

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**GELİŞMEKTE OLAN EKONOMİLERDE ULUSLARARASI GAYRİMENKUL
YATIRIMLARININ YERİ VE ÖNEMİ**

Gizem ULUSOY

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2019**

Her hakkı saklıdır

TEZ ONAYI

Gizem ULUSOY tarafından hazırlanan “**GELİŞMEKTE OLAN EKONOMİLERDE ULUSLARARASI GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ YERİ VE ÖNEMİ**” adlı tez çalışması 24/06/2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Danışman : Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU
Ankara Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Jüri Üyeleri :

Başkan : Prof. Dr. Nevzat AYPEK
Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler
Fakültesi, İşletme Bölümü

Üye : Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Üye : Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU
Ankara Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Özlem YILDIRIM
Enstitü Müdür V.

ETİK

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez içindeki bütün bilgilerin doğru ve tam olduğunu, bilgilerin üretilmesi aşamasında bilimsel etiğe uygun davrandığımı, yararlandığım bütün kaynakları atıf yaparak belirttiğimi beyan ederim.

04.07.2019



Gizem ULUSOY

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

GELİŞMEKTE OLAN EKONOMİLERDE ULUSLARARASI GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ YERİ VE ÖNEMİ

Gizem ULUSOY

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Yeşim ALİFENDİOĞLU

Son yıllarda sık kullanılan bir kavram haline gelen ve tarihsel olarak dördüncü evresinde bulunan küreselleşmenin ekonomik boyutuna ilişkin en önemli unsurlardan biri olan sermayenin ülkeler arası serbest dolaşımı, doğrudan yabancı yatırımları (DYY) özelinde ele alındığında sermaye oluşumu, gelişmiş teknolojinin sağlanması, insan kaynaklarının etkin olarak yönetilmesi ve geliştirilmesi gibi noktalarda gelişmekte olan ülkelerin ekonomileri üzerinde oldukça etkili bir araç olarak görülmektedir. Türkiye’de gayrimenkul sektörünün çektiği yatırım tutarı ve toplam yatırım içindeki payı artan bir eğilim göstermekte ayrıca farklı sektörlerle gelen DYY bağlamında yabancı gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyet ve sınırlı aynı hak sahibi oldukları gayrimenkuller de söz konusu yatırımların bir parçasını oluşturmaktadır. Bu araştırmada, Türkiye özelinde söz konusu gayrimenkul yatırımlarının; yarattığı yumuşak güç ile makroekonomik göstergelerle ilişkisi irdelenmiş ve mevcut durum değerlendirilmiştir. Ankara İli’nde gayrimenkul edinen yabancı yatırımcılardan seçilen örneklem grubu ile yatırımcıların ilişki içinde olduğu paydaş kuruluşların yöneticilerine uygulanan anketlerden toplanan veriler kullanılarak İl özelinde ve ülke genelinde; yatırım iklimi, fırsatları, avantajları ve dezavantajları irdelenmiştir. Saha çalışmasının sonuçları, Türkiye’nin yatırımcı tercihleri yönünden büyük ölçüde olumlu değerlendirildiğini ve gelecek on yıl içinde yabancı yatırımcı ilgisinin artan oranda DYY çekmeye olanak verebileceğini göstermektedir. Son dönemde gündemde olan Yeni Ekonomik Plan (YEP) ile yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin yönetmelik ve genelgelerde yapılan değişikliklerin gayrimenkul yatırımlarını olumlu etkileyeceği, yabancı yatırımcıların korunması ve gayrimenkule dayalı yabancı sermaye akışının artırılması için uluslararası standartlara uygun değerlendirme, proje geliştirme ve sınırlı aynı hak tesisinin yapılması gibi alanlarda uluslararası düzeyde akredite edilmiş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının kamu ve özel kurumlarda anahtar rolüne sahip olmalarının sağlanması zorunlu görülmektedir.

Temmuz 2019, 106 sayfa

Anahtar Kelimeler: Doğrudan Yabancı Yatırımlar, Gayrimenkul Yatırımları, Gelişmekte Olan Ekonomiler, Küreselleşme, Uluslararası İlişkiler, Yumuşak Güç

ABSTRACT

Master Thesis

THE ROLE AND IMPORTANCE OF INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTMENT IN EMERGING ECONOMIES

Gizem ULUSOY

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

Free movement of capital, which is one of the most important elements related to the economic dimension of globalization, which has become a frequently used concept in recent years and historically in its fourth stage, is seen as a very effective tool on the economies of developing countries in the context of direct foreign investment (FDI), capital formation, provision of advanced technology, effective management of human resources. It is determined that the investment rates of the real estate sector within total investment amount; show an increasing trend in Turkey, in addition to this, limited real rights and proprietary right acquisition by foreign-natural people or legal entities, as part of FDI flows to different sectors, take an important part through real estate investment. In this research, the relationship between the soft power and macroeconomic indicators created by the real estate investments in Turkey were examined, the current situation was evaluated. The data obtained via questionnaire forms which were applied to the sample group selected among foreign-invested legal entities who acquired real estate in Ankara and the executive managers of institutions and organizations which are accepted as stakeholders have been used to examine the investment climate, opportunities, advantages, and disadvantages particularly in Ankara and in Turkey. Fieldwork results show that Turkey is positively evaluated regarding investor preferences. Foreign investors' interest seems to enable and attracting FDI in the next ten years increasingly. The New Economic Plan, which lately remains on the agenda and the regulations and circulars regarding the real estate acquisition of foreigners, are thought to affect real estate investment positively. It is deemed necessary to be key actors of real estate management and development specialists accredited at an international level, in both public and private institutions regarding the areas like protection of foreign investors, valuation in accordance with international standards, project development and establishing limited real rights.

July 2019, 106 pages

Key Words: Foreign Direct Investment, Globalization, International Relations, Real Estate Investment, Emerging Economies, Soft Power

ÖNSÖZ ve TEŞEKKÜR

Küresel ekonominin araçlarından biri olan doğrudan yabancı sermaye yatırımları gelişmekte olan ülkelere için önemli bir kaynağı ifade etmekte ve bu bağlamda sürekli artan rekabetçi bir piyasayı yaratmaktadır. Türkiye'nin de bu piyasadan, gelişme sürecini hızlandırıcı katkı sunacak sermayeyi çekmek adına yatırımcı lehine risk unsurlarının azaltıldığı, güvenli ve istikrarlı bir yatırım ortamı sunması gerekmektedir. Son yıllarda gayrimenkul sektörüne çekilen doğrudan yabancı yatırımlarda artış eğilimleri izlenmekle beraber araştırmada; bu artışı Türkiye'nin potansiyeline uygun noktalara taşımak adına, eksik görünen noktalar, iyileştirilmesi için öneriler sunulmaktadır.

Bu araştırma sürecinin her evresinde çalışmalarımı yönlendiren; bilgisi, emeği ve sabrı ile her an yanımda olan danışman hocam, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Öğretim Üyesi Sayın Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU'na, her zaman tecrübesinden ve öngörüsünden yararlandığım Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı Sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda görev yapan tüm hocalarıma, yardımlarını esirgemeyen çalışma arkadaşlarım Araş. Gör. Toygun ATASOY, Öğr. Gör. Sinan GÜNEŞ, Araş. Gör. Gülnaz ŞENGÜL GÜNEŞ, Buket Gülsüm ÜLGER ve kıymetli eşi Mehmet ÜLGER, Ayşen SANBUR, Salih DEMİRKAYA, Öğr. Gör. Dr. Sibel CANAZ SEVGİN, Araş. Gör. Abdurrahman TURSUN, Araş. Gör. Emine BAYDAN, Araş. Gör. Parla GÜNEŞ, Araş. Gör. Ahmet Hilmi ERCİYES Öğr. Gör. Emir SUNGUROĞLU Mehmet Oğuz ÖNDAĞ ve Öğr. Gör. Ümit GEDİK'e; anket sürecinde desteklerini aldığım şirket yönetici ve çalışanları ile paydaş kurum ve kuruluşlara teşekkür ederim. Yoğun geçen uzun bir süreç boyunca benden desteğini, hoşgörüsünü ve sabrını eksik etmeyen ailemin sevgili üyeleri annem Satı ULUSOY ve kardeşim Cem ULUSOY'a teşekkürü borç bilirim. Araştırma sonuçlarının karar vericiler, araştırmacılar ve diğer paydaşlara yardımcı ve yararlı olması en büyük dileğimdir.

Gizem ULUSOY

Ankara, Temmuz 2019

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI

ETİK.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT	iii
ÖNSÖZ ve TEŞEKKÜR.....	iv
KISALTMALAR DİZİNİ	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ	viii
ÇİZELGELER DİZİNİ	ix
1.GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Önemi.....	1
1.2 Araştırmanın Amacı	4
1.3 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları	5
1.4 Materyal ve Araştırma Yöntemleri	6
2. KURAMSAL TEMELLER VE KAVRAMSAL ÇERÇEVE	9
2.1 Literatür Özeti.....	13
2.1.1 Türkiye’de doğrudan yabancı yatırımlarının gelişimine yönelik çalışmalar	13
2.1.2 Doğrudan yabancı yatırımların belirleyicileri ve nedensellik ilişkisine yönelik çalışmalar	14
2.1.3 Kredi dereceleme kuruluşlarınca verilen notlar ile ülke risklilik durumunu inceleyen çalışmalar	16
2.2 Temel Kavramların Tanımlanması	21
2.3 Gelişmekte Olan Ekonomilerde Gayrimenkul Yatırımlarının Yeri	26
3. TÜRKİYE’DE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLARININ GELİŞİMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
3.1 Türkiye’de doğrudan yabancı yatırımlar içinde gayrimenkul yatırımlarının yeri	31
3.2 Türkiye’de Yabancı Yatırımların Mevzuattaki Yeri ve Uluslararası Yatırım Hukuku ile İlişkisi.....	37
3.2.1 Türkiye’de yabancı yatırımlara dair mevzuat	37
3.2.2 Uluslararası yatırım hukuku.....	43
3.3. Türkiye’de 2007-2017 Yılları Arasında Siyasal ve Ekonomik İklimin DYY Üzerine Etkisi.....	46
3.3.1 Türkiye ekonomisi ve 2007-2017 yılları arasındaki makro veriler	47

3.3.2 Küreselleşme ve sermayenin serbest dolaşımı.....	51
3.3.3 Bir yumuşak güç potansiyeli olarak küresel gayrimenkul varlıkları.....	56
4. ANKARA'DA TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM ÖRNEĞİ.....	59
4.1 Ankara İlinde 2007-2017 Yılları Arasında Gerçekleşen Ticari Gayrimenkul Yatırımları.....	59
4.2 Ankara İlinde 2007-2017 Döneminde Gerçekleşen Ticari Gayrimenkul Yatırımları.....	59
4.2.1 Ankara ilinde 2007-2017 döneminde gerçekleşen ticari gayrimenkul yatırımlarının yatırımcılar yönünden incelenmesi	61
4.2.2 Ankara ilinde 2007-2017 döneminde gerçekleşen ticari gayrimenkul yatırımlarının paydaşlar açısından incelenmesi	71
5. GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER.....	76
KAYNAKLAR	83
EKLER.....	89
EK 1: Araştırmada Veri Toplamada Kullanılan Yabancı Sermayeli Firma Bilgi ve Algı Anket Formları	90
EK 2: Araştırmada Veri Toplamada Kullanılan Paydaşların Bilgi ve Algı Anket Formları.....	98
ÖZGEÇMİŞ.....	106

