileceği anlatılmaya çalışılmıştır. Yabancı sermaye girişinin sosyal, kültürel ve ekonomik gelişmelerdeki katkıları ile Alanya’da yabancıya taşınmaz satışının inşaat ve emlak sektörüne etkileri yorumlanmıştır.

Yerleşik yabancıların yaşam standardımız ve kültürümüze etkileri ve deformasyonunu da düşündüğümüzde öncelikli olarak inşaat yapımında uluslararası bir rekabet söz konusudur. Rakip ülkelerimiz İspanya, Portekiz, İtalya, Yunanistan ve Bulgaristan ile Kıbrıs, Cezayir, Fas, Tunus gibi ülkelere oluşan Akdeniz çanağında, bu sektörden en büyük payı almak için çaba sarf ettiğimiz düşünüldüğünde inşaat sektörüne hem ivme hem de kalite kazandırdığı bir gerçektir. Bunun yanı sıra sitelerin, cadde ve sokakların daha modern bir şekilde yapılması, şehirciliğimize büyük katkı sağlamaktadır.

Yabancı uyruklularla komşuluk ilişkileri içerisinde bulunan Türk ailelerin sosyal ve kültürel açıdan pozitif beraberlikleri, yabancı dil, örf ve adetler, medeniyet seviyesi ve nezaket kuralları açısından da bir paylaşımı beraberinde getirmektedir. Bu durum, bazı çevrelerce yadırgansa da, gerek milli gerekse dini geçmişimizde örneklerine sıkça rastladığımız dini, milleti, ırkı ne olursa olsun tüm insanlığa kucak açma, sosyal yardımlaşma ve hoşgörü kanallarımızı da açık tutmaktadır. Geniş çerçeveden baktığımızda yabancı uyruklularla iç içe oturduğumuz semt ve mahallelerde uluslararası sınırlar kaldırılmış olmakta, kültürel bir kaynaşma gerçekleşmektedir. Yıllarca düşman bildiğimiz ve hiç tanımadığımız uyruktaki kişilerle yan yana oturmak ve onları gerçek yüzleri ile görmek, aynı şekilde o vatandaşların da bizlere bakış açısının değişmesi dünya barışına da katkı sağlamaktadır.

Çalışmanın en önemli özelliklerinden biri de, yabancıya mülk satışının büyük payını oluşturan Alanya hakkında; çok farklı yönlerden çalışmanın yapılması ve anketlerle yorumlanmaya çalışılmış olmasıdır.

1.1.3. Araştırmanın Yöntemi

Araştırmamızda yoğunluklu olarak; basılı yayınlar, Alanya ile ilgili daha önceden yazılmış tezler, uygulayıcı kurumlara ait yayınlar, konuyla ilgili yerli ve yabancı internet siteleri ile, yine konuya ilişkin kanun, tüzük, yönetmelik ve kararnameler gibi yazılı düzenlemeler taranmış, bu kanunların değişik görüşlü gruplar tarafından yorumlanmış

yazıları kaynak olarak seçilmiştir. Ayrıca konu ile ilgili literatür taraması yapılarak çalışma desteklenmiştir.

Bunun yanı sıra Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinden, Kent Bilgi Sisteminden ve Alanya Ticaret ve Sanayi Odası'nın raporlarından, özellikle Alanya'da taşınmaz edinen yabancı uyruklu gerçek kişilerin sorunlarının ve şikayetlerinin daha hızlı şekilde sonuçlandırılmasına katkıda bulunan derneklerin görüşlerinden faydalanılmıştır.

Son olarak Alanya'da taşınmaz edinmiş yabancı uyruklular arasında ve Alanya'daki inşaat ve emlak firmaları arasında anket uygulaması yapılarak elde edilen veriler değerlendirilmiş, ölçme ve değerlendirilmesi yapılmıştır.

Bazı bilgilerin daha kolay anlaşılabilmesi ve etkili olabilmesi açısından elde edilen veriler tablo ve grafik haline getirilmiştir.

2. ALANYA İLÇESİ

2.1. Konum

Alanya; Antalya -Mersin Karayolunun 135. kilometresinde kurulmuş olup, tarihi dönemlerde iskan edilen yarımadaanın önemi daha sonraki dönemlerde azalmış ve iskan, Toros dağları ve deniz arasındaki dar kıyı şeridine kaymıştır. İlçe, Manavgat, Gündoğmuş, Hâdim (Konya) ve Gazipaşa ilçeleri ile çevrili olup, yüzölçümü 1582 km²'dir.

Greenwich'e göre 36° 30' 07" ve 36° 36' 31" kuzey enlemleri ile 31° 38' 40" ve 32° 32' 02" derece doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Alanya, Akdeniz bölgesinin Antalya ili sınırları içinde ve aynı adı taşıyan körfezin doğu kısmında yer alır. Alanya'nın güneyinde Akdeniz, doğusunda Gazipaşa, batısında Manavgat ilçeleri, kuzeyinde ise yüksek dağlık ve platoluk sahaları yer alır. Alanya'nın kuzeyini Batı Toros dağları oluşturur. Torosların yükseklikleri 500-600 m. ile 2500-3000 m. arasında değişmektedir. Alçak kısımları ise kıyı boyunca uzanan ovalar oluşturmaktadır (Stratejik Plan 2010-2014, 2009).

2.2. Ulaşım

Alanya'ya ulaşım, kara ve hava yolu ile Antalya üzerinden sağlanmaktadır. 2000 yılı sonlarında özelleştirilen Alanya Limanı da, denizyolu ulaşımı için sınırlı olarak kullanılmaktadır. Gazipaşa Havaalanı ise yapımı tamamlandığında ulaşım için önemli bir seçenek olarak kullanılabilir.

2.3. Tarihçe

Coğrafi konumunun avantajı nedeniyle tarihin ilk çağlarından itibaren önemli yerleşim merkezlerinden biri olan Alanya'nın Tarih öncesi Dönemi'ne ilişkin çok ayrıntılı bilgi bulunmamaktadır. Prof. Dr. Kılıç Kökten'in 1957 yılında kent merkezine yaklaşık 12 km. uzaklıktaki Kadı İni Mağarası'nda yapmış olduğu araştırmalarda, bulunan iskelet ve fosiller bölge tarihinin Üst Paleolitik (İ.Ö.20.000-17.000) döneme kadar uzandığını göstermektedir.

Kentin bilinen adları; Eski Yunanlılara göre “Coracesium/Korakesion, Bizanslılara göre “Güzel Dağ” anlamına gelen “Kalonoros”, coğrafya bilgilerinin çoğunu Yunanlı gemicilerden öğrenmiş olan Ortaçağ Latinlerine göre ise “candelore” veya “Lescandelour” dur.

Antik çağda Kilikya ile Pamfilya arasındaki sınırda yer alan Korakesion, Antik Dönem kaynaklarında kimi zaman Kilikya kimi zaman Pamfilya şehirleri arasında sayılmıştır. Strabon, Klikya’ya batıdan girildiği zaman tesadüf edilecek ilk şehir saydığı Korakesion’u sarp kaya üzerine kondurulmuş bir hisar olarak tarif etmektedir. İlk kez İ.Ö.199’ da “Klikya şehirlerinden, Büyük III. Antiochus’a karşı başarı ile karşı duran tek şehir” olarak anılan Korakesion, yarım yüzyıl sonra da yerel beylerden Dioutus Tryphon’un aynı şekilde VII. Antiochus’a bağlılığı reddederek karşı koyması ile tarihi kaynaklardaki yerini almıştır. Suriye’deki Selefkoslarla Mısır’daki Ptolemler’in bölgedeki egemenlik kavgasına Roma’nın karışmaması sonucu bölgede siyasal boşluk oluşmuş, Klikya bundan sonra denizlerde başıboş gezen korsanların ganimetlerini yığıldığı bir depo haline gelmiştir. Bu ortamda sahip olduğu coğrafi konum, doğal savunma kolaylığı ve mükemmel limanı ile küçük bir askeri birlikle rahatça savunabilen Korakesion, bir süre sonra korsan ve asiller için ideal bir sığınak haline gelmiştir. İ.Ö.75-74 yılında duruma müdahale etmeye karar veren Roma’nın Umumi Vali’si Publius Servilius Vatia, korsanlara karşı seri halinde büyük seferler yapmış fakat korsanların mukavemetini kıran, İ.Ö. 65 yılında yapılan Korakesium Savaşı ve savaşı kazanan Roma’lı Pompeus olmuştur. Korakesion’un ilk Hristiyan ve Bizans çağlarındaki durumu hakkında hemen hemen hiçbir şey bilinmemektedir. Klikya ve Pamfilya’daki diğer şehirlerle birlikte o da erken bir tarihte hristiyanlığı kabul etmiş ve ilk kilise konsillerinde bir piskopos tarafından temsil edilmiştir.

Selçukluların Anadolu’yu fethi ve Konya’yı başkent olarak kurup sağlam bir devlet oluşturmaları sürecinde Korakesion bağımsızlığını korumuştur. I. İzzetin Keykâvus’un ölümünden sonra (1219) Alâü’d-din ünvanını alarak tahta geçen kardeşi I.Keykubad, Kayseri ve Antalya valisi Mubarizzüddin Ertokuş’un tavsiyesi ile hükümranlığını güney sahili boyunca uzatmak için Korakesion, o dönemdeki adıyla Kalonoro’u, İbn Bibi’ye göre Rupenid soyundan gelme Kir Fard isimli Ermeni Beyi’nden almaya karar vermiştir. Alâüddin, sultan olduktan sonra Ertokuş’un yardımlarıyla aldığı bu yere kendi adına izafeten Alaiye ismini vermiş, şehri, memleketin her köşesinden getirdiği halk ile iskan etmiş, zanaatkar ve bilginleri de yerleştirmiştir. Şehir bu dönemde Selçuklu Devleti’nin önemli bir deniz üssü ve gemi inşa merkezi olarak önem kazanmıştır. Alanya’nın günümüze

ulaşmış en önemli tarihi eserlerinden biri olan Tersane de bu dönemde (1229-1236) inşa edilmiştir.

Selçuklu İmparatorluğu'nun yıkılışından sonra Alâiye, Karamanoğulları Beyliği'nin idaresi altına girmiştir. Bu dönemde de gerek askeri gerekse ticari bakımlardan önemini muhafaza eden Alâiye'yi 1333 (H.733) de ziyaret eden İbn Batuta, buranın Türkmenler ile meskun olduklarını söyledikten sonra, çok ağaçlık bir yer olduğundan bahsetmekte, ağaçlarının İskenderiye ve Dimyat'a, oradan da çeşitli Mısır şehirlerine gönderildiğini belirtmiştir. Sultan Alâeddin I.'ın yaptırmış olduğu kalenin sağlamlığından da söz eden İbn Batuta, bu şehrin Karamanoğulları'ndan Yusuf Bey tarafından idare edildiğini ve şehrin Kadısının Erzincanlı Celaleddin adında bir kişi olduğunu dile getirmiştir.

1243'teki Moğol saldırıları, 1277'de Mısır Memlûklerinin Anadolu'ya girmeleri Selçukluları yıpratmış, 1300 yılında Selçuklu Devleti parçalanmış ve bölge Karamanoğulları tarafından beşbin altın karşılığında Memlûk Sultanına satılmıştır.

Kıbrıs'ın Luzinyan kralları defalarca buranın yönetimini ellerine geçirmeyi denemişlerse de başarılı olamamışlardır. Kıbrıs'a yapılan hücumlarda üs olarak kullanılan Alâiye, Osmanlı Devleti'nin büyümesi, dolayısı ile ticaret yollarının değişmesi, Akdeniz'in doğusunda deniz ticaretinin azalması sonucunda önemini yitirmeye başlamış ve 1472'de Fatih Sultan Mehmet tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Osmanlı kaynaklarında Alanya, ilk kez meşhur denizci Piri Reis'in 1523'de tamamlanan Akdeniz Atlası'nda gösterilmiştir.

1671/72'de Evliya Çelebi geldiği zaman Alanya, Adana Beylerbeyi'ne bağlı bir paşa tarafından idare edilen bir sancak başşehridir. Evliya Çelebi, bir dizdar ve kırk kişiden ibaret daimi bir garnizonu olan Kızıl Kule'ye hayran kalmıştır. Evliya Çelebi'den sonra Alanya'yı ziyaret eden gezginler, Francis Beaufort (1810), O.Von Richter (1816)dir. Lanckoronsky, Wilhelm, Heberdey ve Rott; bölgedeki anıtlar ve yazıtlar üzerinde çalışmışlardır.

Alanya, Tarsus ile birlikte 1571 yılında Kıbrıs eyaletine bağlanmış, 1864 yılında ise, Konya vilayetinin sancağı olmuştur. 1868 yılında Antalya'ya bağlanmış, 1871 yılında ilçe olmuştur.

Alanya'ya bugünkü adı 1933 senesinde Mustafa Kemal Atatürk tarafından verilmiştir. Geçmişte birçok topluma ve kültüre ev sahipliği yapmış olan Alanya gezilmeye değer antik şehirleri, harabeleri, cami ve medreseleri, Selçuklular dönemine ait kalesi ve tersanesi ile gerçekten bir tarih cenneti ve müze olarak görev yapmaktadır.

Coğrafi konum itibariyle Alanya İlçesi, Akdeniz bölgesinin Antalya il sınırları içerisinde Antalya Körfezinin doğu kesiminde yer almaktadır. Konum olarak güneyinde Akdeniz, doğusunda Gazipaşa, Batısında Manavgat İlçesi, kuzeyinde ise yüksek dağlık ve platoluk sahalar yer almaktadır. Osmanlı döneminden beri köklü bir belediye olan Alanya'nın komşu ilçeleri Gazipaşa ve Gündoğmuş, Cumhuriyet döneminde ilçe olmuşlardır. Antalya'nın Akseki ilçesi de bir dönem Alanya'ya bağlı kalmıştır. Alanya Hükümet Konağı'nın 1942 yılında yanması ile, İlçenin arşivi yok olmuştur.

Alanya Belediye teşkilatı ilk olarak 1872 yılında kurulmuştur. 1980'li yıllara kadar tarımsal faaliyetlere yönelik yaşam tarzı ile dikkat çeken Alanya, ülkemizin ve özellikle Akdeniz'in iç ve dış turizme açılmasıyla hızla gelişmiştir (Stratejik Plan 2010-2014, 2009).

2.4. Turizm

Tarihi ve doğal güzellikleri ile Türkiye'nin en büyük turizm merkezlerinden biri olan Alanya, özellikle turizm belgeli tesis sayısı bakımından oldukça hızlı bir şekilde gelişmiştir. 1983 yılında belgeli tesislerdeki 3.141 yatak kapasitesi, 2009 yılı sonu itibariyle ile 131.542 yatak kapasitesine ulaşmıştır. 2008 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuru yapıp, yatırım belgesi alan 38 tesis 7.242 oda ve 15.501 yatak 2009 yılı sonunda hizmete girecektir. Kültür ve Turizm Bakanlığı ve belediye belgeli çok sayıda turizm tesisi, 2009 yılı itibariyle kalite standartlarını arttırma yolunda çalışmalar yapmışlardır. 2009 yılında, belediye belgeli tesislerde bir düşüş gözlenmektedir. Bunun nedeni belediye belgeli bazı tesislerin Kültür ve Turizm Bakanlığından, bakanlık işletme belgesi almasından ve bazı küçük ölçekli tesislerin konut ya da farklı kullanım alanlarını seçmesidir (Alanya Belediyesi, 2010).

2.5. Tarım

Alanya Ovası, alüvyonlarla kaplı ve çok iyi sulama imkanlarına sahip bir arazidir. Tabii yollarla dere ve çay ile sulanabilen araziye, DSİ'nin kanal ve kanaletlerle su taşıma çalışmaları ve çiftçilerin açtığı artezyen kuyularıyla sulanabilen büyük bir arazi ilave edilmiştir. Son yıllarda Alanya'da yapılmakta olan Dim Barajı da bu arazilere yeni sulama imkanları ve sulama alanları yaratacaktır. Ayrıca suyun çıktığı yüksek kesimlerde en son

zirai teknik olan damlama sulama sistemi Alanya'ya getirilip çiftçilerce uygulanmaya başlanmıştır. Turizmin gelişmesi, sahilde turizme elverişli tarım arazilerinin yatırıma açılması sonucu ekilebilen verimli tarım arazilerinin azaldığı da bir gerçektir. Modern tarım tekniklerinin kullanılmaya başlanması, ekilen topraklarda birim başına düşen verim arttırmıştır.

Alanya'nın tarımına hizmet eden kuruluşlar şunlardır: İlçe Tarım Müdürlüğü, Sulama Birliği, İlçe Tarım Kredi Kooperatifi, Ziraat Odası ve Belediyelerin işlettiği Belediye Hal Müdürlükleridir.

Alanya'da 1994 yılından beri 24.422 hektara gerileyen tarım arazisi 2002 yılında Güzelbağ'ın da eklenmesi ile yeniden %17,9 oranında artarak 28.800 hektara yükselmiş, ancak büyüyen turizm, tarım arazilerini yutmaya devam etmektedir. 2008 yılı İlçe Tarım Müdürlüğü verilerine göre; 12.920 hektar hububat, 4.531 hektar meyvelik, 4.700 hektar sebzelik... vb. ekili alanların toplamı 22.835 hektardır. Nadas-dikili olmayan alanlarla beraber toplam tarım arazisi 26.129 hektardır (ALTSO, 2008).

2.6. İklim

Alanya'da, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen tipik bir Akdeniz iklimi hakimdir. Kış aylarının çoğu zaman yaz gibi geçtiği bu yörede; yaz sıcaklığının etkisi öğleden sonra denizden karaya doğru esen meltem rüzgarıyla azalmaktadır. Alanya Yarımadası ile Toros Dağları arasında oluşan boğaz, bir hava akımı yaratarak yaz sıcaklığını düzenleyen olumlu bir etken olmaktadır. Turizm sektörüne hayat veren etkenler tabii güzellikler ve iklimdir. Tabii güzellikleri ve tarihi değerlerinin yanında olumlu iklimiyle tam bir turizm cenneti olan yörede güneşleme süreleri, deniz suyu ve hava sıcaklıkları gibi iklim özelliklerinin aylara göre dağılımının bilinmesi büyük önem taşır. Turistler; yaşadıkları yer ile seyahat ettikleri yer arasındaki iklim farklılıklarından etkilenir, rahatsızlık duyarlar. Hatta bu fark hastalıklara yol açar.

İklim turistik mahallin çekiciliği üzerinde etkili olmakta ve turizm çeşitlerinde iklimin farklı türleri tercih edilmektedir. Dinlenme turizmi için güneşleme süresi uzun, az yağışlı ılıman iklim tercih edilirken, kış turizmi için soğuk hava ve yeteri kadar yağış tercih edilmektedir (Alanya Belediyesi, 2010).

2.7. İdari Yapı

Bir turizm kenti olan Alanya'nın merkez ilçeyle beraber 16 belde belediye ve 68 köyü bulunmaktadır. Alanya'nın belde belediyeleri; Avsallar, Cıkıllı, Çıplaklı, Demirtaş, Emişbeleni, Güzelbağ, İncekum, Kargıcak, Kestel, Konaklı, Mahmutlar, Oba, Okurcalar, Payallar, Tosmur, ve Türkler belediyelerinden oluşmaktadır.

3. YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN MÜLKİYET EDİNİMLERİNİN İNCELENMESİ

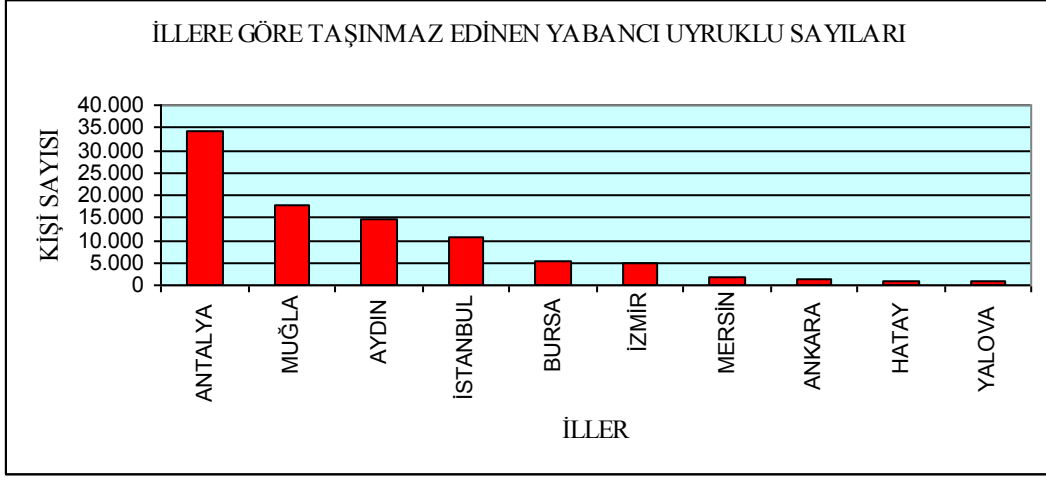
Yabancı gerçek kişilerin Türkiye ve özellikle Alanya Belediye sınırları içinde hangi tarihlerden itibaren mülk edinimi yaptıkları aşağıdaki başlıklar altında detaylı olarak incelenmiştir.

3.1. Türkiye Genelinde Yabancı Gerçek Kişilerin Mülkiyet Edinimlerinin İncelenmesi

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinimleri, 5444 ve 5782 sayılı kanunlarla değişik 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre; yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanılmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilmektedirler (ALTSO, 2010).

Ülkemizde 17.01.2010 tarihi itibarı ile toplam 100.933 kişiye, 60.642.324 metrekare alanda, 88990 taşınmaz satılmıştır. Taşınmazların il bazında dağılımlarına baktığımız zaman Alanya’nın da içinde bulunduğu Antalya %34.09 oran ile birinci, Muğla ikinci sırada yer almaktadır. Tablo 1’e bakıldığında Türkiye genelinde taşınmaz satın alan her yüz gerçek kişiden 34.09’u Antalya’da, bunun da %67’lik bir kısmı da Alanya’dan taşınmaz satın alan yabancılardan oluşmaktadır. Görüldüğü üzere Alanya, Antalya’nın yabancıya mülk satışı ve yabancı sermayenin girişi hususundaki başarısında Antalya verilerinin yarısından fazlasına tekabül etmektedir (ALTSO, 2010).

Yüzölçümlerine göre dağılımına bakıldığında listede yer almayan Mardin ve Kırşehir illeri de ilk 10 il arasına girmektedir. Antalya’dan sonra, 17.627 kişinin taşınmaz satın aldığı Muğla ikinci sırada yer almaktadır (ALTSO, 2010). Antalya’da, en yakın takipçileri Muğla ve Aydın gibi illere oranla çok daha fazla yabancıya mülk satışının gerçekleştiği görülmektedir. Bu veriler uyarınca il bazında ilk 10 sırada yer alan iller Şekil 1’de gösterilmiştir.



Şekil 1. İllere göre taşınmaz edinen yabancı uyruklu vatandaş sayıları

Tablo 1. Yabancı gerçek kişilerin mülkiyet edinimleri- il bazında mülkiyet dağılımı (İlk 20 il) (URL-1, 2010).

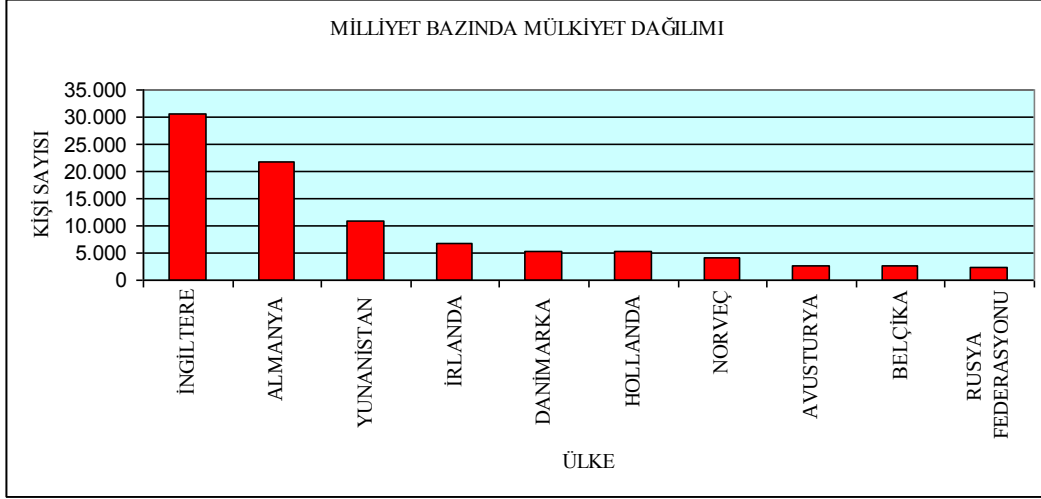
	İLİ	TOPLAM TAŞINMAZ SAYISI	TOPLAM TAŞINMAZ ALANI (m ²)	KİŞİ SAYISI	TOPLAM İÇİNDEKİ PAYI (%)
1	ANTALYA	26.202	5.079.851	34.406	34.09
2	MUĞLA	12.605	5.284.875	17.627	17.46
3	AYDIN	10.401	3.003.136	14.466	14.33
4	İSTANBUL	10.009	2.963.392	10.534	10.44
5	BURSA	4.992	1.707.939	5.325	5.28
6	İZMİR	4.766	3.001.392	4.766	4.72
7	MERSİN	1.646	738.783	1.734	1.72
8	ANKARA	1.806	4.185.368	1.318	1.31
9	HATAY	1.413	3.084.646	1.057	1.05
10	YALOVA	809	269.835	911	0.90
11	BALIKESİR	897	836.073	856	0.85
12	KAYSERİ	826	1.317.032	604	0.60
13	KOCAELİ	638	555.412	527	0.52
14	KONYA	649	2.809.082	510	0.51
15	MANİSA	607	1.023.284	474	0.47
16	SAKARYA	545	676.507	441	0.44
17	ADANA	548	1.502.332	388	0.38
18	TEKİRDAĞ	429	1.137.336	309	0.31
19	NEVŞEHİR	529	1.380.571	289	0.29
20	TRABZON	495	246.181	274	0.27
21	DİĞER	8.178	19.839.297	4.117	4.08
	GENEL TOPLAM	88.990	60.642.324	100.933	100.00

Ülkemizden taşınmaz edinen gerçek kişilerin uyruklarına göre dağılımlarına baktığımız zaman ise 30.710 kişi ile İngilizler birinci, 21.678 kişi ile Almanlar ikinci, 10.902 kişi ile Yunanistan vatandaşları üçüncü sırada görülmektedir. Ancak Yunan vatandaşları içinde gözüken 9954 toplam taşınmaz sayısının 8420 adedi Türk asıllı Yunan uyruklu gerçek kişiler tarafından edinilmiş taşınmazlardır. Daha sonra ise sırası ile İrlanda, Danimarka, Hollanda, Norveç ve Avusturya vatandaşları gelmektedir (Tablo 2) (ALTSO, 2010).

Tablo 2. Yabancı gerçek kişilerin mülkiyet edinimleri- milliyet bazında mülkiyet dağılımı (İlk 25 ülke) (URL-1, 2010).

	ÜLKE	TOPLAM TAŞINMAZ SAYISI	TOPLAM TAŞINMAZ ALANI (m ²)	KİŞİ SAYISI	TOPLAM İÇİNDE PAYI (%)	ALANYADAN ALAN KİŞİ SAYISI	ALANYANIN PAYI (%)
1	İNGİLTERE	21.421	5.946.469	30.710	30.52	1.580	5.14
2	ALMANYA	26.365	33.114.336	21.678	21.54	4.655	21.47
3	YUNANİSTAN	9.954	2.914.432	10.902	10.83	3	0.03
4	İRLANDA	5.025	803.794	6.672	6.63	3.181	47.68
5	DANİMARKA	4.268	1.488.249	5.365	5.33	4.226	78.77
6	HOLLANDA	4.298	2.266.876	5.181	5.15	3.160	60.99
7	NORVEÇ	2.848	668.887	4.010	3.99	2.621	65.36
8	AVUSTURYA	3.984	6.722.472	2.779	2.76	102	3.67
9	BELÇİKA	1.929	604.155	2.541	2.53	791	31.13
10	RUSYA FED.	2.127	542.675	2.255	2.24	937	41.55
11	İSVEÇ	931	346.641	1.116	1.11	622	55.73
12	FRANSA	923	807.917	992	0.99	44	4.44
13	ABD	999	453.540	979	0.97	48	4.90
14	KKTC	910	551.602	899	0.89	48	5.34
15	İTALYA	758	213.629	877	0.87	23	2.62
16	FİNLANDİYA	596	113.651	760	0.76	645	84.87
17	UKRAYNA	288	79.140	298	0.30	51	17.11
18	İRAN	168	195.320	230	0.23	5	2.17
19	SİRBİSTAN	173	67.226	225	0.22	1	0.44
20	AVUSTRALYA	222	268.176	214	0.21	30	14.02
21	İSVİÇRE	217	194.172	175	0.17	31	17.71
22	KANADA	160	59.699	147	0.15	7	4.76
23	İSPANYA	134	68.777	139	0.14	8	5.76
24	LİTVANYA	119	12.389	129	0.13	104	80.62
25	LÜBNAN	119	922.402	116	0.12	0	0.00
26	DİĞ. ÜLK. TOP.	1.307	1.215.995	1.234	1.23	122	9.89
	GENEL TOPLAM	90.243	60.642.321	100.623	100	23.045	22.90

Verilere göre Türkiye’de taşınmaz satın alan Almanların %21,47’si, İrlandalıların %47,68’i, Danimarkalıların %78,77’si, Hollandalıların %60,99’u, Finlandiya vatandaşlarının %84,87’si Alanya’dan taşınmaz almıştır. Bu yönü ile bu ülke vatandaşlarının Türkiye genelinde edinmiş oldukları taşınmaz satışları içinde sadece Alanya’nın %60-70 payı bulunmaktadır (ALTSO, 2010).



Şekil 2. Milliyet bazında mülkiyet dağılımı

3.2. Alanya Genelinde Yabancı Gerçek Kişilerin Mülkiyet Edinmeleri

1960’lı yıllarda, Alanya’ya yerleşen ilk yabancı; bir Türk’le evli Alman uyruklu bir bayandı. İlk yerleşim, bugünkü İncekum Orman İşletme kampının doğusundaki portakal bahçesi içindeki evdi. O yıllarda Alanya’ya gelen turistler daha çok Fransızlardı. Bütün okullarda Fransız dili okutuluyordu ve Alanya’da Fransızca konuşanlar çoktu. Daha sonra okullarımıza İngilizce ve Almanca dilleri girdi ve herkes Almanca ve İngilizce öğrenmeye başladı (Yiğit, 2010).

1970’li yıllara gelindiğinde, Fransızların yanında Almanlar da gelmeye başladı. 1980’li yıllarda ise Alanya’ya turist olarak gelmeye başlayan Almanların, buraya yerleşmeye başladıkları görülmektedir. Genelde Almanların kiralık evlerde oturdukları daha sonra mülk satın aldıkları bilinmektedir.

1990’lı yıllardan itibaren diğer Avrupa ülkelerinden insanlar Alanya’ya gelmeye ve az da olsa mülk satın almaya başladılar.

2000’li yıllarda yerleşme ivme kazandı ve pek çok ülkeden insanlar Alanya’da mülk alıp yerleşmeye başladılar. 2005 yılında Almanlar çoğunlukta olmalarına rağmen, özellikle Hollandalılar, Danimarkalılar, Norveçliler ve Ruslar mesafeyi kapatmaya başladılar.

Alanya, sahip olduğu turizm potansiyeli ile her yıl bir milyonu aşkın değişik ülkeden turisti ağırlayan ve ülke ekonomisine bir milyar doların üzerinde katkı sağlayan bir kapasiteye sahiptir. Bu yönüne ilave olarak sahip olduğu ılıman iklimi ve coğrafi güzellikleri sayesinde binlerce yabancı uyruklunun da sürekli yaşaması için talep ettiği bir yöre haline gelmiştir. Her geçen yıl artan bu talep neticesi kuzey ülkeleri başta olmak üzere yabancılara yönelik gayrimenkul satışlarında yoğun bir talep yaşanmıştır. Bu talep Alanya’da inşaat ve buna bağlı sektörleri canlandırmış ve yılda ortalama 2-3 bin bağımsız bölümün sadece yabancılara yönelik olarak imalatı gerçekleşmiştir (ALTSO, 2008).

Özellikle 2003 yılı sonuna kadar %70’i Alman uyruklu olmak üzere 20 ülkeden sadece 3.496 yabancı uyruklunun 3.280 taşınmaz edindiği Alanya’da, 31.12.2009 tarihi itibarı ile toplam 44 ülkeden 23.045 kişi 17.000 adet taşınmaz edinmiş durumdadır. Yıllara göre yabancı gerçek kişilerin mülkiyet edinimlerine baktığımız zaman 2003 yılından sonra artışın devam ederek bugünkü rakamlara ulaşıldığı görülmüştür (Tablo 3) (ALTSO, 2010).

Tablo 3. Alanya’da yabancı gerçek kişilerin mülkiyet edinimlerinin yıllara göre toplamaları (URL-1, 2010).

YIL	TAŞINMAZ SAYISI	KİŞİ SAYISI	TOPLAM TAŞINMAZ ALANI (m ²)
2005	7.249	10.208	1.341.365
2006	9.331	13.023	1.504.344
2007	12.832	17.871	1.461.343
2008	14.406	19.886	1.636.420
2009	17.000	23.045	1.929.450

Alanya’da, 31.12.2009 tarihi itibarı ile 44 ayrı ülkeden 23.045 gerçek kişi taşınmaz edinmiştir. Bu taşınmazların toplam alanı 1.929.450 metrekaredir. Alanya bu potansiyeli ile Türkiye’de konut alan yabancılar içindeki payı %22.90, Antalya içindeki payı ise %67’yi bulmuştur. Alanya’dan mülk edinen yabancı uyruklular içinde 4.655 kişi ile Almanlar birinci, 4.226 kişi ile Danimarkalılar ikinci, 3.181 kişi ile İrlandalılar üçüncü sırada gelmektedir (Tablo 4).

Tablo 4. Alanya’da yabancı gerçek kişilerin mülkiyet edinimleri- milliyet bazında mülkiyet dağılımı (URL-1, 2010).

SIRA / ÜLKE		31.12.2009 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM				01.01.2009- 31.01.2009 ARASI SATIŞLAR		
		TAŞINMAZ SAYISI	KİŞİ SAYISI	TOPLAM TAŞINMAZ ALANI (m ²)	TOPLAMA ORANI (%)	TAŞINMAZ SAYISI	KİŞİ SAYISI	TOPLAM TAŞINMAZ ALANI (m ²)
1	ALMANYA	3.287	4.655	531.999	19.34	265	314	49.406
2	DANİMARKA	3.235	4.226	347.758	19.03	296	319	46.173
3	İRLANDA	2.393	3.181	237.960	14.08	256	294	21.721
4	HOLLANDA	2.159	3.160	279.628	12.70	236	324	42.561
5	NORVEÇ	1.822	2.621	139.601	10.72	310	436	26.272
6	İNGİLTERE	1.080	1.580	129.798	6.35	134	178	14.767
7	BELÇİKA	616	791	57.307	3.62	117	179	9.143
8	FİNLANDİYA	482	645	44.017	2.84	139	175	12.818
9	İSVEÇ	499	622	41.446	2.94	125	161	9.458
10	RUSYA FED.	862	937	65.984	5.07	567	626	46.197
11	AVUSTURYA	95	102	12.437	0.56	19	19	5.686
12	LİTVANYA	94	104	8.269	0.55	41	43	2.877
13	KKTC	48	48	3.583	0.28	6	4	312
14	FRANSA	41	44	1.943	0.24	3	3	162
15	ABD	39	48	3.625	0.23	6	8	613
16	AVUSTRALYA	20	30	2.123	0.12	0	0	0
17	İSVİÇRE	29	31	4.613	0.17	1	1	143
18	UKRAYNA	43	51	2.349	0.25	23	23	1.021
19	POLONYA	32	36	2.283	0.19	15	15	1.094
20	ESTONYA	22	23	2.133	0.13	3	3	224
21	İTALYA	22	23	3.624	0.13	4	5	907
22	LETONYA	18	18	1.414	0.11	8	8	319
23	İSPANYA	9	8	590	0.05	1	1	21
24	KANADA	6	7	832	0.04	1	1	50
25	İRAN	5	5	155	0.03	0	0	0
26	PORTEKİZ	4	5	683	0.02	0	0	0
27	MACARİSTAN	4	5	656	0.02	1	1	27
28	MAKEDONYA	3	3	282	0.02	0	0	0
29	YUNANİSTAN	2	3	102	0.01	0	0	0
30	JAPONYA	1	2	34	0.01	0	0	0
31	SLOVENYA	3	5	249	0.02	2	3	205

Tablo 4'ün devamı

32	YENİ ZELANDA	2	2	571	0.01	0	0	0
33	İZLANDA	1	2	61	0.01	0	0	0
34	BOSNA-HERSEK	2	2	118	0.01	1	1	101
35	BREZİLYA	1	1	87	0.01	0	0	0
36	KAZAKİSTAN	1	1	53	0.01	0	0	0
37	LÜKSEMBURG	2	3	274	0.01	1	2	66
38	SİRBİSTAN	1	1	54	0.01	0	0	0
39	KIRGIZİSTAN	2	2	76	0.01	1	1	46
40	HIRVATİSTAN	1	1	39	0.01	0	0	0
41	NORFOLK AD.	2	2	306	0.01	2	2	306
42	GÜRCİSTAN	7	6	197	0.04	7	6	197
43	MOLDOVA	2	2	103	0.01	2	2	103
44	TUNUS	1	1	34	0.01	1	1	34
TOPLAM		17.000	23.045	1.929.450	100.00	2.594	3.159	293.030

3.3. Alanya Belediye Sınırları İçerisinde Mülk Edinen Yabancı Uyruklular

Alanya, idari yapı olarak merkez ilçe belediyesinin yanı sıra, Avsallar, Cıkıllı, Çıplaklı, Demirtaş, Emişbeleni, Güzelbağ, İncekum, Kargıcak, Kestel, Konaklı, Mahmutlar, Oba, Okurcalar, Payallar, Tosmur, ve Türkler belde belediyeleri de olmak üzere toplam 17 belediye ve 68 köyden oluşmaktadır. Merkez ilçe belediyesi, Alanya Belediyesi ile diğer belde belediyeler arasında gerek altyapı, planlama ve personel olarak, gerekse iş makineleri ve teknik donanım olarak önemli düzeyde gelişmişlik farkı bulunmaktadır. Bu nedenle, çalışmamızda ve alan uygulamasında net verilere ulaşabilmek için, ülkemizde kent bilgi sistemi kurmuş belediyeler arasında da ilk sıralarda yer alan Alanya Belediye sınırları içerisinde çalışma yapılmasının en uygun yöntem olacağı belirlenmiştir. Bu nedenle anket uygulaması Alanya Belediye sınırları içerisinde yani 3415 yabancı uyruklu kişi baz alınarak uygulanmıştır. Çalışma esnasında Alanya Belediyesi Kent Bilgi Sistemi verilerinden azami düzeyde yararlanılmıştır.

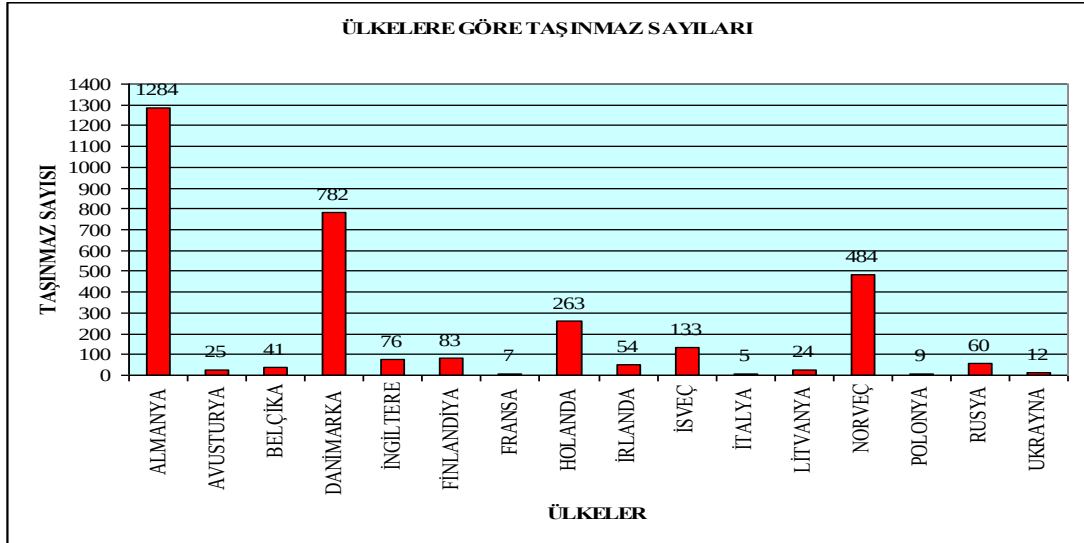
1990'lerden itibaren Alanya; öncelikle turizm sektörünün canlanması ve ilçenin gelişmeye başlamasıyla beraber diğer ülke vatandaşlarının ilgisini çekmeye başlamıştır. Coğrafi, tarihi ve doğal güzellikleri, iklimi, denizi, kumu ve güneşiyle önemli bir turizm kenti olan Alanya, tatil yapmak için rakiplerine göre daha ucuz ve sunduğu seçeneklerin

fazlalığıyla adeta kulaktan kulağa yayılarak geniş kitlelere hitap eden bir yöre haline gelmiştir.