KISALTMALAR DİZİNİ

AB	Avrupa Birliği (European Union)
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AMU	Arap Mağrip Birliği (Arab Maghreb Union)
BM	Birleşmiş Milletler (UN-United Nations)
ÇUŞ	Çok Uluslu Şirket
DAO	Dışa Açıklık Oranı
DTA	Dış Ticaret Açığı
DYY	Doğrudan Yabancı Yatırımlar (FDI Foreign Direct Investment)
ESA	Avrupa Hesaplar Sistemine
GOÜ	Gelişmekte Olan Ülke
GSMH	Gayrisafi Milli Hasıla
GSYİH	Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
MIGA	Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı
OECD	Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü
RICS	Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu
STA	Serbest Ticaret Anlaşması
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UNCTAD	Birleşmiş Milletler Ticaret ve Kalkınma Konferansı (United Nations Conference on Trade and Development)
USD	Amerikan Doları
YEP	Yeni Ekonomi Programı

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Seçilmiş ÷lkelerde ticari gayrimenkullerin fiyatlarının düzeyi.....29



ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 1.1 Analizin kapsamı	7
Çizelge 2.1 2019 Dünya Yatırım Raporu'na göre çeşitli ülkelerin yıllara göre çektikleri doğrudan yabancı sermaye tutarları ve değişimleri	12
Çizelge 3.1 Türkiye'de 2007-2018 döneminde gerçekleşen uluslararası doğrudan yatırım girişleri ve gayrimenkul yatırımları	33
Çizelge 3.2 Türkiye'nin son on yıla ait makroekonomik göstergeleri.....	34
Çizelge 3.3 Sektörlere göre uluslararası doğrudan yatırım girişleri	35
Çizelge 3.4 Türkiye'de bulunan yabancı sermayeli şirket sayısı.....	36
Çizelge 3.5 Doğrudan yabancı yatırımlarına ilişkin yasal düzenlemelerin gelişimi.....	38
Çizelge 3.6 Türkiye'nin son on yıla ait makroekonomik göstergeleri.....	49
Çizelge 3.7 Türkiye'de 2007-2017 yılları arasında büyüme rakamları	49
Çizelge 3.8 Türkiye'ye yıllara göre giren uluslararası doğrudan yatırımlar	50
Çizelge 3.9 Uluslararası doğrudan yatırım girişleri ve gayrimenkul yatırımları	51
Çizelge 3.10 2018 yılı yumuşak güç puanları ve bir önceki yıl karşılaştırması	58
Çizelge 4.1 Çankaya ve Yenimahalle ilçelerinde seçilen yabancı sermayeli şirketlerin hisse sayıları.....	60
Çizelge 4.2 Bilgi ve algı anketi uygulanan paydaş kurum ve kuruluşlar listesi	60
Çizelge 4.3 Örneklem grubunda yer alan ve anket uygulanan firmaların yaşları.....	61
Çizelge 4.4 Örneklem grubunda yer alan ve anket uygulanan firmaların şirket türleri	61
Çizelge 4.5 Anket uygulanan firmaların personel ve yatırım bilgileri.....	62
Çizelge 4.6 Firmaların ticari gayrimenkul sınıflandırmaları ve yatırımları bilgileri	62
Çizelge 4.7 Firmalar için uluslararası yatırım yapmada dikkate aldığı unsurlar	63
Çizelge 4.8 Firmaların uluslararası yatırım yapmada Türkiye'nin ev sahibi ülke olarak seçilmesinde etkili olan faktörlerin sıralaması	65
Çizelge 4.9 Ticari taşınmazların yabancılara satışında etkili olan faktörler	66
Çizelge 4.10 Örneklem grubundaki firmalar uluslararası yatırım riskleri	66
Çizelge 4.11 Firmaların uluslararası yatırım risk grupları ve önem derecesi	67
Çizelge 4.12 Firmaların güncel genelge ve yönetmelik hakkında görüşleri.....	67
Çizelge 4.13 Firmaların yatırımların geri dönüş sürelerine ilişkin görüşleri.....	68
Çizelge 4.14 Firmaların yabancı yatırımların ev sahibi ülkeye yaptığı çeşitli etkileri ...	69

Çizelge 4.15 Örneklem grubunda yer alan ve anket uygulanan firmaların yabancı yatırımların ev sahibi ülkeye yaptığı çeşitli etkiler ve ekonomik kriz hakkında görüşleri	70
Çizelge 4.16 Firmaların Ankara'ya yatırım yapma tercihini etkileyen faktörler.....	70
Çizelge 4.17 Görüşülen paydaşların eğitim düzeyleri ve cinsiyet dağılımları.....	71
Çizelge 4.18 Görüşülen paydaş kurum katılımcılarının hizmet süreleri ve yaş dağılımları	71
Çizelge 4.19 Anket uygulanan paydaş kurum katılımcılarının rolleri	72
Çizelge 4.20 Görüşülen paydaş kurum katılımcılarının mevzuata ilişkin düşünceleri ...	73
Çizelge 4.21 Paydaş kurum katılımcılara göre ticari taşınmazların yabancılara satılmasında etkili faktörlerin sıralanması.....	74
Çizelge 4.22 Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimi sürecinde farklı alanlarda işbirliği yapılması öngörülen kurum ve kuruluşların dağılımı.....	74

1.GİRİŞ

1.1 Araştırmanın Önemi

Son yıllarda küreselleşme, doğrudan yabancı yatırımları (DYY) ve uluslararası gayrimenkul yatırımları ve piyasaları sık tartışılan konular arasında yer almaktadır. Tarihsel olarak dördüncü evresinde bulunan küreselleşme olgusunun ekonomik, siyasal, teknolojik ve sosyokültürel alanda, çok katmanlı bir değişimi de beraberinde getirdiği bilinmektedir. Küreselleşmenin ekonomik boyutundaki en önemli unsurlardan biri olarak anılan sermayenin ülkeler arası serbest dolaşımı, DYY özelinde ele alındığında gayrimenkul sektörünün çektiği yatırım tutarları ve toplam yabancı yatırımları içinde artan paya sahip olma eğilimi gösterdiği tespit edilmektedir (Anonim 2017c). Bu bağlamda gayrimenkul yatırımlarının giderek uluslararasılaşarak ülkelerin ekonomik kalkınma sürecinde de öncelikli bir role sahip olacağı öngörülmektedir.

Ülkelerin gayrisafı yurtiçi hasılları (GSYİH) göz önünde bulundurularak gelişmekte olan veya gelişmiş ekonomiler olarak sınıflandırıldığı bilinmektedir. Gelişmekte olan ekonomilerin, yetersiz sermaye birikimi ve teknolojik eksikliklerinden dolayı gelişme sürecinde yaşadıkları sorunları, düşük gelir, düşük tasarruf ve yetersiz sermaye birikimi dikkate alındığı zaman, kendi imkânları ile aşmalarının uzun bir zamana yayılması gerektiği görülmektedir. İhtiyaç duyduğu sermaye birikimine ancak gelirleri ve tasarrufları arttırarak uzun dönemin sonunda erişme şansını yakalayabilen gelişmekte olan ülkelerin (GOÜ); gelişme sürecine girdiklerinde gereksinim duydukları yatırım sermayesini küresel sermayeden temin etmeyi hedeflemeleri doğal görünmektedir. Zira gelişmek için gerekli olan sermaye birikimini iç kaynaklardan uzun bir zaman zarfında toplamak yerine dış ülkelerin yerleşiklerinden sağlanacak sermaye yatırımlarını kendi ülkelerine çekmek, ihtiyaç duyulan teknolojiyi, üretim ve işletme bilgilerinin de bu yolla transfer edilmesini sağlamaktadır. Dış ülkelere gelen bu yatırımların bir kısmı, DYY adı altında yatırım yapılacak ev sahibi ülkeye giriş yapmaktadır.

Mevzuatta geçtiği ve literatürde kabul gördüğü biçimi ile “doğrudan yabancı yatırımlar” (foreign direct investments) adıyla olarak anılan yatırım türünün farklı kaynaklarda aynı

anlama gelecek şekilde çeşitli kelimelerle ifade edildiği görülmektedir¹. Örneğin, Seyidoğlu (2003), “dolaysız yabancı sermaye yatırımı” olarak ele aldığı söz konusu yatırım türünü bir şirketin yerleşik olarak bulunduğu ülke dışında bir ülkede üretim tesisi kurarak ya da satın alarak gerçekleştirdiği eylem şeklinde açıklamakta ve en önemli özelliğinin de bu tesislerin mülkiyetini elinde bulundurması gerekliliği olduğunu vurgulamaktadır.

Dünya düzeninin giderek daha liberal bir hal almasıyla beraber DYY’nin; gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ekonomilerin ilerleme kaydetmesinde önemli bir konuma sahip olduğu görülmekte ve girdikleri ülkeler için sermaye oluşumu, gelişmiş bir teknolojinin sağlanması, insan kaynaklarının etkin olarak yönetilmesi ve geliştirilmesi gibi noktalarda önemli etkiler yaratarak ülkelerin ekonomik büyüme ve kalkınma süreçlerine katkı yapmaktadır (Durgan 2016). Bununla beraber, DYY’nin sadece ev sahibi ülkeye değil, aynı zamanda yatırım yapan ülke için de önemli kâr fırsatları sunduğu bilinmektedir. Karşılıklı kazan-kazan yaklaşımının geçerli olduğu yatırımların her iki tarafının da ulusal ve bölgesel düzeyde uygulayacakları stratejilerin etkilerinin bu süreci yönlendirdiği izlenmektedir.

Belirtilen etkilere Türkiye özelinde bakıldığında, gelişmekte olan bir ekonomi olan Türkiye ekonomisinde yabancı yatırımların elzem bir yere sahip olduğu görülmektedir. Yatırımları çekmek için yapılan yasal düzenlemeler ve teşvikler de Türkiye için elverişli ortamın oluşmasında etkili olmaktadır (Anonim 2017d). Türkiye’nin yalnızca yabancı yatırımları çekmek konusunda değil, aynı zamanda yatırım yapan ülke olarak da önemli bir yere sahip olması, küresel ekonomide birden fazla alanda rol sahibi olduğunu göstermektedir.

Yabancı sermayenin yatırım yapmak üzere gelişmekte olan ülkeleri seçmesi; geleneksel uluslararası ticaret teorisinin temel aldığı “Karşılaştırmalı Üstünlük Teorisi”² ve

¹ 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nda bu isimle geçmekte ve tanımlanmaktadır.

² David Ricardo tarafından geliştirilen teori kapsamında her ülke göreceli olarak hangi malları daha ucuza üretiyorsa o malların üretiminde uzmanlaşmalıdır ve göreceli olarak ucuza ürettikleri malları ihraç; pahalıya ürettiklerini de ithal etmelidir. Böylelikle kıt ekonomik kaynaklar en etkin biçimde kullanılmış olur (Seyidoğlu 2003).