Alanya, turizm yatırımlarını en doğru şekilde kullanarak bölgenin tüm doğal güzelliklerini tanıtmak adına üstüne düşen görevi yerine getirmekte ve bunun meyvelerini almış ve almaya da devam etmektedir.

Öyle ki turizmle başlayan yatırımlar, yabancıların her tatillerinde Alanya'yı tercih etmeleri ve yeni beklentilerin oluşmasıyla inşaat ve emlak sektörü harekete geçmiştir. Bölgede mülk edinmek isteyen yabancıların sayısının artmasıyla birlikte arz-talep olgusuna göre hareket edilmiş, sonuç itibarıyla Alanya, Türkiye ekonomisine büyük katkılar sağlayacak konuma ulaşmış bulunmaktadır.

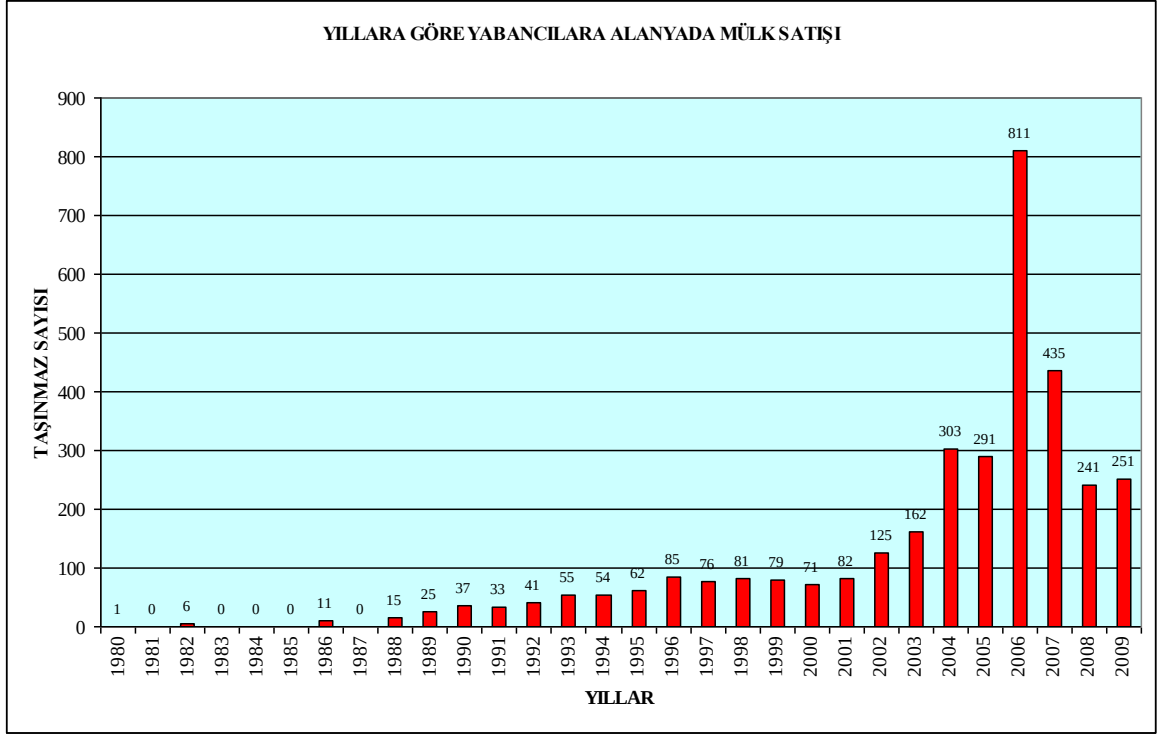
Alanya Belediyesi Kent Bilgi Sistemi'nden (ALBİS) alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulan grafiklerden de anlaşılabacağı üzere, Alanya'da oldukça fazla sayıda yabancı ikamet etmekte ve ilçenin kalkınmasına katkıda bulunmaktadır.



Şekil 3. Alanya belediye sınırları içerisindeki yabancıların uyruklarına göre taşınmaz sayıları (ALBİS, 2010)

ALBİS'ten edinilen bilgiler ışığında oluşturulan Şekil 3'ten de anlaşılabacağı üzere Alanya merkez belediye sınırları içerisinde; başta Almanya olmak üzere, sırasıyla Danimarka, Norveç ve Hollanda vatandaşlarının mülk edindiği görülmektedir. İskandinav ülkelerinin ardından özellikle son yıllarda Rusya vatandaşlarının da mülk edindiği görülmektedir.

2005 yılına kadar yükselen bir ivmeyle gerçekleştirilen yabancıya mülk satışları, Şekil 4'te görüldüğü üzere, 2006 yılında zirveye çıkmıştır. Ancak Tapu Kanunu'nun Anayasa mahkemesi tarafından 2005 yılında iptal edilmesi sonucu, yabancıya mülk satışı olumsuz yönde etkilenmiştir.



Şekil 4. Alanya belediye sınırları içerisinde yıllara göre yabancı uyruklu vatandaşlara mülk satışı (ALBİS, 2010)

Alanya'da mülk edinen yabancıları altı kategoride görmek mümkündür:

Devamlı Alanya'da ikamet edenler, kış aylarını Alanya'da yaz aylarını kendi ülkelerinde geçirenler veya tam tersi, Avrupa'da bir işi olup çalışanlar; fakat tatillerini Alanya'da satın aldıkları evde geçirenler, iş kurmak yatırım yapmak amacıyla daire ve arsa alıp yerleşenler, Türk vatandaşları ile evlilik yapıp buraya yerleşenler, yabancılar arasında daha önce Türk vatandaşı iken başka bir ülkenin vatandaşlığına geçip Alanya'ya yerleşenler.

Alanya'ya yerleşen yabancıların çoğunlukla emekli insanlar olduğu görülmektedir. Alanya Belediyesi'nde vergi mükellefi olan yabancı uyrukluların yaş ortalamasına baktığımızda, Şekil 5'te görüldüğü üzere, daha çok emeklilerin Alanya'ya yerleştiği

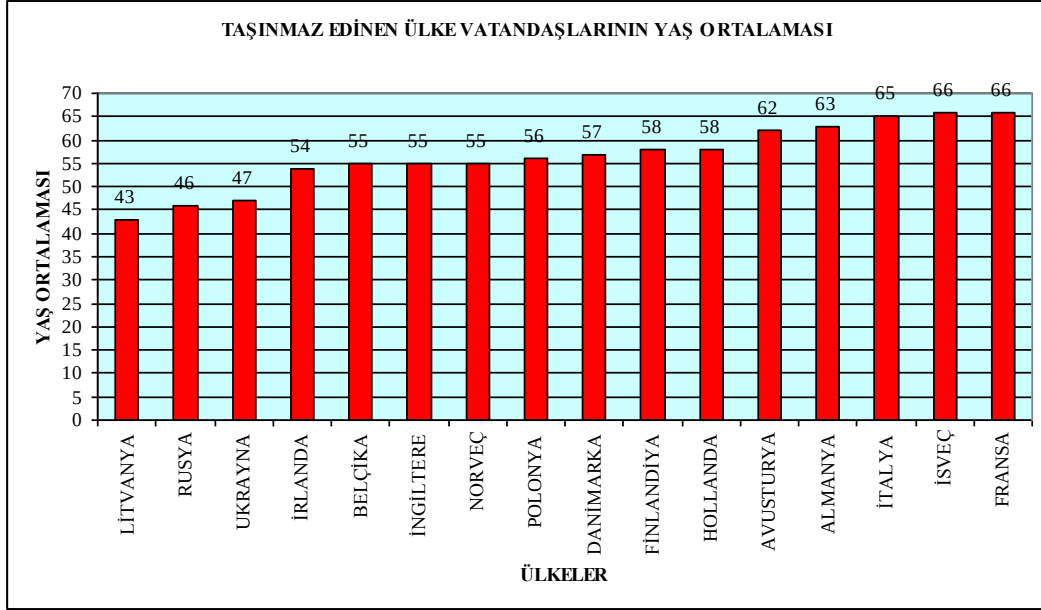
görülyor. Alanya'ya yerleşen yabancıların yaş ortalamaları şu şekildedir: Almanlar 63, Danimarkalılar 57, Norveçliler 55, Hollandalılar 58 yaş ortalamasında, en yaşlılar ise 66 yaş ortalaması ile Fransızlar ve İsveçliler, en genç olarak da, Litvanyalılar 43, Rusya uyruklular 46 ve Ukraynalılar 47 yaş ortalaması ile sıralanmaktadır. Bazı kesimlerin, “Yabancılar ayrı sitelerde, kendi ülke vatandaşlarından başka kimseyle görüşmeden gettolar oluşturarak yaşıyorlar.” eleştirisinin tersine, Alanya Belediye sınırları içersinde Ek-6'daki tematik haritada da görüldüğü üzere, bizim vatandaşlarımızla beraber iç içe homojen bir şekilde yaşamaktadırlar. Yerleşim ilk önceleri, yabancıların sosyal ihtiyaçlarını daha kolay karşılayabildiğinden şehir merkezinde gerçekleşmiştir. Daha sonra, hem ticari, hem de planlama olarak gelişen beldelere doğru yerleşme yayılmaya başlamıştır. Alanya'daki esnaflar arasında yaygın kanaat, Alanya'ya yerleşen yabancıların aylık gelir durumlarının iyi seviyede olmadığı, maddi durumları daha iyi olan Avrupalıların İspanya, Yunanistan gibi diğer Akdeniz ülkelerini tercih ettikleri şeklindedir. Ekonomik düzeyi, Türklerden yüksek ancak kendi ülkelerinden düşük olan yabancılar burada kendilerini mutlu hissetmektedirler.

Türklerle evli olanlar hariç, içlerinde Türkçe öğrenenler azınlıktadır. Alanya merkezinde oturanlar genelde Almanca, İngilizce ve Flamanca konuşmaktadırlar. Emeklilik günlerini en iyi şekilde değerlendirerek mutlu bir hayat sürmeyi tercih etmektedirler. Alanya'yı vatan kabul eden emekli ve yaşlı insanlardan oluşan yeni Alanyalılar, vasiyetlerinde ölünce buraya gömülmek istemektedirler. Bazı yerleşik yabancıların cenaze törenlerinde papazın yanında imamın da hazır bulunmasını ve dua etmesini istemeleri dikkat çekmektedir.

Şekil 5'ten de görüldüğü gibi, Alanya'ya yerleşen yabancıların çoğu kendi ülkelerinde emekli olmuş kişilerden oluşmaktadır. Bu kişiler özellikle kış aylarını Alanya'nın sıcak ikliminde geçirerek, Alanya ekonomisinin gelişmesine katkı sağlamaktadırlar. Alanya'da yabancıların mülk edinme sebebi yalnızca iklim değil, aynı zamanda yabancıların ülkelerine oranla yaşam standartlarının gelir bazında burada daha yüksek olması, tarihi doku, güneş ve deniz, taşınmaz mülklerin yine kendi ülkelerine göre ucuz oluşu, tarımsal emtianın çeşitliliği ve ucuzluğu olarak gösterilebilir (Okutmuş, 2010).

Alanya'da Alman Protestan Kilisesi'nin atadığı bir rahip görev yapmaktadır. Ayrıca Antalya'da bulunan Katolik kilisesi papazı da zaman zaman buraya gelip dini ayinlere katılmaktadır. 1997 yılında kurulan Türk-Alman Dostluk Derneği, 2007 yılında kurulan Danimarkalılar Kültür ve Dostluk Derneği, Alanya Rus Dili Konuşanlar İşbirliği ve

Dayanışma Derneği faaliyet göstermektedir. Ayrıca ilçede, İsveç, Norveç, Danimarka ve Belarus fahri konsolosları görev yapmaktadır. Alanya’da yayın yapan bir yerel televizyon, haftanın iki günü Almanca haberler sunmaktadır. Ayrıca hem Almanca hem başka dillerde yayın yapan gazete ve dergiler mevcuttur.



Şekil 5. Alanya’da taşınmaz edinen yabancı ülke vatandaşlarının yaş ortalamaları (ALBİS, 2010)

3.3.1. Yabancıların Alanya’ya Yerleşme Nedenleri

Herhangi bir yerleşim biriminin imar kanunu çerçevesinde konut alanı olarak ayrılan kısımlarında turizm, tarımsal ve sanayi kalkınmamıza engel olmadan konut amaçlı inşaatlar yapılarak T.C. vatandaşları ile birlikte yabancı uyruklulara da satılmasında hiçbir sakınca görülmemektedir.

Karşılıklılık ilkesine göre Türkiye’de mülk edinmelerin çeşitli sebepleri olmasına rağmen ana başlıkları aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür (Okutmuş, 2010).

- Türkiye’de yatırım yapan istihdama yönelik özel ve tüzel kişilerin yapacakları işletmenin toprağını satın almaları,
- Konut amaçlı inşaat yapmak üzere, yabancı uyruklu özel ve tüzel kişilerin Türkiye’de aldıkları toprak parçaları,

- Türkiye’de bir ya da birkaç tane, oturmak için ya da gayrimenkul yatırımı olarak bir parsel üzerine yapılmış binalarda kat irtifaklı toprak parçası almaları
- Türkiye’de iş yapan yabancı uyruklu bankaların ipotek yolu ile önce irtifak hakkını, sonra da geri dönmeyen kredilerden mahsup edilerek elde ettikleri topraklar,
- Türk hükümetinin istihdama yönelik satışa çıkardığı işletmeler, özelleştirme yolu ile tahsis edilen işletmeler ya da özel projeler için (tarımsal ve hayvansal üretim, yeraltı kaynakları, fabrika ve üretim merkezleri) yabancı uyruklulara geçen işletmeler.

Bunun yanı sıra, yabancı gerçek kişilerin Alanya’yı tercih sebepleri şu şekilde sıralanabilir:

1. Uygun iklim koşulları: Alanya, iklim açısından yabancıların tercih ettiği şehirlerin başında gelmektedir. Alanya’da yılda 300 gün güneş görmek mümkündür. Yaz aylarında bile güneşin az görüldüğü Avrupa ülkelerinden gelenler için bu önemli bir tercih sebebidir.
2. Düşük yaşam giderleri (Ucuzluk) : 600 ile 1000 € emekli maaşı alanlar, genel olmamakla beraber Avrupa’da ağırlaşan geçim şartları nedeniyle aldıkları maaşla geçinemedikleri için ülkemizi tercih etmektedirler.
3. Türk misafirperverliği: Bütün dünyanın da bildiği gibi Türk misafirperverliği onları buraya çeken etkenlerden biridir.
4. Tarihi, tabiat güzelliği, denizi, kumu, güneşi ve dağları ile bütün güzelliklerin bulunduğu bir yer olması, cazibe merkezi olarak gözükmektedir.
5. 1997 yılından itibaren özel bankaların yabancı paralara %20’ye varan faiz uygulamaları, yabancıları buraya çeken etkenlerden biri olmuştur. Dolayısıyla yatırılan paraların faizi ile Alanya’da yaşamak kolay hale gelmiş ve hatta tasarruf bile yapılabilmektedir.
6. Yabancılar kendi ülkelerinden daha pahalı başka bir ülkeye göç etmemektedirler.
7. İnsan ve toplum ilişkilerinin, Türkiye’de Avrupa’ya göre çok daha olumlu ve yaklaşımcı olması belirgin bir rol oynamaktadır.
8. Yaşlılara hürmet ve saygı duygularının Avrupa’ya göre Türkiye’de çok daha olumlu ve yaklaşımcı olması yine belirleyici olmaktadır.
9. Alanya’nın güvenli bir şehir olması ve rahat dolaşım kolaylığı, tercih sebeplerinden biridir. Alanya’da suç oranı oldukça düşüktür.

10. Avrupa'nın en ucuz gayrimenkulünün burada satılması. İspanya ve Yunanistan gibi ülkelere kıyasla gayrimenkul fiyatları makuldür.
11. Kendi ülkelerinde hava kirliliğinden dolayı hastalanıp, Alanya'nın temiz havasının verdiği şifa ile hastalıklarından kurtulmaları.
12. Türkiye'de kanunların esnek uygulanması, rahatlık ve serbestlik olarak algılanmaktadır (Yiğit, 2010).

3.3.2. Yabancıların Alanya'ya Katkıları

1. Türk kültürünün, burada yaşanarak tanınması ve öğrenilmesi. Dolayısıyla mevcut önyargının giderilmesi.
2. Harcadıkları paralarla yılın 12 ayı sıcak paranın piyasaya sürülmesi.
3. Yabancıların yaşadıkları mekanlarda, ulusların birbirlerini daha iyi tanımaları. Komşularından Türk kültürünü öğrenmeleri.
4. Alanya'da yaşayan yabancıların iktisadi, sosyal, kültürel ve siyasi lobicilik, (Avrupa Birliği) tanıtım, turizm ve birçok alanda Türkiye'ye önemli katkılar sağlamaları. Onlar Türkiye'nin gönüllü turizm elçileridir.
5. İslam dinini burada daha iyi tanımaları ve ön yargıların giderilerek bunun diğer Avrupa ülkelerine de yansıtılması (Yiğit, 2010).

3.3.3. Alanya'da Mülk Edinen Yabancıların Sorunları

Yabancıların mülk edinmesinde yaşanan zorlukları da şu şekilde sıralayabiliriz: Son çıkan Tapu Kanunu'na göre yürürlükteki şahıs satışlarında karşılıklılık ilkesi olan ülke vatandaşlarının yaptıkları başvurularda Tapu Sicil Müdürlüğü, Alanya Kaymakamlığı, İzmir Kolordu Komutanlığı arasında yazışma yapılarak ortalama üç ay içerisinde satış cevabı gelmektedir. Kurumlar arası iç yazışmaların askeri komuta zincirine bağlı olarak uzun sürdüğü ve yaklaşık 1,5 aylık sürecin, yazışmadan çıkarılması gerektiği görüşü hakimdir.

Yabancı sermayeli şirketlerde ise kanunda, “Valiliklerce oluşturulacak bir komisyon tarafından şirketler incelenir.” denilmektedir. Bu komisyonun hala işlevsel olarak

çalışmadığı, bundan dolayı yabancı sermayeli şirketlerin tapu alımlarının beklediği bilinmektedir.

Yabancı uyruklu kişilerin, Türkler gibi bir gün içerisinde tapu almaları mümkün olmadığından, yapılan alışverişlerin adi sözleşmelerle kayıt altına alınıp tapu vermeden ücret talep edilmesi gibi çeşitli sıkıntılara sebep olmaktadır. Avrupa ülkelerinde taraflar arasında yapılan her türlü yazışma, kati sözleşme durumunda olup kanunlarla korunmuştur. Ancak ülkemizde bu tür sözleşmeler ve yazışmalar, adi kağıt hükmünde olduğundan herhangi bir olumsuzlukta alıcı ya da mülk sahibi tek taraflı olarak mağdur edilmiş olabilmektedir. Sistemin işleyebilmesi adına ya üç aylık prosedürün kısaltılması gerektiği ya da avukatlar nezdinde yapılan sözleşmelerin tapuya tescil ettirilerek yabancı uyrukluların gıyabında da tapusunun verilmesi gerektiği önerilmektedir.

Yabancıya mülk satışında, proje, üç boyutlu resim ve maketler üzerinden yapılan satış sözleşmelerinin ve karşılığında yapılan ödemelerinin, taraflar arasında emlakçı, aracı ve müteahhitlerin özellikle kat karşılığı sözleşmelere dayandırılmasında herhangi bir yükümlülüğü bulunmadığından sonrasında ciddi sorunlar ortaya çıkmaktadır. Tapuyla ya da teminat senetleriyle garanti altına alınmayan her türlü sözleşme, akabinde birçok sorunu beraberinde getirmektedir. Bunların giderilmesi için yabancı uyruklulara hizmet veren aracı sektör, mutlaka bankalar, noterler ve tapu vasıtasıyla alıcının ve satıcının, ayrıca kat karşılığı sözleşmelerde mülk sahibinin hak ve hukukunu koruyacak pozisyon üretmelidir.

Ayrıca ülkemizde sigorta sisteminin yerleşmemiş olmasından dolayı üç boyutlu görüntüsüne uygun yapılmayan binalarda, eksik imalatlarda ya da müteahhidin iflası durumunda alıcı yine mağdur olmaktadır.

Bir başka sorun ise, yabancı uyruklu kişilerin para transferlerinde yaşanmaktadır. Genellikle bu paralar kendilerinin de kayıt dışı parası olduğundan banka yolu ile transferden çok, elden transferi sağlanmakta ve böylece piyasada dönen para kayıt altına alınamamaktadır. Bunun önüne geçilmesi için alıcıların bilinçlendirilmesi gerekmektedir.

Resmi dairelerde olan dil problemi (Emniyet, Belediye, Tapu dairesi... vb)

Alanya'da araç satın alan yabancılar, bütün işlemlerini Antalya'da yaptırmaktadırlar. Halbuki, Türk vatandaşları işlemlerini Alanya'da yaptırabilmektedir.

Yabancılar, Alanya'da dini vecibelerini yerine getirmek için bir kilise yapılmasını istemektedirler. Türkiye Cumhuriyeti yasalarına göre, devlet, ibadet yerleri yapmamaktadır. Yurt dışındaki camiler de, bizzat orada çalışan işçilerimizin topladığı paralarla yapılmaktadır. Bu konu yabancılar tarafından fazla bilinmemektedir.

Yabancı dilde yayın yapan, yerel gazete ve dergilerde, yabancılar sorunlarını dile getirebilmekte ancak bu yayınlar ilgili resmi daireler tarafından takip edilememektedir.

Birçok yabancıların elinde kat irtifaklı tapular bulunmaktadır. Yeni kanun düzenlemesine göre Kasım 2009 tarihine kadar kat irtifaklı tapuların, kat mülkiyetli tapulara geçirilme mecburiyeti getirilmiştir. Kat mülkiyeti alabilmek için bir apartmanda bulunan bütün daire sahiplerinin birlikte hareket etme zorunluluğu bulunmaktadır. Oysa birçok apartmanda daire sahiplerinin bulunamaması kat mülkiyetine geçişi engellemektedir. İşlem yapılamadığı zaman, çeşitli para cezalarına çarptırılması gündeme gelmektedir. (Bu süre uzatılmıştır) (Yiğit, 2010).

3.4. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmesinin Hukuksal Boyutu

3.4.1. Mukayeseli Hukukta Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmesi

Yabancıların taşınmaz mal edinmesi konusunda, mukayeseli hukukta devletler, genel olarak, vatandaşlığa, ikametgaha ve nadiren de olsa etnik kimliğe göre düzenleme yapmaktadır (Özdilek, 2009).

3.4.1.1 Vatandaşlık Kriterine Göre Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri

Bazı ülkeler, kendi vatandaşı olmayanlara taşınmaz mal edinme hakkı tanımamaktadır. Bu devletler sadece vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkı tanımaktadır. Örneğin Litvanya anayasası sadece devletin veya Litvanya vatandaşlarının taşınmaz mülkiyetini kazanabileceklerini düzenlemektedir. Avrupa Ekonomik Topluluğu'nu kuran ve 1997 yılında Amsterdam Anlaşması, 1992 yılında Avrupa Birliği Anlaşması ve 1987 yılında Tek Avrupa Sözleşmesi ile değiştirilen Roma Anlaşması, herhangi bir şekilde yabancıların taşınmaz mal edinmesi konusuna değinmemiştir. Bununla birlikte anlaşma, vatandaşlığa bakmaksızın üye devletler arasında, kişilerin, malların, hizmetlerin ve sermayenin serbest hareketini ve herhangi bir üye ülkede yerleşme özgürlüğünü garanti altına almaktadır. Bir AB üyesi devlet vatandaşı olmayan yabancı uyruklu kişiler, bulundukları devletin iç hukuk düzenlemelerine tabidir. Belçika, Almanya, Fransa, Lüksemburg, Hollanda, Portekiz ve İngiltere yabancıların taşınmaz mal edinmesi

konusunda bir kısıtlama getirmemektedir. İrlanda’da 7 yıl boyunca İrlanda topraklarında ikamet etmiş olanlar dışındaki kişilerin, Toprak Komisyonu’ndan izin almaları gerekmektedir. İspanya ve İtalya, sınır bölgelerinde yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda birtakım kısıtlamalar getirmişlerdir. İspanya’da AB üyesi devlet vatandaşları bu kısıtlamalardan muaftır. İtalya’da ise AB üyesi devlet vatandaşı olsa da, sınır bölgelerde bir yabancıların taşınmaz mal edinebilmesi için yerel polis yetkilisinden izin almak zorunludur. Yunanistan da bu konuda çeşitli sınırlamalar getirmiş, AB üyesi devlet vatandaşları ile diğer yabancılar arasında ayırım yapmıştır. Bunların dışında, yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde ortak kriter karşılıklılık ilkesidir. Türkiye, El Salvador, Tayvan, İtalya, Polonya, ABD’nin Kuzey Karolina eyaleti bu ülkelere örnek olarak verilebilir (Özdilek, 2009).

3.4.1.2 İkametgah Kriterine Göre Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri

Bazı ülkelerde ise taşınmaz mal edinmede ikametgah sahibi olma kriteri aranmaktadır. Örneğin, Japonya’da ikamet eden yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Kanada’nın Monitoba eyaletinde ise ikametgah sahibi olmayan yabancıların toplamda 10 hektardan fazla tarım arazisi sahibi olmaları yasaklanmıştır. Benzer şekilde Brezilya’da da belli formaliteleri yerine getiren ve gerekli izinleri alan yabancıların kırsal kesimde toprak sahibi olabilmeleri için ikametgah sahibi olmaları şartı aranmaktadır. İrlanda hukukunda ise İrlanda vatandaşı olmayan fakat 7 yıl boyunca düzenli olarak İrlanda’da ikamet eden kişiler önceden herhangi bir izin almalarına gerek olmaksızın taşınmaz mal edinebilmektedirler. Monako’da ise yine ikametgah esasına bağlı değişik bir sistem uygulanmaktadır. Buna göre; Monako’da bir yabancıların taşınmaz mal edinebilmesi herhangi bir şarta veya kısıtlamaya tabi değildir. Fakat bu kişi bir ikametgah edinmedikçe Monako’da, aralıksız olarak üç ay kalabilir. İsviçre’de ise 1984 tarihli ve 1997 yılında Lex Koller adıyla anılan yasayla değiştirilen “Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri Hakkında Federal Yasa – Lex Friedrich”, yabancıların taşınmaz mal edinmelerini ikametgah esasına dayandırmıştır. Yasaya göre; yıl boyunca geçerli bir ikametgah iznine sahip kişilerin kullandıkları bir taşınmazı edinebilmesi için hükümetin iznine gerek olmadığını düzenlemiştir. Aksi halde bu kişi yasada öngörülen izin prosedürünü takip etmek zorundadır. Kanada’nın Saskatchewan eyaletinde Çiftlik Koruma Kanunu’nun 80. maddesinin 2 numaralı bendi, belli bir büyüklüğün üzerindeki tarım

arazilerinin kazanılabilmesi için 5 yıldır ikametgah sahibi kişi olarak eyalet sınırları içinde yaşamayı şart koşturmaktadır. Eyalet yasalarında, ikametgah sahibi kişi; Saskatchewan eyaletinde bir yıl boyunca en az 183 gün yaşayan kişi olarak tanımlanmıştır. Avustralya’da ise, 1975 tarihli Yabancıların Kazanımları ve Devralmaları Hakkında Yasaya göre; kentsel alandan bir taşınmaz edinebilmek için, hazineye bildirimde bulunulmasına ilişkin zorunluluğun, yabancılara ve devamlı ikametgah sahibi vatandaş olmayanlara da uygulanacağı düzenlenmiştir. Düzenli ikametgah sahibi vatandaş olmayan kimse ise geçmiş 12 ay içerisinde en az 200 gün Avustralya’da bulunmuş ve Avustralya’da bulunması yasalar tarafından zaman açısından sınırlanmamış olan kişiler olarak tanımlanmıştır (Özdilek, 2009).

3.4.1.3 Etnik Köken Kriterine Göre Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri

Fiji’de etnik kökene dayalı bir rejim uygulanmaktadır. Fiji’de toprakların %90’ı Fiji yerlilerine aittir ve bu toprakların, yerliler dışında kimse tarafından kazanılması mümkün değildir. Ancak bazı durumlarda Yerli Toprakları Komisyonu, toprağın Fiji yerlisi olmayan kişilere kiralanmasına karar verebilir. Benzer şekilde Papua Yeni Gine’de de toprakların %99’u yerli topluluklarına aittir. Örf ve adet hukukuna göre yerli topluluklar topraklarını ancak diğer bir yerli topluluğa satabilir. Bunun dışında yerli olmayanlara toprak satımı yasaktır. Ayrıca yabancılar hiçbir şekilde bu yerli toplulukların bir parçası olamazlar (Özdilek, 2009).

3.4.2. Uluslararası Hukukta Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Düzenlemeler

Uluslararası hukuk açısından baktığımızda yabancıların taşınmaz mal edinmesine ilişkin çok taraflı bir uluslararası sözleşme bulunmadığını görmekteyiz. Örneğin OECD uygulamalarında, üye devletlere yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda herhangi bir yükümlülüğün yüklenmediği görülmektedir. Konuyla ilgisi olacağı düşünülebilecek “Sermaye Hareketlerinin Serbestleştirilmesi Kodu”nda da bu konuyla ilgili bir açıklama bulunmamaktadır. Buna karşın bölgesel uluslararası sözleşmelerde yabancıların taşınmaz mal edinmesi ile ilgili bazı düzenlemelere yer verilmektedir. Örneğin yukarıya da misallerini aldığımız Avrupa Birliği üyesi ülkeler arasında bu tür düzenlemelere yer

verilmiştir. 21 Mart 1991 tarihinde Kartagena Sözleşme Komisyonu’nun aldığı 291 sayılı karara kadar, And Paktı’nı oluşturan Kolombiya, Venezuela, Peru, Ekvator ve Bolivya devletlerinde yabancıların taşınmaz mal edinmeleri çok sıkı şartlara bağlanmıştı. Fakat liberalizasyon politikaları çerçevesinde And Paktı üyeleri yabancıların taşınmaz mal edinmelerinin önündeki engelleri yukarıda anılan karardan sonra yumuşatmışlardır (Özdilek, 2009).

3.4.3. Türk Hukukunda Yabancıya Taşınmaz Satışı

Türk Hukuku’nda yabancıya taşınmaz satışı Lozan Antlaşmasının İlk yedi yılı, 1930 yılı sonrası, 1984- 1993 dönemi ve 2003 ve sonrası dönem olmak üzere dört bölüm halinde incelenebilir.

3.4.3.1 Lozan Antlaşması’nın İlk Yedi Yılı (1923- 1930)

Lozan Antlaşması’nın imzalanmasından sonra, ülkemizde yabancıların taşınmaz edinmeleri ile ilgili olarak yeni bir döneme girilmiştir. Lozan Antlaşması ekindeki sözleşmenin (İkamet ve Adli Salahiyet Mukavelenamesi) 3.maddesinde; taraf devletlerin (Fransa, İngiltere, İtalya, Japonya, Yunanistan, Romanya ve Yugoslavya) uyruğunda bulunan gerçek kişilere Türkiye’de taşınmaz edinme imkanı yedi yıl için “tam bir muamele-i mütekabile (tam karşılıklılık) şartıyla tanınmıştır (Fendoğlu, 2008).

3.4.3.2 1930 Sonrası Dönemde Yabancıya Mülk Satışı (1930- 1984)

Lozan Antlaşmasıyla, yabancı gerçek kişilerin mütekabiliyet (karşılıklılık) esas çerçevesinde Türkiye’de taşınmaz edinimi kabul edilmiştir. Lozan Sözleşmesi’nin ilgili maddesinin yürürlük süresi olan yedi yıl ikmal olunca, bu sürenin dolduğu 1930 yılında Türk Hükümeti tarafından sözleşme, tek yanlı olarak yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tarihten sonra yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmeleri konusu 22 Aralık 1934 gün ve 2644 sayılı Tapu Kanunu ile düzenlenmiştir. Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydı ile sadece yabancı gerçek kişilere taşınmaz satın alma ve miras yoluyla taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Ancak bazı kısıtlamalar getirilmiştir. Şöyle ki:

- a- Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde edinebileceği alan 30 hektar ile sınırlandırılmış ve bu miktarı geçen alanları edinebilmeleri hükümet iznine bağlı kılınmıştı.
- b- Köylerde, askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri ile stratejik alanlarda yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi mümkün bulunmamaktaydı (Fendoğlu, 2008).

3.4.3.3 Yabancıya Mülk Satışında 1984- 1993 Dönemi

2644 Sayılı Tapu Kanunu ve 442 Sayılı Köy Kanunu, 1984 yılına kadar uygulanmıştır. 1984 yılında Tapu Kanunu'nun 35.maddesine ve Köy Kanunu'nun 87.maddesine birer fıkra eklenerek, karşılıklılık ilkesi kaldırılıp ülkemizin köyler dahil her yerinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimleri mümkün duruma getirilmiştir. Ancak bu değişiklikler Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmiştir. Görüldüğü gibi, Köy Kanunu ile yapılmış olan bu sınırlamayı, Tapu Kanunu'nun 35 ve 36'ncı maddelerindeki sınırlama izlemiştir (Fendoğlu, 2008).

3.4.3.4 Yabancıya Mülk Satışında 2003 ve Sonrası Dönemi

2003- 2005 döneminde yapılan mevzuat değişiklikleri ve Anayasa Mahkemesi'nin kararları şöyle özetlenebilir: Tapu Kanunu'nu değiştiren 4916 sayılı yeni yasa 03.07.2003 tarihinde kabul edildi ve yabancılara mülk satışını daha serbest hale getirdi. 14.03.2005 tarihinde Anayasa Mahkemesi bu yasayı; bazı konulardaki belirsizlikler ve Bakanlar Kurulu'na verilen yetkilerin, yetki devrine sebebiyet vereceği gerekçesiyle kısmen iptal etmiştir.

3.4.3.4.1 4916 Sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun Değiştirilen 35. Maddesi

19.07.2003 tarih ve 25173 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 4916 sayılı kanunun 19.maddesi ile Tapu Kanunu'nun 35.maddesi şu şekilde değiştirilmiştir:

“Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilirler. Karşılıklılık

ilkesinin kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanuni kısıtlamalara tabi alanlardaki taşınmazlar, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir ve bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulu'nun iznine tabidir. Kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanuni miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmaz.

Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir (URL-2, 2009).

3.4.3.4.2 Anayasa Mahkemesi'nin Gerekçeli İptal Kararı

4916 sayılı kanunun 19. maddesinin değiştirdiği, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci fıkrasının birinci ve ikinci tümceleri ile üçüncü fıkrasının birinci tümcesindeki “yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri” ibaresinin uygulanması, kimi yabancıların, yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri aracılığı ile ve karşılıklılık ilkesini etkisiz kılarak Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz mal veya sınırlı ayni hak edinmelerini sağlayacaktır. Bu durum, ülkenin bölünmez bütünlüğü, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından sakıncalı sonuçlar doğurabilecektir.

35. maddenin üçüncü fıkrasının birinci ve üçüncü tümcelerinde yer alan “30 hektardan fazla” ibaresinin, 30 hektardan az taşınmaz mal alımını da resmi otoritelerin iznine bağlı kılan devletlerle aramızda karşılıklılık ilkesine aykırı bir eşitsizlik yarattığı, söz konusu tümce ile ilgili Anayasa'ya aykırılık gerekçesinde belirtilmiştir. Bu ibarenin

uygulanması, Türkiye’yi kimi ülkeler karşısında, taşınmaz mal ediniminde uygulanacak izin bakımından eşitsiz bir konuma itecektir.

35. maddenin dördüncü fıkrası, yabancıların taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak ediniminde karşılıklılık aranmayacağını bildirmekte ve yabancılar hukukumuzun temeli olan karşılıklılık ilkesinden vazgeçerek Anayasa’nın başlangıcının ikinci paragrafıyla çelişmektedir. Yabancıların ülkemizde, karşılıklılık ilkesi aranmadan hak edinmesine imkan tanınmasının, Anayasa’ya aykırılığın yanı sıra, ülke güvenliğini ve kamu yararını tehlikeye sokacak sonuçları olabilecektir.

35. maddenin beşinci fıkrasında Bakanlar Kurulu’na verilen yetki, Anayasa’ya aykırı bir yetki devri niteliğindedir ve böyle bir yetkinin uygulanması halinde, pek çok işlemin geçerliliği Anayasal hukuki dayanaktan yoksun kalacaktır.

35.maddenin belirtilen ibare ve hükümlerinin uygulanması halinde, ülkemiz topraklarının Anayasa’ya aykırı olarak ve geriye dönüşü imkansız biçimde yabancıların eline geçeceği ve bundan giderilmesi olanaksız hukuki zarar ve durumların doğacağı açıktır. Özellikle, ticari şirketlerin gerçek kişilere oranla daha büyük maddi olanaklara sahip olması, taşınmaz mal edinimi bakımından bu zararların daha tehlikeli boyutlara ulaşmasına yol açacaktır (URL-3, 2009).

3.4.3.4.3 5444 Sayılı Tapu Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

Anayasa Mahkemesi’nin 14.03.2005 tarihinde 4916 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu’nun değiştirilen 35. maddesini iptal edilmesinden sonra 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Tapu Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 1. maddesi ile 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir.

22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun Anayasa Mahkemesi’nce iptal edilen 35.maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Madde 35- Yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni olmak ve karşılıklı 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 edinebilirler. Sınırlı ayni hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Bu fıkra da belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(İptal dördüncü cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 11.04.2007 tarihli ve E.: 2006/35, K.: 2007/48 sayılı kararı ile.)

Yabancı ülkelerde, kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilirler.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler, Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. Ölüme bağlı tasarruflarda, yukarıdaki fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kurulu'na verilen yetkiler dahilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kurulu'na sunulur.

Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Milli Savunma Bakanlığı'na geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.

Yukarıda fıkralarda belirtilen bölgeler içerisinde kalması nedeniyle kamulaştırılması gereken ya da tapu sicilinde şerh verilmesine gerek duyulan parsellere ilişkin bildirimler, ilgili idarelerince tapu sicil müdürlüklerine yapılır.

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığı'na verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir (URL-4, 2009).

3.4.3.5 Miras ve Mülkiyet Hakkı

Miras ve mülkiyet hakkı, birbirinden tamamen ayrı iki haktır ve gerçek ve tüzel kişiler bakımından söz konusu olur. Yabancı hukuk sistemlerine baktığımızda, miras hakkının yabancılara genellikle tanındığı görülmektedir. Mülkiyet hakları bakımından da özellikle taşınmaz malların edinilmesi konusunda devletlere bir serbesti tanındığı görülür. Bu çerçevede devletler taşınmaz mal edinimini yasaklayabileceği gibi karşılıklı işlem ve benzeri şartlara bağlayabilir veya belli yerlerle sınırlayabilir. Bu da toprak bütünlüğü ve egemenlik hakkı ile ilgili olduğu için devletlere zorunluluk getirici hükümlere milletlerarası sözleşmelerde rastlanmamaktadır. Ancak bu haklar bir kez tanındıktan sonra, uygun bir bedel ödenmedikçe yabancıların sahip oldukları taşınmazların kamulaştırılması veya benzeri yollarla devletleştirilmesi milletler arası hukuka aykırılık teşkil eder. Bizde yabancıların mal edinmesi, kanunla karşılıklı işlem şartına bağlanmıştır.

Yabancıların miras ve mülkiyet hakları incelenirken Anayasa'nın 35.maddesinde "herkes" ifadesi kullanıldığı için bu hakların kullanımı bakımından eşitlik ve genellik ilkesinin benimsendiği ve yabancı- vatandaş ayrımı yapılmaksızın tanındığı söylenmelidir. Anayasa'nın 16. maddesine göre, kanunla bir sınırlama getirilmediği sürece bu hakların kullanımı bakımından yabancı ile vatandaş arasında fark gözetilmeyecektir. Taşınmaz malların mirasçısı ve maliki olma noktasında kanunda yer alan hükümlerin doktrinde farklı yorumlanması nedeniyle yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusu tartışmalıdır.

Yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri 1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesi ile genel bir ilkeye bağlanmıştır. Buna göre kanunda öngörülen sınırlayıcı hükümler saklı kalmak ve karşılıklı olmak kaydıyla, yabancı gerçek kişiler taşınmaz mal edinebileceklerdir. 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Kanunla 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35.maddesinde değişiklik yapılmıştır. Böylece, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ülkemizde taşınmaz mal edinimlerine ilişkin yeni esaslar getirilmiştir. Söz konusu kanun ile getirilen sınırlamaların temel olarak üç boyutu bulunmaktadır: İlki, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinme amacı ve miktarı, ikincisi yabancıların edinebilecekleri taşınmazların toplam miktarının illere ve il yüzölçümüne oranı, üçüncüsü ise sınırlı ayni hak tesisidir. Yasada mülk edinme amacı mesken ve işyeri olarak belirlenmiş, yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazların toplam yüzölçümü 2,5 hektar olarak belirlenmiş ve Bakanlar Kuruluna bu miktarı 30 hektara kadar artırma yetkisi verilmiştir. Yabancıların edinebilecekleri taşınmazların toplam miktarının il yüzölçümüne göre %5’i geçmemesi esas alınmıştır. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni haklar edinmeleri öngörülmektedir. İlgili özel kanunlar; 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 6326 sayılı Petrol Kanunu ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu’dur.

Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre Türkiye’de kurulan ve Türk Ticaret Sicili’ne kaydedilen yabancı sermayeli şirketler bakımından ise, 4875 sayılı “Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu” çerçevesinde yerli yatırımcılarla eşitlik ilkesi benimsenmiştir. Bu çerçevede, yatırım izni, şirket kuruluş izni gibi izin ve onaylar kaldırılmış; yabancı yatırımcıların ülkemizde kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinmeleri serbest bırakılmıştır.