“Heckscher-Ohlin Modeli”¹ çerçevesinde açıklanabilir. Kısaca emek zengin ülkelerin emek yoğun, sermaye zengin ülkelerin ise sermaye yoğun malları daha ucuza üretip ihraç etmesini açıklayan bu teorilerin yabancı sermayenin de üretim faktörlerini ucuza kullanıp daha fazla kar elde edebileceği bir pazar arayışını açıklayabileceği üzerinde durulmaktadır.

DYY girişlerinin ev sahibi ülkeye getirdiği faydalar; üretim kapasitesinin artması, teknoloji transferi, uzun dönemde ithalatı ikame ederek ihracatı yükseltip ödemeler dengesinin iyileşmesini sağlayan döviz girişi, tekellilikten uzak rekabetçi ve dinamik bir pazarın oluşması, iş olanakları yaratma, vergi kaynağı oluşturma olarak sıralanabilmektedir. Yaratması muhtemel olumsuz etkileri ise; yabancı sermayenin ev sahibi ülkedeki oranı arttıkça, ekonomik ve siyasal egemenliği sarsabilecek şekilde ekonomi üzerinde yabancıların denetiminin artması ve yerli sermayenin geleneksel üretim modellerini sürdürmesi durumunda, ekonomik bütünlüğün sağlanamaması ve yerli girişimcinin aleyhine haksız rekabet üstünlüğünün oluşması, yerli üretimi destekleyici ve koruyucu politikaların yarattığı dış ticaret kısıtlamalarının etkisizleşmesi ve teknolojik bağımlılık yaratması olarak tanımlanabilir (Seyidoğlu 2003).

Yirmi birinci yüzyılda bütün ülkelerin yabancı sermayeyi çekme konusunda rekabet içinde oldukları düşünüldüğünde, ev sahibi ülke, yabancı yatırım mevzuatını ve politikalarını kendi ekonomik çıkarları ve bağımsızlığı ile uyumlaştırdığı noktada hem yabancı yatırımcının, hem de ev sahibi ülkenin fayda sağlayacağı tespit edilmektedir. Uluslararası sermayenin ev sahibi ülke dahilindeki çekici faktörlere ve o ülkenin dışındaki itici faktörlere bağlı olarak harekete geçtiği ifade edilmektedir (Aydemir ve Genç 2015). Bu bağlamda araştırmada kısaca değinilen ev sahibi ülke Türkiye'nin sahip olduğu iç dinamikler ve uluslararası düzeyde yarattığı etki ön plana çıkmaktadır.

Araştırmada DYY ve ilgili kavramların tanımları tartışılmış ve Türkiye’de DYY’nin ekonomiyle ilişkisini ele alan çalışmalar literatür taraması yapılarak incelenmiştir.

¹ Stockholm İktisat Okulu’ndan Eli Heckscher ve Bertil Ohlin tarafından geliştirilen bir uluslararası ticaret modelidir. David Ricardo’nun karşılaştırmalı üstünlükler teorisi üzerine bir ülkenin üretim faktörlerinin yoğunluğuna dayanan üretim ve ticaret kalıplarının tahmin edilmesi şeklinde kurulmuştur.

Konunun hukuksal boyutunun da ele alınacağı ilerleyen bölümlerde Türkiye ekonomisine ait makro veriler üzerinden analiz yapılmaya çalışılacaktır. İkincil verilerin ağırlıklı olarak kullanıldığı bu bölümlerin ardından Ankara’da son on yıl içinde; yabancı sermayeli şirketlerce edinilen ticari taşınmazlarla ilgili olarak paydaş olarak tespit edilen kamu kurumlarına paydaş anketi; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)’nden elde edilen bilgiler ışığında oluşturulan örneklem grubuna ise yatırımcı anketi düzenlenerek elde edilen birincil veriler, çalışmanın önceki bölümlerinde ifade edilen ikincil veriler ışığında analiz edilmiş ve saha çalışmalarının sonuçları, politika önerilerinin ortaya konulmasında kullanılmıştır.

Bu araştırmada DYY ve gayrimenkul yatırımları ilişkisinin kurulmasında özellikle 2000 sonrası süreçte; durum analizi, sorun tanımlama ve Türkiye’ye gelen yatırımların artması ve bunların dünyadaki yönelimle benzer olarak daha çok özelleştirme, şirket birleşmeleri gibi alanların yanı sıra gayrimenkul alımında da yoğunlaşması (Bal ve Göz 2010) etkili olmuştur. Gayrimenkul yatırımlarını daha çekici hale getiren özelliklerinin başında yatırımcı için daha az risk taşınması ve uzun dönemde kar oranının fazla olması geldiği bilinmektedir. Küresel sermaye açısından bu yatırımların henüz gelişmekte olan ülkelere yönlendirilmesinin daha yaygın olduğu tespit edilmekle birlikte Türkiye de bu bağlamda ele alınmaktadır. Gayrimenkul yatırımları; doğrudan gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren firmalar tarafından yapıldığı gibi, diğer sektörlerde bulunan yabancı yatırımcılar tarafından da Türkiye’de iş kurma ve geliştirmede kullanılacak arazi, bina ve tesislerin mülkiyetinin edinimi veya sınırlı ayni hak tesisi yoluyla da gerçekleştiği görülmektedir.

1.2 Araştırmanın Amacı

Araştırmanın amacı; uluslararası gayrimenkul yatırımları ve ticari gayrimenkul ile ilişkili kavramların tanımlanması, uluslararası gayrimenkul yatırımlarının gelişmekte olan ekonomilerde yarattığı etkinin incelenerek stratejik bir çerçevede sunulması ve örnek inceleme alanından elde edilen verilerin literatür bilgileri göz önünde tutularak analiz edilmesidir. Bu bağlamda gelişmekte olan ekonomiler tanımlanarak Türkiye’nin son on yıldaki ekonomik gelişimi ve mevcut durumu incelenerek genelleme yapılmıştır. Gelişmekte olan ekonomiler arasında tanımlanan Türkiye’nin uluslararası yatırımları

çekme potansiyeli de dikkate alınarak uluslararası gayrimenkul yatırımlarının gelişimi, türleri ve hangi sektörde yoğunlaşma gösterdiği kamu otoritelerince açıklanan ikincil verilerin ışığında tartışılmıştır. Ankara ili örneği çerçevesinde; yabancı sermayeli tüzel kişilerce yapılan ticari gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak TKGM verilerinden süzülerek oluşturulan örneklem grubu ve paydaş kurum ve kuruluşlara uygulanan bilgi ve algı anketinin sonuçlarına göre değerlendirme yapılmış ve yatırımların hangi faktörlerden ne şekilde etkilendiği genel olarak irdelenmiştir.

Uluslararası gayrimenkul yatırımlarını teşvik eden öncelikli unsurlar, ev sahibi ülkenin “yatırım çekiciliği” özelinde elde edilecek verilerle ortaya konulmuştur. Yabancı yatırımcılar; ekonomik büyüme göstergeleri, hızlı kentleşmenin etkileri, uluslararası gayrimenkul yatırımcılarının yatırım yaptıkları ev sahibi ülkede yatırım mevzuatına ilişkin eksiklikler, yönetsel zorunluluklar, sosyo-kültürel açıdan yaşanan sorunlar ve siyasal iklim çerçevesinde analiz yapılarak irdelenmiştir. Bu yolla küresel sermayeye açık gayrimenkul varlıkları için kaynakların aktarılması ve yatırım kararlarının belirlenmesi noktasında etmenlerin ortaya konulması ve gayrimenkul yatırımlarının küreselleşmesinin yarattığı etkinin de uluslararası ilişkiler açısından yumuşak güç olarak ele alınıp alınamayacağı tartışılmış ve genel değerlendirme yapılmıştır.

Yatırım eksenini çalışma alt bölgesi olarak seçilen Ankara’daki ticari gayrimenkul edinimleri alt sektörler bazında ayrı ayrı incelenmiş, Ankara ilindeki yatırım eksenini üzerinden tartışma yapılmıştır. Vaka çalışmasının Ankara ili özelinde yapılmasının istenmesinde; hem Ankara’nın başkent olarak karar vericilerin bulunduğu önemli bir kent olması, hem de nüfus büyüklüğü ve ticari gayrimenkul yatırımlarına olan gereksinim birlikte dikkate alınarak objektif analiz yapılmasına olanak sağlanmıştır.

1.3 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

Bu çalışmada Türkiye’ye gelen yabancı yatırımlar; Ankara ili sınırları içerisinde, ticari gayrimenkul sektörüne yapılan yatırımlar özelinde irdelenmiş ve bu bağlamda mevcut durum ortaya konulmuştur. DYY’nin belirleyicileri ağırlıklı olarak; literatürden elde edilen bilgiler çerçevesinde ortaya konulmuştur. Bu çerçevede uluslararası gayrimenkul

yatırımlarının içerisinde ticari gayrimenkul yatırımlarının önemi; bu alana yönelik yapılan düzenlemeler, teşvikler, yatırımcının tercihini etkileyen sebepler incelenerek gelişmekte olan ekonomilerde yarattığı etki de göz önünde bulundurularak tartışılmıştır. Araştırmanın kapsamını yabancı tüzel kişiler tarafından gerçekleştirilen ve Türkiye'nin ev sahibi ülke konumunda olduğu doğrudan yabancı sermaye girişleri oluştururken dolaylı sermaye girişleri ile Türkiye'nin yurtdışında gerçekleştirdiği doğrudan yabancı sermaye akışları, kapsamın dışında bırakılmıştır.

Gelişmekte olan bir ekonomi için yatırım kararları önemli etkiler doğuran araçlar olarak görülmekte ve dolayısıyla kamu otoriteleri tarafınca alınan ve alınması öngörülen yabancı yatırımların doğru analiz edilip takip edilmesi gerekliliği öne çıkmaktadır. Türkiye'ye gelen DYY arasında yer alan gayrimenkul sektörü özelinde yatırım ortamının gelişmesi, yatırım yapılması için verilen stratejik yatırım kararlarının mevcut verilerin açıklığına ve doğru analiz edilmesine bağlı olduğu görülmektedir.

Uluslararası yatırımlarla ilgili olarak Türkiye'nin tarihsel süreci incelendiğinde, uzun dönemde potansiyelinin altında sermaye çektiği görülmektedir. Olması gereken sürecin aslında 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 2003 yılında yürürlüğe girmesiyle başladığı düşünülmektedir. Bu kanunun yürürlüğe girişinden sonra ise gayrimenkul sektörüne ait elde edilen veriler, toplu rakamların içinde sunulmakta ve dolayısıyla şeffaf ve detaylı veriye ulaşmanın zor olduğu dikkat çekmektedir. Türkiye'nin makro ekonomik verileri içerisinde bu alt sektör bilgilerine rastlanamamakla beraber ülke ekonomisi açısından önemli göstergeler genel anlamda ele alınmıştır. Bununla beraber alan araştırması için kullanılan veri seti TKGM tarafından son on yıl için tutulan kayıtlar arasından seçilmiş ve örneklem grubu buna göre oluşturulmuştur.