2762 sayılı Vakıflar Kanunu ile getirilen düzenlemeler ise cemaat vakıflarının ülkemizde taşınmaz mal edinmelerine imkan sağlamaktadır. Kanun hükümleri uyarınca, cemaat vakıfları, vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın, Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün izniyle dini, hayri, sosyal, eğitsel, sıhhi ve kültürel alanlardaki ihtiyaçlarını karşılamak üzere taşınmaz mal edinebilirler ve taşınmaz malları üzerinde tasarrufta bulunabilirler (Bal vd., 2006).

3.4.3.6 Karşılıklılık İlkesi

Yabancılar hukukunda, karşılıklılık ilkesi temel ilkelere birisidir. Bu ilkeye göre yabancının bulunduğu ülkedeki sahip oldukları haklar, o yabancının kendi ülkesinde yabancılara tanınan haklardan daha fazlasına sahip olmaması anlamına gelmektedir. Yani X ülkesi vatandaşı bir yabancının Türkiye’de bir takım haklardan yararlanması, Türk vatandaşlarının da o ülkede aynı nitelikteki haklardan yararlanmasına bağlı olmasıdır. Mütakabiliyet ilkesi olarak da adlandırılan bu ilkeyi, karşı işlem yapma yetkisi ile karıştırmamak gerekir. Karşı işlem yapma yetkisi, daha çok karşı tarafın yaptığı bir işlem nedeniyle bir çeşit “ödettirme” ya da “mukabele-i bil misil” olarak yapılan işlemlere verilen addır. Bu ilke çerçevesinde alınan kararlar ve önlemler iki ülke arasında bir uzlaşıdan değil tam tersine bir uzlaşmazlıktan ya da anlaşmazlıktan kaynaklanmaktadır.

Karşılıklılık ilkesi ise adından da anlaşılacağı gibi temelde iki ülke arasında bir uzlaşı sonucu ortaya çıkar. Ya da ülkeler kendi iradeleriyle tek taraflı olarak karşılıklılık ilkesini uygularlar. Genel olarak karşılıklılık üç şekilde ortaya çıkar. Sözleşmeden doğan, kanundan doğan ya da fiili durumdan ortaya çıkan karşılıklılıktan söz edilmektedir. İki ülke, karşılıklı olarak vatandaşlarının diğer ülkedeki hakları konusunda anlaşmaya varabilirler. Buna, “Sözleşmeden kaynaklanan karşılıklılık” denmektedir. Karşılıklılığın kaynağı bazen kanunlar olabilir. Nitekim Tapu Kanunu’ndaki karşılıklılık böyle bir karşılıklılıktır (Bal vd., 2006).

3.4.4. Vatandaşları Taşınmaz Edinebilen Ülkeler

TKGM’nin 20.01.2006 gün ve 2006/1 sayılı genelgesinin ekinde yer alan liste uyarınca, Almanya, Amerika Birleşik Devletleri, Angola, Arjantin, Belçika, Benin, Brezilya, Burkina Faso, Burundi, Çat, Dominik Cumhuriyeti, Estonya, Fildişi Sahili, Finlandiya, Fransa, Gabon, Gambia, Gine, Gine-Bisau, Güney Afrika Cumhuriyeti, Gürcistan, Hırvatistan, Hollanda, İngiltere, İrlanda, İspanya, İsveç, İtalya, Jamaika, Kenya, KKTC, Kolombiya, Lübnan, Lüksemburg, Mali, Moldova, Monako, Namibya, Norveç, Nijer, Portekiz, Peru, Senegal, Sırbistan ve Karadağ, Slovakya, Surinam, Ukrayna, Uruguay, Yeşilburun Adaları olmak üzere toplam 49 ülkenin vatandaşları, ülkemizde hiçbir şarta bağlı olmaksızın taşınmaz edinebilirler (Erdoğan, 2008).

3.4.5. Vatandaşları Taşınmaz Edinemeyen Ülkeler

5444 sayılı, “Tapu Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” uyarınca, vatandaşları taşınmaz edinemeyen ülkeler listesinde, Afganistan, Birleşik Arap Emirlikleri, Bangladeş, Belarus, Çek Cumhuriyeti, Dominika, Etiyopya, Eritre, Gana, Haiti, Irak, Kamboçya, Katar, Kongo Demokratik Cumhuriyeti (KDC), Kuzey Kore, Kuveyt, Küba, Laos, Libya, Maldivler, Myanmar, Nijerya, Oman, Sierra Leone, Slovenya, Somali, Saint Lucia, Suudi Arabistan, Tacikistan, Tonga, Vietnam, Yemen olmak üzere toplam 32 ülke yer almaktadır (Erdoğan, 2008).

3.4.6. Taşınmaz Mülk Edinmeleri “İkamet İzni” Ön Şartına Bağlı Olan Ülkeler

Aslında 5444 sayılı kanunda yer almamakla beraber, İçişleri Bakanlığı’nın 01.06.2006 tarihli genelgesi ile Türkiye’de gayrimenkul edinmesi “ikamet izni” ön şartına bağlı olan 14 ülke vatandaşı için aranan bu koşul kaldırılmıştır. Genelge ile, aralarında İsrail, Rusya Federasyonu, Bosna-Hersek, Hindistan, Maritus, Mısır, Singapur, Togo, Endonezya, Kongo Cumhuriyeti, Şili, Filipinler, Tayland ve Özbekistan’ın bulunduğu 14 ülke vatandaşının, daha önce Türkiye’den gayrimenkul edinmesinin ön koşulu olarak uygulanan “ikamet izni” şartı ile gayrimenkul sınırlaması kaldırılmıştır (Erdoğan, 2008).

4. AB ÜYESİ ÜLKELERDE GENEL UYGULAMALAR

Avrupa Ekonomik Topluluğunu kuran ve 1987 yılında Avrupa Tek Senedi, 1992 yılında AB Antlaşması ve 1997 yılında Amsterdam Antlaşması ile değiştirilen Roma Antlaşması, yabancıların taşınmaz edinmesi konusuna değinmemiştir. Bununla birlikte antlaşma, vatandaşlığa bakılmaksızın üye devletlerin arasında kişilerin, malların, hizmetlerin ve sermayenin dolaşımını kabul etmekte ve üye devletlerin vatandaşlarının herhangi bir üye devlette yerleşme hakkının tanınmasını düzenlemektedir. Ancak AB üyesi olmayan bir devletin vatandaşları için bu tür bir hak tanınması bu hak kapsamında yer almamaktadır. 07.12.2000 tarihinde Fransa'nın Nice kentinde imzalanan AB Temel Haklar Şartı'nın 17. maddesi, mülk edinme hakkını düzenlemektedir. Bu maddeye göre, herkes, yasal şekilde elde ettiği mülklere sahip olma, kullanma, elden çıkarma ve miras bırakma hakkına sahiptir. Kamu menfaati nedeniyle veya kanunda öngörülen şartlar çerçevesinde yapılması dışında hiç kimsenin elinden mülkü alınamaz. Mülkün kullanımı, kamu menfaati için gerekli olduğu ölçüde yasa ile düzenlenebilir. Ancak bu durumda da adil bir tazminat ödenmesi esastır. Yine 20 Mart 1952 tarihinde Paris'te imzalanan ve 18 Mart 1954 tarihinde yürürlüğe giren, Türkiye'nin de 18 Mayıs 1954 tarihinde onayladığı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek- 1 No'lu Protokolün "Mülkiyetin Korunması" başlığını taşıyan 1. maddesinde; her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına riayet edilmesini isteme hakkı olduğu, bir kimsenin, ancak kamu yararı sebebiyle ve kanunda öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkten yoksun bırakılabileceğini hüküm altına almıştır. Aslında, sözleşme ile mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmayıp, genel yarar amacına yönelik bazı kısıtlama veya sınırlamalara konu olabileceği belirtilmektedir. Burada dikkat çekici olan nokta, mülkiyet hakkı edinimine izin verip vermemek ve hak ediniminin koşullarını belirlemek kanun koyucunun takdirinde bulunmasıdır. Yine 18.07.2004 tarihinde kabul edilip, 29.10.2004 tarihinde imzalanan ancak tüm üye devletlerde yapılacak referandumlarda kabul edilmesi ile yürürlüğe girebilecek olan AB anayasasında mülkiyet hakkı, "Birliğin Temel Haklar Antlaşması" başlığını taşıyan II. bölüm altında yer alan madde II-7 ile düzenlenmiştir. Maddenin ilk fıkrasında; "Herkes, yasal olarak edindiği varlıklarına sahip olma, bunları kullanma, elden çıkarma ve miras olarak bırakma hakkına sahiptir. Kamu yararına olması

ve kanun gereğince kayıpları için zamanında adil bir tazminat ödenen durumlar ve koşullar altında olması dışında, hiç kimse varlıklarından mahrum bırakılamaz. Mülkiyet kullanımı, “Genel çıkar açısından gerekli olduğu ölçüde yasalarca düzenlenebilir.” ifadesine yer verilmiştir. Maddede yer alan “herkes” kelimesinin yalnızca AB vatandaşlarının değil, tüm kişilerin AB anayasasını kabul eden devletlerde mülkiyet hakkının tanındığı, bununla birlikte bu hakkın genel çıkarlar nedeniyle yasalarla düzenlemelere tabi tutulabileceği belirtilmektedir. Ayrıca antlaşmada, kişilerin ve hizmetlerin serbest dolaşımının öngörüldüğü Madde III-133’te, çalışanların üye devletlerin topraklarında serbestçe dolaşabilme hakkının, kamu politikası, kamu güvenliği veya kamu sağlığı gerekçeleri ile sınırlandırabileceği öngörülmektedir. Kısacası, AB ülkelerinde yabancıların taşınmaz edinmesinde kabul edilen zorunlu bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu yönde bir zorunluluğun olmamasının sonucu olarak, AB’ye üye devletlerin büyük bir kısmında yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinmesi farklı şekillerde kısıtlanmaktadır. Her ne kadar AB politikalarından biri olan, sermayenin ve kişilerin serbest dolaşımı doğrultusunda söz konusu ülkeler arasındaki sınırlar kaldırılarak ve “AB vatandaşlığı” gibi bir kavram getirilerek AB üyelerinin vatandaşları arasında birçok alanda eşit uygulamalara gidilmekte ise de, AB ülkelerinde taşınmaz ediniminin ülkenin güvenliği, kamu yararı, ülke egemenliği ve tarihsel gelişim bakımından önemli olduğunu getirmiş oldukları farklı kısıtlamalar ile veya farklı politikalar ile ortaya koymaktadırlar. Dolayısıyla üye ülkeler, kendi vatandaşları ile diğer üye ülke vatandaşları arasında ayrımcılık yapmamak kaydıyla, mülkiyet hukuku alanında serbestçe düzenleme yapma hakkına sahiptir. Bu gelişmenin bir sonucu olarak, AB’nin tam üyesi olan ülkelerde yabancıların taşınmaz mal edinimi oldukça farklı kısıtlamalara, koşul ve sınırlamalara tabi tutulmaktadır (Erdoğan, 2008).

4.1. AB Üyesi Ülkelerde Getirilen Sınırlamalar

4.1.1. Almanya

Almanya’da, AB uyruklu ya da diğer ülkelerin uyruğundaki gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmesi herhangi bir yasal sınırlamaya tabi tutulmamakta veya izin koşulu aranmamaktadır. Bununla birlikte emlak bedelinin ödenmesine ilişkin olarak yapılan bazı düzenlemeler aracılığı ile denetim sağlanmaktadır. Ayrıca ülkede etkili bir vergi denetim sistemi mevcuttur ve taşınmaz edinebilmek için öncelikle oturma izni almak

gerekmektedir. Taşınmazın alınmasından önce taşınmaz bedelinin %25'i bankaya yatırılarak paranın kaynağı araştırılmaktadır (Erdoğan, 2008).

4.1.2. Avusturya

Avusturya, yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinmesinde veya satın almasında birtakım sınırlamalar uygulamaktadır. Özellikle tarihsel nedenlerle, Avusturya'da taşınmaz mal edinmek isteyenlerin sahip olmaları gereken bazı özellikler bulunmaktadır. Ancak son yıllarda getirilen kısıtlamaların gevşetilmeye başlandığı görülmektedir. Özellikle Avusturya'nın AB'ye katılmasının ardından, AB üyesi ülkelerin vatandaşlarının taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemeler değiştirilmiştir. AB üyesi devletlerin vatandaşları bu ülkede Avusturya vatandaşları gibi taşınmaz edinebilmektedirler. AB vatandaşı olmayan yabancıların taşınmaz edinmesi için, yabancının, taşınmazın bulunduğu yerel makamlardan izin alması gerekmektedir (URL-5, 2009).

4.1.3. Belçika

Taşınmaz edinimi ve tasarrufu konusunda yabancılara, vatandaşlardan farklı olarak uygulanan özel hükümler bulunmamaktadır (URL-5, 2010).

4.1.4. Bulgaristan

01.01.2007 tarihinde AB'ne üye olan Bulgaristan'da, Anayasanın 21.maddesinde, "Toprağın devletin temel unsuru olduğu ve tarıma elverişli arazilerin yalnızca bu maksatla kullanılabileceği" belirtilmektedir. Bulgaristan'da yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemeler, AB'ye üyelikten önce ve AB'ye üyelikten sonra olarak iki şekilde incelenebilir. Bulgaristan'ın AB'ye tam üye olmasından önce, Anayasanın mülkiyet hakkını düzenleyen 22.maddesine göre, yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, miras dışında toprak sahibi olmaları yasaktır. Bulgaristan'ın AB'ye aday olması ile yürürlüğe giren 22. maddenin yeni halinde ise, yabancıların AB'ye üyelik şartlarına ve uluslararası antlaşmalara uygun olarak taşınmaz edinebilecekleri belirtilmektedir. Bunun yanı sıra yabancıların, özellikle sınır bölgelerinden taşınmaz edinmelerinde bir geçiş dönemi

uygulanmaktadır. Yabancıların içinde toprak mülkiyeti içermeyen, apartman dairesi satın alma hakkı ise, izne bağlı olarak tanınmaktadır. Bununla birlikte ilgili diğer yasalarda değişiklikler yapılması, ancak yapılacak olan bu değişikliklerinin 2014- 2015 yıllarından itibaren uygulanmaya başlaması söz konusudur (Erdoğan, 2008).

4.1.5. Çek Cumhuriyeti

Çek Cumhuriyeti, Amsterdam Antlaşması'nda yer alan, sermayenin serbest dolaşımı önündeki kısıtlamaları kaldırmaya yönelik maddeye iki çekince koymuştur. Buna göre; tarım alanları, orman alanları ve kalıcı yerleşimin olmadığı yerlerde bina inşa etmek üzere edinilen taşınmazların elde edilmesi için iki geçiş dönemi ortaya konmuştur. Söz konusu sözleşmeye göre, geçiş dönemi boyunca Çek Cumhuriyeti, AB'ye katılımından itibaren 5 yıl boyunca ülkede sürekli olarak oturmayan diğer AB üyesi devletlerin vatandaşlarının ve Çek Cumhuriyeti'nde ofis, şube ya da temsilciliği bulunmayan AB şirketlerine ilişkin kısıtlamaları ile üyeliğe katılımından itibaren yedi yıllık bir süre boyunca yasal düzenlemeler ile getirilen orman arazilerinin ve tarım alanlarının edinilmesinin önündeki sınırlamaları kaldıracaktır. Bunun yanı sıra ülkeye yerleşmek isteyen AB vatandaşı çiftçilere, Çek vatandaşlarına uyguladığı muamelenin aynısını uygulayacaktır (Erdoğan, 2008).

4.1.6. Danimarka

Danimarka'da gerek yabancıların gerekse bu ülke vatandaşlarının yazlık ev edinebilmeleri için en az 5 yıl Danimarka'da ikamet ediyor olması gerekmektedir. Ancak bu durum, yalnızca yazlık ev edinmek için geçerli olmaktadır (Kurtoğlu, 2007).

4.1.7. Estonya

1 Mayıs 2004 itibariyle AB üyesi olan Estonya'da da, imzalanan Ek Protokol ile yabancıların taşınmaz edinmesine yedi yıllık bir geçiş süresi getirilmiştir. Ayrıca Estonya'nın koruma önlemi getirmesi halinde bu sürenin üç yıl daha uzatılabileceği kabul edilmiştir. Bununla birlikte Estonya vatandaşları, son üç yıldır bu ülkede ikamet eden Avrupa Ekonomik Alanı'na (AEA) dahil devletlerin vatandaşları ve edinilmek istenen

taşınmazın ilgili olduğu ticaret siciline kayıtlı olan tüzel kişiler, getirilmiş olan kısıtlamalardan muaf tutulmaktadır (Erdoğan, 2008).

4.1.8. Fransa

Fransa’da, yabancıların taşınmaz edinmeleri önünde yasal bir sınırlama bulunmamaktadır. Bununla birlikte, uygulanan sıkı vergi politikaları ile yabancılara yönelik farklı bir uygulama getirilmektedir. Örneğin, bir şirketin sahibi olduğu taşınmaz söz konusu ise, bu şirketin sahip olduğu taşınmazın toplam değerinin %3’ü vergi olarak alınmaktadır. Ayrıca taşınmazın değerinin belli bir miktarın üstünde olması halinde servet vergisi uygulanmaktadır (URL-6, 2009).

4.1.9. İngiltere

İngiltere’de, AB üyesi ve diğer ülke vatandaşları taşınmaz edinme konusunda gerçek ve tüzel kişi ayrımı yapılmaksızın aynı uygulamaya tabi tutulmaktadır. İngiltere’de hem kendi vatandaşlarına hem de yabancı uyruklu kişilere uygulanan kısıtlamalar, kraliyet ailesine ait mülklere, ulusal park ve bahçelerin korunmasına, askeri amaçlarla kullanılan alanlara ve sivil havacılığa tahsis edilmiş alanlara ilişkin düzenlemeler ile ilgilidir. Gayrimenkul bakımından bu tür sınırlamaların olup olmadığı ve mülkiyet hakkının tesis edilip edilemeyeceği tapu sicilinden araştırılmaktadır. Ayrıca birinci sınıf tarım arazisi olarak kabul edilen arazilerin, mutlak tarımsal faaliyetlere bırakılması koşulu bulunmaktadır. Bunun yanı sıra İngiltere’de, arazilerin çıplak mülkiyeti Kraliyet ailesine aittir ve kişilere devredilmemektedir. Kişilere taşınmazlar üzerinde süreyle sınırlı hak tanınmaktadır (Boztosun vd., 2009).

4.1.10. Hollanda

Hollanda hukukuna göre taşınmaz edinmede herhangi bir kayıt veya izin alma zorunluluğu bulunmamaktadır. Taşınmaz edinme konusunda yabancı gerçek ve tüzel kişiler Hollanda’da yerleşik gerçek ve tüzel kişilerle eşit durumdadır. İzin hususunda yerel yönetimlerin konutlarda oturma konusundaki düzenlemeleri, Hollanda’da yerleşik olanlar

ve yabancılar hakkında fark gözetilmeksizin uygulanmaktadır. Alıcı ve satıcılar hakkında Hollanda'da yerleşik olan kimseler için yürürlükte bulunan yasal düzenlemeler dışında herhangi bir farklı düzenleme bulunmamaktadır (İmamoğlu, 2005).

4.1.11. İspanya

İspanya'da, 1 Ocak 1986 tarihinde Avrupa Topluluğu'na girmesinden önce yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mülk edinmelerine katı sınırlamalar getirilmiş iken, topluluk üyesi olmasının akabinde, taşınmaz mülk edinmenin önündeki kanuni sınırlılıkların büyük bölümü, Avrupa Topluluğu Sözleşmesi'nin ayrımcılık yasağını düzenleyen 61. maddesi ile çelişmesi nedeniyle, iç hukuklarında yapılan yeni düzenlemelerle kaldırılmıştır. Halen İspanya'da taşınmazlar üzerinde mülkiyet ve diğer aynı hakların ediniminin ulusal güvenlik nedeniyle sınırlama ve yasaklamalara tabi tutulduğu bölgeler üç gruba ayrılmıştır. a- Ulusal savunma bakımından önemli bölgeler b- Askeri ya da sivil güvenlik bölgeleri c- Yabancıların mülkiyet hakkının sınırlandığı bazı bölgeler. İlk iki gruba dahil bölgeler her somut olayda ayrıca belirlenmektedir. Bu bölgelerde taşınmaz edinimi, yabancılar gibi İspanyol vatandaşları için de askeri makamlardan alınacak izne tabidir. Yabancılar için özel bir kısıtlama getirilmiş değildir. Üçüncü gruba dahil bölgeler bakımından sınırlama ve yasaklar, sadece AB üyesi devlet vatandaşı olmayan gerçek ve tüzel kişiler için geçerlidir. Bu sınırlama ve yasaklar, paylarının %50'sinden fazlası AB üyesi devlet vatandaşı olmayan gerçek ve tüzel kişilere ait olan İspanyol ortaklıkları ve AB ortaklıkları için de uygulanacaktır. Öyle ki üçüncü gruba dahil olan bölgeler, İspanyol sınırları dahilindeki tüm kıyılar ile Katalonya, Cebelitarık, Kadiz Körfezi ve Fransa sınır bölgeleri, Galiçya bölgesi ve Kuzey Afrika'daki İspanyol topraklarını kapsamaktadır. Ayrıca 21.10.1983 tarihli uygulama yönetmeliğinde, sınırlama kapsamındaki çeşitli yerler gösterilmiştir. Sayılan bölgelerde yabancılar, (AB üyesi devlet vatandaşı olmayanlar) ya taşınmaz üzerinde hiçbir hak elde edememekte ya da belli bir oranla sınırlı olarak hak sahipliğine izin verilmektedir. Yüzölçümü 82,2 Km²'den daha küçük adalar üzerinde de yabancı (AB üyesi devlet vatandaşı olmayanlar) mülkiyetine izin verilmemektedir. Diğer bölgelerde de yabancıların mülkiyetinde bulunan toplam alanın, o bölgenin yüzölçümünün %15'ini aşmaması gerekmektedir. Bu oran, Kadiz Körfezi ve Cebelitarık'da %10, Kuzey Afrika'da %5'tir. Yabancılar, sayılan bölgelerde bulunan belediye sınırları içinde ya da dışında imarlı ya da imarsız, her türlü

arazi ya da yapının herhangi bir hukuki nedene dayanarak edinimi, taşınmaz üzerinde ipotek, taşınmaz yükü ya da başka bir ayni hak kurulması, devri ya da değişikliği yapılması, her türlü inşaat işleri, izinli fakat henüz inşa edilmemiş yapılar üzerinde hak edinimi için, askeri makamlardan izin almak zorundadır. İzin, Savunma Bakanlığı tarafından verilmektedir (İmamoğlu, 2007).

4.1.12. İtalya

İtalya’da yabancıların taşınmaz edinimi medeni kanun ile düzenlenmiştir. Medeni kanuna göre yabancı uyruklu kişiler taşınmaz edinme konusunda İtalyan vatandaşları ile aynı muameleye tabi tutulmaktadır. Bununla birlikte bir yabancının taşınmaz edinebilmesi için İtalya’da bir işverene bağlı olarak çalışması, müstakil bir iş sahibi olması, ikamet etmesi gibi şartlar aranmaktadır. Ayrıca köy sınırları içindeki taşınmazların yüzölçümünün 30 hektardan fazla olamayacağına ilişkin ve sahip olunan taşınmaz mal üzerinde tasarrufta bulunmayı sınırlayan bazı düzenlemeler (tarla ise bina inşa edemeyeceği, yabancı ise oturma izni almadan ikamet edemeyeceği gibi) bulunmaktadır (Mutlu, 2005). Bununla birlikte İtalyan vatandaşları taşınmaz satışının tamamlanmasının ardından kayıt için %4 oranında vergi öderken, yabancı uyruklu kişiler %11 oranında vergi ödemektedirler. Yine İtalya’da, AB üyesi devlet vatandaşları da dahil olmak üzere sınır bölgelerinde taşınmaz edinmek isteyen yabancıların yerel yetkililerden izin almaları gerekmektedir. Bunun yanı sıra, taşınmaz alan yabancılara, ister ülkeye yerleşme niyetinde olsun ister böyle bir niyet taşımasın, mali temsilci atanmaktadır. Bu temsilciler, yabancıların vergi ile ilgili işleriyle ilgilenmektedirler (URL-7, 2009).

4.1.13. İsveç

İsveç’te AB üyesi olan veya olmayan tüm yabancı gerçek ve tüzel kişilerin tarıma elverişli araziler ile kiralamak amacıyla bina edinmeleri, taşınmazın bulunduğu valilikten izin alınması koşuluna bağlanmıştır (Mutlu, 2005).

4.1.14. Kıbrıs Rum Kesimi

01.05.2004 tarihi itibariyle AB üyesi olan Kıbrıs Rum Kesimi ile imzalanan Ek Protokol ile; AB üyesi ülke vatandaşlarının ikinci yerleşim yeri satın alması konusunda beş yıllık bir geçiş süresi kabul edilmiştir (Erdoğan, 2008).

4.1.15. Letonya

Bağımsızlık sonrasında yabancıların toprak edinmesine izin verilmemiştir. Aralık 1994'te yürürlüğe konulan bir düzenleme ile yabancı katılımlı ortak girişimlerin (Letonya vatandaşlarının çoğunluk hissesine sahip olması gerekir) ve Letonya'nın yabancı yatırımların teşvik edilmesi çerçevesinde, karşılıklılık anlaşması imzaladığı ülkelerde kayıtlı yabancı şirketlerin toprak edinmesine izin verilmiştir (Erdoğan, 2008).

4.1.16. Litvanya

01.05.2004 tarihi itibariyle AB üyesi olan Litvanya'da yabancıların taşınmaz edinmesi medeni kanun, anayasa, toprak kanunu, tapu sicil kanunu ve kadastro kanunu ile düzenlenmektedir. Litvanya'da AB'ye üyelik antlaşmasının imzalanmasından itibaren geçerli olmak koşuluyla yedi yıllık bir geçiş süreci uygulanmaktadır (Saladzius ve Sliavas, 2007).

4.1.17. Lüksemburg

Yabancılar Lüksemburg'da karşılıklılık koşulu ile, vatandaşlara tanınan haklardan aynen yararlanmaktadırlar (Kurtoğlu, 2007).

4.1.18. Macaristan

Macaristan'da son döneme kadar yürürlükte olan kanunlar, yabancıların bu ülkede taşınmaz edinmesine imkan vermemekteydi. Macar Medeni Kanunu'na göre yer altı kaynakları, yer altı suları, nehirler, toprağın alt tabakası, kanallar, doğal göller, kamuya ait

yollar, istasyonlar, limanlar, uluslararası sivil havacılığa açık havaalanları ve ülke üzerindeki hava sahası, devlete ait hazine mallarını oluşturmaktaydı ve bunların yabancı gerçek veya tüzel kişilere satışı mümkün değildi. Günümüzde de yürürlükteki düzenlemelere göre; yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, doğayı koruma bölgelerinde bulunan taşınmazları ve tarım arazilerinin mülkiyet hakkını edinmelerine izin verilmemektedir. Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, (tüzel kişiliği olmayan bir kuruluşun bünyesinde olsa dahi) veraset yoluyla (yasal miras, saklı pay, vasiyetname yolu ile intikal vd.) izne gerek olmadan taşınmaz edinebilirler. Uygulamada, özerkliğin ve kamusal çıkarların açık bir ihlali olmadığı sürece yetkili makamlar tarafından izin verilmektedir (Hidasi, 2009).

4.1.19. Polonya

Polonya’da, 01.05.2004 tarihi itibarıyla AB üyesi olmasının ardından taşınmaz edinme konusunda AB vatandaşlarına uygulanan kısıtlamalar kaldırılmıştır. Bu durum birtakım tartışmaları da beraberinde getirmiştir. Bu tartışmalar ise Türkiye açısından da örnek oluşturabilecek bir uygulamaya neden olmuştur. Polonya’da yabancıların taşınmaz edinmesiyle ilgili olarak tartışılan konulardan ilki, bu ülkedeki emlak fiyatlarının diğer AB üyesi devletlerdeki emlak fiyatlarından oldukça düşük olmasıdır. Bir diğer tartışma, Polonya vatandaşlarının ve girişimcilerinin alım güçlerinin, diğer ülkelerdeki vatandaşların veya girişimcilerin alım gücüyle rekabet edebilecek durumda olmaması nedeniyle yaşanmaktadır. Gerçekte Polonya halkının, tarihsel nedenlerle yabancıların taşınmaz edinmesine getirilen sınırlamaların kaldırılmasına ilişkin belirgin endişeleri bulunmaktadır. Polonya’da, özellikle orta yaşın üzerindeki halkın büyük bir bölümü, II. Dünya Savaşı’ndan önce Almanların elinde bulundurdukları yerleri yeniden parasal güçleri ile satın almak niyetinde olduklarına inanmaktadırlar. Bu nedenlerle yaşanan tartışmalar sonucunda Polonya, tam üye olmak için AB üyelik antlaşmasını imzalarken yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda İçişleri Bakanlığının izninin aranmasını ve geçiş sürecinin uygulanmasını istemiştir. Bu geçiş süreci ise taşınmazın niteliğine bağlı olarak 5 ve 12 yıllık süreler olarak belirlenmiştir. Buna göre; yazlık ev için üyelikten itibaren geçerli olmak koşuluyla beş yıllık bir geçiş dönemi uygulanacaktır. Ancak taşınmazı, en az dört yıldır ülkede oturuyor olmak veya bu taşınmazı turistik işletme olarak kullanmak şartı ile edinmesi halinde İçişleri Bakanlığı’nın izni aranmayacaktır. Tarım arazisi veya orman

alanlarında taşınmaz edinmek için ise üyelikten itibaren 12 yıllık bir geçiş süreci uygulanacaktır (Erdoğan, 2008).

4.1.20. Yunanistan

Yabancılar tarafından Yunanistan'daki taşınmazlar üzerinde mülkiyet ve diğer aynı hakların kazanılması, genel olarak Yunan vatandaşları ile aynı hükümlere tabidir. Yabancıların taşınmaz edinimleri için genel bir sınırlama bulunmamaktadır. Ancak Yunanistan'da Yunan etnik kökenine sahip kişiler, Kıbrıslı Rumlar ya da AB vatandaşlığına sahip kişiler ile bunların dışındakiler arasında gerek belgelerin çeşitleri ve gerekse başvuru yöntemlerinde farklılıklar bulunmaktadır. İlk grupta yer alanlar başvurularını taşınmazın bulunduğu yerde görevli komisyona, ikinci grupta yer alanlar ise Savunma Bakanlığı'nın ilgili birimine sunmaktadırlar. Taşınmaz edinmek isteyen yabancı kişiler, bu ülkede öncelikle bir banka hesabı edinmektedirler. Bu banka hesabı, taşınmaz ile ilgili satış işlerinin yürütülmesini sağlamaktadır. Ayrıca bu yöntem ile ülkeye giren paranın banka hesapları yoluyla takibinin de daha kolaylaşacağı düşünülmektedir. AB vatandaşı olan kişilerin taşınmaz edinmek istemesi halinde bu kişilerin, Yunanistan'da kendi işlerinde çalışmaları ve hizmet vermeleri gerekmektedir. AB vatandaşı olmayan gerçek ve tüzel kişilerin satın aldıkları yerler, büyük toprak parçası ya da hassas bölgeler ise, başvuruyu yapan kişinin uyruğu, taşınmazı kullanması, askeri birimlerin mülkleri bakımından engel veya sorun taşıyıp taşımadığı gibi çeşitli kriterler incelenmektedir. Taşınmaz edinimine ilişkin olarak yabancılara dair yasakların en önemlisi, sınır bölgesine yönelik kısıtlamalarıdır. Sınır bölgelerine yönelik kısıtlamalar vatandaş ve yabancının eşit işleme tabi tutulmasına ilişkin genel kuralın en önemli istisnasını teşkil etmektedir. Yunan kanun koyucu, hangi bölgelerin sınır bölgesi olarak kabul edileceğini belirleme yetkisini kendisi için saklı tutmuştur. Bunun temel nedeni ise Yunan sınır boylarının yabancılar için çok çekici bölgeleri içermekte olmasıdır. AB vatandaşı olsun ya da olmasın yabancıların sınır bölgelerinde, adalarda taşınmaz mal edinmeleri sınırlandırılmıştır ve taşınmaz edinen bir yabancı, taşınmazını satmak istediği takdirde kazancını ülke dışına çıkaramamaktadır. Günümüzde farklı kararnamelerle Yunanistan'ın aşağıdaki bölgeleri sınır bölgesi olarak saptanmıştır. Bu bölgeler arasında Chalkidiki, Chios Adası, Dodekanes (Rodos, Kos, Patnos, Symi, Kalymnoa adaları dahil), Drama, Evros, Florina, Grevena, Imathia, Ionia, Kavalla, Kefollonia Adası, Kerkyna Adası (Krfo), Kilkis, Komotini, Kosani, Lesbos

Adası (Mytilini), Pella, Pieria, Prevesa, Rodopi, Samos Adası, Serres, Thesprotia, Thessaloniki, Xanthi vilayetleri ile Kreta, Lefkas, Sykros ve Thira (San Torin) adalarını saymak mümkündür.

Kanunun bu düzenlemesi, yukarıda söz konusu edildiği üzere, Avrupa Toplulukları Mahkemesi'nin 305/87 sayılı kararıyla topluluk hukukunun yerli ve AB'ye üye ülke vatandaşı ayrımını yasaklayan temel kurallarına ve özellikle topluluğu kuran antlaşmanın 7, 48, 52 ve 59. maddelerine aykırı bulunmuştur. Bu karar üzerine Yunanistan, 1892/90 sayılı kanunla yukarıda adı geçen kanunun 24-32. maddelerini yeniden düzenlemiş ve Avrupa Birliği'ne üye ülkelerin vatandaşları bakımından söz konusu sınırlamaları kaldırmıştır. Ne var ki söz konusu sınırlamalar AB üyesi dışındaki ülkelerin vatandaşları için halen yürürlükte. Bu yasak, üç yıllık süreyi aşan ve taşınmazın bir sınır bölgesinde bulunduğu kiralamalar ve diğer kullanım amaçlı devirler için de söz konusudur. Sınır bölgelerindeki taşınmazlar üzerindeki aynı hakların edinimini yasaklayan genel yasak dolayısıyla, yabancılar yararına rehin hakkı kurulması da yasaktır. Yabancılar için yürürlükte olan mülk edinme yasağının sadece iki ayrık durumu vardır : a- Eskiden beri Yunan ulusal topraklarında piyasaya para sürme ayrıcalığına sahip yabancı bankalar için taşınmaz edinmede sınırlama yoktur. b- Yabancı devletler, askeri mezarlıklarının inşası için taşınmaz mülkiyeti edinebilirler.

Bütün sınır bölgelerinde geçerli olan bu ayrık durumların yanında, sadece küçük bir yabancı zümrenin yararlanabileceği yersel sınırlanmış ayrık durumlar da vardır. Örneğin: Yunan asıllı olduğunu kanıtlayan yabancılar, sınır bölgelerinde yer alan taşınmazlar üzerinde mülkiyet veya diğer aynı hakları edinebilirler. Yine Yunanistan'da mülk edinen bir yabancı uyruklu, mülkünü sonradan satabilir ancak alım, satım sırasında doğacak kazancını Yunanistan'ın dışına çıkaramaz. Kazancını Yunanistan'da bir banka hesabında bloke etmek zorundadır (Erdoğan, 2008).

5. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNMESİNİN EKONOMİK BOYUTU

Bilindiği gibi, Türkiye kalkınmakta olan bir ülkedir. Dış pazarlara ve dış kaynaklara ihtiyacı vardır. Günümüz dünyasında müttefiksiz, ortaksız, alışverişsiz yaşamak mümkün değildir (Fendoğlu, 2008). Dış pazar ve dış kaynak denilince akla ilk gelen sektörlerden biri de kuşkusuz emlak ve inşaatır. Uluslararası arenada, bu sektörlerde başarılı olabilmek adına çok çetin mücadeleler geçmektedir. İspanya ve Yunanistan gibi Türkiye de son yıllarda pastadan payını alabilmek adına çarpıcı gelişmeler kaydetmiştir (Fendoğlu, 2008).

5.1. Uluslararası Doğrudan Yatırımların Türkiye’deki Durumu

Ülkemizde yabancıya gayrimenkul satışının yanı sıra yabancı sermayenin yatırımcı olarak bulunması hususu da önemli yer tutmaktadır. Bu konuda özellikle İspanya, Yunanistan gibi ülkelerle yarışır konumdaki Türkiye’nin yıllar içinde önemli merkezlerden biri haline geldiği bilinmektedir. Antalya, Muğla, Aydın gibi iller ve bu illere bağlı ilçeler sayesinde son yıllarda yabancıya gayrimenkul satışı ve yabancı sermayenin girişi, Türkiye ekonomisinin temel taşlarından biri olmuştur. Alanya’nın bütün bu değerler arasında hiç de küçümsenmeyecek kadar önemli bir yerinin olduğu, özellikle 2004 yılından sonraki yükselişi Tablo 5’te görülmektedir.

Tablo 5. Yıllar itibariyle kuruluş türlerine göre uluslararası sermayeli şirketlerin sayısı

YIL	YENİ	İŞTİRAK	ŞUBE	TOPLAM	ALANYA	TÜRKİYE İÇİNDEKİ PAYI(%)
1954-2003	5.021	1069	233	6.323	62	0.98
2004	1.440	446	62	1.948	66	3.39
2005	2.081	478	54	2.613	203	7.77
2006	2.473	633	63	3.169	188	5.93
2007	2.913	655	61	3.629	184	5.07
2008	2.695	638	64	3.397	136	4.00
2009/Kasım	1.959	481	46	2.486	80	3.22
Genel Toplam	18.58	4400	583	23.565	919	3.90

Hazine Müsteşarlığı'nın Ocak 2010'da yayınladığı bültenler uyarınca, 2009 yılı Kasım ayında Türkiye'ye 334 milyon ABD doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2009 yılı Kasım ayı sonu itibariyle 19.165 adet uluslararası sermayeli şirket ve şube kurulmuş olup, 4400 adet yerli sermayeli şirkete de uluslararası sermaye iştiraki gerçekleşmiştir. Toplamda, 23.565 adet uluslararası sermayeli şirket ülkemizde faaliyette bulunmaktadır (Tablo 6) (ALTSO, 2010).

Tablo 6. Uluslararası sermayeli firmaların sayılarının sektörlere göre dağılımı

SEKTÖRLER	1954-2003	2004	2005	2006	2007	2008	Ocak-Kasım		1954-2009/ Kasım Toplam
							2008	2009	
Tarım, Avcılık, Ormançılık ve Balıkçılık	108	30	34	46	51	60	48	54	383
Madencilik ve Taşocakçılığı	105	31	51	49	82	93	86	59	470
İmalat Sanayi	1.596	349	407	448	498	459	436	334	4.091
Gıda Ürünleri ve İçecek İmalatı	164	51	39	45	37	33	33	40	409
Tekstil Ürünleri İmalatı	188	52	67	51	50	20	22	16	444
Kimyasal Madde ve Ürünlerin İmalatı	195	42	36	38	56	47	44	35	449
Makine ve Teçhizat İmalatı	124	23	27	52	46	44	43	21	337
Motorlu Kara Taşıtı, Römork ve Yarı Römork İmalatı	125	18	20	16	19	21	20	20	239
Diğer İmalat	800	163	218	246	290	294	274	202	2.213
Elektrik, Gaz ve Su	74	15	10	43	77	115	112	114	448
İnşaat	223	127	322	418	498	382	353	247	2.217
Toptan, Perakende ve Ticari	2.282	797	722	780	827	802	745	760	6.970
Oteller ve Lokantalar	636	77	167	202	212	226	207	157	1.677
Ulaştırma, Haberleşme ve Depolama Hizmetleri	491	209	229	269	298	300	274	225	2.021
Mali Aracı Kuruluşların Faaliyetleri	117	6	19	48	41	44	43	15	290
Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetleri	445	225	503	683	860	692	646	394	3.802
Diğer Toplumsal, Sosyal ve Kişisel Hizmetler	246	82	149	183	185	224	199	127	1.196
Toplam	6.323	1.948	2.613	3.169	3.629	3.397	3.149	2.486	23.565

Alanya'daki turizm ve inşaat yatırımcılığı göz önüne alınırsa özellikle bu iki sektörün etkilediği birçok sektör bulunduğu bilinmektedir. İnşaat sektörüne yapılan yatırım imalat sanayisindeki çok sayıdaki sektöre de yapılmış gibi kabul edilmelidir. Toplama

vurulacak olursa, Alanya’da turizm veya inşaat sektörüne yapılmış yatırım, dolayısıyla imalat sanayi, oteller ve lokantalar ve ulaşım-haberleşme gibi yatırımda büyük paya sahip sektörleri de olumlu yönde etkilediği açıktır.

23.565 adet uluslararası sermayeli şirketin, başta toptan ve perakende ticaret olmak üzere, imalat sanayi, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektörlerinde faaliyette bulundukları görülmektedir. İmalat sanayinde faaliyette bulunan uluslararası sermayeli şirketlerde, kimyasal madde ve ürünleri imalatı birinci sırada yer alırken, bunu tekstil ürünleri imalatı ile gıda ürünleri ve içecek imalatı izlemektedir (Tablo 6) (ALTSO, 2010).