1.4 Materyal ve Araştırma Yöntemleri

Araştırmada literatür tarama yöntemi kullanılarak öncelikle araştırmanın kapsamı ve kavramsal çerçeve ile uluslararası gayrimenkul yatırımlarının mevcut durumu ortaya konulmuştur. Kamu otoritelerinden temin edilen son on yıla ait sektörel veriler istatistiksel yöntemler ile analiz edilerek genelleme yapılması yoluna gidilmiştir. Uluslararası

gayrimenkul yatırımlarını teşvik eden temel unsurlar, ev sahibi ülkenin “yatırım çekiciliği” özelinde elde edilen verilerle ortaya konulmuştur. Bu verilerden elde edilen sonuç kapsamında yatırımlar; ekonomik büyüme göstergeleri, hızlı kentleşmenin etkileri, uluslararası yatırımcıların ev sahibi ülkede yatırım mevzuatına ilişkin eksiklikler, yönetsel zorunluluklar, sosyo-kültürel açıdan yaşanan sorunlar ve siyasi iklim çerçevesinde stratejik analiz çerçevesinde değerlendirilmiştir. Bu yaklaşım ile küresel sermayeye açık gayrimenkul varlıkları için kaynakların aktarılması ve yatırım kararlarının belirlenmesi noktasında etmenler ortaya konulabilmiş ve gayrimenkul yatırımlarının küreselleşmesinin yarattığı etkinin uluslararası ilişkiler açısından yumuşak güç olarak ele alınıp alınamayacağı gerekçeleri ile tartışılmıştır.

Araştırmada ikincil veriler olarak ele alınan sektörel veriler ile öncelikle, gelişmekte olan ekonomiler için stratejik bir çerçeve oluşturulmuş ve daha sonra üçüncü ve dördüncü bölümde yer alan analizler ve değerlendirmeler gerçekleştirilmiştir. Hem ülke düzeyi, hem de seçilmiş il örneği çerçevesinde; uluslararası ticari gayrimenkul yatırımlarının gelişimi öncelikle genel olarak irdelenmiştir. Seçilmiş ilde örnek projelerin analizi yapılacak ve bu yolla uluslararası ticari gayrimenkul yatırımı yapan yatırımcı firmaların yer aldığı kitle içinden seçilecek örnek gayrimenkullerin yöneticilerine uygulanan anket sonuçlarına göre yatırımcının taşınmaz ve lokasyon seçim ölçütleri, proje geliştirme ve uygulama sorunları, yatırımların riskleri (ekonomik, siyasi ve stratejik riskler gibi) ve uluslararası yatırımlar açısından seçilen ilin çekiciliği ile sorunları irdelenmiştir. Elde edilen sonuçlar ışığında uluslararası gayrimenkul yatırımlarına ev sahipliği yapan gelişmekte olan ekonomiler için ticari gayrimenkul yatırımlarının yönetimi ve yaşanan sorunlara ilişkin öneriler ortaya konulmuştur (Çizelge 1.1).

Çizelge 1.1 Analizin kapsamı

Politik Analiz	Yatırım ortamı (iklimi) uygun mu?
	Yatırım ortamı uygun olarak sürdürülecek mi?
Ekonomik Analiz	DYY ile ülkenin ekonomik göstergeleri arasındaki ilişki ne yönde gelişmektedir?

Araştırmanın ikinci kısmında; Ankara ilinde 2007- 2017 döneminde yabancı sermayeli şirketler tarafından edinilen ticari taşınmazlarla ilgili olarak paydaş olarak tespit edilen

15 kurum ve kuruluşa paydaş bilgi ve algı anketi ve ayrıca TKGM'nden elde edilen bilgiler ışığında oluşturulan yabancı yatırımcılara mevcut durum analizi ile bilgi ve algı anketi düzenlenmiştir. Örneklem grubu merkezde yer alan ilçelerden Yenimahalle ve Çankaya'da yer alan ve taşınmaz cinsi büro, bürotenel, işyeri ve depolu işyeri cinsinde olan taşınmaz türlerinden seçilmiştir. Belirtilen taşınmazların 36 adet hissesi Yenimahalle İlçesi'nde ve 46 adedi ise Çankaya İlçesi'nde konumlanmaktadır. Toplam 82 adet hisseden oluşan örneklem grubunun 32 adet hissesine ulaşılmış ve yüzyüze görüşme ve anket çalışması yapılmıştır. Örneklem grubunun oluşturulmasında; sistematik ve karar örnekleme tercih edilmiş ve bu yolla mümkün olduğunca farklı gayrimenkul türlerine yatırım yapan işletmelerin yöneticileri ile görüşme yapılmasına olanak sağlanmıştır.

Gerek önceki araştırmaların çıktıları (Tanrıvermiş vd. 2015), gerekse bu çalışmanın verilerinin toplanması aşamasında; yabancı gerçek ve tüzel kişilerle yüzyüze görüşme ve anket ile veri toplamada önemli güçlükler yaşanmış olup, saha verilerinin toplanmasının güçlüğü ve uzun zaman alması, önceki çalışmaların ağırlıklı olarak resmi veya idari verilerin analizine dayalı olarak yapılan makro düzeydeki çalışmalarla sınırlı kalmasının ana sebeplerinden birini teşkil ettiği açıkça dikkati çekmektedir.

Yatırımcı anketine ilave olarak paydaş kurum ve kuruluş olarak seçilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, TC Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi, Yatırım Ortamını İyileştirme Koordinasyon Kurulu (YOİKK), TC Merkez Bankası, TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Ankara Kalkınma Ajansı, Yenimahalle Tapu Müdürlüğü, Çankaya Tapu Müdürlüğü, Ankara Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü, Ankara Tarım İl Müdürlüğü Arazi Toplulaştırma ve Tarımsal Altyapı Şube Müdürlüğü, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Türkiye Belediyeler Birliği, JLL Türkiye, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği (GYODER), Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü yöneticilerine bilgi ve algı anketi uygulanmıştır. Her iki farklı gruba uygulanan anket sonuçları SPSS Paket Programı ile frekans ve yüzde dağılımları yapılarak analiz edilmiştir. Çalışma için oluşturulan örneklem grubunun sayıca az olması nedeni ile çalışma sonuçlarının mutlak sayı ve oranlarla ifade edilmesi tercih edilmiş ve bu yolla sonuçların basit ve anlaşılabilir biçimde sunumuna olanak verilmiştir.

2. KURAMSAL TEMELLER VE KAVRAMSAL ÇERÇEVE

On yedinci yüzyıldan yirminci yüzyıla değin Batı ülkelerinin belli bölgeler üzerinde gerçekleştirdikleri sömürgeleştirme süreçlerinin devamında sanayileşmeyi başaran ülkelerin birinci dünya ülkeleri; daha düşük bir sanayileşmeye sahip geleneksel toplumlar olarak kalmış ülkelerin ise üçüncü dünya ülkeleri olarak adlandırıldıkları bilinmektedir. Bu sınıflandırma daha fazla sanayileşen, zengin ülkelerin genelde kuzeyde olmasından dolayı kuzey ülkeleri olarak; diğerlerinin ise tam tersi konumda fakir güney ülkeleri olarak anıldıkları da görülmektedir (Giddens 2000).

Birleşmiş Milletler (BM) Kalkınma Politikaları Komitesi tarafından ekonomik ve sosyoekonomik açıdan yapılan ülke sınıflandırmalarında kullanılan kriterler; kişi başına düşen gayrisafi milli hasıla (GSMH) ile ölçülen gelir kriteri, insan varlıkları endeksi kriteri ve ekonomik kırılganlık endeksi kriteri olarak sıralanmaktadır (Anonymous 2019a). Bu bağlamda GOÜ listesi oluşturulmaktadır. Türkiye de BM tarafından hazırlanan Dünya Ekonomik Durumu ve Büyüme Beklentileri Raporlarında Batı Asya'da yer alan, bir GOÜ olarak gösterilmektedir (Anonymous 2019b).

GOÜ'lerin içinde buldukları gelişim sürecini tamamlamaları ve sürdürülebilir kılımları için önemli büyüklükte bir sermaye birikimine sahip olmalarının gerekliliği bilinmektedir. Bununla birlikte zaten ekonomik olarak GOÜ sınıflandırmasına girmiş bu ülkelerin yukarıda da sayıldığı üzere ekonomik hasıllarının düşük ve kırılganlıklarının yüksek olduğu görülmektedir. Söz konusu şartlar altında gerekli yatırım sermayesinin kısa zamanda temin edilebilmesi, küresel ekonomide dolaşımda olan uluslararası sermayenin ülkeye girişiyle mümkün gözükmektedir.

Uluslararası sermaye; bir ülkeye yabancı sermaye adı altında, kısa vadeli, yatırımcının yönetimde söz sahibi olamadığı dolaylı yabancı sermaye yatırımları¹ olarak ya da uzun

¹ Dolaylı yabancı sermaye yatırımları; hisse senetlerini, tahvil vb. şekillerdeki portföy yatırımlarını içermektedir.

vadeli, kalıcı, yatırımcıya yönetimde yetki tanıyan doğrudan yabancı sermaye yatırımları¹ olarak giriş yapabilmektedir. Gelişmekte olan ekonomilerin yüksek miktarda uluslararası sermayeyi kendilerine çekebilmesi için; bu rekabet ortamında yer alan diğer ekonomilere oranla yatırımcıyı çekecek daha cazip bir yatırım ortamının varlığı, maliyetlerin diğer ülkelere nazaran daha düşük olduğu, talebin yüksek olduğu, yeterli ekonomik büyüme trendine sahip olunması ile siyasal, sosyal ve ekonomik istikrarın bulunması gibi koşullar aranmaktadır (Anonim 2016a).

Araştırmada Türkiye örneği üzerinden bir çalışma yürütüleceği için GOÜ'lere odaklanılarak tanımlar ve literatür taraması yapılmıştır. Bununla beraber; gelişmekte olan ekonomiler dolaysız yabancı sermayeyi ülkelerine getirmeye uğraşırken gelişmiş ekonomiler de daha fazla ilerlemek arzusunda oldukları sektörlerle, dolaysız yabancı sermayeyi çekmeye çalışabilmektedir (Anonim 2018a).

Küresel anlamda, doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının bilinirliği ve uygulanması, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonraki dönemde ortaya çıkmaktadır (Seyidoğlu 2003). İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde özellikle soğuk savaş yıllarındaki kutuplaşmanın da etkisiyle çok uluslu şirketlerin (ÇUŞ) GOÜ'lere doğrudan yatırım yapma potansiyeline sahip oldukları ortaya çıkmıştır. Uluslararası düzeyde yer almaya başlayan ekonomik birliklerin gümrük politikalarında yarattığı etkileri de göz önüne alınarak DYY'nin özellikle 1960'lı yıllarda yaygınlaşmaya başladığını söylemek mümkün görülmektedir.

Sermayenin uluslararasılaşması ve yatırımların sınır ötesine taşınması, geçen yüzyılda ÇUŞ'ların doğmasıyla 1970'li yıllardan itibaren üçüncü evresini, yirminci yüzyılın sonlarından itibaren se dördüncü evresini yaşamaya başlayan küreselleşme olgusunun ekonomik alanda yarattığı etkilerin başında gelmektedir. Özellikle 1970'li yıllardan sonra artan biçimde, yatırımı kabul eden devletle yatırımcı ticaret ortaklıklarının veya paydaşların tabii olduğu devlet arasında ikili yatırım antlaşmaları yapılmaya başlanmıştır.