Tablo 7. Uluslararası sermayeli firmaların sayılarının ülkelere göre dağılımı

ÜLKELER		1954-2003	2004	2005	2006	2007	2008	Ocak-Kasım		1954-2009/Kasım Toplam
								2008	2009	
AB Ülkeleri (27)		3.223	1.006	1.545	1.979	2.084	1.789	1.659	1.181	12.807
	Almanya	1.062	355	469	556	563	595	545	437	4.037
	Hollanda	532	138	192	270	255	286	268	118	1.791
	İngiltere	418	130	308	461	456	248	236	173	2.194
	Diğer AB Ülkeleri	1.211	383	576	692	810	660	610	453	4.785
Diğer Avrupa Ülkeleri (AB Harici)		719	265	320	372	492	548	510	377	3.093
Afrika Ülkeleri		113	37	55	43	47	52	45	58	405
Kuzey Amerika Ülkeleri		402	98	111	136	165	149	134	119	1.180
	A.B.D.	370	87	97	113	132	130	118	90	1.019
	Kanada	32	11	14	23	33	19	16	29	161
Orta ve Güney Amerika		44	12	16	10	21	12	14	9	124
Yakın ve Orta Doğu Ülkeleri		1.315	349	380	410	506	567	526	522	4.049
	Azerbaycan	128	51	55	81	120	136	120	131	702
	Irak	199	46	57	73	112	88	82	88	663
	İran	421	123	121	109	106	139	127	136	1.155
	Diğer Ülkeler	567	129	147	147	168	204	197	167	1.529
Asya Ülkeleri		430	151	163	165	278	233	223	196	1.616
	Çin Halk	139	56	32	22	42	46	43	31	368
	Güney Kore Cumhuriyeti	59	16	18	12	24	13	13	20	162
	Diğer Asya Ülk.	232	79	113	131	212	174	167	145	1.086
Diğer Ülkeler		77	30	23	54	36	47	40	24	291
Toplam		6.323	1.948	2.613	3.169	3.629	3.397	3.149	2.486	23.565

23.565 adet uluslararası sermayeli firmanın ülke gruplarına göre dağılımına bakıldığında ise, AB ülkeleri ortaklı girişim sayısının 12.807 adet ile birinci sırada yer

aldığı görülmektedir. AB ülkeleri ortaklı uluslararası sermayeli şirketlerin içinde Almanya 4.037 adet firma ile birinci sırayı alırken, onu İngiltere (2.194 adet) ve Hollanda (1.791 adet) izlemektedir (Tablo 7) (ALTSO, 2010).

Türkiye'nin ve dünyanın güçlü iş merkezlerinden biri olan İstanbul'un hemen arkasından yabancı sermayeli şirketlerin tercihi Antalya olmaktadır. Antalya'nın bu duruma ulaşmasında en büyük etken de şüphesiz Alanya'da kurulmuş olan yabancı sermayeli şirketlerdir. Tablo 8'de görüldüğü gibi, 2.931 yabancı sermayeli şirketin 919 tanesi ALTSO'ya kayıtlıdır. Bu oran, Antalya'daki yabancı sermayeli şirketlerin yaklaşık olarak üçte birini oluşturmaktadır.

23.565 adet uluslararası sermayeli firmanın illere göre dağılımına bakıldığında; İstanbul ilinin 12.781 adet ile birinci sırada yer aldığı görülmektedir. İstanbul ilini Antalya (2.931 adet), Ankara (1.560 adet) ve İzmir (1.368 adet) illeri takip etmektedir (Tablo 8) (ALTSO, 2010).

Tablo 8. Uluslararası sermayeli şirketlerin sayılarının illere göre dağılımı (İlk 10 il)

İLLER	Şirket Sayısı (1954-2009/Kasım)
İstanbul	12.781
Antalya	2.931
Ankara	1.560
İzmir	1.368
Muğla	1.333
Bursa	481
Aydın	418
Mersin	396
Kocaeli	287
Adana	178
Diğer İller	1.832
TOPLAM	23.565

5.2. Uluslararası Doğrudan Yatırımların Alanya'daki Durumu

Alanya Ticaret ve Sanayi Odası'na, 31.12.2009 tarihi itibarıyla, 4875 Sayılı Kanuna tabi kayıtlı toplam 919 firma bulunmaktadır. Bu firmaların toplam kayıtlı sermayesi

189.900.353,00 TL'dir. Bu firmaların, 2.467.900,00 TL kayıtlı sermayeye sahip 42 adedi halen tasfiye halinde olup, tasfiye süreci devam etmekte; 18.979.425,00 TL kayıtlı sermayeye sahip 150 firmanın ise 5174 sayılı kanunun 10.maddesi uyarınca oda üyelikleri devam etmekle birlikte üyelik kayıtları askıya alınmıştır. Bunların yanı sıra yabancı sermayeli 33 firma da, geçtiğimiz yılların değişik dönemlerinde kayıtlarını kapamıştır. Alanya bu potansiyeli ile, uluslararası sermayeli şirketlerin illere göre dağılımına göre ülkemizde İstanbul, Antalya, Ankara, İzmir ve Muğla illerinin ardından altıncı sırada yer almaktadır. Bu potansiyeli ile Alanya Ticaret ve Sanayi Odası üyelerinin %10'unu yabancı sermayeli firmalar oluşturmaktadır. (ALTSO, 2010). Adı geçen iller ve yatırım kapasiteleri düşünülecek olursa, Alanya'nın ülke ekonomisine katkısının tartışılmaz olduğu anlaşılmaktadır.

5.2.1. Yabancı Sermayeli Firmaların Faaliyete Geçtikleri Yıllara Göre Dağılımı

Aşağıda yer alan istatistiklerde, kayıtlarını geçen dönemde kapatmış olan yabancı sermayeli firmalar haricinde, halen ALTSO üyelikleri devam eden toplam 919 yabancı sermayeli firma ile ilgili bilgilere yer verilmiştir. Tablo 9'da görüldüğü üzere 1990 yılındaki toplam sermaye ile 2009 yılı sonundaki toplam sermaye karşılaştırıldığında Alanya'nın ne kadar geliştiği ve önemli yatırım merkezlerinden biri haline geldiği görülmektedir (ALTSO, 2010).

Türkiye'de yaşanan gelişmelere paralel olarak Alanya'da faaliyete geçen uluslararası sermayeli şirketlerin sayısında 2004 yılında hareketlilik yaşanmaya başlamıştır. 2007 yılı verilerine göre Türkiye'de toplam 3629 uluslararası şirket kurulmuştur. Alanya'da ise 2007 yılında 184 uluslararası sermayeli şirket kurulmuş olup, Türkiye genelinin %5 ini oluşturmuştur (ALTSO, 2010).

2003 yılına kadar ilçede yeni kurulan uluslararası sermayeli şirketlerin sayısı yılda ortalama 2- 3 seviyelerinde iken 2005 yılından sonra yılda ortalama 150- 200'e ulaşmıştır (ALTSO, 2010).

Bugün Alanya'da bulunan 919 uluslararası sermayeli şirketin %85'i son beş yılda kurulmuştur. Yıl bazında incelendiğinde; %8,71'i 2009 yılında, %20,02'si 2007 yılında, %20,46'sı 2006 yılında, %22,09'u 2005 yılında faaliyete geçmiştir (ALTSO, 2010).

Tablo 9. Alanya’da bulunan yabancı sermayeli firmaların faaliyete geçtikleri yıllara göre dağılımı

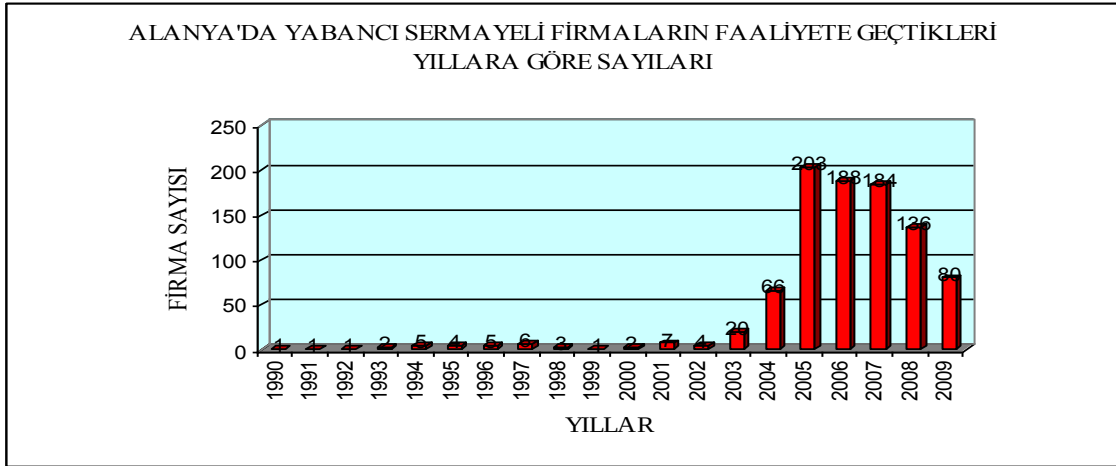
YILLAR	TOPLAM SERMAYE (TL)	FİRMA SAYISI	ORAN (%)
1990	25.000,00	1	0.11
1991	25.000,00	1	0.11
1992	100.000,00	1	0.11
1993	100.000,00	2	0.22
1994	26.803,00	5	0.54
1995	3.278.720,00	4	0.44
1996	83.400,00	5	0.54
1997	1.095.455,00	6	0.65
1998	162.500,00	3	0.33
1999	45.000,00	1	0.11
2000	600.000,00	2	0.22
2001	17.710.000,00	7	0.76
2002	2.625.000,00	4	0.44
2003	2.296.500,00	20	2.18
2004	15.174.400,00	66	7.18
2005	30.921.300,00	203	22.09
2006	37.940.025,00	188	20.46
2007	38.622.000,00	184	20.02
2008	26.507.250,00	136	14.80
2009	12.562.000,00	80	8.71
TOPLAM	189.900.353,00	919	100

Alanya’da 2003- 2009 yılları arasında yabancı sermayeli firmaların hızlı artışının en önemli nedeni, yabancılara yönelik konut satışlarında yaşanan canlılıktır. Son beş yılda yabancı sermayeli firmaların kuruluşunda yabancılara yönelik konut satışlarında yaşanan artışın yanında 17 Haziran 2003 tarih ve 25141 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 4875 sayılı “Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu”nun da olumlu etkisi olmuştur. Söz konusu kanun ile ülkemizde doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesine, yabancı yatırımcıların haklarının korunması ile yatırım ve yatırımcı tanımlarında uluslararası standartlara uyulmasına, doğrudan yabancı yatırımların gerçekleştirilmesinde izin ve onay sisteminin, bilgilendirme sistemine dönüştürülmesi büyük yarar sağlamıştır. Kanun ile getirilen

değişiklik sonrası yabancı ortak için döviz bozdurma belgesi ve Hazine Müsteşarlığı'ndan alınan izin kaldırılarak bunlar bildirimine dönülmüştür (ALTSO, 2010).

Sonuç olarak 2003 yılı sonrası ülkemizin AB'ye giriş sürecinde olumlu gelişmelerin yaşanması, bu süreçte yapılan çeşitli yasal düzenlemeler, Avrupa Birliği ülkeleri vatandaşları nezdinde ülkemiz imajının düzelmesi, ülkemize ve dolayısı ile Alanya'ya olan ilgiyi arttırmıştır. Bu ilgi neticesi yaşanan yerleşme ve konut talebi üzerine çeşitli yabancı yatırımcının da yatırım yapmasına neden olmuştur (ALTSO, 2010).

Yine 2008 yılından itibaren yaşanan ekonomik krizin de etkisi ile konut satışları başta olmak üzere yaşanan daralma yabancı sermayeli şirket kuruluşlarını da etkilemiş ve 2008'de 136, 2009 yılında ise toplam 80 yabancı sermayeli şirket kuruluşu gerçekleşmiştir (ALTSO, 2010).



Şekil 6. Alanya'da yabancı sermayeli firmaların yıllara göre sayıları

5.2.2. Yabancı Sermayeli Firmaların Kuruluş Türlerine Göre Dağılımı

Alanya'da kurulan uluslararası sermayeli firmanın kuruluş türlerine göre baktığımız zaman %95,21'lik bir oran ile ilk sırada Limited Şirketin tercih edildiği görülmektedir. Daha sonra %2,72 ile Anonim Şirket, %2,07 ile de şahıs firmaları olarak faaliyet göstermektedirler (Tablo 10) (ALTSO, 2010).

Tablo 10. Alanya’da bulunan yabancı sermayeli firmaların kuruluş türlerine göre dağılımı

SIRA	FİRMA TÜRÜ	TOPLAM SERMAYE (TL)	ŞİRKET SAYISI	ORAN (%)
1	Limited Şirket	164.171.678,00	875	95.21
2	Anonim Şirket	25.455.675,00	25	2.72
3	Gerçek Kişi	273.000,00	19	2.07
GENEL TOPLAM		189.900.353,00	919	100,00

5.2.3. Yabancı Sermayeli Firmaların Milliyetlerine Göre Dağılımı

ALTSO’ya kayıtlı 919 uluslararası sermayeli şirketin 264’ü Danimarka şirketi, 142’si Almanya şirketi, 124’ü de Hollanda şirkettir. Uluslararası sermayeli şirketlerin ülke dağılımları incelendiğinde, %28,73 payla en fazla sermayenin Danimarka firmalarının oluşturduğu gözlenmektedir. İkinci sırada %15,45 ile Almanya gelmektedir. Bu ülkeleri %13,49 ile Hollanda, %8,71 ile İrlanda takip etmektedir. Sermaye büyüklüklerinde ise ilk sırayı yine Danimarka alırken, sırası ile Hollanda, Rusya Federasyonu ve İrlanda, Danimarka’yı takip etmektedir (ALTSO, 2010).

Alanya’da 39 farklı ülkeden uluslararası sermayeli şirket faaliyet göstermektedir. Avrupa ülkelerinin yanı sıra, Amerika, İran, Kazakistan, Ürdün gibi ülkelerin yatırımcıları da Alanya’da şirket kurmaktadır (Tablo 11) (ALTSO, 2010).

Tablo 11’den de anlaşılacağı üzere yatırımın fazla maliyet gerektirmemesi ve geri dönüşümünü kısa vadede almaları Alanya’yı tercih etmelerinde en önemli unsurdur.

5.2.4. Yabancı Sermayeli Firmaların Alanya ve Beldelere Göre Dağılımı

Toplam 919 uluslararası sermayeli şirketin 504’ü Alanya merkezinde yer almaktadır. 140 firma Mahmutlar Beldesi’nde olup, 86 firma da Oba Beldesi’nde faaliyet göstermektedir (Tablo 12) (ALTSO, 2010).

Tablo 11. Alanya’da bulunan yabancı sermayeli firmaların milliyetlere göre dağılımı

SIRA	ÜLKELER	SERMAYE (TL)	FİRMA SAYISI	ORAN (%)
1	DANİMARKA	44.374.800,00	264	28.73
2	ALMANYA	13.516.803,00	142	15.45
3	HOLLANDA	41.993.370,00	124	13.49
4	İRLANDA	15.352.400,00	80	8.71
5	RUSYA	26.536.000,00	64	6.96
6	NORVEÇ	11.722.000,00	62	6.75
7	İNGİLTERE	7.029.500,00	51	5.55
8	İSVEÇ	7.654.480,00	22	2.39
9	BELÇİKA	2.662.000,00	17	1.85
10	İRAN	5.375.000,00	14	1.52
11	KAZAKİSTAN	2.750.000,00	11	1.20
12	FİNLANDİYA	505.000,00	9	0.98
13	LİTVANYA	2.100.000,00	6	0.65
14	AZERBAYCAN	1.325.000,00	5	0.54
15	ÇEK CUMHURİYETİ	440.000,00	5	0.54
16	UKRAYNA	1.220.000,00	5	0.54
17	BULGARİSTAN	505.000,00	4	0.44
18	MOLDOVA	130.000,00	4	0.44
19	ESTONYA	165.000,00	3	0.33
20	ABD	200.000,00	2	0.22
21	BEYAZ RUSYA	100.000,00	2	0.22
22	FRANSA	258.000,00	2	0.22
23	İSPANYA	35.000,00	2	0.22
24	İTALYA	1.100.000,00	2	0.22
25	POLONYA	780.000,00	2	0.22
26	TÜRKMENİSTAN	200.000,00	2	0.22
27	AFGANİSTAN	1.000,00	1	0.11
28	AVUSTRALYA	20.000,00	1	0.11
29	ERMENİSTAN	60.000,00	1	0.11
30	GÜRCİSTAN	50.000,00	1	0.11
31	İSVİÇRE	100.000,00	1	0.11
32	KANADA	250.000,00	1	0.11
33	LETONYA	70.000,00	1	0.11
34	MACARİSTAN	10.000,00	1	0.11
35	ÖZBEKİSTAN	5.000,00	1	0.11
36	SLOVAKYA	500.000,00	1	0.11
37	TACİKİSTAN	300.000,00	1	0.11
38	ÜRDÜN	500.000,00	1	0.11
39	YUNANİSTAN	5.000,00	1	0.11
GENEL TOPLAM		189.900.353,00	919	100.00

Tablo 12. Alanya’da bulunan yabancı sermayeli firmaların yerleşim yerlerine göre dağılımı

SIRA	BELDE	TOP. SERMAYE (TL)	FİRMA	ORAN (%)
1	ALANYA	102.933.998,00	504	54.84
2	MAHMUTLAR	27.128.500,00	140	15.23
3	OBA	12.357.900,00	86	9.36
4	AVSALLAR	6.906.000,00	36	3.92
5	ÇIKCILLI	7.225.000,00	33	3.59
6	KONAKLI	5.064.445,00	22	2.39
7	KARGICAK	10.915.000,00	21	2.29
8	TOSMUR	2.402.000,00	20	2.18
9	KESTEL	10.585.000,00	16	1.74
10	TÜRKLER	1.527.500,00	11	1.20
11	DEMİRTAŞ	1.175.000,00	9	0.98
12	PAYALLAR	380.000,00	5	0.54
13	ALNYA KÖYLER	700.000,00	4	0.44
14	ÇIPLAKLI	110.000,00	4	0.44
15	İNCEKUM	170.000,00	4	0.44
16	OKURCALAR	320.000,00	4	0.44
GENEL TOPLAM		189.900.353,00	919	100.00

5.2.5. Yabancı Sermayeli Firmaların Faaliyet Konularına Göre Dağılımı

Alanya’da faaliyet gösteren yabancı sermayeli firmaları faaliyet gösterdikleri alanlar itibarı ile incelediğimiz zaman, yukarıda açıklanan inşaat sektöründe yaşanan gelişimin etkilerini açıkça görmek mümkündür. İlçede halen faal olan uluslararası sermayeli 919 şirketin %41’i aşkını olan 379 firma emlak alım satımı ve komisyonculuğu olan gayrimenkul sektöründe, 265’i de inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir. 111 şirket ise, konaklama ve yiyecek içecek sektöründe faaliyet göstermektedir (Tablo 13) (ALTSO, 2010).

Sektörel dağılım incelendiğinde iki sektör dikkat çekmektedir. Birincisi, uluslararası sermayeli şirketlerin %74’ünü gayrimenkul ve inşaat sektörü oluşturmaktadır. Bu sektörlere bağlı olarak mobilya, tesisat, bina temizliği, çeşitli inşaat malzemelerinin perakende ticareti gibi iş alanlarında da hareketlilik yaşanmaktadır. İkinci sektör, turizmle ön plana çıkmış olan ilçemizde uluslararası sermayeli şirketlerin bu alandaki yatırımları %15’le sınırlı kalmaktadır (ALTSO, 2010).

Tablo 13. Alanya’da bulunan yabancı sermayeli firmaların faaliyet kodlarına göre dağılımı

SR. NO	FAALİYET KONUSU	TOPLAM SERMAYE (TL)	FİRMA SAYISI	ORAN (%)
1	GAYRİMENKUL FAALİYETLERİ	50.288.250,00	379	41.24
2	İNŞAAT	72.548.703,00	265	28.84
3	KONAKLAMA VE YİYECEK HİZMETİ	41.703.975,00	111	12.08
4	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET; MOTORLU TAŞITLARIN VE MOTORSİKLETLERİN ONARIMI	8.952.000,00	75	8.16
5	MESLEKİ, BİLİMSEL VE TEKNİK	12.794.400,00	39	4.24
6	KÜLTÜR, SANAT, EĞT., DİNLENCE VE SPOR	1.095.000,00	13	1.41
7	BİLGİ VE İLETİŞİM	285.000,00	8	0.87
8	İDARİ VE DESTEK HİZMET FAALİYETLERİ	857.000,00	8	0.87
9	İMALAT	230.000,00	5	0.54
10	MADENCİLİK VE TAŞ OCAKÇILIĞI	385.000,00	4	0.44
11	EĞİTİM	240.000,00	3	0.33
12	SU TEMİNİ; KANALİZASYON, ATIK YÖNETİMİ VE İYİLEŞTİRME	60.000,00	2	0.22
13	ULAŞTIRMA VE DEPOLAMA	210.000,00	2	0.22
14	İNSAN SAĞLIĞI VE SOSYAL HİZMET	81.025,00	2	0.22
15	DİĞER HİZMET FAALİYETLERİ	70.000,00	2	0.22
16	ELEKTRİK, GAZ, BUHAR VE İKLİMLENDİRME ÜRETİMİ VE DAĞITIMI	100.000,00	1	0.11
17	FİNANS VE SİGORTA	0.00	0	0
	GENEL TOPLAM	189.900.353,00	919	100.00

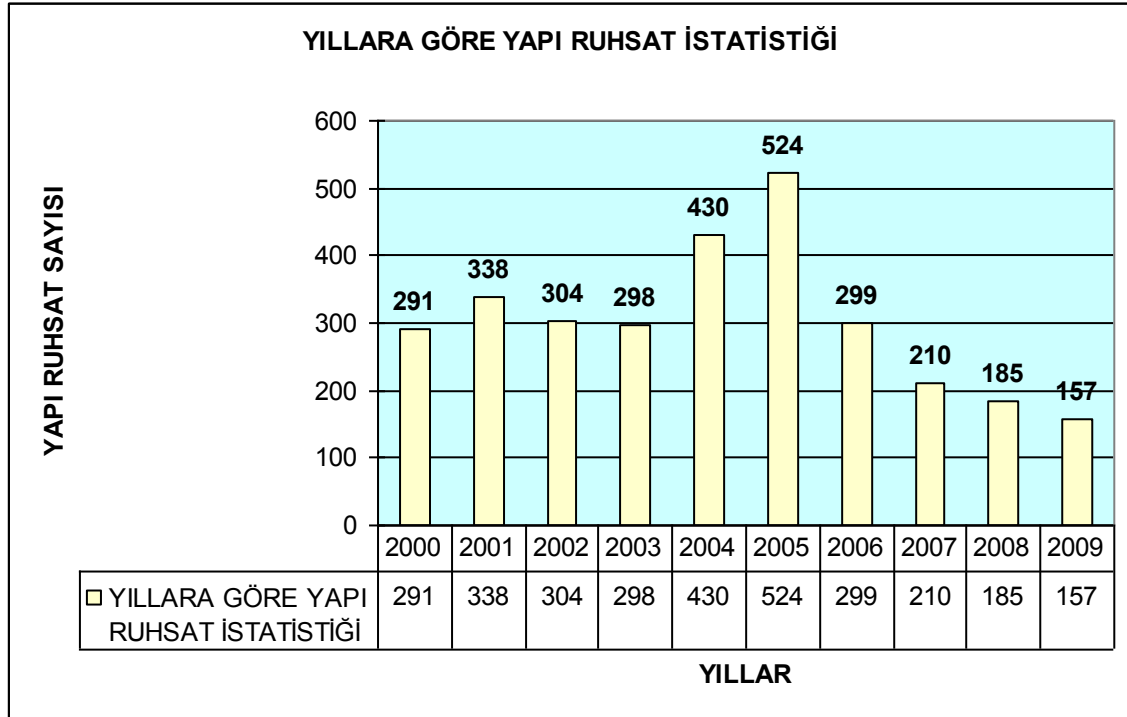
Yabancı sermayeli firmaları ALTSO meslek grupları itibarı ile incelediğimiz zaman; 379 firmanın Emlak Komisyonculuğu, 265 firmanın İnşaat, 66 firmanın restaurant, bar ve kafeterya işletmeciliği, 45 firmanın otel, apart otel işletmeciliği konularında faaliyet gösterdikleri görülmektedir. 164 firma da değişik iş kollarında faaliyet göstermektedirler (Tablo 13) (ALTSO, 2010).

5.3. Yabancıya Mülk Satışının İnşaat ve Emlak Sektörüne Etkileri

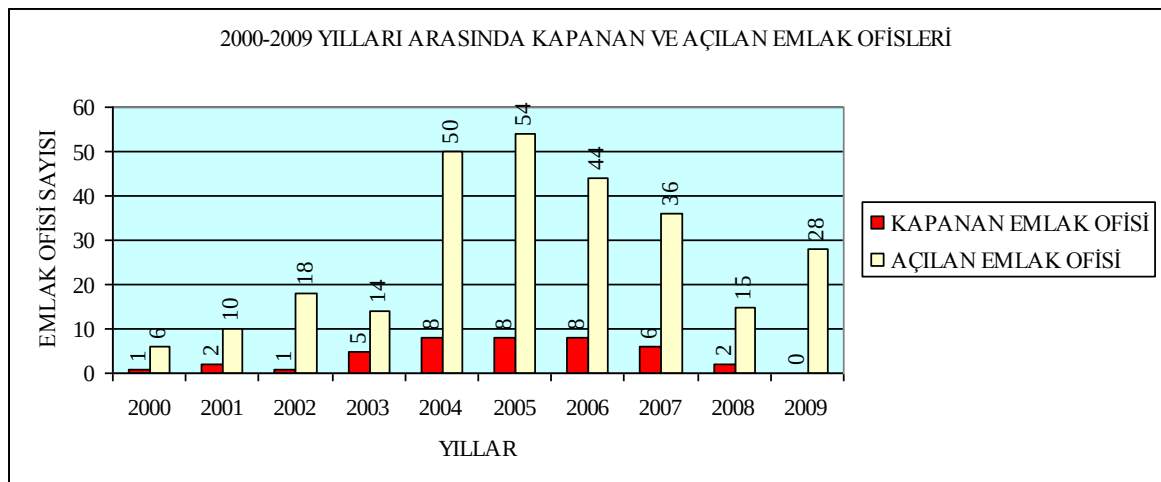
Alanya’da taşınmaz edinen yabancılar hiç kuşkusuz ekonomik olarak bir çok sektörü de etkilemektedir. Bunlardan en önemlileri inşaat ve emlak piyasasıdır. Dünyada yaşanan küresel ekonomik krizin yanı sıra yabancıya satışla ilgili kanunda yapılan düzenlemelerle yabancıya satışlar sekteye uğramıştır. Son üç yıldır yaşanan durgunluğun 2010 yaz sezonunda emlak ve inşaat sektörünün hareketlenmesiyle biteceği düşünülmektedir. Bu hareketlenmenin birçok alanda istihdam yaratacağı da söylenenler arasındadır. Özellikle inşaat sektörünün aktifleşmesiyle birlikte bundan etkilenen birçok sektörde de bir hareketlilik beklenmektedir.

Alanya Belediyesi'nden edinilen 2000- 2009 yılları arasındaki bazı bilgiler analiz edildiğinde, ekonomik krizle beraber yabancıya mülk satışında yaşanan düşüşlerin inşaat sektörü üzerine etkilerini görebilmek mümkündür (Şekil 7).

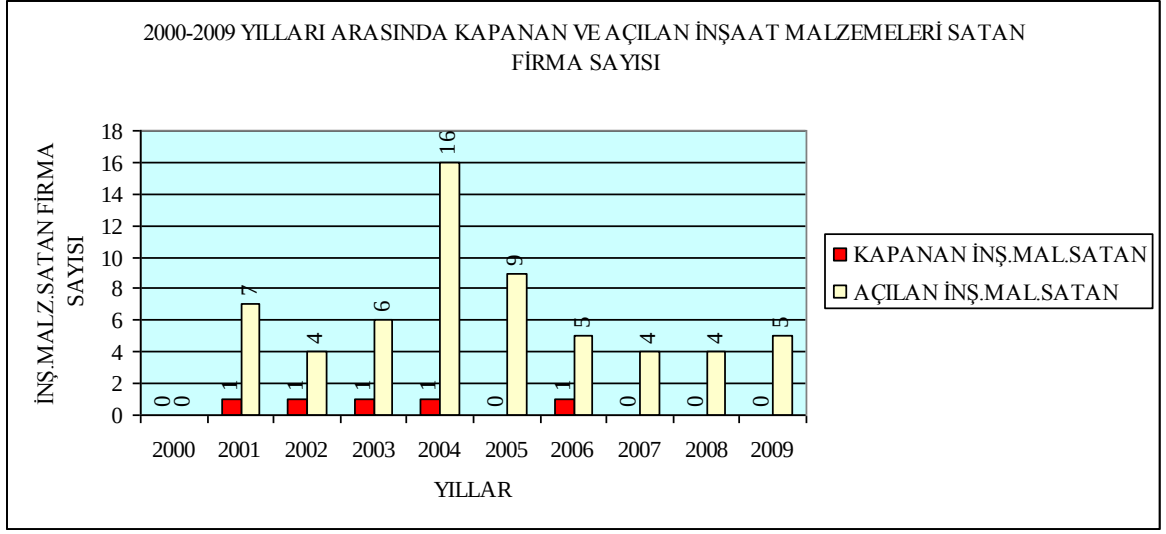
Şekil 8. ve Şekil 9. incelendiğinde yıllara göre Alanya'da açılıp kapanan emlak ofisi ve inşaat malzemesi satan firma sayıları inşaat sektöründeki küçülmeyi göstermektedir.



Şekil 7. Yıllara göre inşaat ruhsat sayıları



Şekil 8. 2000- 2009 yılları arasında kapanan ve açılan emlak ofisleri



Şekil 9. 2000- 2009 yılları arasında kapanan ve açılan inşaat malzemeleri satan firma sayısı

Alanya’da genel olarak yabancılar mesken satın almaktadırlar. Örneğin, emsali 1.00 olan bir dönümlük imar parseli üzerine ortalama on mesken yapılabildiği baz alındığında, bin metrekare arsa, yüzer metrekare arsa paylarıyla on ayrı yabancı uyrukluya satılmaktadır. Yani bir daire alan yabancı uyruklu kişi sadece yüz metrekare imarlı arsa satın almış olmaktadır. İşin ekonomik kısmına baktığımızda ortalama böyle bir dairenin tefrişatı ile birlikte satın alan kişiye maliyeti yüzbin euro civarında olmaktadır. Oysaki iç piyasada aynı binanın yapıldığı bin metrekare arsa ortalama yüzbin euroya satılmaktadır. Yüzbin euroluk bir arsa üzerine yapılan on dairelik bir bina için bir milyon euroluk satış gerçekleştiğine göre aradaki dokuzyüzbin euronun ülkenin ihtiyacı olan istihdam ve imalat kalemlerine kazanç olarak yansıdığı belirtilmektedir. Bu paradan arsa sahipleri, ustalar, işçiler, mühendisler, mimarlar, hazır beton firmaları, demirciler, mobilya satıcıları vs. olmak üzere 640 çeşit iş kalemi faydalanmaktadır. Ya da şöyle demek mümkündür; böyle bir binanın inşa edilip satılmasından basit bir hesapla 640 aile geçim sağlamaktadır. Aynı binanın işletme, bakım, onarım ve bundan sonra içerisine yerleşen ailenin yeme, içme, barınma taleplerini de değerlendirdiğimizde uzun yıllara sarı bir geçim kaynağı da o bölge için sağlanmaktadır. Gelişmişlik kriterleri milli gelire göre endekslenmiş uluslararası bir toplumda yaşadığımıza göre, milli hasılamıza yansıyacak bu rakamların küçümsenmemesi gerekmektedir.

ALEKOD’un (Alanya Emlak Komisyoncuları Derneği) araştırmalarına göre, Alanya’da satılmayı bekleyen 12 bin dairenin büyük bölümü yabancılar için tasarlanmıştır. Alanya’da, %70’e yakını son beş yılda olmak üzere, 13.000 civarında daire yabancı

uyruklulara satılmıştır. Son üç yıldır daire satışlarında büyük düşüş yaşanmasında Amerika'daki Mortgage krizinin neden olduğu belirtilmektedir. Dünyada yaşanan ekonomik sıkıntıdan dolayı yabancılar daire almaktan kaçınmaktadırlar. Bu, parasızlıktan çok belirsizlikten kaynaklanan bir durumdur. Avrupalı, krizden dolayı risk almak istememekte ve parasının cebinde kalmasını istemektedir. Bu yüzden emlak alımına temkinli yaklaşmaktadırlar. Yapılan yazışmalar ve emlakçıların internet sitelerine düşen bilgiler, 2010 Mart ayından itibaren emlak sektöründe ciddi bir hareketliliğin olacağını göstermektedir. Yabancılar açısından emlak konusunda halen en kazançlı ülkenin Türkiye olduğu vurgulanmakta ve dünya ölçeğine bakıldığında İspanya, Yunanistan ve diğer ülkelerin bizden çok daha kötü olduğu belirtilmektedir (Balıktay, 2010).

Birçok yabancıların ticaret amaçlı daire satın aldığını belirten ALEKOD, özellikle 2005 ve 2006 yılından önce daire satın alıp, bu yıllarda satan yabancıların çok yüksek kar elde ettiklerinin altını çizmektedir. Taşınmazlarını zamanında satan yabancı uyrukluların kar etmesinin yanı sıra gecikenler biraz zarar etmişler, ancak ticari amaçlı olarak yurtdışından daire satın alan yabancılar içerisinde en az zararı Türkiye'den emlak alanlar yaşamışlardır. Türkiye'den emlak alan yabancı uyruklular Avrupa'dan gayrimenkul almış olsalardı daha fazla zarar edeceklerdi. Avrupa'da daireler %60'a yakın değer kaybetti. Alanya'da alınan dairelerde ise kayıp %10 veya %20 olmuştur (Balıktay, 2010).

Alanya Belediye'sinin Gelir Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere göre Alanya'da taşınmaz edinen çok sayıda yabancı uyruklu mükellef bulunmaktadır. Alanya denildiğinde her ne kadar Alanya Belediyesi akla gelmekte ise de halen Alanya ve mücavir sahası içinde Alanya Belediyesi'nin dışında irili ufaklı toplam 16 ayrı belde belediyesinin de (Avsallar, Kargıcak, Konaklı, Mahmutlar, Obaköy, Okurcalar, Payallar, Tosmur, Türkler, Cickilli, Çıplaklı, Emişbeleni, Kestel, Güzelbağ, Demirtaş, İncekum Belediyeleri) bulunduğu dikkate alınmalıdır. Bu sayının belde belediyeleri mükellefleriyle birlikte daha fazla olduğu ortaya çıkmaktadır.

Alanya Belediyesi'ne kayıtlı yabancı uyruklu gerçek kişilerin sahip oldukları taşınmaz sayısına göre, halen 1284 taşınmazın sahibi olan Alman uyruklular birinci sırada iken, Alman uyrukluları Danimarka, Norveç, Hollanda ve İsveç uyruklu gerçek kişiler takip etmektedir. Toplam kayıtlı vergi mükellefi arasında Alman uyrukluların oranı %38, düzeyinde iken, ikinci sıradaki Danimarka uyruklularının oranı %23, Norveç uyruklularının oranı %14,2, Hollanda uyruklularının oranı %7,70, İsveç uyruklularının oranı ise %3,9'dur.

Bununla birlikte ALBİS verilerinden yola çıkarak, Alanya’da yabancıya mülk satışının en çok etkilediği inşaat sektörünün 2005- 2009 yılları arasında sağladığı istihdam maliyetindeki değişim Tablo 14’te gösterilmektedir.

Tablo 14. İnşaat sektöründe istihdam maliyeti (ALBİS, 2010)

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İSTİHDAM MALİYETİ			
YIL	TOP. İNŞAAT ALANI M ²	TOPLAM MALİYET (TL)	TOPLAM İSTİHDAM MALİYETİ (TL)
2005	459.623,35	234.973.406,95	93.989.362,78
2006	375.373,50	189.688.604,00	75.875.441,60
2007	197.512,00	99.986.317,00	39.994.526,80
2008	212.957,00	107.735.603,00	43.094.241,20
2009	185.162,00	93.884.667,00	37.553.866,80

Toplam inşaat alanları; Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından verilmiş olan inşaat ruhsatlarının yapı sınıfı ve yapı türü baz alınarak yıllara göre inşaat alanları toplanarak bulunmuştur. Bayındırlık Bakanlığı’nın 2010 yılı yapı yaklaşık birim fiyatlarına göre yapı maliyetleri hesaplanmıştır.

Yine Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyat analizlerine göre toplam maliyetin yaklaşık %40’ı istihdam olarak kabul edilmektedir. Tabloda da görüldüğü üzere inşaat sektörü ekonomik anlamda iyi bir istihdam alanı oluşturmaktadır. 2005 yılı ile 2009 yılı karşılaştırıldığında 56.435.496 TL’lik istihdam azalması görülmektedir. Bunun Alanya için geçerli olan en önemli nedenlerinden biri Anayasa Mahkemesi’nin Tapu Kanunu’nun 35. maddesini iptal etmesi olarak açıklanabilirken; diğer bir neden de dünyada küresel ekonomik krizin, özellikle inşaat sektöründe ciddi anlamda durgunluğa yol açması olarak da gösterilebilir.

5.3.1. Konut Satışında Satış Değerinin Vergiye Esas Değere Göre Karşılaştırılması

Satış değeri ile vergiye esas değer arasındaki farkı belirtmek için hazırlanan tablodaki rakamlar, Alanya Belediyesi Emlak ve Gelirler Müdürlüğü arşivinden alınmıştır. Satış değerleri ise Alanya’da faaliyet gösteren inşaat firmalarından temin edilmiştir. Yukarıda belirtilen değerlere ait tapu bilgileri kişiye özel olduğu için saklı tutulmuştur.

Tablo 15. Alanya ilçesi taşınmazlar arsa pay ve kat mülkiyeti mesken değerleri karşılaştırmalı fark tablosu (ALBİS, 2010)

NİTELİĞİ	KAT İRTİFAKLI ARSA PAY DEĞERİ (TL)	KAT MÜLKİYETİ MESKEN DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİN, VERGİYE ESAS DEĞERE ORANI (%)
Villa	131.000	239.000	500.000	382
Konut	17.000	67.000	100.000	588

Ülkemizde, gayrimenkul satış işleminin vergi değeri yönüne bakıldığında; 21.12.2009 tarih ve 27449 sayılı Resmi gazetede yayınlanan 60 Seri No’lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinin (4) sayılı tarifesinin (20.a) maddesine göre: “Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında (4751 sayılı Kanunun 6/C maddesiyle değişen ibare. Yürürlük: 9.4.2002) gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 16,5 oranında tapu harcı tahsil edilir.” şeklinde uygulanmaktadır.

Genel olarak inşaat firmalarının uygulamasına baktığımızda, inşaat firmaları yaptıkları sözleşme gereği, binayı inşa edip yapı kullanım belgesi alabilir seviyesine getirmektedirler. Yapı bu aşamada iken inşaat firmaları kat irtifaklı arsa payı üzerinden gayrimenkulü satmaktadırlar. İnşaat firmaları genellikle yapı kullanma belgesini almadan önce gayrimenkul satışını yapmak istemektedirler. Bu durumda alıcı, satın aldığı konutun iskan belgesini yerel yönetimden kendisi almaktadır. Dolayısıyla devlete ödenen vergi, inşa edilen binanın arsa payı üzerinden gerçekleşmektedir. Alıcı daha sonra oturma iznini, iskan belgesini aldıktan sonra gayrimenkulün “cins tahsisini” yaptırarak kat mülkiyetini kurdurmaktadır. Böylelikle satış yapı kullanım belgesi alınmadan önce, kat irtifaklı arsa payı üzerinden yapıldığı için, devletin önemli miktarda bir vergi kaybının olduğu ortadadır. Ayrıca, gayrimenkul üzerinde cins tahsisi yapıp kat mülkiyetine geçtikten sonra taşınmazın satışı gerçekleştirilse dahi, inşaat firması ile müşteri arasındaki gerçek satış değeri üzerinden vergilendirme yapılması söz konusu değildir. Yasa gereği vergilendirme, gayrimenkulün cinsine göre emlak vergi değeri üzerinden yapılmaktadır.

Yukarıdaki tabloda, inşaat firmalarından ve belediye kayıtlarından alınan değerler gösterilmiştir. Ada ve parseli tespit edilerek inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde 500.000 TL fiyatla satılan bir villanın, belediyede kat irtifaklı arsa pay değeri 131.000 TL

olarak gözükmeaktadır. Kat irtifaklı arsa değerine göre satılan villanın vergi harcı 131.000 TL üzerinden hesaplanmaktadır. Söz konusu villanın kat mülkiyetine geçmesi durumunda belediye kayıtlarındaki değeri 239.000 TL olmaktadır. Aynı şekilde tabloda konut olarak örneklediğimiz bir mesken 100.000 TL'ye satılıyorken, vergi değerine esas kat irtifaklı arsa pay değeri 17.000 TL olarak gözükmeaktadır. Binada kat mülkiyetine geçilmesi durumunda da bir konutun emlak beyan değeri; 67.000 TL olarak gözükmeaktadır. Görüldüğü üzere, gerçek satış değerleri ile vergiye esas değerler arasında önemli oranda farklar bulunmaktadır. Örneğimizde de görüldüğü gibi villanın gerçek satış değeri ile vergi harcına esas değer arasında %382'lik bir fark; konut olarak örneklediğimiz meskenin satış değeri ile vergiye esas değer arasında %588 oranında farklar bulunmaktadır. Bu farklar devlet açısından önemli bir kayıptır.