¹ Doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının tanımı ileriki bölümlerde detaylı olarak ele alınacaktır.

Sermayenin küresel olarak dolaşması ve bir ülkeden başka bir ülkeye yatırımlar yoluyla transferi, “doğrudan yabancı sermaye hareketleri” olarak anılmaktadır.

Yetersiz tasarruf ve sermaye birikiminin neden olduğu teknolojik yetersizliklerden olumsuz etkilenen az gelişmiş ülkeler; ihtiyaç duydukları sermaye birikimine ancak gelirleri ve tasarrufları arttırarak oldukça uzun bir dönemin sonunda kendi imkânlarıyla erişme şansını yakalayabilmektedirler. Ancak gelişmek için iç kaynaklardan gelecek yatırımı bu kadar uzun süre beklemeyi göze alamayan az gelişmiş ülkeler çareyi, dış ülkelerin yerleşiklerinden sağlanacak sermaye yatırımlarını kendi ülkelerine çekmekte bulmakta ve dolayısıyla iç kaynaklar kullanılarak yapılan yatırımlar gereksinimleri karşılamadığında, arzu edilen sermaye dış ülkelerden sağlanarak yatırımların artırılması hedeflenmektedir.

1980’li yıllardan sonraki dönemde DYY’nin artmaya başladığı gözlenmektedir. Sovyetler Birliği’nin dağılmasının da etkisiyle bağımsızlığını ilan eden devletlerin bulunduğu ve geçiş ekonomileri olarak da adlandırılan coğrafyaya doğru yabancı sermaye yatırımlarının aktığı gözlenmektedir. 1990’lı yıllarda ise gelişmekte olan ekonomilerinin rekabetçi bir ortamda uluslararası yabancı sermayeyi çekebilme yarışına girdikleri ve bununla ilgili yasal düzenlemeler konusunda yoğunlaştıkları dikkat çekmektedir (Aydemir vd. 2012).

Küresel ekonomide yaşanan durgunluk, 11 Eylül saldırıları gibi bütün ülkeleri etkileyen olumsuz olayların varlığı gibi etmenler sebebiyle DYY; 2000’li yılların başında dünya genelinde düşüşe geçtiyse de gelişmekte olan ekonomilerin bu ortamdan negatif olarak fazla etkilenmediği tespit edilmektedir (Anonim 2000). Birleşmiş Milletler Ticaret ve Kalkınma Konferansı (United Nations Conference on Trade and Development - UNCTAD) verilerine göre; gelişmiş ülkeler, 2003 ile 2015 yılları arasında GOÜ’lerden daha fazla uluslararası yabancı sermaye yatırımını çekmiş görülmektedir. Doğrudan yabancı sermaye yatırımı yapanların da çoğunlukla gelişmiş ülkeler olduğu düşünülürse, söz konusu ülkelerin birbirlerine doğrudan yabancı sermaye yatırımı yaptıkları ortaya çıkmaktadır (Anonymous 2006, 2018a).

BM verilerine göre; Avrupa Birliği (AB) bölgesi; Amerika Birleşik Devletleri (ABD)'nin de içinde bulunduğu Kuzey Amerika'dan daha fazla yatırım çekmektedir. Öte yandan her iki bölgede de 2017 yılı yatırımlarında düşüş gözlenmektedir. Anılan veriler içerisinde gelişen ekonomiler; Hong Kong, Çin, Brezilya, Rusya ve Türkiye'den oluşmaktadır. Gelişmekte olan ya da gelişen ekonomiler olarak bilinen ülkelerin daha fazla doğrudan yabancı sermayeye ihtiyacı olduğu bilinse de, gerçekleşen verilere bakıldığında, dünyadaki DYY'nin büyük kısmının halihazırda gelişmiş ekonomilere aktığı ve hatta gelişmiş ekonomiler arasında dolaştığı söylenebilmektedir (Çizelge 2.1).

Çizelge 2.1 2019 Dünya Yatırım Raporu'na göre çeşitli ülkelerin yıllara göre çektikleri doğrudan yabancı sermaye tutarları ve değişimleri (Anonymous 2019b).

Ülkeler	Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları Tutarı (Milyar USD)		Değişim Oranı (%)
	2018	2017	
Dünya	1.297	1.497	-13
Gelişmiş Ekonomiler	557	759	-27
Avrupa	172	384	-55
Kuzey Amerika	291	302	-4
Gelişen Ekonomiler	706	691	+2
Afrika	46	41	+11
Latin Amerika ve Karayipler	147	155	-6
Asya	512	493	+4
Geçiş Ekonomileri	34	48	-28

Ev sahibi ülkeye yatırım yapmak amacıyla gelen ya da ev sahibi ülkede ortak girişimin bir parçası olan yabancı sermayeli şirketler, kaçınılmaz olarak gayrimenkul edinimi yoluna gitmekte ve özellikle yabancı tüzel kişi olarak ev sahibi ülkeye giriş yaptıysa, kendi mülkiyetinde gayrimenkule sahip olabilmektedir. Bu durumda hangi sektörde yatırım yapılmış olursa olunsun, sonuç olarak ticari amaçla kullanılacak bir gayrimenkul ediniminden söz etmek mümkün görünmektedir. Bu araştırmada ele alınan gayrimenkul yatırımları da söz konusu bağlamda edinilen gayrimenkuller ile sınırlı aynı haklardan oluşmaktadır.

2.1 Literatür Özeti

Araştırmada, ticari gayrimenkul sektörü üzerinden bir GOÜ'ye giren DYY'nin önemi, ülkenin içinde bulunduğu ekonomik ve siyasi iklimden etkilenme durumu hem ülke düzeyinde, hem de Ankara ili özelinde analiz edilmiş ve değerlendirme yapılmıştır. Bu alanda daha önceden yapılan araştırmalardan ulaşılabilenler incelenmiş ve doğrudan araştırma konusuyla örtüşen bir çalışmanın olmadığı görülmüştür. Bununla beraber literatürde, araştırmaya altlık oluşturabilecek; genel anlamda Türkiye'deki DYY girişlerinin tarihsel sürecini, belirleyici faktörlerini, kredi dereceleme kuruluşlarınca verilen yıllık puanlarla DYY girişleri arasındaki ilişkiyi, ülkenin risklilik durumunu da ele alarak inceleyen çeşitli çalışmalara rastlanılmaktadır. Söz konusu çalışmalar alt gruplara ayrılarak kısaca özetlenmiştir. Aşağıda yer alan çalışmaların genel değerlendirmesi yapılarak, literatürde gözlemlenen boşluklar tanımlanmış ve bu araştırmanın alana sağlaması muhtemel katkı tartışılmıştır.

2.1.1 Türkiye'de doğrudan yabancı yatırımlarının gelişimine yönelik çalışmalar

Aydemir vd (2012)'nin çalışmasında; DYY'nin Türkiye'de ve dünyada tarihsel gelişimi incelenmiş ve DYY'nin Türkiye Cumhuriyeti'nde uygulanan mevzuata göre hangi şekillerde yapılabileceği 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu çerçevesinde irdelenmiştir. Seçilmiş ülkeler üzerinden genel bir DYY görünümü verilmiş ve Türkiye'de sektörler bazında gerçekleşen DYY'nin gelişimi yatırımcı ülkeler özelinde vurgulanmış ve Türkiye'ye yatırım yapan ülkelerin başında Fransa, Almanya ve Hollanda'nın geldiği tespit edilmiştir.

Şahin'in (2015) gelişmekte olan ekonomiler için DYY'nin önemini vurguladığı çalışmasında; Türkiye'de 1980-2013 döneminde kaydedilen ekonomik büyüme ile DYY arasındaki ilişki analiz edilmiş ve ARDL sınır testi kullanılan çalışmada uzun dönemde büyüme ile DYY arasında anlamlı bir ilişkinin olduğu saptanmıştır.

Erdoğan (2015) tarafından yapılan çalışmada; seçilmiş GOÜ'lerden Macaristan, Polonya ve Türkiye'nin DYY çekme potansiyelleri karşılaştırılmıştır. Kavramsal tanımların ve Türkiye'de tarihsel olarak gerçekleşen DYY akışının; Türkiye'ye gelen yabancı sermayenin kaynak ülkeleri, aktarıldığı sektörler ve ÇUŞ'ların irdelendiği çalışmada; dünyanın farklı bölgelerindeki DYY akışlarına da yer verilmektedir. Gelişmişlik düzeyleri benzer nitelikte olduğu için seçilen üç ülkenin doğrudan yatırım güven endeksi ve iş yapma endeksi üzerinden karşılaştırıldığı çalışmada, Türkiye'nin, sahip olduğu gerçek DYY çekme potansiyelinin gerisinde kaldığı ifade edilmektedir.

2.1.2 Doğrudan yabancı yatırımların belirleyicileri ve nedensellik ilişkisine yönelik çalışmalar

Bir ülkeye gelen DYY girişlerinin analizinin yapılması, bu konuda yürütülebilecek politikaların tespiti ve uygulanmasında yol gösterici bir role sahip olmaktadır. Literatür incelendiğinde DYY'nin belirleyici faktörlerini ve nedensellik ilişkilerini farklı yönleriyle ele alan çeşitli çalışmalar olduğu gözlenmektedir. İncelenen çalışmalar farklı ampirik analiz yöntemleri ile değişkenler ve DYY girişlerini teste tabi tutmuş ve ardından elde edilen sonuçlar tartışılmıştır. Önceki çalışmalar, genel anlamda DYY girişlerini ele almış ve gayrimenkul yatırımlarının safileştirilerek ele alındığı bir çalışmaya rastlanılmamıştır.

Tsai'nin (1994) çalışmasında Tayvan'da gerçekleşen uluslararası doğrudan yatırımların belirleyicileri ele alınmış olup, yatırımlar için yapılan teşvik düzenlemeleri ile işgücü maliyeti gibi değişkenleri kullanmış ve GSMH miktarında görülen artışların DYY'yi etkilemediğini tespit etmiştir. Belirleyiciler konusunda literatürde en çok kabul gören faktörleri tespit eden Tsai (1994) işgücü maliyetlerini, gayrisafi yurtiçi hasılayı reel döviz kurunu, net uluslararası rezervleri, dışa açıklık oranını (DAO), enerji üretimi ile yatırım teşviklerini, DYY üzerinde etkisi bulunması beklenen belirleyiciler olarak ortaya koymuştur. İncelenen çalışmaların büyük çoğunluğunun da bu kabule atıfta bulunarak söz konusu belirleyiciler üzerinden analiz yaptığı gözlemlenmektedir.

Yılıgör vd. (2011) tarafından yapılan çalışmada; 1980-2008 yılları arasında Türkiye’de gerçekleşen DYY’ye dair seçilmiş belirleyicileri Toda-Yamamoto nedensellik testi ile incelenmiş olup, çalışma sonuçlarına göre; DAO ve GSYİH ile DYY arasında karşılıklı nedensellik ilişkisinin olduğu tespit edilmiştir.

Çeştepe vd. (2013) tarafından yapılan çalışmada; DYY, büyüme ve dış ticaret arasındaki korelasyon ilişkisi Türkiye’nin 1974-2011 dönemi verileri üzerinden Toda-Yamamoto modeli kullanılarak açıklanmıştır. Buna göre ihracattan DYY yönünde ve GSYİH’ten ihracata doğru nedensellik ilişkilerinin bulunduğu tespit edilmiştir.

Aydemir ve Genç’in (2015) çalışmasında; Türkiye’nin ev sahibi ülke olduğu yatırımlarda DYY’yi etkileyen belirleyiciler arasında; pazar büyüklüğü, risk faktörleri, üretim maliyeti ve TDA sayılmıştır. Türkiye’de 1980 ve sonrası dönemde yapılagelen yatırıma ilgili mevzuat düzenlemelerinin DYY üzerinde olumlu anlamda etki yaptığı ifade edilmiştir. Ev sahibi ülke seçiminde ekonomik belirleyicilerin yanı sıra iç politika, mevzuat, uluslararası siyaset, özelleştirme ve vergi politikaları gibi politik belirleyicilerin varlığına da değinilmiştir. Türkiye’de 1980 ve sonrası dönemde yapılan yatırıma ilgili mevzuat düzenlemelerinin DYY üzerinde olumlu anlamda etki oluşturduğu değerlendirilmiştir.

Kaya Kanlı ve Aydoğuş (2017) tarafından yapılan çalışmada; gelişmişlik düzeyine göre sıralanan ülkeler panel regresyon analizine tabi tutulmuş ve GOÜ’lerde risk düzeylerinin DYY üzerinde anlamlı bir etki yarattığı tespit edilmiş ve gelişmiş ülkeler için bu etkinin anlamsız olduğu vurgulanmıştır. GOÜ’ler açısından makroekonomik göstergeler ve siyasal istikrarın sağlanması, DYY çekmek için önemli bileşenler olarak anılmaktadır. Ülke riskini azaltıcı etkiye sahip olduğu düşünülen mülkiyet haklarının korunması, adil bir hukuk sisteminin mevcut olması ve rekabet şartlarının sağlanması gibi durumlar da değerlendirme konusu yapılmıştır.

2.1.3 Kredi dereceleme kuruluşlarınca verilen notlar ile ülke risklilik durumunu inceleyen çalışmalar

Gelişmekte olan ekonomilerin yüksek miktarda uluslararası sermayeyi kendilerine çekebilmeleri için; bu rekabet ortamında yer alan diğer ekonomilere göre daha fazla yatırımcıyı çekecek cazip bir yatırım ortamının olması, maliyetlerin diğer ülkelere oranla daha düşük düzeyde bulunması, iç ve dış talebin yüksek olması, ekonomik olarak büyüme trendinin gözlenmesi ile siyasi, sosyal ve ekonomik istikrarın sağlanması gibi makro koşulların öncelikle dikkate alındığı gözlenmiştir. Zira yatırımcı ülkenin, ev sahibi ülkeye yapacağı uzun vadeli bir doğrudan yatırımı gerçekleştirirken, söz konusu ülkenin uzun vadedeki risklerini de üstlendikleri bilinmektedir.

Bir ülkeye yatırım yapma niyetinde olan yabancılar, söz konusu yatırıma karar verme sürecinde ev sahibi ülkenin hukuki, ekonomik ve politik riskleri hakkında bilgi sahibi olmak istemektedirler. Bu talebin altında yatan nedenlerin başında; DYY'nin uzun vadeli yatırımlar niteliğinde olması ve dolayısıyla ev sahibi ülkedeki yatırım ikliminin negatif yönde değiştiği durumlarda, o ülkeden hızlı bir şekilde çekilememeleri gelmektedir. Yabancı yatırımcı ev sahibi ülkenin risklerini de kabullenerek geldiği için, ülke riskleri ve yatırım yapılabilirlik analizlerine yönelik bilgiler, yatırım kararı sürecini büyük ölçüde etkilemektedir.

DYY'nin gelişmekte olan ekonomiler için önemi artarak devam etmekte ve bunun başlıca sebepleri arasında ülkeye giren ek kaynak niteliğindeki sermayenin yarattığı avantaj ve uzun vadede yatırımdan kazanılan karın yeniden yatırımlara dönüşmesiyle sermayenin ve dolayısıyla üretimin artış göstermesi sayılmaktadır. Tam da bu nedenle yabancı yatırımları özellikle de uzun vadede daha çok getiri sağlayan DYY'yi çekme noktasında gelişmekte olan ekonomilerin rekabet içinde oldukları belirtilmektedir. Diğer yandan gelen DYY, büyük oranda ÇUŞ yoluyla ev sahibi ülkeye giriş yapmakta ve zaman zaman yerli şirketlerin aleyhine olacak şekilde rekabet ortamının zorlaşmasına da sebep olduğu gözlenmektedir (Bal ve Göz 2010).

Derecelendirme kuruluşlarının varlığı dünyanın daha liberal görünüm kazandığı 1980’li yıllardan sonra ön plana çıkmış ve çalışma alanı olarak kurum ve kuruluşların herhangi mali yükümlülüğünü yerine getirme noktasında taşıdığı riskin rasyonel olarak ifade edilmesini ele almada söz konusu derecelendirme kuruluşları; aynı durumda olan ülkeler için de ülke riski adı altında tahminlerde bulunmaya başlamışlardır. Belirlenen ülke riski puanları yükseldikçe, yatırımcıların söz konusu ülkeyi ev sahibi ülke olarak seçmekten kaçındıkları bildirilmektedir (Gülmez ve Gündoğan 2014). Bu noktada ev sahibi ülkenin sahip olduğu ilan edilen risk seviyesi ile DYY çekmesi arasında negatif yönlü bir ilişkinin olması beklenmektedir (Kaya Kanlı ve Aydoğuş 2017).

Uzun ve Yavuz (2003) tarafından yabancı tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul edinmeleri; sermaye, turizm, ticaret, sanayi ve maden sektörlerinde yer alan yabancı sermayeli şirketlerin faaliyetlerini sürdürebilmeleri için ihtiyaç duyulan mekanın edinimine bağlanmıştır. Türkiye’nin çektiği yatırımların; özelleştirmeler, şirket birleşmeleri ve gayrimenkul alımı şeklinde, küresel tercihlerle de koşut gittiğinin izlendiği vurgulanmıştır.

Dunning’in (1979) çalışmasında; Sahiplik Yer İçselleştirme Teorisine göre ÇUŞ’ların yatırım kararlarını değerlendirirken; mülkiyet, lokasyon (konumu) ve içselleştirme ile ilgili olarak sağlanan faydaların dikkate alındığı ifade edilmektedir.

Yapraklı’nın (2006) çalışmasında; Türkiye’nin 1970-2006 yılları arasında gerçekleştirdiği DYY ile makroekonomik göstergelerin değişken olarak seçildiği bir model ile DYY ile GSYH ve dışa açıklık göstergeleri arasında pozitif yönlü bir ilişki tespit edilmiştir. Öte yandan DYY ile ücretler, reel döviz kuru ve dış ticaret açığı (DTA) arasında negatif yönlü bir ilişkinin mevcut olduğu saptanmıştır.

Uluslararası bir yatırım türü olarak ifade edilen doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının ülkeler tarafından öneminin anlaşılması, 1990’lı yıllara dayanmaktadır. Doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının ülkeler açısından önem taşımasının nedenleri; serbest piyasa mekanizması, küreselleşme, gelir sağlayıcı varlıklardaki artış volatilitesi, bazı yeni sanayileşmekte olan ülkeler ve gelişmiş ülkelerin ekonomik yakınlaşması, yabancı

sermaye yatırımlarının fayda ve maliyetlerinin hükümetler tarafından daha etkin bir şekilde değerlendirilmesi olarak ifade edilmektedir (Özcan ve Arı 2010).

Erkan ve Demircioğlu (2011); uluslararası derecelendirme kuruluşları tarafından Türkiye'ye verilen kredi notlarını farklı hükümet dönemlerine göre tarihsel olarak sıralayarak ele almış ve DYY girişi ile dış borçlanma yapısı arasındaki ilişkiyi incelemiş ve sonuç olarak bir ülkeye verilen kredi notlarının DYY üzerinde her zaman etkili olmadığını saptamışlardır.

Emir vd. (2013) tarafından yapılan çalışmada; 1992 - 2010 döneminde DYY ile GSYİH, DAO, DTA, siyasal risk ve reel döviz kuru ilişkisi ampirik olarak teste tabi tutulmuş ve DYY ile sadece siyasal risk ve ülke derecesi arasında tek yönlü nedensellik ilişkisinin varlığı tespit edilmiştir. Çalışmada DYY'nin büyümeye daha fazla fayda sağlaması için Türkiye özelinde güvenli bir yatırım ortamının varlığının uluslararası yatırımcı nezdinde kabul görmesinin ve dış ticaret politikalarının revize edilmesinin gerekliliği vurgulanmıştır.

Gülmez ve Gündoğan (2014); Türkiye'de kredi dereceleme kuruluşlarınca verilen notların tarihesi ile makroekonomik değişkenleri uluslararası politik iktisat çerçevesinde incelemiş ve verilen kredi notlarının sübjektif nitelikte olduğuna kanaat getirmişlerdir. Bu sonuca; Türkiye özelinde verilen notlarla AB üyesi olan, ancak makroekonomik anlamda daha olumsuz verilere sahip ülkelere verilen notların karşılaştırılarak ulaşıldığı dikkati çekmektedir.

Dündar (2014) DYY ile ÇUŞ'ların bağı 1980 sonrası daha fazla liberalleşen ve küreselleşen ekonomik dinamikler bağlamında ele alınmış, doğrudan yatırımların bu süreçte en çok ÇUŞ'lar vasıtasıyla yapıldığı ortaya konulmuş ve yatırımları güvence altına alan halihazırdaki hukuki düzenlemeler tartışılmıştır.

Büdenberger ve Golubchikov (2017) tarafından yapılan çalışmada; küreselleşme çağında uluslararası ilişkilerin inşasındaki "çoklu jeopolitik" kavramının yükseldiği ile sürülerek

gayrimenkul piyasaları ile yumuşak gücün biraraya getirilmesi noktasında Rusya örneği ele alınmış olup, ülke dışında satın alınan ya da inşa edilen gayrimenkullerin jeopolitik etki ve bağımlılık oluşturma noktasında bir mecra olduğu vurgulanmıştır. Özellikle ev sahibi ülkede simge haline gelecek büyük binaların inşasının yumuşak gücün doğrudan uygulanması için bir yol alabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Xuejun vd (2017) tarafından yapılan araştırmada; yumuşak gücün uluslararası yatırımlar üzerindeki etkisi ele alınmıştır. Uluslararası yatırımlar üzerinde ev sahibi ülkenin sert güçleri olarak tanımlanan endüstriyel olanaklar, ölçek avantajları ve coğrafi gibi spesifik avantajların etkisi olduğu kadar yumuşak gücün de olumlu ya da olumsuz etkisi vurgulanmıştır. Granger nedensellik testi uygulanan ve Çin Örneği üzerinde çalışılan araştırmada yumuşak güçle uluslararası yatırımlar arasında yakın bir ilişkinin olduğu tespit edilmiş ve dolayısıyla söz konusu çalışmaya göre; uluslararası yatırımları arttırmak için yumuşak gücün geliştirilmesi gerekliliği ifade edilmiştir.