6. ALANYA'DA ALAN ARAŞTIRMALARI BULGULARI

6.1. Araştırmanın Evreni ve Örneklemi

Araştırmanın evrenini, Alanya ilçesinde faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitler ile Alanya'da ikamet eden yabancı uyruklu vatandaşlar oluşturmaktadır. Alanya Belediyesi Açma Ruhsat Birimi'nden elde edilen verilere göre, Alanya'da faaliyet gösteren 715 emlakçı ve müteahhit bulunmaktadır. Araştırmada, evrenini temsil edecek örneklemin belirlenmesinde tesadüfî örnekleme yöntemi uygulanmıştır. Alanya Belediyesi Açma Ruhsat Birimi'nden edinilmiş verilerden yararlanılarak tesadüfî örnekleme yöntemi ile 200 emlakçı ve müteahhit belirlenmiştir. Anketler ilgili kurumlar ziyaret edilerek bırakılmış ve onbeş gün sonra geri toplanmıştır. Anketlerin değerlendirilmesinde 77 anketin eksik doldurulduğu görülmüş ve araştırma kapsamından çıkarılmıştır. Araştırma, 123 anket üzerinden (evrenin %17,2'si) değerlendirilmiştir.

Alanya Belediyesi Emlak ve Gelirler Müdürlüğü'nden alınan verilere göre Alanya Belediyesi sınırları içerisinde 3415 yabancı uyruklu vatandaşın yaşadığı tespit edilmiştir. Örneklem sayısının belirlenmesinde Ryan'ın (1995) formülü kullanılmıştır. Araştırma konusu ile ilgili daha önceden herhangi bir araştırma yapılmamış ise, örneklem büyüklüğünün belirlenmesinde kullanılan formüldeki P değeri genel olarak 0,5 olarak alınır. Çalışmada katlanılabilir hata oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan çalışmaların güven aralığında olması, araştırmanın güvenilirliği açısından büyük önem arz etmektedir. Ryan'ın geliştirdiği formül aşağıdaki gibidir (Üngüren vd., 2010).

$$n = \frac{N \cdot P \cdot q}{(N-1) B^2 + P \cdot q} \cdot Z^2$$

Formülde yer alan sembollerin anlamları şu şekildedir;

n = Örneklem sayısı

N = Araştırmaya konu olan topluluk sayısı

P = Topluluk oranı veya tahmini

q = $1-P$ 'yi

B = Katlanılabilir hata oranını

Z = İstenilen güven aralığını ifade etmektedir.

Formüle göre, araştırmada uygulanması gereken anket sayısı 195 olarak belirlenmiştir. Geri dönmeme ihtimalleri de dikkate alınarak 300 anket dağıtılmıştır. Araştırmada, geri dönüşü gerçekleşen 296 anket analize tabi tutulmuştur. Anketlerden elde edilen verilerin analizi için “SPSS 13,0 for Windows” paket programı kullanılmıştır. Veri formundan elde edilen veriler, frekans analizleri ile ortaya konulmuştur.

6.2. Emlakçı ve Müteahhitlere Uygulanan Anket Çalışmasının Analizi ve Yorumlanması

Tablo 16’ya göre, araştırmaya katılan Alanya’daki emlakçı ve müteahhitlerin faaliyet süreleri incelendiğinde, %33,1’in on yılın üzerinde, %32,2’sinin 6-10 yıl arasında, %33,2’sinin 1-5 yıl arasında ve %2,5’inin de bir yıldan daha az süredir faaliyet gösterdiği görülmektedir. Genel olarak araştırma kapsamındaki emlakçı ve müteahhitlerin uzun süredir Alanya’da faaliyet gösterdiklerini söylemek mümkündür.

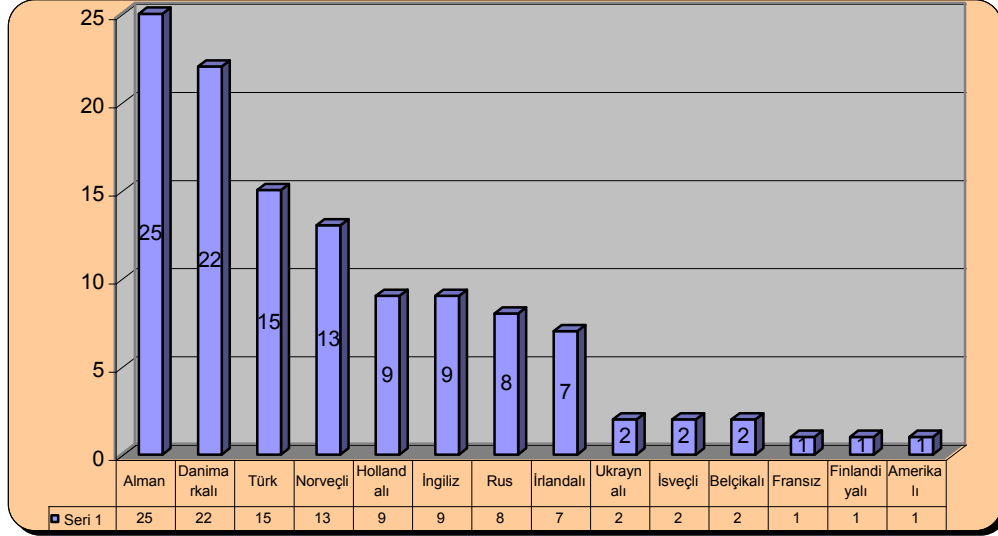
Tablo 16. Emlakçı ve müteahhitlerin faaliyet süresi

Faaliyet Süresi	n	%
1 yıldan az	3	2,5
1-5 yıl	39	32,2
6-10 yıl	39	32,2
10 yıldan daha fazla	40	33,1
Toplam	121	100,0
Boş	2	
Genel Toplam	123	

Tablo 17’de yer alan verilere göre Alanya’da faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitlerin müşteri grupları arasında %21’lik oranla Almanlar ilk sırada yer almaktadır. Alman uyruklu müşterileri sırasıyla %18’lik oranla Danimarkalı, %13’lük oranla Türk, %11’lik oranla Norveçli, %8’lik oranla Hollandalı ve İngiliz, %7’lik oranla Rus, %6’lık oranla İrlandalı, %2’lik oranlarla Ukraynalı, İsveçli ve Belçikalı, %1’lik oranlarla Fransız, Finlandiyalı ve Amerikalı müşteri grupları takip etmektedir. Genel olarak Alanya’da mülk edinen müşteri gruplarının ilk sıralarında Almanya ve İskandinav ülke vatandaşları yer almaktadır (Şekil 10).

Tablo 17. Alanya'daki emlakçı ve müteahhitlerin müşteri grupları

Milliyet	n	%
Alman	25	21,4
Danimarkalı	22	18,8
Türk	15	12,8
Norveçli	13	11,1
Hollandalı	9	7,8
İngiliz	9	7,8
Rus	8	6,8
İrlandalı	7	6,0
Ukraynalı	2	1,7
İsveçli	2	1,7
Belçikalı	2	1,7
Fransız	1	0,8
Finlandiyalı	1	0,8
Amerikalı	1	0,8
Toplam	117	100
Boş	6	
Genel Toplam	123	



Şekil 10. Alanya'daki emlakçı ve müteahhitlerin müşteri grupları

Tablo 18'de yer alan verilere göre Alanya'daki emlakçı ve müteahhitler %70,3'lük oranla ilk sırada site içersinde konut sattıklarını belirtmişlerdir. İkinci sırada ise %36,6'lık oranla apartman dairesi, üçüncü sırada ise %54,4'lük oranla villa tipi konut satışı gerçekleştiği görülmektedir. Elde edilen bu sonuçlardan ilk sırada site içersinde konut satışının ilk sırada gerçekleşmesinin nedenleri olarak, sitenin daha güvenli olması, sosyal ve rekreasyonel faaliyet imkanlarının bulunması gösterilebilir. İkinci sırada yer alan

apartman dairesinin tercih nedenleri olarak, diğer konut türlerine göre ucuz olması, şehir merkezinde yer alması söylenebilir. Villa tipi konut satışının üçüncü sırada yer almasının nedenleri olarak ise, satış fiyatının diğer konut türlerine göre yüksek olması, konut kullanım sürelerinin yılın belli aylarını kapsamaması gibi maddeler sayılabilir. Yerleşik yabancılara yönelik yapılan ankette, %40'ı Alanya'da 6 ay ve daha az süre yaşadıklarını belirtmişlerdir.

Tablo 18. Alanya'daki emlakçı ve müteahhitlerin öncelik sırasına göre sattıkları mesken türleri

Apartman dairesi	n	%	Villa	n	%	Site içersinde daire	n	%
1. Sıra	36	43,9	1. Sıra	14	20,6	1. Sıra	71	70,3
2. Sıra	30	36,6	2. Sıra	17	25,0	2. Sıra	24	23,8
3. Sıra	16	19,5	3. Sıra	37	54,4	3. Sıra	6	5,9
Toplam	82	100,0	Toplam	68	100,0	Toplam	101	100,0
Boş	41		Boş	55		Boş	22	
Genel Toplam	123		Genel Toplam	123		Genel Toplam	123	

Tablo 19'a göre, araştırma kapsamında yer alan emlakçı ve müteahhitlerin %48'lik en yüksek oranla 101.000-150.000 TL arasında fiyat değeri olan konut satışı gerçekleştirdikleri saptanmıştır. İkinci sırada %28,5'lik oranla 75.000-100.000 TL fiyat aralığı, üçüncü sırada %13,8'lik oranla 151.000-200.000 TL fiyat aralığı, dördüncü sırada %6,5'lik oranla 201.000-250.000 TL fiyat aralığı ve en alt sırada ise %3,3'lük oranla 250.000 TL üzerinde fiyatı bulunan konut satışları gerçekleştirilmiştir. Elde edilen bu sonuçlar Tablo 18'de yer alan verilerle paralellik göstermektedir.

Tablo 20. ve Şekil 11'de görüldüğü gibi araştırma kapsamında yer alan emlakçı ve müteahhitlere göre yabancıların konut alımında dikkat ettiği en önemli faktörün $X= 4,29$ değerle manzara faktörü olduğu görülmektedir. Manzara faktörünü sırayla $X=4,21$ değerle yüzme havuzunun olması, $X= 4,20$ değerle mimari özellik, $X=4,16$ değerle inşaat kalitesi, $X=3,91$ değerle konutun büyük balkonlu olması, $X=3,88$ değerle özel güvenliğinin olması, $X= 3,85$ değerle otoparkının olması ve $X=3,75$ değerle ucuz olması faktörleri gelmektedir. Konutun kent içinde olması ($X=3,43$) ve kent dışı sakin olması ($3,27$) faktörlerinin konut satışındaki etkisinin çok önemli olmadığı görülmektedir. Site içersindeki konutun taşınmış

olduğu niteliklerin, Tablo 20’de yer alan satışa etki eden faktörleri karşıladığı söylenebilir. Elde edilen bu sonuçlarla Tablo 20 ve Tablo 18’in örtüştüğü görülmektedir.

Tablo 19. Satılan konutların fiyat aralığı

Fiyat Aralığı (TL)	n	%
75.000-100.000	35	28,5
101.000-150.000	59	48,0
151.000-200.000	17	13,8
201.000-250.000	8	6,5
250.000 TL üzeri	4	3,3
Toplam	123	100,0

Tablo 20. Emlakçı ve müteahhitlere göre yabacıların konut alımında dikkat ettikleri faktörler

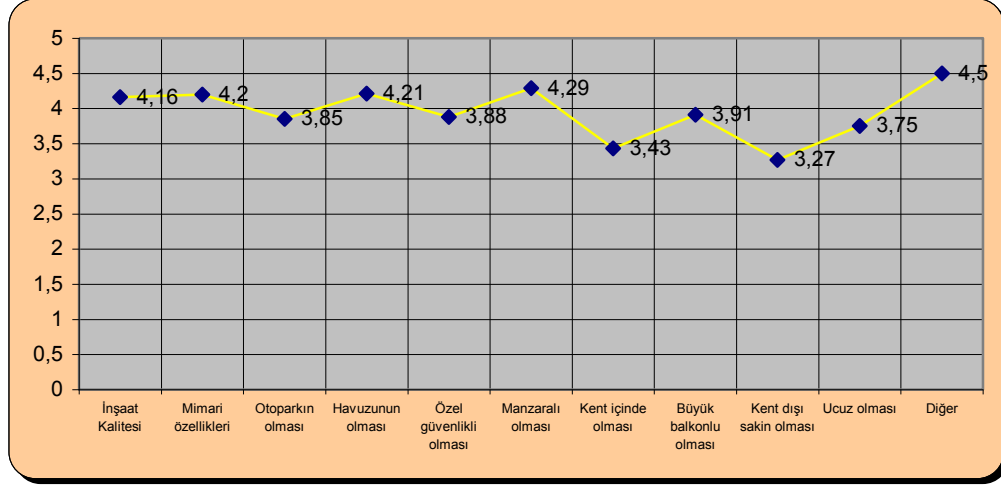
Konutta Dikkat Edilen Özellikler	N	Minimum	Maksimum	X	Std. Sapma
İnşaat Kalitesi	121	1,00	5,00	4,16	1,23
Mimari özellikleri	110	1,00	5,00	4,20	,958
Otoparkın olması	102	1,00	5,00	3,85	1,18
Havuzunun olması	118	1,00	5,00	4,21	1,16
Özel güvenli olması	113	1,00	5,00	3,88	1,13
Manzaralı olması	117	1,00	5,00	4,29	1,07
Kent içinde olması	108	1,00	5,00	3,43	1,08
Büyük balkonlu olması	104	1,00	5,00	3,91	1,17
Kent dışı sakin olması	95	1,00	5,00	3,27	1,14
Ucuz olması	103	1,00	5,00	3,75	1,24
Diğer	4	3,00	5,00	4,50	1,00
1: Hiç önemli Değil.....5: Çok önemli					

(1: Hiç önemli değil, 2: önemli değil, 3: Ne önemli ne önemsiz, 4:Önemli, 5: Çok önemli)

Tablo 21’de yer alan verilere göre altyapının tamamlanması, cadde ve sokak düzenlemelerinin yapılması gayrimenkul satışlarını arttırdığını göstermektedir. Bu kapsamda mahalli yönetimlerin altyapı sorunlarını çözmeleri ve cadde ve sokak düzenlemelerine önem vermeleri gayrimenkul değerlerini arttıracak ve çevreye olumlu yönde yansıyacaktır.

Tablo 22’de yer alan verilere göre Alanya’da faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitler, gayrimenkulün çevresinde alış-veriş merkezlerinin olmasının gayrimenkul değerlerini arttırdığını düşünmektedir. Katılımcıların %50’sine göre konutların alış-veriş merkezlerine yakın olması konutların değerini orta düzeyde attırmakta, %18,6’sına göre

çok arttırmakta, %16,9'una göre az attırmakta, %9,3'üne göre çok fazla arttırmakta ve %5,1'ine göre çok az attırmaktadır. Özetle konutun alış-merkezilerine yakın bir yerde olması konutun değerini attırmaktadır.



Şekil 11. Emlakçı ve müteahhitlere göre yabancıların konut alımında dikkat ettikleri faktörler

Tablo 21. Altyapı, cadde, sokak düzenlemelerinin gayrimenkul satışına etkisi

Etkileme Düzeyi	n	%
Az	4	3,3
Orta düzeyde	12	9,8
Çok	34	27,6
Çok fazla	73	59,3
Toplam	123	100,0

Tablo 22. Alış-veriş merkezlerinin gayrimenkul değerine etkisi

Alış-veriş Merkezinin Değere Etkisi	n	%
Evet, Etkili	106	86,2
Hayır, Etkili değil	17	13,8
Toplam	123	100,0
Arttırma Düzeyi	n	%
Çok az	6	5,1
Az	20	16,9
Orta düzeyde	59	50,0
Çok	22	18,6
Çok fazla	11	9,3
Toplam	118	100,0
Boş	5	
Genel Toplam	123	

2005 yılında Anayasa Mahkemesinin Tapu Kanunu'nun 35. maddesini iptalinden sonra 2006 yılında inşaat sektöründe bir kriz yaşanmıştır ve 2008 yılında dünya ekonomik krizi açığa çıkmıştır. Alanya'da faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitlerin %73'ü, biten konutları ekonomik kriz öncesi dönemde bir yıl içerisinde sattıklarını belirtmişlerdir. %19,7'si 1-2 yıl arasında %6,8'i ise iki yıldan daha uzun bir süre içerisinde sattıklarını ifade etmişlerdir. Tablo 23'ten elde edilen verilere göre Alanya'da faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitlerin, yapımı biten konutların ekonomik kriz öncesi büyük çoğunluğunu bir yıl içerisinde sattıkları belirlenmiştir.

Tablo 23. Yapılan konutların ekonomik kriz öncesi satılma süresi

Süre	n	%
1-3 ayda	10	8,5
4-6 ayda	30	25,6
7-12 ayda	46	39,3
13-24 ayda	23	19,7
24 aydan fazla	8	6,8
Toplam	117	100,0
Boş	6	
Genel Toplam	123	

Tablo 24'de Alanya'da faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitlerin %96,1'i ekonomik kriz döneminde gayrimenkullerin satış fiyatlarının düştüğünü belirtmişlerdir. Katılımcıların sadece %4,9'u fiyatların değişmeyip sabit kaldığını ifade etmiştir. Katılımcıların %30,3'ü gayrimenkul satış fiyatlarının %36-50 oranında, %22,1'i 26-35 oranında, %18,9'u %50'den fazla, %16,4'ü %16-25 oranında ve %7,4'ü ise %1-15 oranında bir düşüş olduğunu belirtmiştir. Özetle ekonomik krizin Alanya'daki gayrimenkul satış fiyatlarını düşürdüğü tespit edilmiştir.

Tablo 24'de görüldüğü gibi, ekonomik kriz döneminde gayrimenkul fiyatları düşmüştür. Tablo 25'de ise Alanya'da faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitlerin %55,5'i elindeki konutlarını sattıktan sonra kendilerini yeni konut yaptırmada zorunlu hissetmedikleri görülmektedir. Emlakçı ve müteahhitlerin %45'i ise kendilerini yeni konut yaptırmada zorunlu hissettikleri belirtmişlerdir. Tablo 23'te emlakçı ve müteahhitlerin ekonomik kriz öncesi dönemde konutları genellikle bir yıl içerisinde sattıkları tespit edilmiştir. Bu üç tablo beraber ele alındığında ekonomik krizin etkilerinin devam ettiğini,

bu durumun konut satış fiyatlarında düşüş meydana getirdiğini, satma süresini uzattığını ve bundan dolayı Alanya’da faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitlerin yeni konut yapımında daha ağır hareket ettikleri söylenebilir.

Tablo 26’da Alanya’da faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitler, yabancı vatandaşların komşularının, %46,5’lik oranla kendi ülke vatandaşını, %30,7’lik oranla yabancı ülke vatandaşını, %22,8’lik oranla da yerli halkı tercih ettiklerini belirtmişlerdir.

Tablo 24. Ekonomik kriz döneminde gayrimenkul satış fiyatları değişimi

Değişim Oranı	n	%
Fiyatlar arttı	0	0
Fiyatlar değişmedi	6	4,9
% 1-15 azalma	9	7,4
% 16-25 azalma	20	16,4
% 26-35 azalma	27	22,1
% 36-50 azalma	37	30,3
% 50 den fazla azalma	23	18,9
Toplam	122	100,0
Boş	1	
Genel Toplam	123	

Tablo 25. Satılan konutlar sonrasında yeni konut yaptırma zorunluluğunu hissetme

Yeni Konut Yapma İsteği	n	%
Evet	53	44,5
Hayır	66	55,5
Toplam	119	100,0
Boş	4	
Genel Toplam	123	

Tablo 26. Emlakçı ve müteahhitlere göre yabancı uyruklu vatandaşların komşu tercihi

Komşuluk İsteği	n	%
Yabancı ülke vatandaşı	35	30,7
Yerli halk	26	22,8
Kendi ülke vatandaşı	53	46,5
Toplam	114	100,0
Boş	9	
Genel Toplam	123	

Tablo 27’de yer alan verilere göre, yabancı uyruklu vatandaşların Alanya’da konut edinme amaçları olarak Alanya’da faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitlerin %90,9’u hem yatırım hem oturma amaçlı, %9,1’i sadece oturma amaçlı satın aldıklarını belirtmiştir.

Alanya’da faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitler, Alanya’da aynı emsaldeki konut fiyatlarının yurt dışında daha pahalı olduğunu ifade etmişlerdir. Elde edilen bu sonuca göre Alanya’daki emlakçı ve müteahhitler, Alanya’daki konut fiyatların yurt dışına göre çok daha ucuz olduğunu düşünmektedir.

Tablo 28’deki verilere göre Alanya’daki emlakçı ve müteahhitler Alanya’daki konutların yurtdışına göre daha ucuz olduğunu düşündüklerini ifade etmişlerdir. Tablo 29’daki verilere göre de Alanya’daki emlakçı ve müteahhitler, Alanya’daki konutların ucuzluğundan dolayı yabancı uyruklu vatandaşların Alanya’dan konut aldıklarını belirtmişlerdir.

Tablo 27. Emlakçı ve müteahhitlere göre yabancı uyruklu vatandaşların konut edinme amaçları

Konut Edinme Amacı	n	%
Sadece oturma	11	9,1
Hem oturma hem yatırım	110	90,9
Toplam	121	100,0
Boş	2	
Genel Toplam	123	

Tablo 28. Emlakçı ve müteahhitlere göre Alanya’daki konut fiyatlarının diğer ülkelere göre kıyaslanması

Konut Fiyatlarının Karşılaştırılması	n	%
Evet, Fiyatlar aynı	6	4,9
Hayır Türkiye’de daha ucuz	106	86,9
Hayır Türkiye’de daha pahalı	10	8,2
Toplam	122	100,0
Boş	1	
Genel Toplam	123	

Tablo 30’da da Alanya’daki emlakçı ve müteahhitlerin %65,6’sı ilk sattıkları konuttan bugüne kadar konut fiyatlarının arttığını, %34,4’ü fiyatların düştüğünü belirtmiştir. Emlakçı ve müteahhitlerin %60’ı fiyat artışlarının %50’nin üzerinde olduğunu,

%40'ı da %10-50 arasında olduğunu belirtmiştir. Ancak son 5 yıl içerisinde özellikle Anayasa Mahkemesi'nin 2005 yılında yabancıya mülk satışını düzenleyen Tapu Kanunu'nun 35. maddesini iptal etmesiyle beraber azalan bir ivmeyle taşınmaz fiyatlarının düştüğü belirtilmektedir. Tablo 16'da ise araştırmaya katılan emlakçı ve müteahhitlerin %35'inin, son 1-5 yıl arasında faaliyette oldukları açıklanmıştır.

Tablo 29. Yurtdışına göre Alanya'daki konut fiyatlarının düşüklüğünün konut satışlarına etkisi

Ucuzluğun Satışa Etkisi	n	%
Etkili	100	83,3
Etkisiz	20	16,7
Toplam	120	100,0
Boş	3	
Genel Toplam	123	

Tablo 30. Emlakçı ve müteahhitlerin ilk sattıkları konuttan bugüne kadarki konut fiyatlarının değişimi ve artma oranları

Konut Fiyatlarında Değişim	n	%
Fiyatlar Arttı	80	65,6
Fiyatlar Düştü	42	34,4
Toplam	122	100,0
Boş	1	
Genel Toplam	123	
Artma Oranı	n	%
% 10-25	19	17,0
% 26-50	26	23,2
% 51-75	33	29,5
% 76-100	17	15,2
% 100'den fazla	17	15,2
Toplam	112	100,0
Boş	11	

Tablo 31'e bakıldığında Alanya'da faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitlere göre, konut fiyatlarının artmasına en fazla etki eden faktörlerin, "Yapı kalitesinin artması (X=4,33)", "Yapı mimarisinin gelişmesi (X=4,27)", "Yabancı uyruklu vatandaşların konut edinme taleplerinin artması (X=4,21)", "Yapı çevresinde sosyal donatı alanlarının olması (X=4,08)", "Binanın bahçe düzenlemesinin yapılması (X=4,06)", "Mülk edinen yabancı

sayısının artması ($X=4,05$)”, “Yapı içersinde ve çevresinde alternatif sağlık, spor ve eğlence mekanlarının olması ($X=3,91$)”, “Kentin alt ve üst yapısının tamamlanması ($X=3,89$)”, “Uluslararası emlak fuarlarına katılım sağlanması ($X= 3,78$)”, olduğunu ifade etmişleridir. “Emlakcıların çoğalması ve daha çok pazarlamanın olması, ($X= 3,29$)” konut satışlarının yükselmesinde önemli bir faktör olarak görülmemiştir (Şekil 12).

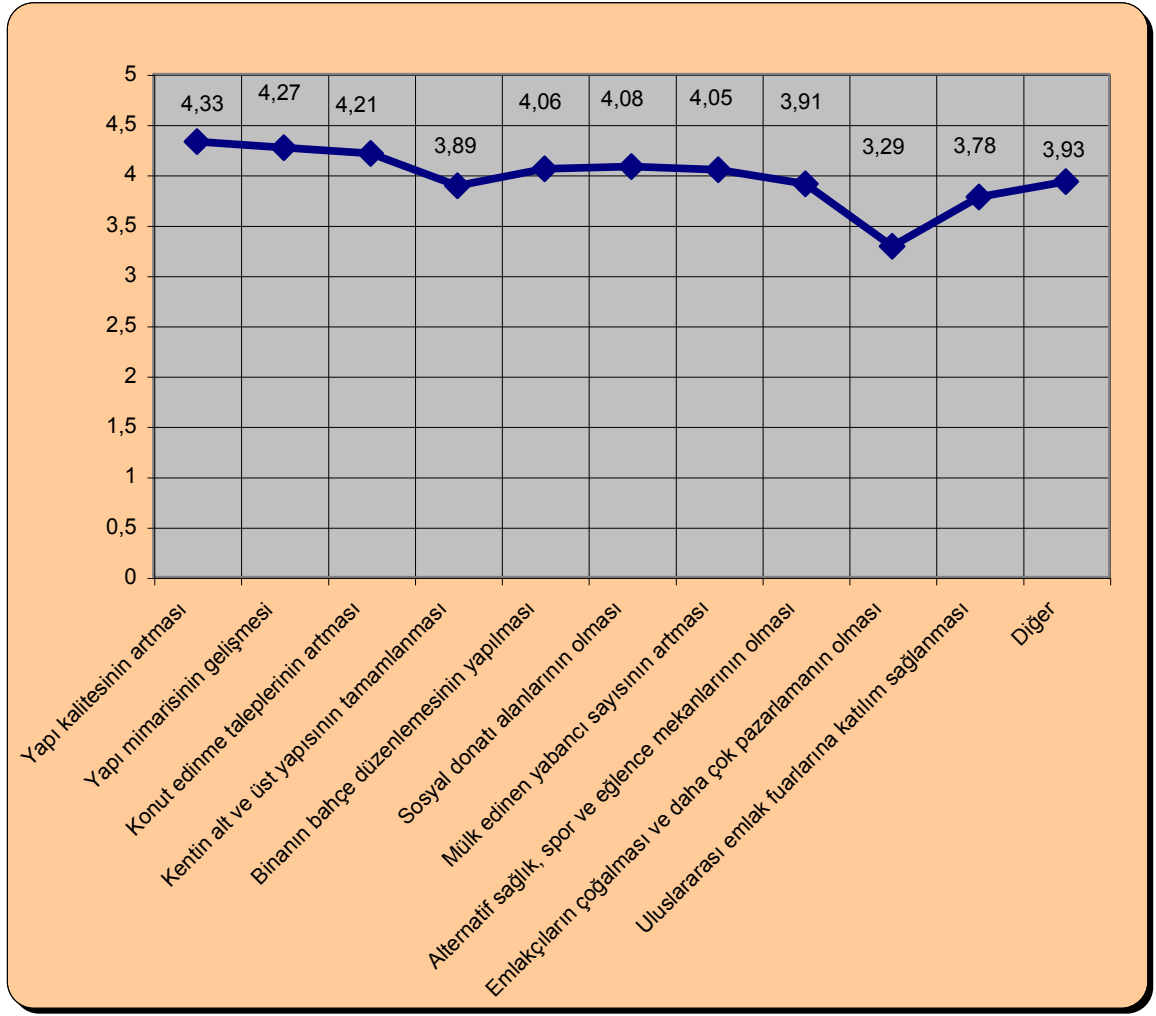
Tablo 31. Konut fiyatlarının artmasına etki eden faktörler

Değeri Etkileyen Nitelikler	N	x	Std. Sapma
Her geçen gün yapı kalitesinin artması	109	4,33	0,95
Yapı mimarisinin gelişmesi	103	4,27	0,90
Yabancı uyruklu vatandaşların konut edinme taleplerinin artması	109	4,21	1,09
Kentin alt ve üst yapısının tamamlanması	106	3,89	1,13
Binanın bahçe düzenlemesinin yapılması	98	4,06	0,88
Yapı çevresinde sosyal donatı alanlarının olması	105	4,08	0,88
Mülk edinen yabancı sayısının artması	106	4,05	1,06
Yapı içersinde ve çevresinde alternatif sağlık, spor ve eğlence mekanlarının olması	104	3,91	0,98
Emlakcıların çoğalması ve daha çok pazarlamanın olması	103	3,29	1,17
Uluslararası emlak fuarlarına katılım sağlanması	105	3,78	1,07
Diğer	16	3,93	1,38

6.3. Yerleşik Yabancılar Uygulanan Anket Çalışmasının Analizi ve Yorumlanması

Araştırmaya katılan görüşmecilerin cinsiyet dağılımları Tablo 32. ve Şekil 13’te verilmiştir. Tablodan da görüleceği üzere araştırma kapsamında toplam 296 denekle görüşülmüş olup ilgili soruyu 285 denek cevaplamıştır. Araştırmaya katılıp ilgili soruya cevap veren katılımcıların %48.4’nün kadınlardan ve %51.6’sının ise erkeklerden oluştuğu tespit edilmiştir.

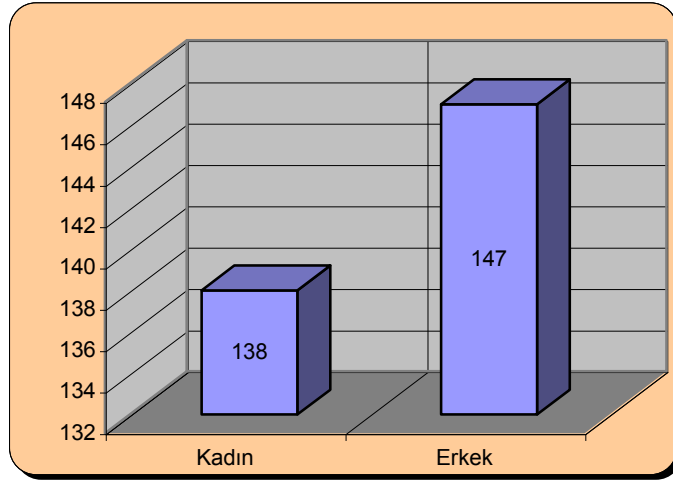
Araştırmaya katılan deneklerin medeni durumlarına göre dağılımı Şekil 14’te verilmiştir. Şekil 14’e göre araştırmaya katılan deneklerin büyük çoğunluğunun evli olduğu (%83.5), bekarların oranının ise %16.5 olduğu ortaya çıkmıştır (Tablo 33).



Şekil 12. Konut fiyatlarının artmasına etki eden faktörler

Tablo 32. Araştırmaya katılanların cinsiyetleri

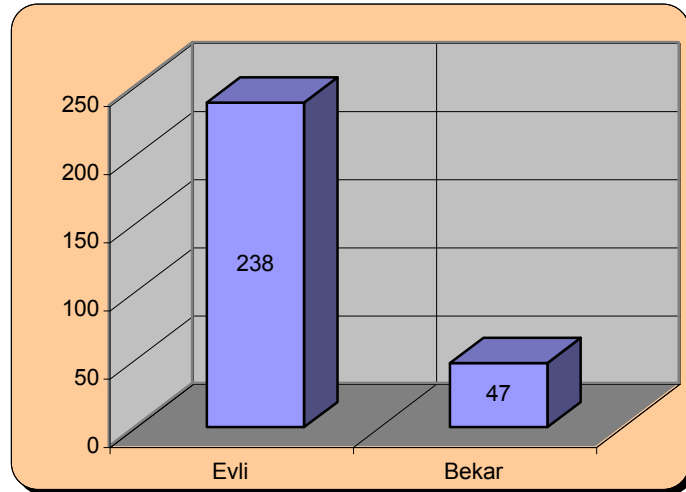
Cinsiyet	n	%
Kadın	138	48,4
Erkek	147	51,6
Toplam	285	100,0
Boş	11	
Genel Toplam	296	



Şekil 13. Araştırmaya katılanların cinsiyetleri

Tablo 33. Araştırmaya katılanların medeni durumları

Medeni Durum	n	%
Evli	238	83,5
Bekar	47	16,5
Toplam	285	100,0
Boş	11	
Genel Toplam	296	



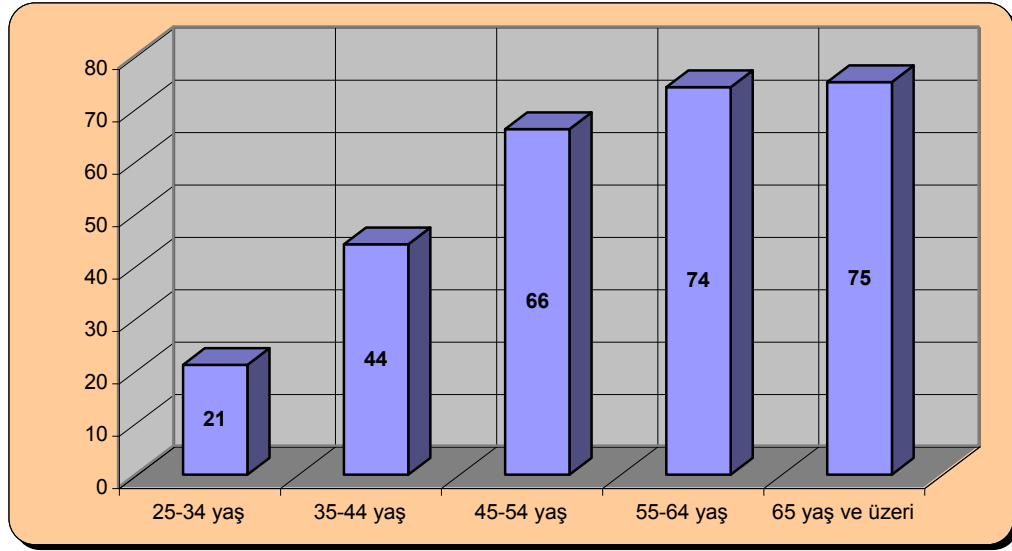
Şekil 14. Araştırmaya katılanların medeni durumları

Araştırma kapsamında anketi cevaplayan deneklerin yaş dağılımları, Tablo 34’te verilmiştir. Yaşla ilgili soruya, araştırmaya katılan deneklerin %5.40’ı cevap vermemiştir.

Soruya olumlu cevap veren deneklerin yaşlarına göre oransal dağılımı incelendiğinde ilk sırayı %26.8 ile 65 yaş üstü bireyler alırken, bunu sırasıyla 55-65 (%26.4), 45-54 (%23.6) ve %15.7 ile 25-34 yaş arası grup takip etmektedir. Araştırma bölgesinde mülk satın alan bireylerin %50'den fazlasını 55 ve daha yukarı yaş gruplarının oluşturduğu tespit edilmiştir. Aktif çalışabilir nüfus diye adlandırabileceğimiz grubun oranı ise %40'lar civarındadır (Şekil 15).

Tablo 34. Araştırmaya katılanların yaş aralıkları

Yaş	n	%
25-34 yaş	21	7,5
35-44 yaş	44	15,7
45-54 yaş	66	23,6
55-64 yaş	74	26,4
65 yaş ve üzeri	75	26,8
Toplam	280	100,0
Boş	16	
Genel Toplam	296	



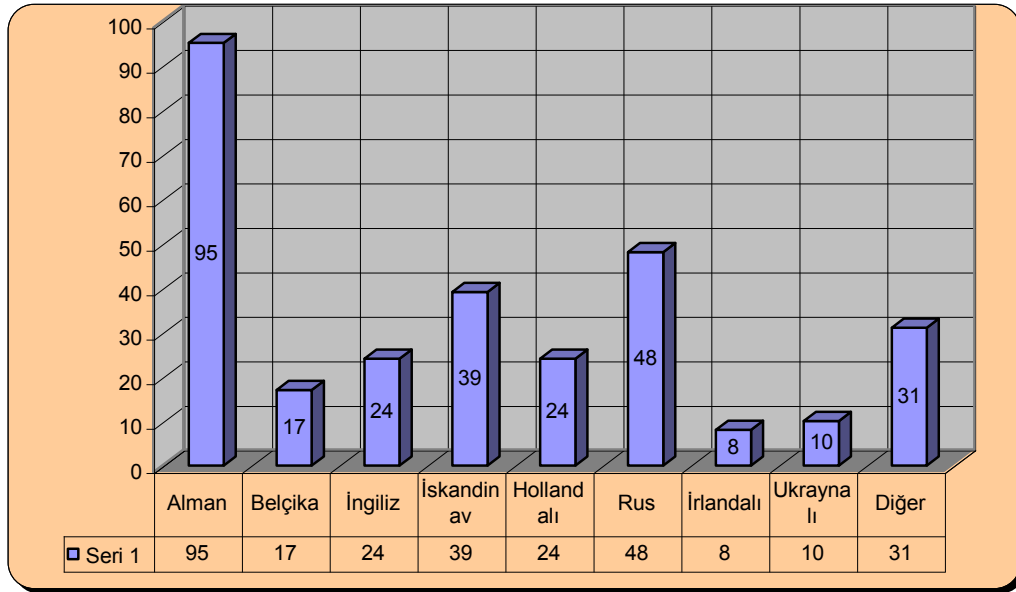
Şekil 15. Araştırmaya katılanların yaş aralıkları

Araştırma bölgesinde mülk satın alan deneklerin ülkere göre dağılımı incelendiğinde belirli ülkelerde yığılmaların olduğu görülmektedir (Tablo 35). Alanya'da mülk satın alanlar içerisinde ilk sırayı %32.1 ile Almanlar alırken bunu Ruslar (%16.2) ve

İskandinavlar (%13.2) takip etmektedir. Söz konusu bu üç ülke bireylerinin toplam konut talep edenler içerisindeki oranı yaklaşık olarak %62 olarak belirlenmiştir (Şekil 16).

Tablo 35. Araştırmaya katılanların ülkelere göre dağılımı

Uyruk	n	%
Alman	95	32,1
Belçika	17	5,7
İngiliz	24	8,1
İskandinav	39	13,2
Hollandalı	24	8,1
Rus	48	16,2
İrlandalı	8	2,7
Ukraynalı	10	3,4
Diğer	31	10,5
Toplam	296	100,0

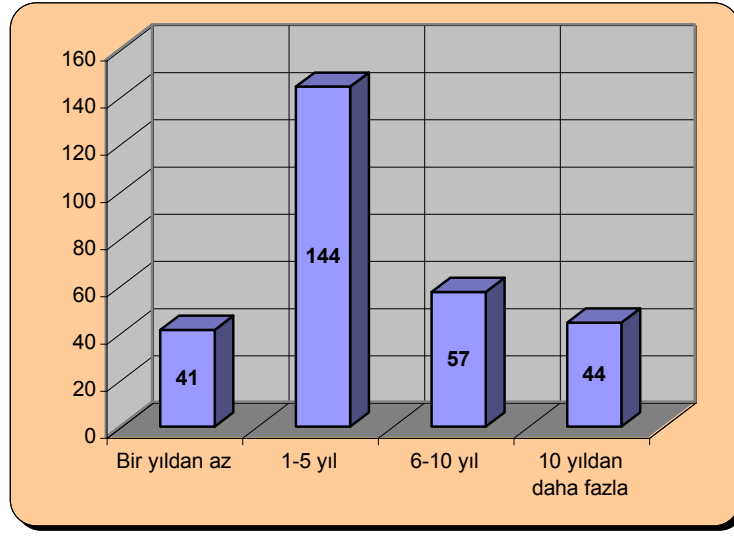


Şekil 16. Araştırmaya katılanların ülkelere göre dağılımı

Alanya’da mülk satın alan yabancı uyruklu bireylerin Alanya’da ikamet süreleri Tablo 36. ve Şekil 17’de verilmiştir. Şekle göre araştırmaya katılan deneklerin %50.3’ünün Alanya’daki ikamet sürelerinin 1-5 yıl arasında olduğu, %15.4’ünün ise uzun bir süredir Alanya’da ikamet ettiği tespit edilmiştir.