Kaya Kanlı ve Aydoğuş (2017) tarafından DYY üzerinde etkisi olan belirleyicilerin tanımlanmasında; kredi notlarının etkisi incelenmiş ve özellikle kredi derecelendirme kuruluşlarınca “yatırım yapılabilir seviye” olarak tanımlanabilecek durumun mevcut olabilmesi için üç dereceleme kuruluşundan en az ikisi tarafından yatırım eşiğinin üstünde bir nota sahip olunması gerekliliği vurgulanmıştır.

Vergili vd.’nin (2018) çalışmasında; 2006 yılının Ocak ayı ile 2017 yılının Kasım ayı arasında Türkiye’ye yapılan DYY ile Türkiye’ye uluslararası derecelendirme kuruluşları olan S&P, Moody’s ve Fitch tarafından verilen kredi notlarının uzun dönemdeki ilişkisi incelenmiş ve zaman serileri kullanılarak eşbütünleşme analizi yapılmıştır. Çalışmanın sonucunda DYY ile ülke kredi notları arasında uzun dönemli bir ilişkinin olduğu anlaşılmıştır.

İktisadi faaliyet kollarına göre bakıldığında DYY’nin; imalat sanayi, taşımacılık, depolama ve finansal faaliyetlerde yoğunlaştığı görülmektedir. Çalışmanın konusu itibari ile gayrimenkul sektöründeki DYY ele alındığında; toplam DYY içinde düşük ancak artma eğiliminde olan bir paya sahip olduğu izlenmektedir. Dolayısıyla Türkiye’de henüz

yeni bir alan olarak ele alınan gayrimenkul yatırımları ile ilgili yapılmış çalışmalar mevcut olmakla birlikte stratejik analiz çalışmasına rastlanılmamıştır. Ancak Türkiye özelinde doğrudan yatırımlar konusunun yukarıda da sayıldığı üzere literatürde nispeten geniş yer tuttuğu görülmektedir. DYY'nin ev sahibi ülkenin risklilik durumu ve risk faktörlerinin belirleyicilik noktasında yaptığı ya da yapma potansiyelini yarattığı etkinin tartışıldığı pek çok yayın literatürde yer almaktadır.

Dünyada farklı ülkelerde gayrimenkul yatırımları ile ilgili yapılan stratejik analiz çalışmalarının olduğu görülmektedir (Castro 2008). Birçok ülke ve Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı gerçek ve tüzel kişilerin, yatırım kararı aşamasında; ülke ve sektör analizleri yaptıkları ve bu amaçla uluslararası gayrimenkul müşavirlik ve aracılık kurumlarından danışmanlık hizmeti alımı yaptıkları bilinmektedir.

Türkiye'de yabancıların taşınmazlar üzerinde aynı hak edinimi, Türkiye'ye gelen DYY'nin analizi ve gelişimi gibi literatür kaynağını oluşturabilecek yakın konularda da yapılan sınırlı sayıda bilimsel çalışmanın olduğu saptanmıştır. Araştırmanın konusuna en yakın çalışma olarak İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı'nda Kolutek (2012) tarafından yapılan çalışmada; sektörel düzeyde karşılaştırmalı olarak değerlendirilen DYY gelişimi ve yapısı ile son dönemde özellikle kanunlarda yapılan değişiklikler ile yabancı yatırımlardan büyük ölçüde pay alan gayrimenkul sektörü inceleme konusu yapılmıştır. Bu bağlamda dünya genelinde ve özellikle Avrupa ülkelerinde gayrimenkul sektörünün yıllara göre olgunlaşması gözden geçirilerek, Türkiye'ye giriş şekilleri sorgulanmış ve gayrimenkul sektörü alt segmentler düzeylerinde ayrıştırılarak yatırımcının sektörel eğilim ve profili ortaya konulmuştur.

Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı tarafından yürütülen "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi" adlı Tanrıvermiş vd (2015) tarafından yapılan ulusal araştırma projesinde; Türkiye'de yabancıların gayrimenkul edinimi konusu tarihsel perspektifle ele alınmış ve seçilmiş AB ülkeleri, Orta Doğu ülkeleri, Rusya, Azerbaycan, ABD ve Dubai'de yapılan uygulamalar karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Projede farklı sektörlerde çalışan yabancı sermayeli şirketlerden seçilen örneklem grubuna uygulanan anket ve tapu kayıtlarının

birlikte analizine dayalı olarak taşınmaz edinimi, yatırım kararı ve yabancı yatırımcıların temel güçlükleri analiz edilmiş ve makro düzeyde politika önerileri ortaya konulmuştur. Buna ilave olarak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul ediniminin neden olabileceği olumlu ve/veya olumsuz etkiler birlikte dikkate alınarak yabancılar tarafından gayrimenkul edinimine yönelik ulusal strateji modeli katılımcı bir yaklaşım ile ortaya konulmuş ve bunun sonuçlarına dayalı olarak mevzuat düzenlemeleri konusunda öneriler de sıralanmıştır.

DYY'yi geliştirmekte olan ekonomiler ile ilişkilendirerek nedensellik bağı olup olmadığını ortaya koyan çalışmalar gerek yerli, gerekse yabancı literatürde oldukça geniş yer tutmaktadır. Farklı ampirik deneylerle ve istatistiksel yöntemlerle ele alınan çalışmalarda farklı sonuçlara da ulaşıldığı izlenmektedir. Ancak bu çalışmanın konusu olan uluslararası sermaye ile gerçekleşen gayrimenkul yatırımlarının geliştirmekte olan ekonomiye etkisi kapsamında spesifik bir çalışmaya rastlanılmamış olup, ilerleyen bölümlerde ortaya konulan örnek olay çalışması da literatür açısından önemli bir eksikliğin doldurabilecek nitelikte bulunmaktadır.

2.2 Temel Kavramların Tanımlanması

Araştırmada ele alınan DYY, geliştirmekte olan ekonomiler ve ticari gayrimenkul yatırımları gibi ana konular birçok alt başlığı içermekte ve dolayısıyla farklı kavramların tanımlarının yapılması gerekli görülmektedir. Bu başlık altında çalışmanın konusu ile ilişkili kavramlar kısaca tanımlanmıştır.

Literatürde DYY için birden fazla tanım yapıldığı görülmektedir. Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yapılan DYY tanımının evrensel anlamda kabul gördüğü söylenebilir (Anonymous 2008). Buna göre DYY; “yatırımcı tarafından direkt olarak, başka bir ülkede yerleşik olan bir girişimde devamlı bir ilişki oluşturmak için yapılan uluslararası yatırımlar” olarak ifade edilmektedir. Türkiye’de kullanılan DYY ve

yabancı yatırımcı kavramları temel anlamını 4875 Sayılı Kanundan almaktadır¹. Belirtilen kanun kapsamında yabancı yatırımcı olarak kabul edilen kimselerce yurt dışından getirilen nakit sermaye, şirket menkul kıymetleri, makine ve teçhizatı ile sınai ve fikri haklar DYY'nin konusunu oluşturmaktadır.

Uluslararası İktisat disiplini çerçevesinde konuyu irdeleyen Seyidoğlu (2003) ise DYY'yi, genel anlamda bir şirketin yapacağı yatırımı kendi ülkesinin dışına çıkarmak için, yurtdışında seçeceği ev sahibi ülkede üretim tesisi kurmak veya o ülkede hali hazırda bulunan üretim tesislerini satın alarak ya da kendine bağlı bir şirket durumuna getirilerek yaptığı yatırımlar olarak tanımlamaktadır. Uluslararası dolaysız yatırımlar olarak da ele alınan söz konusu yatırımların büyük kısmı ÇUŞ'lar tarafından gerçekleştirilen uluslararası sermaye akışları şeklinde de yorumlanmaktadır.

Doğrudan ve dolaylı yabancı yatırımları kavramlarının anlamları farklılık göstermektedir. Doğrudan ve dolaylı yabancı sermaye yatırımları arasındaki farklardan ilki; DYY kalıcı (uzun vadeli) iken, dolaylı yatırımların geçici (kısa vadeli) olmasıdır. İkincisi, DYY'nin yatırımcısına yönetim yetkisi getirmekte, ancak dolaylı yatırımların böyle bir özelliği bulunmamaktadır. Üçüncü fark ise, DYY aracılığıyla karlılığı arttırmak için üretim biçimlerinde değişikliklere gidilebilmekte, ancak dolaylı yatırımlarda böyle bir değişiklik mümkün görölmektedir (Anonim 2016a).

Bir ülkenin başka bir ülkenin kaynaklarından mali veya teknik imkânlar elde ederek ekonomik gücünü zenginleştirmesi noktasında yabancı yatırımlar devreye girmektedir. Dış yatırımlar ya da uluslararası yatırımlar olarak da anılan yabancı sermaye yatırımlarını

¹ 4875 Sayılı Kanuna göre yabancı yatırımcı; Türkiye'de doğrudan yabancı yatırım yapan, (i) yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip olan gerçek kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşlarını, (ii) yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişileri ve uluslararası kuruluşları ifade etmektedir.

Doğrudan yabancı yatırım ise; yabancı yatırımcı tarafından, (i) yurt dışından getirilen; Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nca alım satımı yapılan konvertibl para şeklinde nakit sermaye, şirket menkul kıymetleri (devlet tahvilleri hariç), makine ve teçhizat, sınai ve fikri mülkiyet hakları, (ii) yurt içinden sağlanan; yeniden yatırımda kullanılan kar, hasılat, para alacağı veya mali değeri olan yatırım ile ilgili diğer haklar, doğal kaynakların aranması ve çıkarılmasına ilişkin haklar gibi iktisadi kıymetler aracılığıyla yapılan yatırımlardır. Belirtilen amaçla; yeni şirket kurma veya şube açma ile menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az %10 hisse oranı ya da aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olma söz konusu yatırım kapsamında ele alınmaktadır.

temel olarak üç unsur oluşturmaktadır. Bu unsurlar; yatırımcı, ev sahibi devlet ve kaynak devlet olarak bilinmektedir.

Yabancı yatırımcı kavramı; her ikisi de yürürlükte olan 4875 Sayılı Kanun ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda farklı kapsamlarda ele alınmıştır. 4875 Sayılı Kanuna göre yabancı yatırımcı; (i) yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip olan gerçek kişiler, (ii) yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları, (iii) yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler ve (iv) uluslararası kuruluşlar olarak sıralanmıştır. 2644 sayılı Tapu Kanunu'na göre yabancı yatırımcılar ise; (i) 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28'inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişiler, (ii) yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler ve (iii) uluslararası kuruluşları kapsamaktadır.

Uluslararası yatırımların ilk elden aracı olarak ortaya çıkan uluslararası sermayeyi anlamak için öncelikle sermayenin ne olduğuna iktisat disiplini açısından bakmak gerekir. İktisadi anlamda bir üretim veya fayda sağlamak üzere kullanılan unsurlar veya kaynaklar olarak adlandırılmaktadır. Kaynaklar kavramı ile üretim faktörleri ve girdiler kavramları da eş anlamda kullanılmakta olup, dört grupta ele alınırlar. Bunlar; doğal kaynaklar, emek, sermaye ve müteşebbistir. Çalışmada ele alınan konu itibariyle söz konusu iktisadi kaynaklardan sermayenin ne olduğu irdelenmiştir.