Tablo 36. Araştırmaya katılanların Alanya'daki ikamet süreleri

Alanya'da İkamet Süresi	n	%
Bir yıldan az	41	14,3
1-5 yıl	144	50,3
6-10 yıl	57	19,9
10 yıldan daha fazla	44	15,4
Toplam	286	100,0
Boş	10	
Genel Toplam	296	



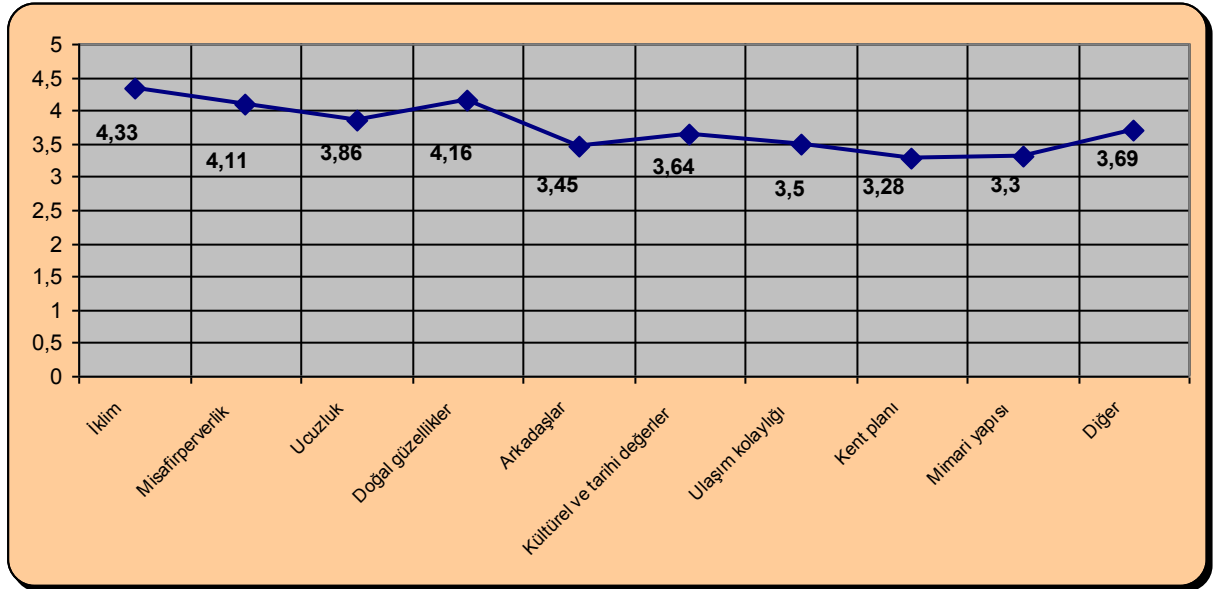
Şekil 17. Araştırmaya katılanların Alanya'daki ikamet süreleri

Mülk satın alımında Alanya'yı tercih nedenlerinin önem dereceleri Tablo 37. ve Şekil 18'de verilmiştir. Araştırmaya katılan deneklerin Alanya'da mülk satın alırken öncelikle Alanya'nın iklimini ön plana çıkarttıkları görülmektedir. Nitekim, ilgili soruyu cevaplayan deneklerin verdikleri cevapların ortalaması 5 üzerinden 4.33'tür. Yabancı uyruklu kişilerin Alanya'yı tercih etme nedenleri arasında doğal güzellikler, misafirperverlik, ucuz bir kent olması gibi nedenler yer almaktadır. Sorunun bir bütün olarak değerlendirilmesi durumunda, Alanya'nın yabancı uyruklu bireylerce tercih edilen pek çok özelliğe sahip olduğu görülmektedir.

Araştırma bölgesinde yabancı uyruklu kişilerin sahip oldukları taşınmaz sayılarının dağılımı Tablo 38. ve Şekil 19'da verilmiştir. Çizelgeye göre araştırmaya katılan ve soruya olumlu cevap veren toplam 281 kişinin %84,3'ünün bir tane taşınmaza sahip olduğu, %15,6'sının ise iki veya daha fazla taşınmaza sahip olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 37. Araştırmaya katılanların Alanya'yı tercih nedenlerinin önem derecesi

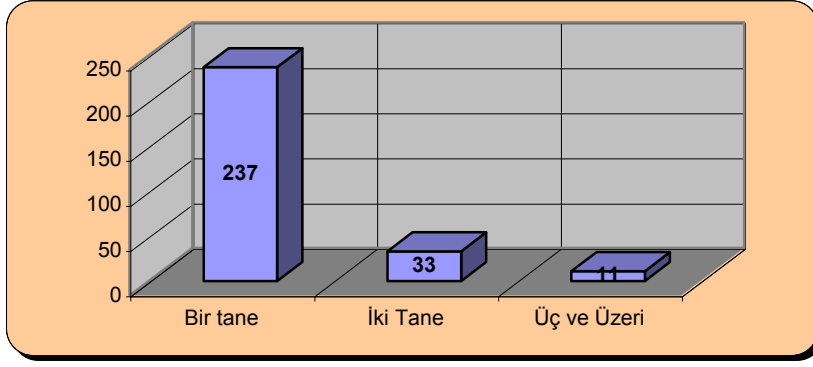
Alanya'yı Tercih Nedenlerinin Önem Derecesi	N	Minimum	Maksimum	X	Std. Sapma
İklim	284	1,00	5,00	4,33	1,00
Misafirperverlik	280	1,00	5,00	4,11	1,02
Ucuzluk	281	1,00	5,00	3,86	0,96
Doğal güzellikler	276	1,00	5,00	4,16	0,92
Arkadaşlar	274	1,00	5,00	3,45	1,15
Kültür ve tarih	267	1,00	5,00	3,64	1,00
Ulaşım kolaylığı	264	1,00	5,00	3,50	1,15
Kent planı	264	1,00	5,00	3,28	1,16
Mimari yapısı	258	1,00	5,00	3,30	1,12
Diğer	33	1,00	5,00	3,69	1,51



Şekil 18. Araştırmaya katılanların Alanya'yı tercih nedenlerinin önem derecesi

Tablo 38. Araştırmaya katılanların sahip olduğu mülk sayısı

Sahip Olunan Gayrimenkul Sayısı	n	%
Bir tane	237	84,3
İki Tane	33	11,7
Üç ve Üzeri	11	3,9
Toplam	281	100,0
Boş	15	
Genel Toplam	296	



Şekil 19. Araştırmaya katılanların sahip oldukları mülk sayıları

Araştırma bölgesinde yabancılarca ilk gayrimenkul 1976 yılında alınmıştır (Tablo 39). İlgili yılda sadece bir gayrimenkul satın alınmış iken takip eden yıllarda gayrimenkul talebi sürekli artış göstermiştir. Nitekim 1998'e kadar yabancıya gayrimenkul satışı on adet altında gerçekleşirken, en yüksek seviyeye, %12.3'lük oranla 2008 yılında satılan 33 adet gayrimenkul ile sayısı ile ulaşılmıştır (Şekil 20).

Alanya ilçesinde gayrimenkulü edinme yollarının dağılımı Tablo 40. ve Şekil 21'de verilmiştir. Tabloya göre araştırma bölgesinde deneklerin büyük bir çoğunluğu (%50.7) emlakçı aracılığıyla ile gayrimenkul edindiği tespit edilmiştir. Arkadaşları aracılığı ile gayrimenkul edinenlerin oranı %23.3 iken kendi gözlemleri ile gayrimenkul edinenlerin oranı %17.6 ve müteahhit aracılığı ile gayrimenkul edinenlerin oranı ise %12.2 olduğu tespit edilmiştir.

Araştırma bölgesinde gayrimenkul satın alan deneklere kendi çevrelerine Türkiye'den gayrimenkul almaları konusunda tavsiyede bulunup bulunmayacakları sorulmuş ve alınan cevaplar Tablo 41. ve Şekil 22'de verilmiştir. Çizelgeye göre araştırma bölgesinde gayrimenkul satın alan kişilerin büyük bir çoğunluğunun kendi çevrelerine Türkiye'den gayrimenkul satın almaları konusunda olumlu yönde tavsiyede bulunacağını belirtirken (%88.5) olumsuz yönde tavsiyede bulunacağını belirtenlerin oranı ise sadece %11.5'tir.

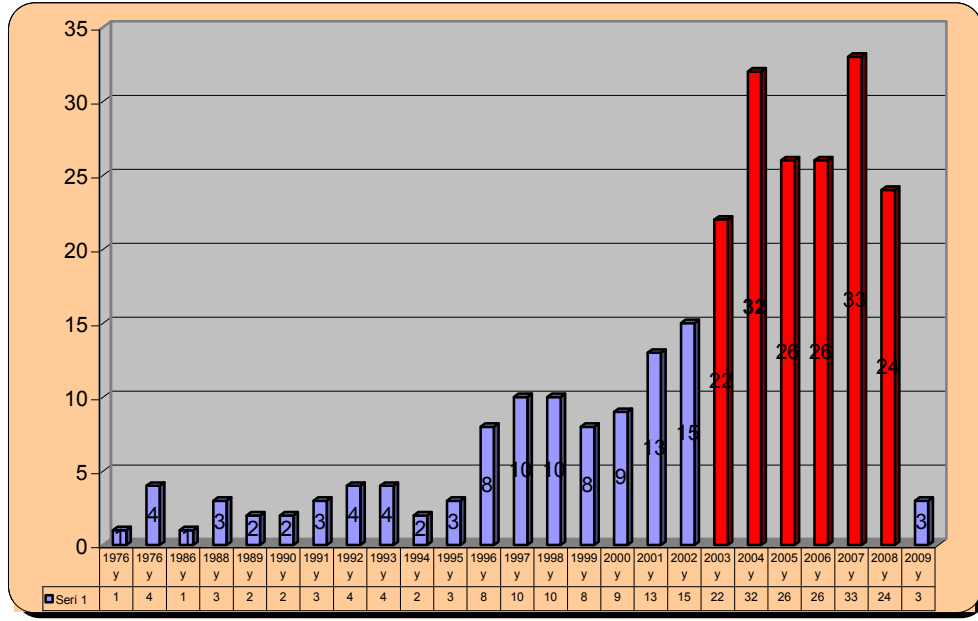
Araştırmaya katılan deneklerin gayrimenkulün kullanım sürelerinin dağılımı Tablo 42. ve Şekil 23'de verilmiştir. Araştırma sonucunda gayrimenkul kullanım sürelerinde ilk sırayı bir yıl veya daha fazla süre ile kullananların oranı %38.8 ile ilk sırada yer alırken, 6-11 ay arasında gayri mülkünü kullananların oranı %21.6, 4-6 ay arasında gayrimenkulünü kullananların oranı %19.2, 2-3 ay kullananların oranı %17.2 ve bir ay kullananların oranı

ise sadece %3.1'dir. Bu sonuçlara göre, araştırma bölgesinde gayrimenkul satın alanların taşınmazını 6 aydan fazla kullananların oranının %60.4 olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 39. Araştırmaya katılanların gayrimenkul satın alma yılları

İlk Gayrimenkulü Alma Yılı	n	%
1976	1	0,4
1986	4	1,5
1988	1	0,4
1989	3	1,1
1990	2	0,7
1991	2	0,7
1992	3	1,1
1993	4	1,5
1994	4	1,5
1995	2	0,7
1996	3	1,1
1997	8	3,0
1998	10	3,7
1999	10	3,7
2000	8	3,0
2001	9	3,4
2002	13	4,9
2003	15	5,6
2004	22	8,2
2005	32	11,9
2006	26	9,7
2007	26	9,7
2008	33	12,3
2009	24	9,0
2010	3	1,1
Toplam	268	100,0
Boş	28	
Genel Toplam	296	

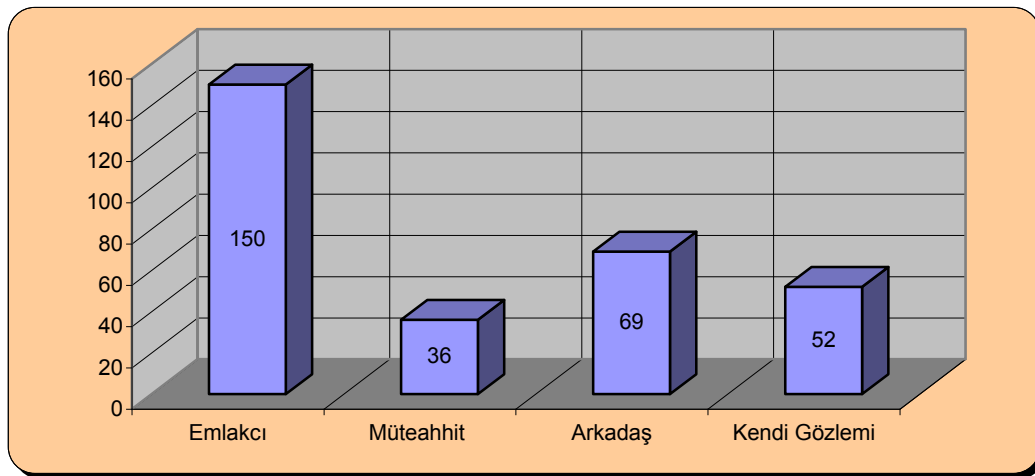
Araştırma kapsamında anketi cevaplayan katılımcıların gayrimenkul satın alırken ödemiş oldukları bedelin tam karşılığını alıp almadıklarının dağılımı Tablo 43. ve Şekil 24'te verilmiştir. Araştırmaya katılan ve ilgili soruyu cevaplayan toplam 271 kişinin %76.4'ü gayrimenkule ödemiş oldukları bedelin tam karşılığını aldıklarını belirtirken, ödemiş oldukları bedelin tam karşılığını alamadıklarını belirtenlerin oranı ise %35.6 olarak tespit edilmiştir.



Şekil 20. Araştırmaya katılanların gayrimenkul satın alma yılları

Tablo 40. Araştırmaya katılanların gayrimenkul edinme yolları

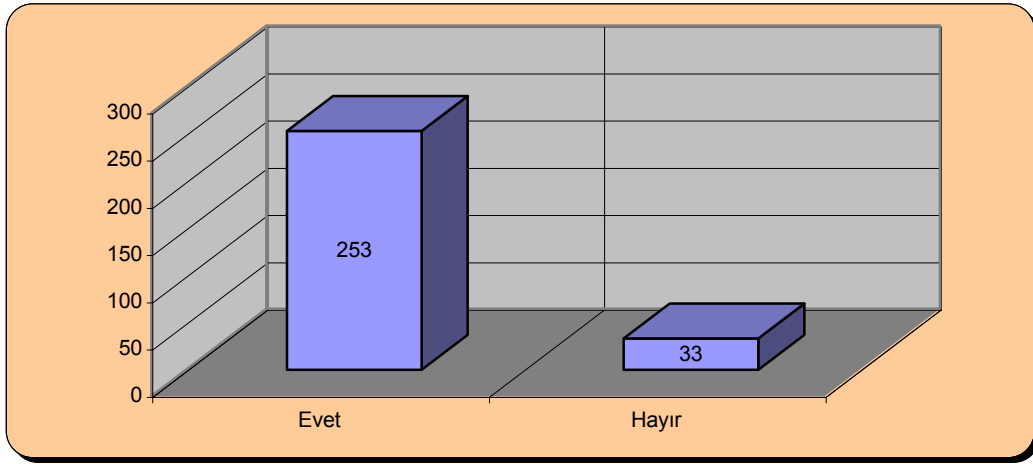
Gayrimenkulü Edinme Yolları*	n	%
Emlakçı	150	50,7
Müteahhit	36	12,2
Arkadaş	69	23,3
Kendi Gözlemi	52	17,6
*Katılımcılar birden fazla seçenek işaretlemişlerdir		



Şekil 21. Araştırmaya katılanların gayrimenkul edinme yolları

Tablo 41. Araştırmaya katılanların Türkiye’den gayrimenkul satın almayı tavsiye etme oranları

Tavsiye Etme	n	%
Evet	253	88,5
Hayır	33	11,5
Toplam	286	100,0
Boş	10	
Genel Toplam	296	



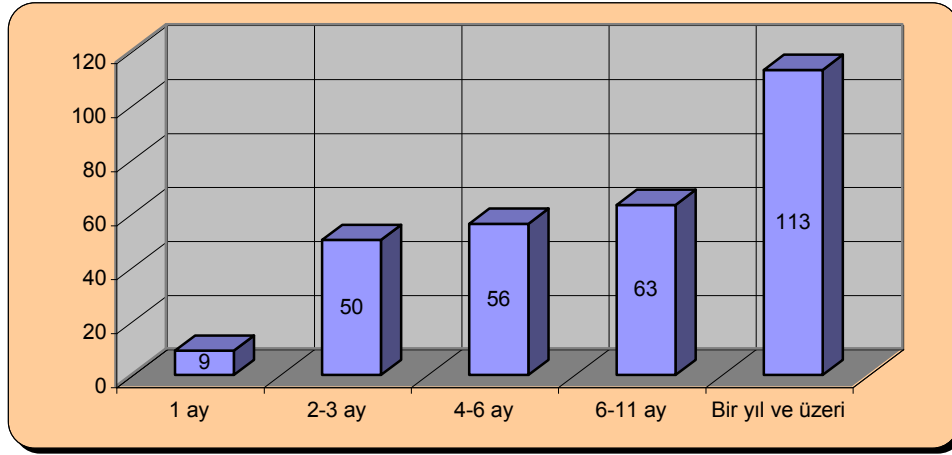
Şekil 22. Araştırmaya katılanların Türkiye’den gayrimenkul satın almayı tavsiye etme oranları

Tablo 42. Araştırmaya katılanların gayrimenkullerini kullanma süreleri

Kullanma Süresi	n	%
1 ay	9	3,1
2-3 ay	50	17,2
4-6 ay	56	19,2
6-11 ay	63	21,6
Bir yıl ve üzeri	113	38,8
Toplam	291	100,0
Boş	5	
Toplam	296	

“Emlak satın alırken size farklı bir fiyat uygulandığını düşünüyor musunuz?” sorusunu cevaplayan katılımcıların dağılımı Tablo 44. ve Şekil 25’de verilmiştir. Ankete katılan ve soruyu cevaplayanların %61.8’i farklı fiyat uygulandığını, yani emlak satın alırken farklı fiyatlarla karşı karşıya kaldıklarını belirtirken, %38.2’si ise farklı bir fiyatla

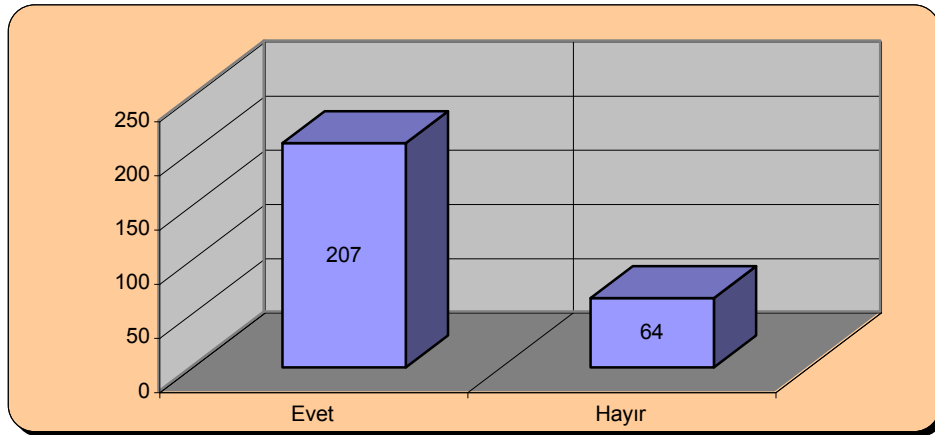
karşılaşmadıklarını yani piyasada gerçekleşen fiyatlarla emlak satın aldıklarını belirtmişlerdir.



Şekil 23. Araştırmaya katılanların gayrimenkullerini kullanma süreleri

Tablo 43. Araştırmaya katılanların gayrimenkullerine ödedikleri ücretin karşılığını alma oranları

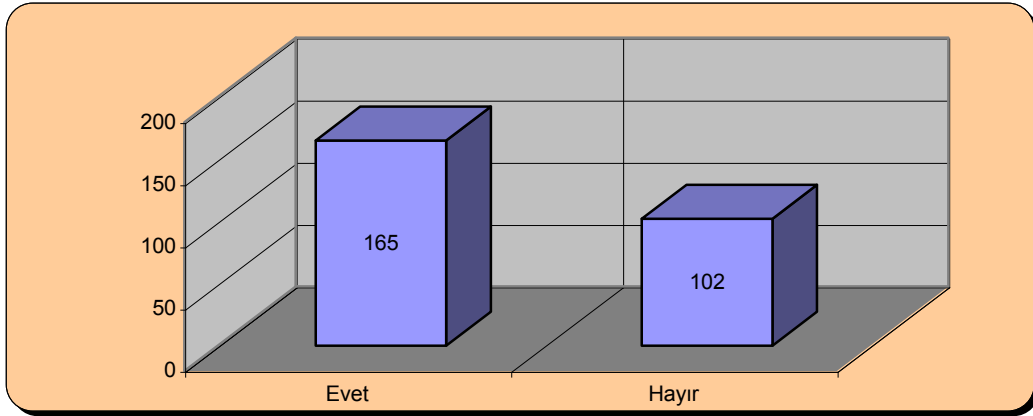
Ödenen bedeli karşılama durumu	n	%
Evet	207	76,4
Hayır	64	23,6
Toplam	271	100,0
Boş	25	
Genel Toplam	296	



Şekil 24. Araştırmaya katılanların gayrimenkullerine ödedikleri ücretin karşılığını alma oranları

Tablo 44. Araştırmaya katılanların gayrimenkulleri satın alma sırasında farklı fiyat uygulama düşüncesi

Farklı Fiyat Uygulaması	n	%
Evet	165	61,8
Hayır	102	38,2
Toplam	267	100,0
Boş	29	
Genel Toplam	296	



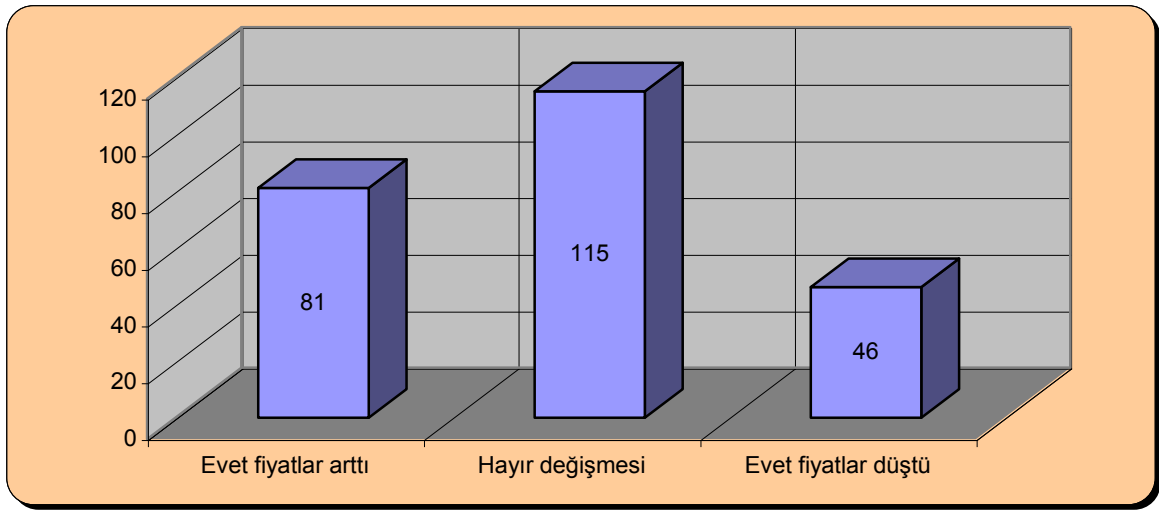
Şekil 25. Araştırmaya katılanların gayrimenkulleri satın alma sırasında farklı fiyat uygulama düşüncesi

Araştırma kapsamında anketi cevaplayan katılımcıların “Bir apartmandan daire alan ilk yabancı vatandaş siz iseniz, dairenizi satın aldıktan sonra apartmandaki daire fiyatları değişti mi?” sorusuna vermiş oldukları cevapların dağılımı Tablo 45. ve Şekil 26’da sunulmuştur. Ankete katılan katılımcıların %47.5’inin konut satın aldıktan sonra apartmandaki daire fiyatlarının değişmediğini, %33.5’inin ise fiyatların arttığını ve %19’unun ise fiyatlarda herhangi bir değişimin olmadığını belirtmişlerdir.

Araştırmaya katılanların, “Alanya’da gayrimenkule yatırım yapmak hakkında ne düşünüyorsunuz?” sorusuna vermiş oldukları cevapların oransal dağılımı Tablo 46. ve Şekil 27’de verilmiştir. Araştırma sonucunda, katılımcıların yaklaşık %40’ı Alanya’da gayrimenkul almanın iyi bir yatırım olduğunu belirtirken, %26’sı orta düzey ve %21’i ise az karlı bir yatırım olduğunu belirtmişlerdir. Araştırmaya katılanların sadece %11,7’si ise Alanya’da gayrimenkul almanın karlı bir yatırım olmadığını belirtmişlerdir.

Tablo 45. Araştırmaya katılanların daire satın almasından sonra daire fiyatlarının değişim oranı

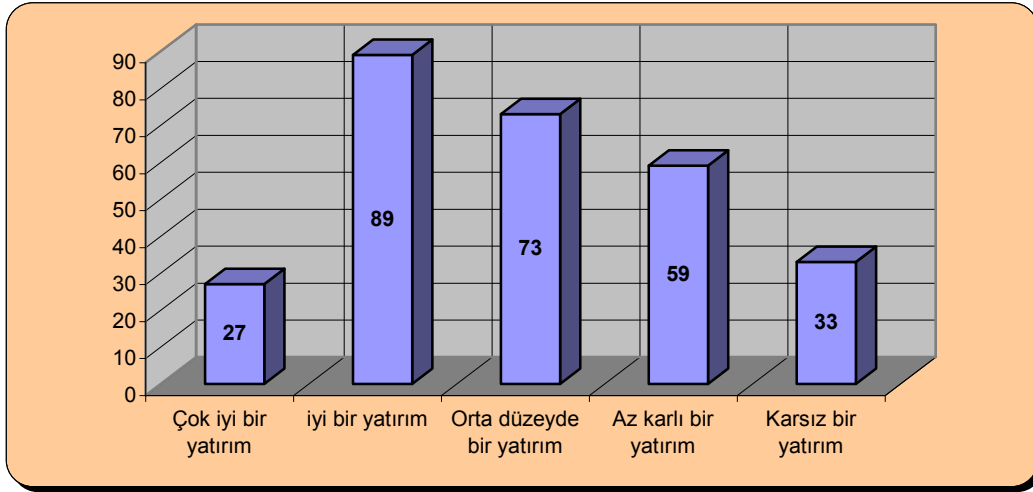
Fiyat Durumu	n	%
Evet fiyatlar arttı	81	33,5
Hayır değişmedi	115	47,5
Evet fiyatlar düştü	46	19,0
Toplam	242	100,0
Boş	54	
Genel Toplam	296	



Şekil 26. Araştırmaya katılanların daire satın almasından sonra daire fiyatlarının değişim oranı

Tablo 46. Araştırmaya katılanların Alanya’da gayrimenkule yatırım yapma hakkındaki düşünceleri

Gayrimenkul durumu	n	%
Çok iyi bir yatırım	27	9,6
İyi bir yatırım	89	31,7
Orta düzeyde bir yatırım	73	26,0
Az karlı bir yatırım	59	21,0
Karlı bir yatırım	33	11,7
Toplam	281	100,0
Boş	15	
Genel Toplam	296	



Şekil 27. Araştırmaya katılanların Alanya’da gayrimenkule yatırım yapma hakkındaki düşünceleri

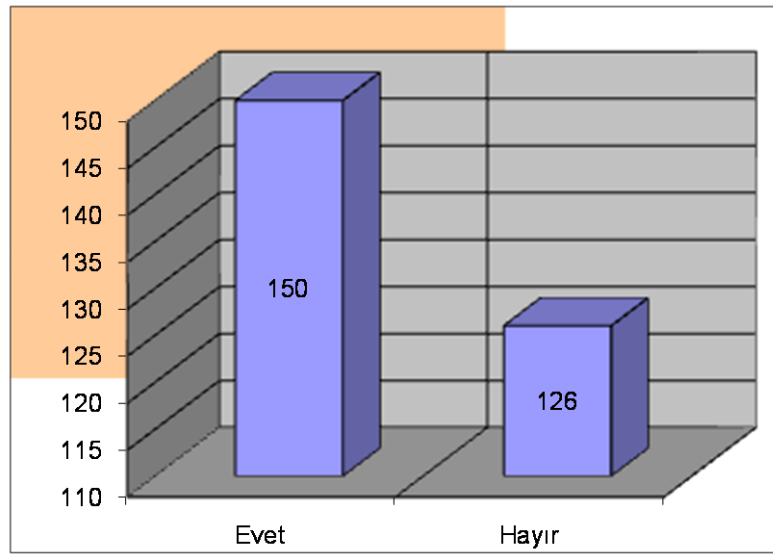
Araştırmaya katılan katılımcıların gayrimenkul satın aldıktan sonra herhangi bir tadilat yapıp yapmadıklarının oransal dağılımı Tablo 47. ve Şekil 28’de verilmiştir. Şekle göre, araştırmaya katılanların %54’ü gayrimenkul satın aldıktan sonra tadilat yaptıklarını belirtirken, tadilat yapmayanların oranı ise %46’dır.

Araştırma kapsamında anketi cevaplayan katılımcıların “Gayrimenkul seçiminde dikkate alınan nitelikler” sorusuna vermiş oldukları cevapların ortalama ve standart sapma değerleri Tablo 48’de verilmiştir.

Tabloya göre Alanya’da gayrimenkul satın alan yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul seçiminde öncelikle inşaat kalitesine, manzara ve ucuzluğa önem verdikleri ön plana çıkmıştır. Gayrimenkul seçiminde otoparkının olması, kent içinde olması ve özel güvenliğin olması özel tercih nedenleri arasında olmadığı tespit edilmiştir (Şekil 29).

Tablo 47. Araştırmaya katılanların gayrimenkulü satın aldıktan sonra tadilat yapma durumları

Tadilat Yapma	n	%
Evet	150	54,3
Hayır	126	45,7
Toplam	276	100,0
Boş	20	
Genel Toplam	296	



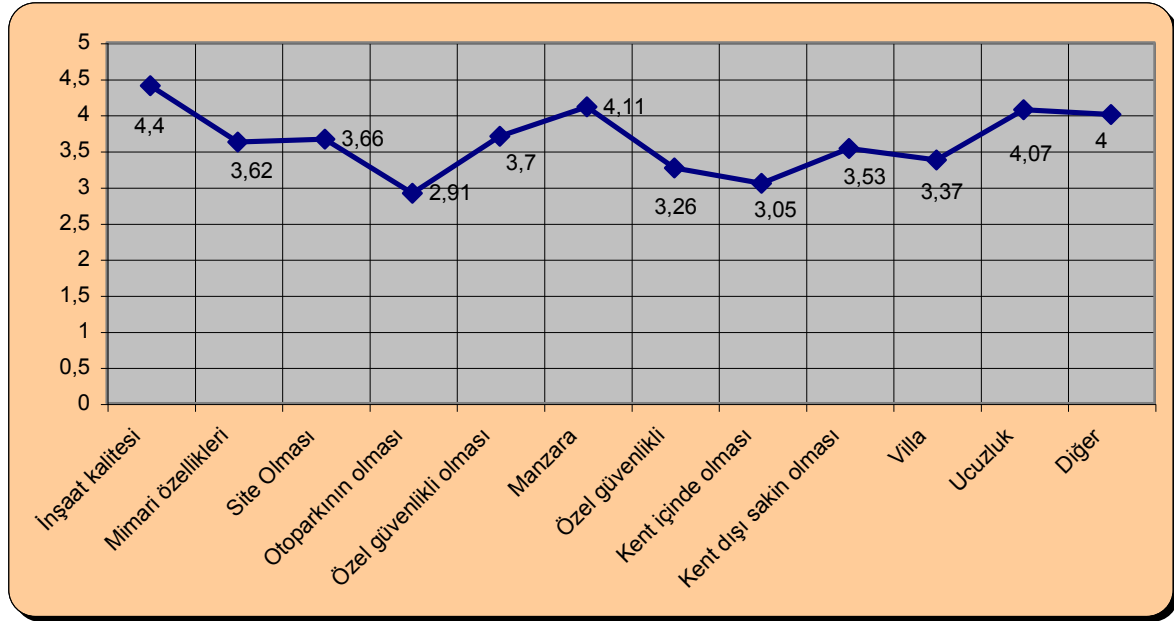
Şekil 28: Araştırmaya katılanların gayrimenkulü satın aldıktan sonra tadilat yapma durumları

Tablo 48. Araştırmaya katılanların gayrimenkul satın alırken dikkat ettikleri kriterlerin oranı

Gayri mülk seçiminde dikkate alınan nitelikler	N	Minimum	Maksimum	X	Std. Sapma
İnşaat kalitesi	264	1,00	5,00	4,40	1,00
Mimari özellikleri	252	1,00	5,00	3,62	1,10
Site Olması	230	1,00	5,00	3,66	1,25
Otoparkının olması	247	1,00	5,00	2,91	1,37
Özel güvenli olması	242	1,00	5,00	3,70	1,25
Manzara	263	1,00	5,00	4,11	1,05
Özel güvenli	245	1,00	5,00	3,26	1,27
Kent içinde olması	235	1,00	5,00	3,05	1,26
Kent dışı sakin olması	239	1,00	5,00	3,53	1,29
Villa	216	1,00	5,00	3,37	1,28
Ucuzluk	190	1,00	5,00	4,07	0,92
Diğer	17	1,00	5,00	4,00	1,36

Tablo 49’da yer alan verilere göre Alanya’daki yerleşik yabancılar, (ankete katılanlar) %63,3’lük oranla ilk sırada Türk vatandaşları komşu seçmek istediklerini belirtmişlerdir. İkinci sırada ise %49,7’lik oranla kendi ülke vatandaşlarını, üçüncü sırada ise %32,9’luk oranla birinci sırada yabancı uyruklu vatandaşları komşu seçmek istediklerini belirtmişlerdir. Ek-6’daki tematik haritada da görüldüğü üzere yabancıların

Alanya içinde homojen bir şekilde dağıldıkları ve Türk vatandaşlarla komşuluk yapmayı seçtikleri görülmektedir.



Şekil 29. Araştırmaya katılanların gayrimenkul satın alırken dikkat ettikleri kriterlerin oranı

Tablo 49. Araştırmaya katılanların komşu seçimleri

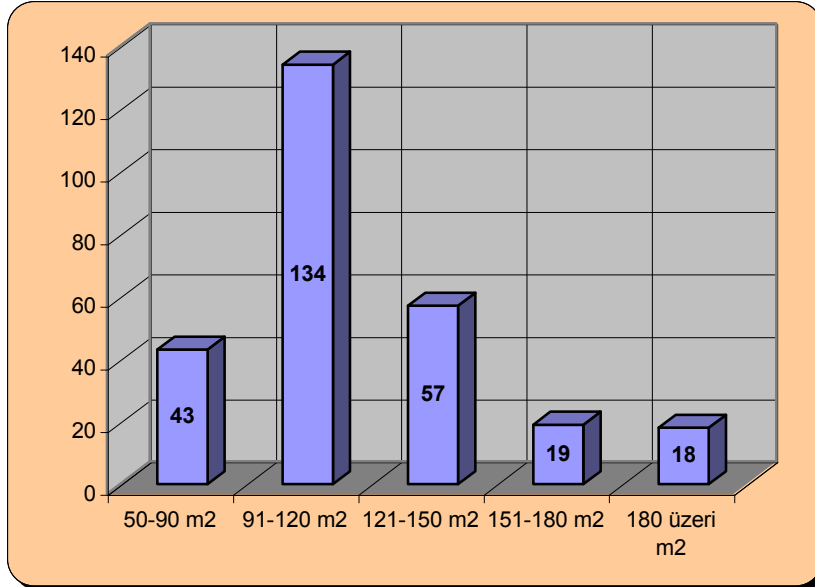
Kendi ülke vatandaşı	n	%	Yabancı Uyruklu	n	%	Türk Vatandaşı	n	%
1. Sıra	87	49,7	1. Sıra	57	32,9	1. Sıra	114	63,3
2. Sıra	40	22,9	2. Sıra	75	43,4	2. Sıra	30	16,7
3. Sıra	48	27,4	3. Sıra	41	23,7	3. Sıra	36	20,0
Toplam	175	100,0	Toplam	173	100,0	Toplam	180	100,0
Boş	121		Boş	123		Boş	116	
Genel Toplam	296		Genel Toplam	296		Genel Toplam	296	

Tablo 50 incelendiğinde araştırmaya katılanların yaklaşık yarısının, yaşamak istedikleri evin yüzölçümünün 91-120 m² arasında olmasını arzu ettikleri belirlenmiştir. Yaşamak istedikleri evin yüz ölçümünün 50-90 m² arasında olma oranı %15,9, 151-150 m² arasında olma oranı %21 iken 180 m² den daha büyük yüz ölçüme sahip olma oranı ise sadece %6.6 olarak belirlenmiştir (Şekil 30).

Araştırma kapsamında anketi cevaplayan katılımcıların “Yaşamak İstedığınız evin oda sayısı kaçtı?” sorusuna vermiş oldukları cevapların dağılımı Tablo 51’de sunulmuştur. Ankete katılan katılımcıların %48.2’si 2 oda 1 salon bir evde yaşamak istediklerini belirtirken, 3 oda 1 salon evde yaşamak isteyenlerin oranı ise %36.9’dur. Araştırma bölgesinde gayri mülk satın alan katılımcıların büyük çoğunluğunun 3 veya 4 odalı konutları tercih ettiklerini buna karşın oda sayının 2’den az veya 4’ten fazla konutları tercih etmedikleri sonucuna ulaşılmaktadır. (Şekil 31).

Tablo 50. Araştırmaya katılanların yaşamak istedikleri evin yüz ölçüm oranları

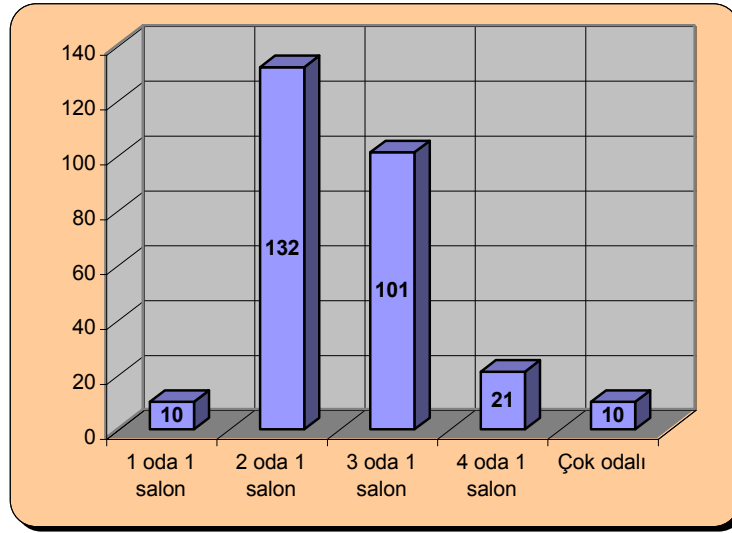
Evin m ²	n	%
50-90 m ²	43	15,9
91-120 m ²	134	49,4
121-150 m ²	57	21,0
151-180 m ²	19	7,0
180 üzeri m ²	18	6,6
Toplam	271	100,0
Boş	25	
Genel Toplam	296	



Şekil 30: Araştırmaya katılanların yaşamak istedikleri evin yüz ölçüm oranları

Tablo 51. Araştırmaya katılanların yaşamak istedikleri evin oda sayısı

Oda Sayısı	n	%
1 oda 1 salon	10	3,6
2 oda 1 salon	132	48,2
3 oda 1 salon	101	36,9
4 oda 1 salon	21	7,7
Çok odalı	10	3,6
Toplam	274	100,0
Boş	22	
Genel Toplam	296	



Şekil 31. Araştırmaya katılanların yaşamak istedikleri evin oda sayısı

Alanya’da gayrimenkul satın alan yabancı uyruklu katılımcıların ülkelere göre Alanya’da taşınmaz alımında etkili olan faktörlerin “iklim, misafirperverlik, ucuzluk, doğal güzellikler, arkadaşlar, kültürel ve tarihi değerler, ulaşım kolaylığı, mimari yapı, kent planı” ortalamaları, F ve P değerleri Tablo 52’de sunulmuştur.

Yabancı uyruklu katılımcıların gayrimenkul satın alımında Alanya’yı tercih etme nedenleri ülkelere göre farklılık göstermekle birlikte iklim, misafirperverlik, ucuzluk, doğal güzellikler ve arkadaş faktörünün olumlu yönde oldukça ön plana çıktığı görülmektedir. Bunun yanında, “Kültürel ve tarihi değerler, ulaşım kolaylığı, mimari yapı, kent planı” gibi faktörlerin Alanya’nın tercih edilmesinde daha düşük düzeyde etkili olduğu görülmektedir

Tablo 52. Araştırmaya katılanların milliyetlerine göre Alanya'yı tercih etmelerini sağlayan öncelikli faktörler

Tercih Nedenleri	Uyruk	n	x	f	p	
İklim	Alman	93	4,2581	1,572	0,133	
	Belçika	17	4,7647			
	İngiliz	23	4,0435			
	İskandinav	39	4,6154			
	Hollandalı	24	4,4583			
	Rus	41	4,2439			
	İrlandalı	8	4,5000			
	Ukraynalı	10	4,6000			
	Diğer	29	4,0690			
	Toplam	284	4,3345			
Misafirperverlik	Alman	93	4,1290	1,827	0,072	
	Belçika	17	4,2353			
	İngiliz	24	3,8750			
	İskandinav	39	4,4103			
	Hollandalı	22	4,3636			
	Rus	38	3,8158			
	İrlandalı	8	4,6250			
	Ukraynalı	10	3,6000			
	Diğer	29	4,0000			
	Toplam	280	4,1107			
Ucuzluk	Alman	90	3,8444	1,200	0,299	
	Belçika	17	4,0588			
	İngiliz	24	3,8750			
	İskandinav	39	3,7436			
	Hollandalı	24	4,0833			
	Rus	40	4,0000			
	İrlandalı	8	4,2500			
	Ukraynalı	10	4,0000			
	Diğer	29	3,4828			
Toplam 281 3,8683	Alman	93	4,1720	1,612	0,121	
	Belçika	17	4,8235			
	İngiliz	22	3,9545			
	İskandinav	39	4,2564			
	Hollandalı	21	4,0000			
	Rus	38	4,1053			
	İrlandalı	8	3,8750			
	Ukraynalı	10	4,3000			
	Doğal güzellikler	28	4,0357			
	Toplam	276	4,1667			
Arkadaşlar	Alman	88	3,7955	3,510	0,001	
	Belçika	17	2,6471			
	İngiliz	23	3,8261			
	İskandinav	37	3,1351			
	Hollandalı	22	3,0000			
	Rus	40	3,4250			
	İrlandalı	8	3,8750			
	Ukraynalı	10	3,2000			
	Diğer	29	3,3793			
	Toplam	274	3,4562			

Tablo 52'nin devamı

Kültürel ve tarihi değerler	Alman	84	3,7976	1,515	0,152	
	Belçika	17	3,4706			
	İngiliz	24	3,9583			
	İskandinav	38	3,5526			
	Hollandalı	22	3,3182			
	Rus	38	3,5789			
	İrlandalı	8	3,6250			
	Ukraynalı	10	4,1000			
	Diğer	26	3,3462			
	Toplam	267	3,6479			
Ulaşım Kolaylığı	Alman	84	3,1905	2,751	0,006	
	Belçika	17	3,6471			
	İngiliz	22	3,8182			
	İskandinav	38	3,7895			
	Hollandalı	21	3,1905			
	Rus	38	3,9211			
	İrlandalı	8	2,8750			
	Ukraynalı	10	3,9000			
	Diğer	26	3,3846			
	Toplam	264	3,5000			
Kent planı	Alman	82	3,0610	2,176	0,030	
	Belçika	17	3,0000			
	İngiliz	22	3,9545			
	İskandinav	39	3,3077			
	Hollandalı	21	2,9524			
	Rus	38	3,5000			
	İrlandalı	8	2,8750			
	Ukraynalı	10	3,6000			
	Diğer	27	3,4815			
	Toplam	264	3,2803			
Mimari yapı	Alman	80	3,1625	2,206	0,028	
	Belçika	17	3,5294			
	İngiliz	22	3,6364			
	İskandinav	37	3,1081			
	Hollandalı	21	2,8095			
	Rus	37	3,6757			
	İrlandalı	8	3,3750			
	Ukraynalı	9	4,0000			
	Diğer	27	3,1852			
	Toplam	258	3,3023			
Diğer	Alman	12	3,7500	1,915	0,109	
	Belçika	3	5,0000			
	İngiliz	2	5,0000			
	İskandinav	4	4,2500			
	Hollandalı	2	2,5000			
	Rus	6	2,3333			
	İrlandalı	1	5,0000			
	Ukraynalı	0	.			
	Diğer	3	3,6667			
	Toplam	33	3,6970			

Araştırma kapsamında milliyetlerine göre “Çevrenize Türkiye’den gayrimenkul almasını tavsiye eder misiniz?” sorusuna cevap veren katılımcıların cevaplarının dağılımı Tablo 53’te verilmiştir.

Tabloya göre Belçika, Rus ve Ukraynalıların tamamı ve Alman, İngiliz ve İskandinavların büyük bir çoğunluğunu çevrelerine Türkiye’den gayrimenkul almalarını tavsiye edeceğini belirtmişlerdir. Araştırma kapsamında görüşülen katılımcıların %88.5’i ilgili soruya olumlu cevap verirken %11.5’inin ise olumsuz cevap verdiği tespit edilmiştir.

Tablo 53. Araştırmaya katılanların milliyetlerine göre Türkiye’de mülk edinmeyi tavsiye etme oranları

Ülke	Çevrenize Türkiye’den gayrimenkul almasını tavsiye eder misiniz?			
		Evet	Hayır	Toplam
Alman	n %	76 83,5%	15 16,5%	91 100,0%
Belçika	n %	17 100,0%	0 0,0%	17 100,0%
İngiliz	n %	22 91,7%	2 8,3%	24 100,0%
İskandinav	n %	37 97,4%	1 2,6%	38 100,0%
Hollandalı	n %	16 69,6%	7 30,4%	23 100,0%
Rus	n %	47 100,0%	0 0,0%	47 100,0%
İrlandalı	n %	6 75,0%	2 25,0%	8 100,0%
Ukraynalı	n %	10 100,0%	0 0,0%	10 100,0%
Diğer	n %	22 78,6%	6 21,4%	28 100,0%
Toplam	n %	253 88,5%	33 11,5%	286 100,0%

Araştırmaya katılan yabancı uyruklu vatandaşlara yöneltilen “Gayrimenkulünüzü alış fiyatınız nedir?” ve “Gayrimenkulünüzün bu günkü değeri ne kadardır?” sorularına verdikleri cevaplara korelasyon analizi uygulanmıştır.

Tablo 54’te yer alan korelasyon analizi sonuçlarına göre gayrimenkulün alış fiyatıyla şimdiki değeri arasında pozitif yönlü bir ilişkinin olduğu görülmektedir. En güçlü ilişkinin TL para biriminde olduğu görülmektedir ($r = ,895$; $p < 0.01$). Alış fiyatındaki 1 TL’nin satış

fiyatına %89,5’lik oranında bir artışla yansıdığı ifade edilebilir. Fakat gayrimenkulün alış fiyatıyla şimdiki değerini TL biriminden dolduran katılımcı sayısının çok az olması (n=10), bu artış oranının güvenilirliğini düşürmektedir. Katılımcıların büyük çoğunluğunun (n=86) gayrimenkulün alış ve şimdiki değerinin EURO para biriminden değerlendirdikleri korelasyon analizinde de, gayrimenkulün alış ve şimdiki değeri arasında da pozitif yönlü bir ilişkinin olduğu belirlenmiştir ($r = ,506$; $p < 0.01$). Alış fiyatındaki bir EURO satış fiyatına %50,6’lık oranında bir artış oluşturmaktadır. Gayrimenkulün dolar para birimi çerçevesindeki alış fiyatıyla şimdiki değeri arasında da pozitif yönlü bir ilişkinin olduğu görülmektedir ($r = ,691$; $p < 0.01$). Sonuç olarak her üç para biriminde de satın alınan gayrimenkulün şu andaki değeri, alış fiyatına göre %50’nin üzerinde bir değer artışı oluşturmuştur.

6.4. Genel Değerlendirme

Yabancı uyruklu vatandaşların mülk edinmesinin taşınmaz değerlerini hangi ölçüde etkilediğini görmek ve taşınmaz değerlerine etki eden özellik ve nitelikleri belirlemek için alanda uyguladığımız anket çalışmasını sadece yerleşik yabancılar üzerinde değil, yabancılara satış yapan Alanya’daki emlakçı ve yine yabancılara satmak için konut yapan inşaat müteahhitlerine de anket uygulaması yapılmıştır. Bu çalışmayla, hem emlakçı ve müteahhitlerin gözüyle yabancıların Alanya’da mülk edinme ile ilgili bakış açılarını hem de yerleşik yabancıların Alanya’daki, gayrimenkul değerleriyle ilgili düşüncelerinin neler olduğunun tespit edilmesi amaçlanmıştır.

Emlakçı ve müteahhitlerin faaliyet sürelerine bakıldığında yaklaşık %65’inin 6 yılın üzerinde mesleğini devam ettirdiği görülmektedir. Bu sektörde iş yapanlarda bir istikrarın olduğu, dolayısıyla işlerinde bir memnuniyetin olduğu belirtilebilir.

Emlakçı ve müteahhitler, “Yabancılar en çok hangi cins konutları (apartman dairesi, site içersinde daire, villa) tercih ediyorlar, önem sırasına göre derecelendiriniz?” sorusuna, araştırmaya katılanların birinci sırada “site içersinde daire” seçeneğini işaretleme oranı %70,3’tür. Birinci sırasında “apartman dairesi” seçeneğini işaretleyenlerin oranı %43,9’dur. Yine birinci sırada “villa” seçeneğini işaretleme oranı ise %20,6’dır. Yabancıların daha çok site içersinde daire satın almak istemelerinin nedeni olarak, sitenin güvenliğinin olması, sosyal aktivite imkanlarının olması olarak değerlendirilebilir. Apartman dairesi ise daha ucuz olmasından dolayı tercih edilmektedir. Villa seçeneğinin az

işaretlenmesi ise; villayı müstakil konut isteyen, ekonomik sorunu olmayan rahat bir yaşam isteyen insanlar istemektedirler. Daha çok Alman uyrukluların villa tipi konut aldıkları görülmektedir.

Tablo 54. Gayrimenkulü alış fiyatıyla şimdiki değeri arasındaki korelasyon analizi

TL		Gayrimenkulü alış fiyatınız nedir?	Sizce gayrimenkulünüzün şimdiki değeri ne kadardır?
Gayrimenkulü alış fiyatınız nedir?	Pearson Correlation	1	0,895(**)
	Sig. (2-tailed)		0,000
	N	14	10
Sizce gayrimenkulünüzün şimdiki değeri ne kadardır?	Pearson Correlation	0,895(**)	1
	Sig. (2-tailed)	0,000	
	N	10	12
EURO		Gayrimenkulü alış fiyatınız nedir?	Sizce gayrimenkulünüzün şimdiki değeri ne kadardır?
Gayrimenkulü alış fiyatınız nedir?	Pearson Correlation	1	0,506(**)
	Sig. (2-tailed)		0,000
	N	199	186
Sizce gayrimenkulünüzün şimdiki değeri ne kadardır?	Pearson Correlation	0,506(**)	1
	Sig. (2-tailed)	0,000	
	N	186	195
DOLAR		Gayrimenkulü alış fiyatınız nedir?	Sizce gayrimenkulünüzün şimdiki değeri ne kadardır?
Gayrimenkulü alış fiyatınız nedir?	Pearson Correlation	1	0,691(**)
	Sig. (2-tailed)		0,009
	N	17	13
Sizce gayrimenkulünüzün şimdiki değeri ne kadardır?	Pearson Correlation	0,691(**)	1
	Sig. (2-tailed)	0,009	
	N	13	19

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Yine emlakçı ve müteahhitlere göre yabancılar gayrimenkulde; manzaraya, taşınmazın yüzme havuzunun olup olmadığına, taşınmazın inşaat kalitesi ve mimarisine, büyük balkonlu olmasına önem vermekte oldukları, taşınmazın kent içi veya kent dışında olması, otoparkının olması ve özel güvenliğinin olması gibi seçeneklere de çok fazla önem vermedikleri belirlenmiştir. Genelde Alanya'ya yerleşen insanlar emekli ve yaşlı insanlar olduğundan, kendilerine ait özel araçları bulunmamaktadır. Bu açıdan gayrimenkullerinin otoparkının olması veya olmaması onlar için önemli değildir. 1990'lı yıllara kadar Alanya'da yapı kalitesi ve mimari özelliklere ve manzaraya çok değer verildiği söylenemez. Ancak, yabancıların Alanya'da mülk edinmeye rağbet göstermesi ile beraber arz ve talebe göre her geçen gün inşaat kalitesi artmıştır. Alanya'nın yüksek kesimleri, tarıma elverişsiz olan yerler, deniz ve kale manzaralı alanlar, yabancıların ilgi duymasıyla değer kazanmıştır. Bu alanların değerinin, 2000 yılından itibaren imar planlarının yapılmasıyla birlikte üç veya dört kat arttığı görülmüştür. Bu alanlar genellikle taşlık alanlar olup, hiçbir gelir getirmeyen arazilerdir. Adı geçen alanlara, yabancıya yönelik villa yapılmasıyla, mülk sahipleri beklemedikleri şekilde gelir sağlamışlardır. Böylelikle çocuklarına iş kurmuşlar ve ekonomik olarak kalkınarak yaşam standartlarını yükseltmişlerdir. Emlakçı ve müteahhitlere yöneltilen anket sorusu yerleşik yabancılara da yöneltilmiştir. Yerleşik yabancılar, "Gayrimenkul seçiminde hangi nitelikleri dikkate alıyorsunuz?" sorusuna verdikleri cevaplarla, emlakçı ve müteahhitleri teyit eder biçimde; gayrimenkul seçiminde öncelikle inşaat kalitesine, manzara ve ucuzluğa önem verdiklerini belirtmişlerdir. Gayrimenkulün otoparkının olması, kent içinde ve özel güvenliğini olmasının önemli tercih nedenleri arasında olmadığı tespit edilmiştir. Bu durum gösteriyor ki, Alanya yabancılar için güvenli bir kenttir.

Yabancıların mülk edinmesi aynı zamanda yerel yönetimlerin gelirlerini de artırmıştır. Yerel yönetimler sağlamış oldukları gelir artışıyla beraber çevre değerlerine daha çok önem vermişler, hem yabancıların hem de yerli halkın faydalanacağı sosyal yaşam alanları, rekreasyon alanları, yeşil alanlar, spor alanları oluşturmuşlardır. Kentin altyapısı ve peyzaj düzenlemelerini daha düzenli olarak yapar hale gelmişlerdir. Emlakçı ve inşaat müteahhitlerine sorulan "Kent altyapısının yapılması, cadde ve sokak düzenlemelerinin yapılması gayrimenkul fiyatlarını hangi düzeyde etkilemiştir?" Sorusunu, araştırmaya katılanların %59,3'ü çok fazla, %27,6'sı çok etkilemiştir, demişlerdir.

Ülkemizin önemli turizm merkezlerinden biri olan Alanya, sahip olduğu ılıman iklimi, doğal ve tarihi güzellikleri sayesinde 2000'li yıllardan itibaren her geçen yıl artan

bir taleple binlerce yabancı uyruklunun sürekli yaşamak istediği bir yer haline gelmiştir. Bu durum da beraberinde önemli miktarda yatırım yapılmasına neden olmuştur. Alanya Sanayi ve Ticaret Odası İnşaat-Emlak Sektörü Çalışma Grubu'ndan alınan bilgiye göre; Alanya'da 2003 yılı itibariyle yabancıya satılmış 3.496 bağımsız bölüm bulunmaktayken, bu rakam 25.04.2006 tarihi itibariyle 3.753 artarak 7.249'a ulaşmıştır. 2004 yılına kadar Alanya ve beldelerinde yabancılara yönelik yılda yaklaşık 100-150 bağımsız bölümün satışı yapılmaktayken, bu rakam 2004 ve 2005 yıllarında yılda 1.500- 2000 konuta ulaşmıştır. 2004 ve 2005 yıllarında artan bu talep, Alanya yöresinde inşaat sektöründe büyük bir patlama yaşanmasına neden olmuştur. Bu sektörde 2003 yılı sonunda 340 firma faaliyet göstermekte iken, bu rakam 2006 yılında 1.200 firmaya ulaşmıştır. Çok kontrollü ve planlı da gerçekleşmeyen bu büyümenin yarattığı soruna ilave olarak Anayasa Mahkemesi'nin 2005 yılındaki "Yabancıya mülk satışını düzenleyen tapu kanunun 35. maddesini" iptali ile yaşanan yasal belirsizlik süreci, sektörün büyümesini yavaşlatmış ve birçok işletmeci güç durumda kalmıştır. Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı, inşaat ve emlak sektörünü yavaş yavaş bir krizin içersine sokmuştur. Yasal engeller ve sınırlamalar ile yasa iptali ve sonrasında yaşanan gelişmeler, tapu alma sürecinde karşılaşılan bürokratik engeller, mülk almak isteyen yabancılarda bir güvensizlik duygusu yaratmıştır. 2008 yılındaki tüm dünyayı etkileyen ekonomik krizin hala devam eden etkisi, yoğun talebin sonucunda yabancıya satış için üretilen yaklaşık 12 bin konutun halen satılamaması, hem yatırımcıları hem de inşaat sektörünün süreklediği diğer sektörleri olumsuz olarak etkilemiştir. Bu kapsamda emlakçı ve müteahhitlere ankette yönelttiğimiz "Ekonomik kriz dönemi öncesi yapmış olduğunuz konutları ne kadar süre zarfında satabildiniz?" sorusuna, %73,4 oranında katılımcı bir yıl içersinde, %19,7 oranında katılımcı ise iki yıl içersinde yapmış oldukları konutları sattıklarını belirtmişlerdir.

Emlakçı ve müteahhitlerin %30,3'ü ekonomik kriz döneminde gayrimenkul satış fiyatlarında %36-50 aralığında bir azalmanın, %22,1 oranında katılımcının %26-35 aralığında ve %16,4 oranında katılımcının ise %16-25 aralığında satış fiyatlarında düşüş olduğunu belirtmişlerdir. Ayrıca emlakçı ve müteahhitler "İlk sattıkları konuttan itibaren bu güne kadar ki süreçte konut fiyatlarının yükseldi mi?" sorusuna %65,6'lık bir oranla "evet" demişlerdir. Geriye kalanlar ise, "hayır" seçeneğini işaretlemişlerdir. Tabii ki burada 2005 veya 2006 yılından itibaren emlak ve müteahhitlik işine başlayan kişinin, ekonomik krizden dolayı fiyatların yükselmediğini belirtmesinden doğal bir durum olamaz.

İlk sattığı taşınmaza göre daha sonraki yıllarda sattığı taşınmazların fiyatlarının yükseldiğini belirten emlakçı ve müteahhitlere yöneltilen “1990’lı yıllardaki konut fiyatları ile 2000’li yıllardaki konut fiyatları arasındaki fiyat artış oranı nedir?” sorusuna, katılımcıların %15,2’si %100 den fazla, katılımcıların %15,2’si %76-100 arasında fiyat artışı, katılımcıların %29,5’i %51-75 arasında fiyat artışı ve katılımcıların %23,2’si %26-50 arasında fiyat artışının olduğunu belirtmişlerdir. Konut fiyatlarının artışının bir çok sebepleri bulunmaktadır. Daha önce belirttiğimiz üzere, inşaat ve yapılarda yıllara göre kalitenin artması, yeni yapıların mimarisinin gelişmesi, altyapı, cadde ve sokak düzenlemelerinin tamamlanması, çevre düzeni ve peyzajının yapılması, her geçen gün yeni yapılarda sosyal aktivite mekanlarının oluşturulması, ulaşım kolaylığı, yabancı uyrukluların çoğalması, arz ve talebin artması gibi nedenler sayılabilir. Yabancıların her geçen gün Alanya’yı daha çok tercih etme nedenleri de fiyatların artışlarını etkileme sebeplerindendir. Yabancılar Alanya’yı tercih etme nedenleri sorulduğunda, iklimi, yaşamın ucuz olması, misafirperverliği, doğal güzelliği ilk sıralarda sayılmaktadır. Alanya halkı, talebi artırmak için son yıllarda turisti rahatsız eden çığırkanlık gibi ilkel davranışları minimize edip, misafirperverliği ön plana çıkararak daha fazla yabancıyı Alanya’ya çekmeyi başarabilir.

Emlakçı ve müteahhitlerimiz “Yabancı uyruklular hangi amaçla konut ediniyor?” sorusuna %90,9’luk bir oranla “Hem oturma hem yatırım amacıyla konut ediniyorlar.” seçeneğini işaretlemeleri dikkat çekmektedir. Ayrıca, ankete katılan emlakçı ve müteahhitlerimizin %86,9’u Avrupa ülkelerine göre, Türkiye’de konut fiyatlarının daha ucuz olduğunu, %83,3’ü ise bu ucuzluktan dolayı yabancıların iki veya daha fazla konut edindiklerini belirtmişlerdir. Yerleşik yabancılar uygulanan ankette, katılımcıların %15,6’sı iki veya daha fazla konutunun olduğunu belirtmişlerdir. Ancak bazı yerleşik yabancılar bu sorudan çekinerek cevap vermişlerdir. Daha büyük oranda iki veya daha fazla gayrimenkule sahip yabancıların olması muhtemeldir. Yine yabancılar yöneltilen “Alanya’da gayrimenkule yatırım yapma hakkında ne düşünüyorsunuz?” sorusuna yabancıların %31,7’si iyi bir yatırım, %26’sı orta düzeyde bir yatırım, %21’i az karlı bir yatırım cevabını vermişlerdir. Yerleşik yabancılar yöneltilen “Gayrimenkulünüzü alış fiyatınız nedir?” ve “Gayrimenkulünüzün bu günkü değeri ne kadardır?” sorularına verilen cevaplar analiz edildiğinde, gayrimenkulün bu günkü değerinin, alış fiyatına göre %50’nin üzerinde bir değer artışının olduğunu göstermektedir.

Buradan da, yabancılar gayrimenkul satın alırken sadece oturma amaçlı değil daha çok yatırım amaçlı gayrimenkul aldıkları sonucuna varılmaktadır. İskandinav ülkeleri vatandaşlarının yatırım amacını ön planda tuttukları söylenmektedir.

Emlakçı ve müteahhitlerimize katkı sağlama adına yabancılara yönelttiğimiz “Yaşamak istediğiniz evin kaç metrekare olmasını istersiniz?” sorusuna %49,4 oranında katılımcı 91-120 m² arasında; %21 oranında katılımcı da 121-150 m² yüzölçümlü evde yaşama tercihlerini belirtmişlerdir. Ayrıca %48,2 oranında katılımcı 2 oda 1 salonlu; %36,9 oranında katılımcı 3 oda 1 salonlu evde yaşamayı tercih etmektedirler. Araştırmaya katılan yerleşik yabancıların %54,3’ü gayrimenkulü aldıktan sonra tadilat yaptığını belirtmiştir. Buradan, yabancılarla aramızda bir kültür farkının olduğunu, dolayısıyla evi kullanma biçimlerimizin farklı olabileceği düşünülebilir. Ayrıca evin planını ve yapı kalitesini beğenmediğinden dolayı tadilat yapma ihtiyacını hissetmiş de olabilirler.

Yabancı uyruklu vatandaşların %61,8’i mülk satın alırken kendilerine farklı fiyat uygulandığını düşünmektedir. Yabancı vatandaşlar “Gayrimenkulü kim aracılığıyla aldınız?” sorusuna %50,7 oranında emlakçı vasıtasıyla, %12,2 oranında müteahhit, %23,3 oranında arkadaş yardımı ve %17,6 oranında kendi gözlemleri sonucunda mülk edindiklerini belirtmişlerdir. Emlak sektöründeki bazı kişilerin dürüst davranmaması olumsuz bir hava yaratmaktadır. Kendi aralarında dernekleşen emlakçılar bu ve buna benzer sorunları tespit ederek çözüm yoluna gitmelidir. Bunun yanı sıra, “Çevrenize Türkiye’den gayrimenkul almasını tavsiye eder misiniz?” sorusuna Almanların %83,5’i, İskandinav ülke vatandaşlarının %97,4’ü, Rusların %100’ü ve Hollandalıların %69,6’sı “evet” seçeneğini işaretlemişlerdir. Burada da görüleceği üzere yabancı uyruklu vatandaşlar ülkemize olumlu bakmaktadır.

7. SONUÇ VE ÖNERİLER

Alanya; iklimi, doğası, tarihi, denizi, güneşi, kumu ve misafirperverliği ile binlerce yabancı uyruklu vatandaşın sürekli yaşamak istediği bir kenttir. 2000’li yıllara girilmesiyle beraber, her geçen yıl Alanya’da yabancıların mülk edinme taleplerinin artması, inşaat ve buna bağlı sektörleri canlandırmış ve bu alanda önemli miktarda yatırım yapılmasına neden olmuştur. Özellikle 2004 ve 2005 yıllarında inşaat sektöründe yapılan yatırımlar zirveye çıkmış, 2003 yılında Alanya’da inşaat sektörü ile ilgili 340 firma varken, 2005 yılında bu rakam 1200 firmaya çıkmıştır. Ancak yabancı uyruklu vatandaşlara mülk satışını düzenleyen Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin, 14 Mart 2005’te Anayasa Mahkemesi tarafından, bazı konulardaki belirsizlikler ve Bakanlar Kurulu’na verilen yetkilerin yetki devrine sebebiyet vereceği gerekçeleriyle kısmen iptal edilmesi ve gerekli düzenlemeler yapılması için süre öngörmesi ve bu konuda yetkililerin verilen sürenin sonunda gerekli düzenlemeleri zamanında yapmaması ve bu nedenle yaşanan yasal belirsizlik süreci, inşaat sektörünün büyümesini yavaşlatmış ve bu durum bir çok işletmecinin zor durumda kalmasına neden olmuştur. Her ne kadar Yeni Tapu Yasa Değişikliği Anayasa Mahkemesi’nin görüşü doğrultusunda 29.12.2005 tarihinde düzenlenmiş olsa da, yabancı uyruklu vatandaşların mülk alırken bir takım zorluklarla karşılaşması ve uzun süre tapu almak için beklemesi, iyi niyetli olmayan kişilerin sebep olduğu olumsuz olayların yaşanması, bir güvensizlik ortamını açığa çıkarmıştır. Yaşanan bu süreç, mülk edinmek için ülkemize olan talebin bir anda azalmasına neden olmuştur. Yabancı uyruklu vatandaşlar mülk edinmek için başka ülkeleri seçmişlerdir. 2006 yılı ile beraber ülkemizde yabancıya mülk satışı yapılan sahil bölgelerimizde olduğu gibi Alanya’da da inşaat sektörü krize girmiştir. Alanya’da sektör temsilcileri inşaat sektörünün canlandırılması çalışmalarını yaparken, 2008 yılı dünya ekonomik krizinin patlamasıyla inşaat sektörünün yeniden ivme kazanması gecikmiş bulunmaktadır. Esasen inşaat sektörü sadece kendi içinde bir sektör olarak değerlendirilemez. Yapılan bir araştırmaya göre inşaat sektörünün 640 çeşit iş kalemini etkilediği belirtilmektedir. Ülkemizin bir sanayi ülkesi olmadığı da düşünülürse, kalkınmamız için inşaat sektörünün canlı tutulması ve geliştirilmesi gerekliliği ortadır.

İnşaat sektörünün bu günkü geldiği duruma ve ayrıca istihdam yönüne baktığımızda; Alanya Belediyesi 2005 yılında 524 adet inşaat yapı ruhsatı verirken, bu rakam 2009 yılında 157 adet olarak gerçekleşmiştir. Aynı durumu inşaat sektörünün sağladığı istihdam yönünden incelediğimizde, 2005 yılında Alanya Belediye sınırları içersinde inşaat sektörünün sağladığı istihdam 93.989.362,78 TL, 2009 yılında ise gerçekleşen rakam 37.553.886,80 TL'dir. Bu gün ülkemizdeki işsizlik oranının yüksek olmasının bir sebebi de inşaat sektörünün krizde olmasıdır.

Gayrimenkul satışında devletin kazandığı vergi gelirlerinin de ayrıca incelenmesi gerekmektedir. Müteahhitler binayı yapıp iskana hazır hale getirdikten sonra daireleri kat irtifaklı arsa payı üzerinden satmaktadırlar. Kanunlar gereği devlet vergi harcını yerel yönetimlerin bildirdiği emlak beyan değerleri üzerinden almaktadır. Bu sebeple, satış yapılan bir konutun gerçek satış değeri yerine, konutun arsa payı emlak beyan değerine göre vergi tahsilatı yapılmaktadır. Bu durumda devletin önemli bir vergi kaybı söz konusudur. Vergi kaybı ancak yasal düzenlemelerle çözülebilir.

Ayrıca Ocak-2010 itibariyle Alanya'da yatırım amaçlı faaliyet gösteren farklı sektörlerdeki 919 adet yabancı sermayeli firmanın 379 adedi emlak komisyonculuğu, 265 adedi inşaat firması olarak faaliyette bulunmaktadır. Emlak ve inşaat sektörlerindeki bu firmaların sermaye toplamı ise 122.836.953 TL'dir. Alanya'da faaliyette bulunan yabancı sermayeli firmaları kuruluşlarına göre yıl bazında değerlendirdiğimizde, 2005 yılında %22,09'u, 2006'da %20,46'sı, 2007'de %20,02'si, 2008'de %14,80'i, 2009'da ise %8,71'i kurulmuştur. Görüldüğü üzere Alanya'da yabancı sermayeli şirketlerin önemli düzeyde etkinliği bulunmaktadır. Bu firmaların daha çok gayrimenkul sektöründe faaliyette bulundukları ve Alanya ve Türkiye ekonomisine ve istihdamına önemli katkılar sağladığı görülmektedir.

Yabancıların Alanya'da konut edinmeye başlamasıyla beraber arz ve talebe göre konutların mimari ve yapı kalitesi artmış, yine talebe göre havuzu, fitness salonu, hamamı, spor salonu, tenis kortu vb sosyal ve spor aktiviteleri yapma imkanı sunan konutlara daha çok talep olmuştur. Altyapı ve cadde-sokak düzenlemeleri, peyzaj düzenlemeleri yapılan, çevresinde daha çok yeşil alan olan konutlar tercih edilmiştir. Ancak yabancıya mülk satışının 2005, 2006 yıllarında yoğun olması nedeniyle yerel yönetimler bu duruma hazırlıksız yakalanmışlardır. Gerekli planlamanın yeterli olmaması nedeniyle, çarpık yapılaşmaların olduğu görülmüştür. Çarpık yapılaşma ve betonlaşma turizme de zarar vermektedir. Bunun yanında araştırmamıza göre, Alanya'da mülk edinen yabancı uyruklu

vatandaşların yaklaşık %54'ü konutu aldıktan sonra tadilat yaptığını belirtmişlerdir. Yabancıların kültür farkından dolayı genel olarak kullandıkların evin salonunun amerikan mutfaklı salon olmasını istedikleri görülmüştür. Yabancıların bazen yapının kalitesini beğenmediklerinden, bazen de müteahhidin taahhüdünü yerine getirmemesinden dolayı konutlarında tadilat yapma ihtiyacı hissettikleri görülmüştür.

Alanya'da inşaat yapan müteahhitler ve emlakçılar, yapmış oldukları konutu kriz dönemi öncesinde bir yıl içersinde satarken, kriz döneminde ne yazık ki gerekli planlama yapılamadan yapılan konutlar satılamamıştır. Bunun yanında, kriz döneminde konut fiyatlarının %25-50 arasında düştüğü tespit edilmiştir. Ekonomik kriz dönemi öncesinde yabancıların konut almak için Türkiye'ye aşırı talep gösterme nedeni olarak müteahhit ve emlakçıların %83,3'ü ülkemizde konut fiyatlarının ucuzluğunun etkili olduğu görüşünü belirtmişlerdir. Ancak, ekonomik krizle beraber Avrupa ve ABD'de konut fiyatları önemli miktarda düşüşler göstermiştir. Dolayısıyla ülkemiz ucuzluk yönünden cazibesini kaybetmiştir. Yeniden daha cazip hale getirilmesi için konut fiyatlarının düzenlenmesi gerekmektedir.

Son yıllarda İstanbul'dan başlayıp İskenderun'a kadar uzanan Ege ve Akdeniz'in sahil kesiminde yabancı uyruklu vatandaşların oturma amaçlı mülk edinmeleri tartışılmaktadır. Bu yerleşimlerin en yoğun olduğu bölgelerden biri de Alanya'dır. Gözlemlediğimizde belediyelerin üretmiş olduğu imar planlarında konut olarak gösterilen parsellere yapılan ve kat irtifakı kurulan arsa paylı meskenler, değişik ülkelerden gelen talepler doğrultusunda yabancı uyruklu vatandaşlara satılmaktadır.

Kısaca örneklemek gerekirse, 1000 metrekarelik ve yapı emsali =1.00 olan bir arsayı baz aldığımızda, bu arsa üzerine 100 metrekarelik on tane konut yapılmaktadır. Bu daireler 100'er metrekarelik arsa payı üzerinden, her daire 100.000 euro karşılığında yabancı uyruklu vatandaşlara satılmaktadır. Yani bir daire alan kişi 100 metrekare arsa almış olmaktadır. Toplamda 10 daire 1.000.000 euro'ya satılmaktadır. Oysaki iç piyasada aynı binanın yapıldığı 1000 metrekarelik arsa 100.000 euro'ya satılmaktadır. 100.000 euro'luk bir arsa üzerine yapılan on dairelik bir bina için bir milyon euroluk satış gerçekleştiğine göre, aradaki dokuzyüzbin euro bu ülkenin ihtiyacı olan istihdam ve imalat kalemlerine kazanç olarak dağılmaktadır. Bu paradan; arsa sahibi, ustalar ve işçiler, mühendisler ve mimarlar, betoncular, demirciler, mobilya satıcıları vs. olmak üzere 640 çeşit iş kalemi faydalanmaktadır. Diğer bir ifadeyle böyle bir binanın inşa edilip satılmasından basit bir hesapla 640 aile geçimini sağlamaktadır. Aynı binanın işletme bakım onarım ve bundan

sonraki içerisinde yerleşen ailenin yeme-içme, barınma taleplerini de değerlendirdiğimizde, o bölge için uzun yıllar bir geçim kaynağı sağlanmaktadır. İşleme farklı bir pencereden baktığımızda piyasaya hemen bir yıl içerisinde girecek dokuzyüzbin euro para ve gelecek yıllarda harcanacak bir o kadar paranın karşılığında piyasa değeri yüzbin euro olan bir arsa verilmiş olmaktadır.

Ülkemizde herhangi bir yerleşim yerinde imar kanunu çerçevesinde konut alanı olarak ayrılan alanlara konut amaçlı inşaatlar yapılarak ülkemiz vatandaşları ile birlikte yabancı uyruklulara da satılmasında hiçbir sakınca görülmemelidir. Konut alanlarına inşaat yapılması turizm, tarım ve sanayi alanında kalkınmamıza engel teşkil etmemektedir.

Bu gün, çevre ve ormanlar Orman Bakanlığı'nca, yer altı kaynakları, önemli enerji üretim merkezleri, baraj ve su havzalarının korunması Enerji Bakanlığı'nca, turizm alanları ve sahillerimiz Turizm Bakanlığı'nca, önemli yol ve ulaşım ağları Ulaştırma Bakanlığı'nca, tarım alanları Tarım Bakanlığınca tespit edilip kontrol ve koruması kurum görüşleriyle belirlendiği için, konut alanlarının planlamasında anılan bakanlıkların onayının gerektiği düşünüldüğünde yabancılara yönelik konut yapımı ve satımında ülkenin cazibe merkezlerinin yok olduğu ve sürekli azaldığı sonucunun çıkarılmasının yersiz olduğu görülmektedir. Aynı şekilde İçişleri Bakanlığı ve Milli İstihbarat Teşkilatı ve Genelkurmay'ın yapmış olduğu kontrolleri de dikkate aldığımızda ülkemiz üzerinde ali menfaatleri olan ülke vatandaşlarının sürekli toprak alarak konuşlandıkları, örgütlendikleri sonucunu da çıkarmak mümkün değildir.

Yerleşik yabancıların yaşam standardımıza etkilerini ele almak gerekirse, öncelikle inşaat yapım ve satışında uluslararası bir rekabetin oluştuğunu vurgulamak gerekir. İnşaat sektöründe en büyük payı almak için yarıştığımız ülkeler; İspanya, Portekiz, İtalya, Yunanistan ve Bulgaristan ile diğer Akdeniz Ülkeleri; Kıbrıs, Cezayir, Fas ve Tunus gibi ülkelerdir. Ülkelerarası rekabetin inşaat sektörüne hem ivme hem de kalite kazandırdığı bir gerçektir. Bunun yanı sıra sitelerimizin cadde ve sokaklarımızın daha modern bir şekilde yapılması şehirciliğimize büyük katkı sağlamaktadır. Ayrıca yerleşik yabancıların gereksinimleri için hazırlanan yaşam alanları, alışveriş merkezleri vs. de şehir ekonomisine, kültürel faaliyetlere katkı sağlamaktadır.

Yabancı uyruklular ile Türk ailelerin komşuluk ilişkileri kurmaları, sosyal ve kültürel paylaşım içerisinde olmaları, yabancı dil öğrenme, örf ve adetleri tanıma, nezaket kuralları açısından da bir kaynaşmayı beraberinde getirmektedir. Bu durum bazı çevrelerce yadırgansa da; gerek milli gerekse dini geçmişimizde örneklerine sıkça rastladığımız dini,

milleti, ırkı ne olursa olsun tüm insanlığa kucak açmak, sosyal yardımlaşma ve hoşgörü içersinde yaşamak bir insanlık görevidir. Geniş çerçeveden baktığımızda, yabancı uyruklularla iç içe oturduğumuz semt ve mahallelerde uluslararası sınırlar kaldırılmış olmakta, kültürel bir kaynaşma gerçekleşmektedir. Yıllarca düşman bildiğimiz ve hiç tanımadığımız başka uyruktaki kişilerle yan yana oturmak ve onları gerçek yüzleri ile görmek, aynı şekilde o vatandaşların da bizlere karşı bakış açılarının değişmesi, dünya barışına da katkı sağlamaktadır.

Burada tartışılması gereken konu yabancı uyruklu vatandaşlara mülk satışına vatandaşlarımızın bakış açısının hazır olup olmadığı ve yasal düzenlemelerimizin yeterli olup olmadığıdır. Yabancıya mülk satışı konusunda kamuoyunda bir bilgi kirliliği mevcuttur. Gerçeklerle alakası olmayan yalan yanlış bilgiler ortada dolaşmaktadır. Yabancı uyruklu vatandaşların yaşadığı il ve ilçelerde yerli vatandaşların görüş ve taleplerinin dinlenmesi, ve ayrıca yabancıya mülk satışı konusunda hiçbir yabancının yaşamadığı iç bölgelerdeki kentlerimizdeki vatandaşlarımızın konu hakkında bilgilendirilmesi gerekmektedir. Bu sektörün getirdiklerine karşılık ne götürdüğünün araştırılması, bu konuda istatistiki ve ekonomik verilerin temin edilmesi, hükümetin ve Büyük Millet Meclisi'nin bilgilendirilmesi ve bu çerçevede gerekli yasal düzenlemenin yapılmasının kolaylaştırılması sağlanmalıdır. Bu konuda maalesef, gerek ulusal birikimimiz gerekse kanunlarımız yeterli değildir. Çok önceden hazırlanmış yasalarla ve o günün şartlarında belirlenmiş karşılıklılık ilkesine göre yürüyen bu sektör, tıkanma noktasındadır. Karşılıklılık ilkesi, "Bizim vatandaşlarımız o ülkeden alıyorsa o ülke vatandaşları da bizden alabilir." cümlesi kadar basit değildir. Karşı ülkelerin kanunları, toprak yüzölçümleri, bizim vatandaşlarımızın oradaki mülk edinme sebepleri ile aynı şekilde kendi ülkemizin yüzölçümü, kanunları ve gelen ülke vatandaşlarının mülk edinme sebepleri karşılıklı olarak irdelenmesi ve incelenmesi gerekmektedir. Bu açıdan bakıldığında birçok sorun kendiliğinden halledilebilir. Hala "Kanla alınan bir çakıl taşı dahi Misak-i Milli hudutlarında sebebi ne olursa olsun para ile satılamaz." Düşüncesine sahip pek çok kişi vardır. Oysa sorun bu değildir, tapusu olsa dahi hiçbir yabancı uyruklu mülk aldığı sahayı dokunulmaz yapamaz, kanunlarımız müsaade etmediği sürece kendi bayrağını asamaz, yine kanunlarımız müsaade etmediği sürece dinsel, örgütsel, vakıfsal faaliyetlerde bulunamaz. Dolayısı ile herhangi bir endişeye mahal yoktur. Türkiye kalkınmakta olan bir ülkedir, dış pazarlara ve dış kaynaklara ihtiyacı vardır. Jeopolitik durumumuz dış ittifaklar gerektirmektedir.

Özellikle Akdeniz kıyısına yerleşen yabancıların maksatları hava, doğa ve denizden yararlanabilmektir. Bu sebeple sahil kasabasında yaz tatillerini ya da emekliliklerini geçirmek üzere ikinci konut sahibi olmak istemektedirler. Halen çalışanlar sadece tatil sürelerinde burada kalmakta diğer zamanda binaları boş olmasına rağmen düzenli olarak emlak ve çöp vergilerini ödemekte ve vatandaşlık görevlerini yapmaktadırlar. Her gidiş gelişlerinde seyahat, yeme içme masrafları, hediyeler olmak üzere ciddi bir oranda alışveriş sirkülasyonu sağlamaktadırlar. Emekliler ise sabit olarak yaşamakta, sosyal güvenlik maaşlarını burada harcamaktadırlar. İşsizlik seviyesinin tehlikeli boyutta olduğu ülkemizde ortalama her ay ikibin euro'sunu bölgemizde harcayan bir emeklinin ülke ekonomisine katma değeri küçümsenemeyecek kadar fazladır.

Alanya'da 31.12.2009 tarihi itibari ile 23.045 yabancı uyruklu kişi 17.000 taşınmaz edinmişlerdir. Şu ana kadar en fazla Almanlar mülk edinmiştir. Onları; Danimarka, İrlanda, Hollanda, Norveç, İngiltere, Belçika, Finlandiya, İsveç ve Rusya vatandaşları izlemektedir. Bunun yanı sıra İran, Kuveyt, Suudi Arabistan gibi Arap Ülkeleri ile Uzakdoğu Ülkelerinden de kısmi talep olmasına rağmen karşılıklılık ilkesi olmadığından pazar henüz açılmamıştır. Bu ülkelerin gelişmişlik seviyelerine bakıldığında, ülkemize sorun olmak için değil, yaşamak için geldikleri aşıkardır.

Ayrıca, Alanya turizminin ve inşaat sektörünün canlanması için olmazsa olmaz diğer bir önemli unsur da havaalanı sorunun çözülmesidir. Antalya Havaalanı Alanya'ya 120 km. mesafededir. Antalya'ya uçakla 2,5-3 saatte gelen bir Avrupalı turist en az iki saatlik bir karayolu ile Alanya'ya ulaşmaktadır. Eğer tur otobüsü ile Alanya'ya gelecekse bu yol daha uzun süre almaktadır. Bu sebeple, Gazipaşa Havaalanı'nın açılması Alanya ve Gazipaşa'nın kalkınması için kaçınılmazdır.

Yabancıların mülk edinmesinde yaşanan zorluklar: Mevcut yasaya göre gerçek kişi satışlarında karşılıklılık ilkesi olan ülkeler için yapılan başvurularda, Tapu Sicil Müdürlüğü, İlçe Kaymakamlığı, İzmir Kolordu Komutanlığı arasında resmi yazışma yapılarak ortalama üç ay içerisinde satış cevabı gelmektedir. Bu zamanı irdelediğimizde üç ayın on günü tapudan kaymakamlığa, kaymakamlıktan tapuya yazışmayla geçmekte, akabinde İzmir'e giden yazı, İzmir Kolordu Komutanlığı'ndan Antalya Garnizon Komutanlığı'na iç yazışma ile gelmektedir. Antalya Garnizonu'nun yeniden İzmir Kolordu'ya cevap yazısı ve İzmir'den Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü'ne cevap verilme süreci üç ayda tamamlanmaktadır. Yeni bir düzenleme ile bu sürecin kısaltılması, inşaat sektörünün canlanmasına önemli katkılar sağlayacaktır.

Yabancı uyruklu şirketlerde ise kanun; “Valiliklerce oluşturulacak bir komisyon tarafından şirketler incelenir.” demektir. Bu komisyon, hala işlevsel olarak çalışmamaktadır ve yabancı uyruklu şirketlerin tapu alımları beklemektedir. Oysaki Türk sermayesine göre açılmış yabancı uyruklu şirketlerin tapu sahibi olması, kayıt dışı ekonominin kayıt altına alınması ve vergilendirilmesi açısından çok önemli olmasına rağmen bu yolun önü hala kapalıdır.

Yabancı uyrukluların, Türkler gibi bir gün içerisinde tapu almaları mümkün olmadığından, yapılan alışverişlerin adi sözleşmelerle kayıt altına alınıp tapu vermeden ücret alma yoluna gidilmesi, çeşitli sıkıntılara sebebiyet vermektedir. Avrupa ülkelerinde, taraflar arasında yapılan her türlü yazışma, kati sözleşme durumunda olup kanunlarla korunmuştur. Ancak bizde bu tür sözleşmeler ve yazışmalar adi kağıt hükmünde olduğundan, herhangi bir olumsuzlukta alıcı ya da mülk sahibi tek taraflı olarak dolandırılmış olabilmektedir. Sistemin işleyebilmesi için ya üç aylık prosedürün kısaltılması ya da avukatlar nezdinde yapılan sözleşmelerin tapuya tescil ettirilerek yabancı uyruklunun gıyabında da tapusunun verilmesi sağlanmalıdır.

İnşaat ve Emlak Sektörünün Yeniden Canlanması İçin Yapılabilecek Çalışmalar:

- Profesyonel bir halkla ilişkiler firması ile şehrin emlak yönü öne çıkarılarak planlı bir tanıtım projesi geliştirilmesi ve uygulamaya konulması gerekmektedir. Çalışmalar kapsamında:
- Yurt dışı emlak fuarlarına şehir bazında ve firmaların toplu olarak katılımının sağlanması,
- Dünyada halen emlak ve inşaat alanında faaliyet gösteren uluslar arası birlik, federasyon ve oluşumlara kentin firmalarının üyeliğinin teşvik edilmesi ve bu kuruluşların logolarının kullanılarak dünyada mevcut tanıtım ağlarından faydalanılması,
- Mevcut hedef pazar ülkelerde oluşan olumsuz imajın giderilmesi yönünde halkla ilişkiler çalışmalarının yapılması,
- Yabancılar mülk satışı konusunda yaşanan bürokratik engellerin en aza indirilmesi yönünde merkezi hükümet ve bürokratlar nezdinde sürekli ve düzenli lobi çalışmasına devam edilmesi, sektörün bölgemiz ve ülkemiz için taşıdığı önemin anlatılması.
- Uluslararası bir emlak sempozyumunun Alanya'nın ev sahipliğinde gerçekleştirilmesi,

- Yerel Yönetim temsilcileri ile müşterek bir toplantı yapılarak, sektörün yerel yönetimden kaynaklanan sorunlarının çözümüne destek verilmesi,
- Sektörün yurtdışı fuarlarda stant kurup, Alanya ve emlak sektörünün tanıtımının yapılabilmesi için sektör temsilcilerinin katılımıyla bir fon oluşturulması, emlak piyasasını canlandırmak için yapılacak başlıca çalışmalardır.

8. KAYNAKLAR

- Alanya Belediyesi, Alanya Belediyesi Stratejik Planı. 2010-2014, Alanya, 2009.
- Alanya Belediyesi, 2009 Yılı Faaliyet Raporu, Alanya, 2010.
- ALBİS, Alanya Belediyesi Taşınmaz Mal ve Yabancı Uyruklular Raporu, Alanya, 2010.
- ALTSO, Alanya Ekonomik Rapor, Yayın No: 2009/1, Alanya, 2008.
- ALTSO, Yabancı Sermayeli Şirketler Raporu, Alanya, 2010.
- Bal, İ., Laçiner, S., Özcan, M., Bahar, H., İ. ve Laçiner, V., 2006, Türkiye'deki Yerleşik Yabancıların Türk Toplumuna Entegrasyonu: Sorunlar ve Fırsatlar, Proje No: SOBAG-105K091, Ankara.
- Balıktay, K., Alanya Emlak Sektörü, Alanya Ticaret Ve Sanayi Odası Dergisi, 54, 2010, 20-21.
- Balkır, C., 2008, Uluslar arası Emekli Göçünün Ekonomik ve Sosyal Etkileri:Antalya Örneği, Çalıştay, Dokuz Eylül Üniversitesi-Antalya Büyükşehir Belediyesi, Nisan, Antalya, 8-38.
- Boztosun, A., Ekecik, Ş., Arslan, G., Turgut, P. ve Karaca, H., A., Yabancıların Türkiye'de Taşınmazlar Üzerinde Hak Edinimi, <http://hukuk.erciyes.edu.tr/projeler/erciyesrapor.doc> 05 Aralık 2009
- Erdoğan, Ö., Sosyoekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Mülk Edinmesi-Riskler ve Fırsatlar, Doktora Tezi, Ankara Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2008.
- Fendoğlu, H., T., Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2008.
- Hıdası, E., Acquisition of Real Estates by Foraigners in Hungary, Newsletters Actual Legal Information, http://www.hidasi.hu/menu_2_eng.htm 18 Ekim 2009
- İmamoglu, M., A., Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinimleri, Yazıt Yayıncılık, Ankara, 2005.
- Kurtoglu, E., T., Yabancıların Mülk Edinme Faaliyetlerinin Türkiye'nin Güvenliğine Etkilerinin Analizi ve Bu Etkilere Yönelik Metodolojik Bir Çalışma, Yüksek Lisans Tezi, TC. Kara Harap Okulu Savunma Bilimleri Enstitüsü Güvenlik Bilimleri Ana Bilim Dalı, Ankara, 2007.

- Mutlu, L., Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye (Avrupa Birliği ve Türkiye’ de Yabancıların Taşınmaz Edinimi) Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 59, 2005, 264-309, Ankara.
- Okutmuş, E., Yabancıların Mülk Edinimleri Üzerine Görüşme, 23 Ocak 2010.
- Özdilek, A., O., Mukayeseli Hukukta Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimleri, http://www.turkhukuk sitesi.com/makale_291.htm 13 Ağustos 2009
- Saladzius, J. ve Shivas, A., The International Comparative Guide to Real Estate 2006-Lituania, Chapter 25, Global Legal Groups, <http://www.iclg.co.uk> 03 Kasım 2009
- TÜBİTAK, Yerleşik Yabancıların Türk Toplumuna Entegrasyonu, USAK Yayınları No: 08-04, Eylül, 2008.
- URL-1, <http://www.tkgm.gov.tr/yabancılar>, Yabancı Gerçek Kişilerin Mülkiyet Edinimleri. 11 Ocak 2010.
- URL-2, <http://www.vergiturk.com/4916sk.htm>. 11 Eylül 2009.
- URL-3, <http://rega.basbakanlik.gov.tr/main.aspx?home=http://rega.basbakanlik.gov.tr/eskiler/2005/04/20050426.htm&main=http://rega.basbakanlik.gov.tr/eskiler/2005/04/20050426.htm>, Anayasa Mahkemesinin İptal Kararı. 03 Aralık 2009.
- URL-4, <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=204>, 5444 Sayılı Tapu Kanunu’nda Değişiklik Yapılması. 14 Temmuz 2009.
- URL-5, <http://www.friendspartners.org/partners/ppalms.html>, Property Ownership Laws of Ukraine. 05 Ağustos 2009.
- URL-6, <http://www.propertyshowrooms.com/france/property/france-faq.asp>. Property in France, 05 Eylül 2009.
- URL-7, <http://www.info.dfat.gov.au/info/webprotocol/webprotocol.nsf/webconsularlist?openform&italyc>, Consulate-General of Italy. 24 Eylül 2009.
- Uzun, B., 2006, Yabancıların Mülkiyet Edinimi, Seminer, HKMO Trabzon Şubesi, Trabzon, 17 Haziran 2006.
- Üngüren, E., Doğan, H., Özmen, M. ve Tekin, Ö., A., Otel Çalışanlarının Tükenmişlik ve İş Tatmin Düzeyleri İlişkisi, http://joy.yasar.edu.tr/makale/no17_vol5/No17Vol5_9_Ungoren.pdf 5 Ocak 2010
- Yiğit, F., Alanya’da Yerleşik Yabancılar, Alanya Ticaret Ve Sanayi Odası Dergisi, 54, 2010, 38-40.

9. EKLER

EK 1 – Emlakçı ve Müteahhitlere uygulanan Anket Örneği

ANKET SORULARI

Yönerge: Aşağıdaki anket soruları “*Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Ediniminin Emlak Piyasası Üzerine Etkilerinin İncelenmesi: Alanya Örneği*” isimli Yüksek Lisans tezinde kullanılmak için hazırlanmıştır. Başka bir amaçla kullanılmayacaktır. Vereceğiniz içtenlikli cevaplar bu tezin amacına ulaşmasında yardımcı olacaktır. Uygun gördüğünüz cevapları “X” ile işaretleyiniz. Yanlış işaretlemelerde üzerini karalayarak yeniden seçenek tercih ediniz. Sizin görüşünüzü yansıtmayan seçeneklerde ise cevapların alt kısmına birkaç cümle ile görüşlerinizi yazabilirsiniz. Göstermiş olduğunuz ilgiye şimdiden çok teşekkür ederim.

1- Alanya’da kaç yıldır emlakçılık veya müteahhitlik yapıyorsunuz?

- ☐ 1 yıldan az
- ☐ 1- 5 yıl
- ☐ 6-10 yıl
- ☐ 10 yıldan daha fazla

2- En çok hangi ülke vatandaşlarına emlak satıyorsunuz?

☐ ☐ ☐

3-Son yıllarda yabancı uyruklu vatandaşlar daha çok ne tip konutlar talep etmektedir? Lütfen öncelik sırasına göre aşağıdaki seçenekleri bir(1) den başlayarak derecelendiriniz? (1,2,3)

- ☐ Apartman dairesi
- ☐ Villa
- ☐ Site içersinde daire
- ☐ Diğer

4- En çok hangi fiyat aralığındaki konutlara talep oluyor? İşaretleyiniz.

- ☐ 75.000 -100.000 TL
- ☐ 101.000-150.000 TL
- ☐ 151.000-200.000 TL
- ☐ 201.000-250.000 TL
- ☐ 250.000 TL üzeri

5- Yabancı uyruklu vatandaşlar konut alırken en çok hangi kriterlere dikkat ediyorlar? Lütfen aşağıdaki seçeneklere önemine göre puanlar veriniz.

Ek-1'in devamı

(1)Hiç Önemli Değil (2)Önemli Değil (3)Ne önemli ne önemsiz (4)Önemli (5)Çok Önemli	1	2	3	4	5
İnşaat Kalitesi					
Mimari özellikleri					
Otoparkının olması					
Havuzunun olması					
Özel güvenli olması					
Manzaralı olması					
kent içinde olması					
Büyük balkonlu olması					
Kent dışı sakin olması					
Ucuz olması					
Diğer (lütfen yazınız)					

6- Altyapının tamamlanması, cadde ve sokak düzenlenmelerinin yapılması gayrimenkul satışlarını ne düzeyde etkiler?

- () Çok az
() Az
() orta düzeyde
() çok
() Çok fazla

7- Gayrimenkulün çevresinde herhangi bir büyük alışveriş merkezinin olması, taşınmaz değerinin artmasına neden oluyor mu?

- () Evet
() Hayır

8- Büyük alışveriş merkezleri taşınmaz değerlerini artırıyorsa, hangi oranda bir artış olmaktadır?

- () Çok az
() Az
() Orta
() Çok
() Çok fazla

9- Yapmış olduğunuz konutları ne kadar süre zarfında satabildiniz? (Ekonomik kriz döneminden önce)

- () 1-3 ayda
() 4-6 ayda
() 7-12 ayda
() 13-24 ayda
() 24 aydan fazla

Ek-1'in devamı

10- Ekonomik kriz döneminde gayrimenkul satış fiyatlarında hangi oranda bir azalma oldu?

- ☐ Fiyatlar değişmedi
- ☐ %0-15
- ☐ %16-25
- ☐ %26-35
- ☐ %36-50
- ☐ %50 den fazla

11- Yaptığınız konutlar veya stoğunuzdaki konutlar satılınca kendinizi yeni konut yapmaya zorunlu hissettiniz mi?

- ☐ Evet
- ☐ Hayır

12-Yabancılar komşularının nasıl olmasını istiyorlar?

- ☐ Yabancı olmasını
- ☐ Türk olmasını
- ☐ Kendi ülke vatandaşı olmasını

11- Yabancılar hangi amaçla konut ediniyor?

- ☐ Sadece oturma amaçlı
- ☐ Sadece yatırım amaçlı
- ☐ Hem oturma hem yatırım amaçlı

12- Satılan gayrimenkul fiyatlarına bakıldığında, başka bir ülkede aynı emsaldeki gayrimenkullerin Türkiye'dekine eşdeğer fiyatta satıldığını düşünüyor musunuz?

- ☐ Evet
- ☐ Hayır Türkiye'de daha ucuz
- ☐ Hayır Türkiye'de daha pahalı

13- Türkiye'de gayrimenkul daha ucuzsa, yabancılar satın aldıkları 2. veya 3. konutları bu ucuzluktan dolayı mı satın alıyorlar?

- ☐ Evet
- ☐ Hayır

14- İlk sattığınız konuttan itibaren bu güne kadarki süreçte konut fiyatları yükseldi mi?

- ☐ Evet
- ☐ Hayır

15- Eğer gayrimenkul fiyatları yükseldi ise, 1990'lı yıllardaki konut fiyatları ile 2000'li yıllardaki konut fiyatları arasındaki artış oranı sizce ne kadar?

- ☐ %10 - % 25
- ☐ % 26- % 50
- ☐ %51- % 75
- ☐ %76- %100
- ☐ %100 den daha fazla

Ek-1'in devamı

16- 1990'lı yıllara göre gayrimenkul fiyatları yükseldi ise, aşağıdaki seçenekleri fiyat artışını etkilemesi açısından önem derecesine göre puanlar veriniz.

(1)Hiç Önemli Değil (2)Önemli Değil (3)Ne önemli ne önemsiz (4)Önemli (5)Çok Önemli	1	2	3	4	5
Her geçen gün yapı kalitesinin artması					
Yapı mimarisinin gelişmesi					
Yabancı uyruklu vatandaşların konut edinme taleplerinin artması					
Kentin alt ve üst yapısının tamamlanması					
Binanın bahçe düzenlemesinin yapımı					
Yapı çevresinde sosyal donatı alanlarının olması					
Mülk edinen yabancı sayısının artması					
Yapı içersinde ve çevresinde alternatif sağlık, spor ve eğlence mekanlarının olması					
Emlakçıların çoğalması ve daha çok pazarlamanın olması					
Uluslararası emlak fuarlarına katılım sağlanması					
Diğer (lütfen yazınız)					

EK 2 – Yerleşik Yabancılara Uygulanan Anket (Türkçe)

ANKET SORULARI

Yönerge: Aşağıdaki anket soruları “*Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Ediniminin Emlak Piyasası Üzerine Etkilerinin İncelenmesi: Alanya Örneği*” isimli Yüksek Lisans tezinde kullanılmak için hazırlanmıştır. Başka bir amaçla kullanılmayacaktır. Vereceğiniz içtenlikli cevaplar bu tezin amacına ulaşmasında yardımcı olacaktır. Uygun gördüğünüz cevapları “X” ile işaretleyiniz. Yanlış işaretlemelerde üzerini karalayarak yeniden seçenek tercih ediniz. Sizin görüşünüzü yansıtmayan seçeneklerde ise cevapların alt kısmına birkaç cümle ile görüşlerinizi yazabilirsiniz. Göstermiş olduğunuz ilgiye şimdiden çok teşekkür ederim.

1- Kaç yıldan beri Alanya’da ikamet etmektesiniz?

- () Bir yıldan az
 () 1-5 yıl
 () 6-10 yıl
 () 10 yıldan daha fazla

2- Alanya’yı tercih etmenizdeki etkili olan faktörlere önem derecesine göre puanlar veriniz.

(1)Hiç Önemli Değil (2)Önemli Değil (3)Ne önemli ne önemsiz (4)Önemli (5)Çok Önemli	1	2	3	4	5
İklim					
Misafirperverlik					
Ucuzluk					
Doğal güzellikler					
Arkadaşlar					
Kültürel ve tarihi değerler					
Ulaşımı kolaylığı					
Kent planı					
Mimari yapısı					
Diğer (lütfen yazınız)					

3- Alanya’da kaç adet gayrimenkulünüz vardır?

- () 1
 () 2
 () 3 ve üzeri

4- Alanya’da birden fazla gayrimenkulünüz varsa, onları nasıl değerlendiriyorsunuz, işaretleyiniz?

- () Kiraya vererek

Ek-2'nin devamı

- () Satmak için
() Oturmak için

5- Gayrimenkulü edinme yılınız nedir?

1.)..... 2.)..... 3.)

6- Gayrimenkulünüzü kim aracılığıyla satın aldınız? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

- () Emlakçı
() Müteahhit
() Arkadaş
() Kendi gözlemlerimle

7- Çevrenize (arkadaşlarınıza) Türkiye' den gayrimenkul almasını tavsiye eder misiniz?

- () Evet
() Hayır

8- Gayrimenkulünüzü yılda ne kadar süreyle kullanıyorsunuz?

- () 1 ay
() 2-3 ay
() 4-6 ay
() 6 aydan fazla
() tam yıl

9- Gayrimenkulü alış fiyatınız nedir?

..... TLEURO\$

10- Sizce gayrimenkulünüzün şimdiki değeri ne kadardır?

.....TLEURO\$

11- Ödediğiniz bedelin tam karşılığını aldığınıza inanıyor musunuz?

- () Evet
() Hayır

12- Emlak satın alırken yabancı uyruklu olmanızdan dolayı size farklı bir fiyat uygulandığını düşünüyor musunuz?

- () Evet
() Hayır

13- Bir apartmandan daire alan ilk yabancı vatandaş siz iseniz, dairenizi satın aldıktan sonra apartmandaki daire fiyatları değişti mi?

- () Evet (Daire fiyatları arttı)
() Hayır (Daire fiyatları değişmedi)
() Evet (Daire fiyatları düştü)

Ek-2'nin devamı

14- Alanya'da gayrimenkule yatırım yapmak hakkında ne düşünüyorsunuz?

- ☐ Çok iyi bir yatırım
☐ İyi bir yatırım
☐ Orta düzeyde bir yatırım
☐ Az karlı bir yatırım
☐ Karsız bir yatırım

15- Satın aldıktan sonra gayrimenkulünüzde herhangi bir tadilat yaptınız mı?

- ☐ Evet
☐ Hayır

16- Eğer gayrimenkulünüzde tadilat yapmışsanız, hangi oranda tadilat yaptınız?

- ☐ Çok az
☐ Az
☐ Orta
☐ Fazla
☐ Çok fazla

17- Konut alırken dikkat ettiğiniz faktörlere önemine göre puanlar veriniz.

(1)Hiç Önemli Değil (2)Önemli Değil (3)Ne önemli ne önemsiz (4)Önemli (5)Çok Önemli	1	2	3	4	5
İnşaat Kalitesi					
Mimari özellikleri					
Site olması					
Otoparkının olması					
Özel güvenli olması					
Manzara					
Özel güvenli					
Kent içinde olması					
Kent dışı sakin olması					
Apartman dairesi					
Villa					
Ucuzluğu					
Diğer (lütfen yazınız)					

18- Aşağıdaki seçeneklere göre komşularınızı seçme hakkınız olsa; öncelik sırasına göre seçiminizi derecelendirir misiniz? (1,2,3)

- ☐ Kendi ülke vatandaşım
☐ Yabancı uyruklu vatandaşlar
☐ Türk vatandaşı

19- Komşularınızın yabancı uyruklu olması durumunda, hangi ülkenin vatandaşları olmasını istersiniz? Önem sırasına göre yazar mısınız?

Ek-2'nin devamı

(1) (2) (3) (4).....

20- Yaşamak istediğiniz evin yüz ölçümünün kaç m² arasında olmasını istersiniz?

- ☐ 50-90
- ☐ 91-120
- ☐ 121-150
- ☐ 151-180
- ☐ 180 den büyük

21- Yaşamak istediğiniz evin oda sayısı kaç adet olmalıdır?

- ☐ 1 oda 1 salon
- ☐ 2 oda 1 salon
- ☐ 3 oda 1 salon
- ☐ 4 oda 1 salon
- ☐ Daha fazla odalı olmalı

22. Cinsiyetiniz

- ☐ Kadın
- ☐ Erkek

23.Medeni Durum

- ☐ Evli
- ☐ Bekar

24.Yaşınız :.....

25.Ülkeniz :.....

EK 3- Yerleşik Yabancılara Uygulanan Anket (İngilizce)

QUESTIONNAIRE

Subject: This questionnaire is being conducted in the aid of a thesis project titled "*The Investigation on Effects of Foreigners' Property Acquisition in Turkey to the Real Estate Market : Alanya Case*". This information will not be used for any other purpose. Your genuine answers will help this study to reach its aim. Please mark your answers with an "X". If the answer is not given in the options, please add your own answer under the relevant question. Thank you in advance for sparing your valuable time to fill this questionnaire.

1- How long have you been living in Alanya?

- ☐ Less than a year
☐ 1-5 years
☐ 6-10 years
☐ more than 10 years

2-The reasons you chose to live in Alanya; please mark according to their importance to you.

(1) Not at all important (2) Not important (3) Neutral (4) Important (5) Very important					
	1	2	3	4	5
Weather					
Hospitality					
Reasonable cost of living					
Nature					
Friends					
History and culture					
Ease of transport					
Town layout					
Architectural structure of the town					
Others (please state)					

3-How many properties do you own in Alanya?

- ☐ 1
☐ 2
☐ 3 or more

4-If you have more than one property in Alanya, how are you benefiting from them?

- ☐ by letting out
☐ by keeping to sell after
☐ by keeping to live in

Ek-3'ün devamı

5-In which year did you purchase your property?

1.)..... 2.)..... 3.)

6-How did you purchase your property? (you can choose more than one option)

- ☐ through an estate agent
- ☐ from the developer
- ☐ through a friend
- ☐ through my personal observations

7-Would you recommend your friend also to buy property in Turkey?

- ☐ Yes
- ☐ No

8-How long in a typical year your property is occupied?

- ☐ 1 month
- ☐ 2-3 months
- ☐ 4-6 months
- ☐ more than 6 months
- ☐ all year around

9-How much did you pay for your property?

..... TLEURO\$

10-What do you think your property's worth now?

.....TLEURO\$

11-Do you believe that you had a good value for money?

- ☐ Yes
- ☐ No

12-Do you believe that you were asked a different (probably higher) price due to you being a foreign national customer?

- ☐ Yes
- ☐ No

13-If you were the first foreign national flat owner on a block of flats, did this influence the prices of other flats?

- ☐ yes the prices went up
- ☐ no the prices did not change
- ☐ yes the prices fell

14-How would you evaluate the property purchase in Alanya as an investment?

- ☐ a very good investment
- ☐ good investment
- ☐ average investment

Ek-3'ün devamı

- () a low profit investment
() no profit can be made

15- Have you ever done any renovation/repair work on your property since you bought it?

- () Yes
() No

16- If you did any renovation/repair work on the property, what was the scale of it?

- () very little
() little
() medium
() big
() very big

17-What did you take into account when purchasing your property? Please mark according to their importance to you

(1) Not at all important (2) Not important (3) Neutral (4) Important (5) Very important	1	2	3	4	5
Quality of the building structure					
Architectural features of the property					
The fact that it is in a site					
Has car parking space					
Private security arrangements in place					
View					
In town centre					
In the country					
It is a flat					
It is a villa					
It was a bargain					
It is secure					
Others (please state)					

18-if you were given the chance to choose your neighbours, please mark below your preferences from 1 to 3, one being the most desirable?

- () My own nationality
() Foreign nationals
() Turkish neighbours

19-if your neighbours were foreign nationals, what nationality you prefer them to be? Please write at least 4 nationalities, 1 being the most desirable

(1) (2) (3) (4)

Ek-3'ün devamı

20-What would be the ideal size of property you would like to live in (m²)?

- ☐ 50-90
- ☐ 91-120
- ☐ 121-150
- ☐ 151-180
- ☐ over 180

21-What would be the ideal number of rooms your property should have?

- ☐ 1 bed
- ☐ 2 bed
- ☐ 3 bed
- ☐ 4 bed
- ☐ more than 4 bed

22- What is your sex?

- ☐ Female
- ☐ Male

23- What is your marital status?

- ☐ Married
- ☐ Single
- ☐ Living with a partner

24-What is your age? :.....

25- What is your nationality? :.....

ЕК 4- Yerleşik Yabancılara Uygulanan Anket (Rusça)

Вопросы анкеты

Инструкция: Вопросы нижеследующей анкеты «Влияние иностранных покупателей на ценообразование рынка недвижимости» составлены для опроса в рамках исследования для получения ученой степени и не может использоваться для других целей. Выбранный Вами вариант отметьте, пожалуйста, знаком «X». При ошибке с выбором варианта, зачеркните выбранную позицию и выберите правильный вариант. Ниже Вы также можете выразить свое мнение в нескольких фразах. Заранее благодарим за проявленный интерес.

1-Сколько лет Вы проживаете в Алании?

- () Менее одного года
 () 1-5 лет
 () 6-10 лет
 () Более 10 лет

2-Какие из нижеследующих факторов повлияли на Ваш выбор Алании? Оцените в порядке их значимости.

(1)Совсем не важно					
(2)Не важно					
(3)Не имеет значения					
(4)Важно					
(5)Очень важно					
	1	2	3	4	5
Климат					
Гостеприимство					
Доступность цены					
Красота природы					
Друзья					
Культурные и исторические ценности					
Удобное расположение					
План города					
Архитектура					
Другое (пожалуйста, укажите)					

3-Сколькими объектами недвижимости в Алании Вы владеете?

- () 1
 () 2
 () 3 и более

Ek-4'ün devamı

4-Если Вы владеете более чем одним объектом недвижимости в Алании, как Вы их используете?

- ☐ Для сдачи в аренду
- ☐ Для продажи в будущем
- ☐ Для проживания

5-В какие годы был построен объект недвижимости, которым Вы владеете?

1.)..... 2.)..... 3.)

6-Чьими услугами Вы пользовались при покупке недвижимости? (Можно указать более одного пункта).

- ☐ Агентство недвижимости
- ☐ Подрядчик
- ☐ Знакомый
- ☐ Собственными силами

7-Посоветуете ли Вы своим знакомым (друзьям) покупать недвижимость в Турции

- ☐ Да
- ☐ Нет

8-Какой период в году используется Ваша недвижимость?

- ☐ 1 месяц
- ☐ 2-3 месяца
- ☐ 4-6 месяцев
- ☐ более 6 месяцев
- ☐ круглый год

9-За какую стоимость Вы приобрели Вашу недвижимость?

..... TLEURO\$

10-По – Вашему ,во сколько оценивается Ваша недвижимость сейчас?

.....TLEURO\$

11-Считаете ли Вы, что приобретенная Вами недвижимость стоит заплаченных за нее денег?

- ☐ Да
- ☐ Нет

12-Считаете ли Вы, что при покупке недвижимости Вам, как иностранному гражданину, была названа другая цена?

- ☐ Да
- ☐ Нет

Ek-4'ün devamı

13-Если Вы были первым иностранцем, купившим квартиру в Вашем доме, то изменились ли цены для последующих покупателей в том же доме?

- () Да (Цены квартир повысились)
 () Нет (Цены не изменились)
 () Да (Цены на квартиры упали)

14-Что Вы думаете о вложении денег в недвижимость в Алании?

- () Очень хорошее капиталовложение
 () Хорошее капиталовложение
 () Инвестиция среднего уровня
 () Не очень выгодная инвестиция
 () Невыгодная инвестиция

15- Производились ли какие-либо перестройки или изменения Вашей недвижимости после приобретения?

- () Да
 () Нет

16- Если производились какие-либо переделки Вашей недвижимости, то в какой степени?

- () Очень незначительные
 () Незначительные
 () Средние
 () Большие
 () Очень

17-Оцените факторы, на которые Вы обращали внимание при покупке дома

(1)Совсем не важно					
(2)Не важно					
(3)Не имеет значения					
(4)Важно					
(5)Очень важно					
	1	2	3	4	5
Качество строительства					
Архитектурные особенности					
Наличие своей территории					
Наличие парковки					
Безопасность					
Вид					
Расположение внутри города					
Расположение за городом					
Квартира в многоквартирном доме					
Вилла					
Доступная цена					
Другое (пожалуйста, напишите)					

Ek-4'ün devamı

18-Если бы у Вас была возможность выбирать себе соседей, то кого бы Вы выбрали? Укажите в порядке предпочтения (1,2,3)

- ☐ Граждан своей страны
- ☐ Других иностранцев
- ☐ Граждан Турции

19-Граждан каких стран Вы бы предпочли в качестве соседей? Укажите в порядке предпочтения.

(1) (2) (3) (4)

20-В квартире какой площади Вы предпочитаете жить? (м²)

- ☐ 50-90
- ☐ 91-120
- ☐ 121-150
- ☐ 151-180
- ☐ Более 180

21-Сколько комнат Вы предпочли бы в Вашей квартире?

- ☐ 1 спальня и 1 зал
- ☐ 2 спальни и 1 зал
- ☐ 3 спальни и 1 зал
- ☐ 4 спальни и 1 зал
- ☐ Больше

22- Ваш пол

- ☐ Женский
- ☐ Мужской

23- Семейное положение

- ☐ Состою в браке
- ☐ Холост

24- Возраст:.....

25- Страна:.....

EK 5 - Yerleşik Yabancılara Uygulanan Anket (Almanca)

UMFRAGE

Anleitung: Die unten stehenden Fragen wurden dienen der Erstellung einer Diplomarbeit
“Die Wirkungen Immobilienbesitz von Ausländern auf die Wertentwicklung”

Die Fragebogen werden nicht für andere Zweck verwendet. Ihre Antworten werden uns helfen, diese These auszuarbeiten.

Bitte kreuzen Sie die Antworten an, die Sie für richtig halten. Versehentlich falsche Kreuze können gestrichen und neue Alternative angekreuzt werden. Wenn die vorhandenen Antworten nicht mit Ihrer Meinung überstimmen, können Sie Ihre Meinungen unter die Antworten schreiben. Vielen Dank für Ihre Mühe und Verständnis..

1-Seit wieviele Jahren wohnen Sie in Alanya?

- ☐ weniger als ein Jahr.
- ☐ 1-5 Jahre
- ☐ 6-10 Jahre
- ☐ mehr als 10 Jahre

2-Welche Faktoren spielen eine Rolle, warum Sie in Alanya wohnen?

(1) Es spielt keine Rolle					
(2) nicht so wichtig					
(3) sowohl wichtig als auch unwichtig					
(4) wichtig					
(5) sehr wichtig					
	1	2	3	4	5
Klima					
Gastfreundschaft					
Günstige Preise					
Naturschönheiten					
Freunde					
Kulturelle und historische Werte					
Komfort des Verkehrs					
Stadtplan					
Die architektonische Struktur der Stadt					
Andere (Bitte schreiben Sie!)					

3-Wieviele Immobilien haben Sie in Alanya?

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3 und mehr

4-Wenn Sie mehr als ein Immobilien in Alanya haben, wie nutzen Sie sie? Bitte kreuzen Sie an!

- ☐ zu vermieten
- ☐ zu verkaufen

Ek-5'in devamı

() zu wohnen

5-In welchem Jahr haben Sie ein Immobilien gekauft?

1.)..... 2.)..... 3.)

6-Wer hat Ihnen die Wohnung, die Sie wohnen, vermittelt? (Sie können mehr als eine Alternative ankreuzen)

- () Immobilienmakler
- () Bauunternehmer
- () Freund
- () selbst gefunden

7-Empfehlen Sie an Ihren Freunden, in der Türkei ein Immobilien zu kaufen?

- () Ja
- () Nein

8-Wieviele Zeit verbringen Sie in einem Jahr in Ihrer Wohnung?

- () Einen Monat
- () 2-3 Monate
- () 4-6 Monate
- () mehr als 6 Monate
- () ganzes Jahr

9-Was war der Kaufpreis Ihrer Immobilien?

..... TLEURO\$

10-Was Denken Sie über den aktuellen Wert Ihrer Immobilien?

.....TLEURO\$

11-Glauben Sie, daß Sie den Gegenwert des von Ihnen bezahlten Preises bekommen haben?

- () Ja
- () Nein

12-Denken Sie, daß Ihnen bei den Kaufverhandlungen ein anderer Preis genannt wurde, weil Sie Ausländer sind?

- () Ja
- () Nein

13-Falls Sie der erste ausländische Wohnbesitzer in einem Gebäude sind, haben sich die Preise für die andere Wohnungen geändert, nachdem Sie Ihre Wohnung gekauft haben?

- () Ja. Wohnungpreise erhöht
- () Nein. Die Preise für die Wohnungen unverändert.
- () Ja. Preise wurden billiger.

Ek-5'in devamı

14-Was Denken Sie darüber, in Alanya in Immobilien investieren?

- ☐ sehr gute Investition.
- ☐ gute Investition.
- ☐ moderate Investition.
- ☐ weniger rentable Investition.
- ☐ unrentable Investition

15- Haben Sie Änderungen / Umbauten vorgenommen, nachdem Sie Die Wohnung gekauft haben?

- ☐ Ja.
- ☐ Nein.

16- Wasfür eine Änderung haben Sie in Ihrer Wohnung gemacht?

- ☐ sehr wenig.
- ☐ wenig
- ☐ durchschnittlich
- ☐ viel
- ☐ sehr viel

17-Welche Faktoren sind für Sie wichtig beim Kauf einer Immobilie ? Bitte benoten Sie je nach Wichtigkeitsgrad!

(1) es spielt keine Rolle (2) nicht so wichtig (3) sowohl wichtig als auch unwichtig (4) wichtig (5) sehr wichtig	1	2	3	4	5
Bauqualität					
Architektonische Besonderheiten					
Site					
Autoparkplatz					
Private Sicherheitsdienste					
Landschaft					
Innenstadt					
Ausserhalb					
Etagenwohnung					
Villa					
Wohnsite					
Preisgünstigkeit					
Andere (Bitte schreiben Sie)					

18-Wenn Sie Ihre Nachbarn nach Nationalität wählen könnten, welche würden Sie bevorzugen?Bitte schreiben Sie je nach Wichtigkeitsgard! (1,2,3)

- ☐ Mein eigenes Land Staatsangehörige
- ☐ Ausländische Staatsbürger
- ☐ Türkischen Bürger

Ek-5'in devamı

19-Wenn Ihre Nachbarn Ausländer sein sollten,welche würden Sie am liebsten als Nachbar haben? Bitte schreiben Sie je nach Rangfolge!

(1) (2) (3) (4).....

20-Wieviele Quadratmeter soll die Wohnung werden, in der Sie leben möchten?

- ☐ 50-90
- ☐ 91-120
- ☐ 121-150
- ☐ 151-180
- ☐ Grösser als 180

21-Wieviele Zimmer soll die Wohnung haben, in der Sie leben möchten?

- ☐ 1 Zimmer 1 Salon
- ☐ 2 Zimmer 1 Salon
- ☐ 3 Zimmer 1 Salon
- ☐ 4 Zimmer 1 Salon
- ☐ mehr als 4 Zimmer

22- Geschlecht

- ☐ weiblich
- ☐ männlich

23-Familienstand

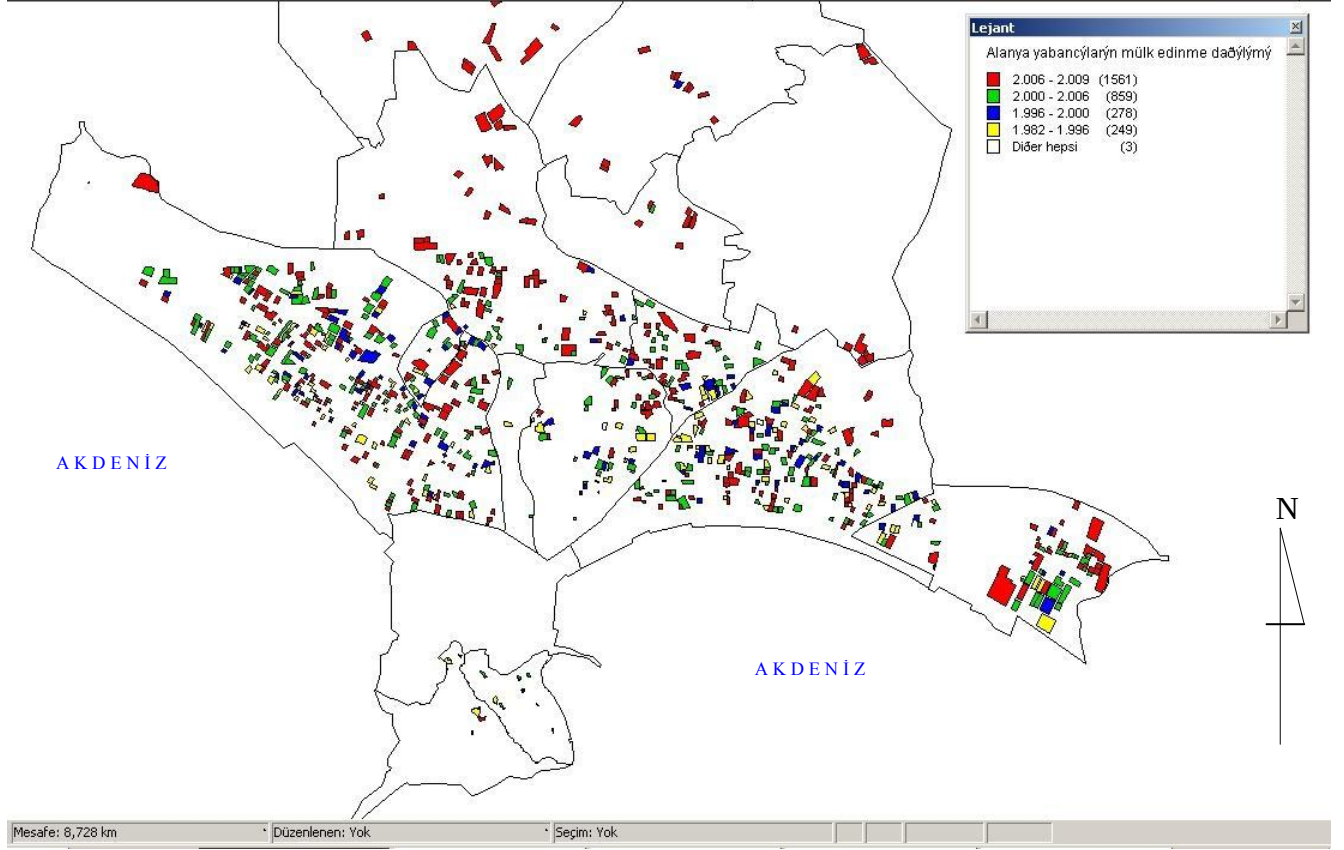
- ☐ verheiratet
- ☐ ledig
- ☐ geschieden
- ☐ verwitwet
- ☐ in Partnerschaft leben

24-Alter :.....

25-Nationalität :.....

EK 6- Alanya’da yabancı uyruklu vatandaşların mülk edindikleri parselleri gösteren tematik harita

TEMATİK HARİTA



ÖZGEÇMİŞ

1971 yılında Alanya'da doğdu. İlk ve orta eğitimini Alanya'daki farklı okullarda lise eğitimini Alanya Lisesi'nde tamamladı. 1989 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü'ne girdi. 1993 yılında Harita Mühendisi olarak mezun oldu. 1997 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı'nda Harita Mühendisi olarak çalışmaya başladı. 2000 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden nakille Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne atanarak Harita Mühendisi olarak göreve başladı. Kuruluş çalışmalarında mühendis olarak çalıştığı Alanya Belediyesi Kent Bilgi Sistemi Bölümüne 2002 yılında müdür olarak atandı. Yerel ve ulusal dergilerde yazıları ve Kent Bilgi Sistemleri konularında makaleleri yayınladı. 2006 yılında Alanya Belediyesi Başkan Yardımcılığı görevine atandı ve halen bu görevini yürütmektedir. Alanya Kent Konseyi kurulma çalışmalarına da katılan Akbaş, 2008 ve 2009 yıllarında Alanya Kent Konseyi Genel Sekreterliği görevinde bulundu. Yine 2008-2009 yıllarında Harita Mühendisler Odası Antalya Şubesi Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Alanya Belediyesinin Avrupa Birliği tarafından kabul edilen ve desteklenen, biri İtalyan belediyelerle beraber hazırlanan “Akdeniz Modelinde Yerel Yönetimlerin Geliştirilmesi” ve diğeri Bulgaristan'ın Vidin kentiyle yapılan “Bölgesel Bakış Açısıyla Alanya-Vidin Arasında Yatırım ve Ticaretin Geliştirilmesi” projelerinde, proje koordinatörü olarak görev yaptı. Evli olan Akbaş, orta derecede İngilizce biliyor.