Sermaye; genel tanımıyla insan tarafından üretilen üretim mallarını kapsayan bir üretim faktörü olup, söz konusu faktörün üretim sürecindeki getirisi faiz olarak anılmaktadır. Diğer yandan sermaye de tıpkı arazi veya doğal kaynaklar gibi, emeğin verimliliğini arttıran bir üretim faktörü olup iktisadi analizde sermaye kavramının mal bazında tanımlanan reel bir büyüklüğü temsil etmesine karşılık, günlük kullanımda sermaye kavramı para, tahvil, hisse senedi gibi mali varlıklar bazında tanımlanan parasal bir büyüklüğü temsil ettiği dikkati çekmektedir. Günlük kullanımda sermaye olarak nitelendirilen para, tahvil, hisse senedi gibi mali varlıklar, iktisadi analizde mali sermaye şeklinde nitelendirilmektedir (Ünsal 2003). Tam da bu noktada mali sermaye olarak adlandırılan sermaye türü, bu araştırmanın konusunu oluşturan yatırımların temelini teşkil

etmektedir. Nitekim uluslararası sermaye olarak anılan yatırım aracı temelde mali bir birikimin ulus ötesine taşınıp sermaye olarak ekonomiye girmesini ifade etmektedir.

Yabancı sermaye kavramının farklı tanımlarının da olduğu görülmektedir. İlk olarak “Bir ülkenin karşılığını sonradan ödemek üzere dış kaynaklardan elde edeceği mali ve teknolojik kaynaklar” şeklinde tanımlama yapılabilir (Yılmaz 1991). Yabancı sermayenin yaptığı yatırımlar dolaylı yatırım ve dolaysız (doğrudan) yatırım olmak üzere iki başlık altında ele alınmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme alanında genel olarak gayrimenkul yatırımları; konut, ticari gayrimenkul, endüstriyel gayrimenkul, tarımsal gayrimenkul ve özel amaçlı gayrimenkul şeklinde bir sınıflandırma yapılmaktadır. Araştırmanın konusunu oluşturan ticari gayrimenkuller; ofis binaları, alışveriş merkezleri, mağazalar ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı gayrimenkuller olarak değerlendirilmekte olup, ebu tür gayrimenkuller, endüstriyel gayrimenkullerden malların üretilmesi ve alınıp satılma noktasında ayrılmaktadırlar. Endüstriyel gayrimenkulde mal üretilmekte ve ticari gayrimenkulde ise bu mallar satılmaktadır (Tanrıvermiş 2017).

Baum (2015); gayrimenkulü küresel varlık sınıfı bağlamında ele almakta ve ticari gayrimenkulü küresel yatırım kurumları açısından dünya üzerindeki yatırım potansiyelinin en büyük kısmını oluşturduğunu ifade etmektedir. 1990’lı yıllardan itibaren ise küresel yatırım çevrelerinin portföy yatırımlarına ve ardından gayrimenkul yatırımlarına yönelmesinin yatırım pazarının yapısını değiştirdiğine, İngiltere’de gerçekleşen gayrimenkul yatırımlarına da değinerek dikkat çekmektedir.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (Organisation for Economic Co-operation and Development - OECD) tarafından hazırlanan Doğrudan Yatırım Tanımları El Kitabı (OECD El Kitabı) içerdiği tanımlar açısından uluslararası alanda en çok tanınmış yayınlardan biridir. OECD “Yatırım Komitesi” tarafından kabul edilen dördüncü baskısı Nisan 2008’de yayımlanmış olan El Kitabı’nın DYY tanımı; “yatırımcı tarafından direkt olarak, başka bir ülkede yerleşik olan bir girişimde devamlı bir ilişki oluşturmak için yapılan uluslararası yatırımlar” şeklinde yapılmıştır (Anonymous 2008).

Kalıcı ilişkinin doğrudan yatırımcı ile doğrudan yatırım işletmesi arasında uzun vadeli bir ilişkiyi ve doğrudan yatırımcının yatırım yaptığı işletmenin yönetiminde önemli ölçüde etkin olmasını ifade ettiğini söylemek mümkündür.

Türkiye’de DYY ile ilgili düzenlemelere ilişkin esas ilkelerin ilk olarak 1954 yılında yürürlüğe giren 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanununda ele alındığı bilinmektedir. Bu kanunun zamanın koşullarına göre güncellenmiş şekli olan 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ise, 17 Haziran 2003 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Halen yürürlükte olan 4875 Sayılı Kanunda verilen tanımlar da araştırmada ele alınmış olup, Türkiye’de kullanılan tanımın farklı yasal düzenlemelerde ele alınış biçimleri ile uluslararası literatürde özellikle de OECD’nin tanımları arasındaki farklılıklar özel olarak inceleme ve değerlendirme konusu yapılmıştır.

İşletmeler ulusal kökenlerine göre ulusal, uluslararası, çokuluslu ve küresel işletmeler olmak üzere dörde ayrılmaktadır. Uluslararası İşletme, büyüklüğüne bakılmaksızın kendi ülkesi dışında başka yabancı ülkelerde ve uluslararası iş dünyasında çeşitli alanlarda üretim ya da satış yapan, faaliyette bulunan, kısaca faaliyetleri ulusal sınırları aşan işletmelerdir. Bu işletmeler yabancı ülkelerde faaliyet gösterebilirler de sermaye yatırımları sınırlıdır. Yönetimleri ise genellikle kendi ülkesinin vatandaşları tarafından yürütülmektedir. Uluslararası işletmelerin; kar, insan kaynağı (istihdam edilen personel) ve üretim açısından toplam içinde önemli bir orana ulaşması, gelişmesi ve büyümesi halinde, daha gelişmiş ve karmaşık yapılara sahip olan “çok uluslu işletmeler” olarak ifade edildiği dikkat çekmektedir (Demir Uslu 2017).

Uluslararası yatırımlar ve sermaye akışı konularının ele alındığı çalışmalarda sıklıkla gelişmekte olan ekonomi kavramı kullanılmaktadır. Bu kavram ile genellikle hızlı büyüme ve endüstrileşme ile gelişmişlik düzeyini artırma aşamasında olan bir ülke ekonomisi anlatılmaktadır. Bu tür ülkeler hem dünya ekonomisinde büyüyen bir role sahiptirler, hem de siyasal hayatları hızla gelişmektedir. Özellikle gelişmiş ülkelerdeki tasarruf fazlası da yeni yatırım yerleri ve alanlarını seçmede gelişmekte olan ülkelerin belirtilen temel özellikleri ve risklerini dikkate alarak karar verme eğilimindedir.

2.3 Gelişmekte Olan Ekonomilerde Gayrimenkul Yatırımlarının Yeri

Literatürde, gelişmekte olan ekonomiler özelinde DYY akışlarının ekonomik büyümeye etkisi ve ilişkisi konusunda daha fazla çalışma yer almakta ancak gayrimenkul yatırımları perspektifiyle çalışılmış araştırmalar yeterli sayıda olmamakla beraber özellikle Afrika ülkelerine yönelik bazı çalışmaların olduğu görülmektedir (Udobi vd 2016, Emerole 2018). Kapsamlı bir araştırma olarak Castro (2008)'in Kolombiya'daki giderek uluslararasılaşan gayrimenkul yatırımlarını stratejik analizini ülkenin uzun dönemli ekonomik ve jeopolitik faktörlerinin etkisini göz önünde bulundurarak yaptığı çalışma dikkat çekmektedir.

Bir GOÜ olarak Kolombiya'da mevcut olan eğitimli ve genç nüfus ile ülkenin jeopolitik potansiyelinin daha iyi kullanımı ile daha fazla gayrimenkul yatırımı çekilmeye başlandığı vurgulanmakta, bu bağlamda henüz yabancı yatırımcılar tarafından tam anlamıyla keşfedilmemiş olan Latin Amerika coğrafyasında Kolombiya'nın 2032 yılına kadar en rekabetçi üç ülke içerisine girmeyi amaçladığı belirtilmektedir. Başkent Bogota'da ekonomik, politik ve stratejik riskleri ülke özelinde gayrimenkul yatırımları analiz edilerek karar vericiler için yatırım potansiyelinin geliştirilmesi konusunda öneriler sunulmaktadır (Castro 2008).

Yang'ın (2007) çalışmasında; farklı bir perspektiften bakılarak 134 adet GOÜ'den oluşan örneklem grubunun 1983 – 2002 yılları arasında çektiği DYY akışları ile sahip olduğu politik sistem arasındaki ilişki ampirik yöntemlerle incelenmiş ve DYY akışları ile GOÜ'lerdeki demokrasinin varlığı arasında sistematik bir ilişkinin varlığı tespit edilememiş ve demokratik düzene sahip olmanın DYY seviyesini yükseltmeye yardımcı olamadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Zenasni ve Abderrezzak (2013) tarafından yapılan çalışmada; Arap Mağrip Birliği (AMU)¹ ülkelerinden Cezayir, Fas ve Tunus özelinde 1980 – 2010 yılları arasında DYY akışlarının belirleyicileri ve büyümeye etkisi konusunda ampirik analiz yapılarak belirli

¹ Arab Maghreb Union adı altında 1989 yılında kurulan birliğin merkezi Fas'ın başkenti Rabat'tadır.

ekonomik ve finansal koşullar altında DYY'nin söz konusu GOÜ'lerin büyüme hızını uzun vadede olumlu yönde etkilediği ortaya konulmuştur. Belirli koşullar adı altında AMU ülkeleri özelinde ekonomik ve finansal gelişimi; ticaret, bankacılık ve finansal planlama noktasında üretilecek yapısal politikaları ve DYY için çekicilik özelliğinin yükseldiği bir yatırım iklimini vurgulamaktadır.

Gelişmekte olan ekonomiler sermaye kısıtlarından dolayı yabancı yatırımcı ülkeler için ev sahibi ülke olarak cazip olarak görülse de, Goncalves (2014), gelişen ekonomilerde iş yapmanın; kalifiye eleman ve altyapı eksikliği ile devlet müdahaleleri gibi zorlayıcı koşullardan dolayı kolay olamadığını vurgularken, BRICS¹ ülkelerinin 2013 yılında Dünya Bankası'nın yayınladığı "Doing Business" raporunda geri sıralarda yer aldığı da altı çizilmektedir. Doğrudan yatırım yapan yabancıların ev sahibi ülke seçiminde; yatırım yapılan ülke, bölge ve ilin riskleri, sağladığı fırsatlar ve maliyetlerini birlikte değerlendirerek uzun vadeli karar verme eğilimindedir

Cao (2015) tarafından yapılan çalışmada; Çin'de 2008 yılında gayrimenkul sektörüne yapılan yabancı yatırımlarda başlayan ivmenin 2010 yılından sonra daha da belirginleştiği ve dönemde Çin menşeli yatırımcıların da Londra'da gayrimenkul sektörüne yaptıkları yatırımların hızla artış gösterdiğini vurgulamıştır.

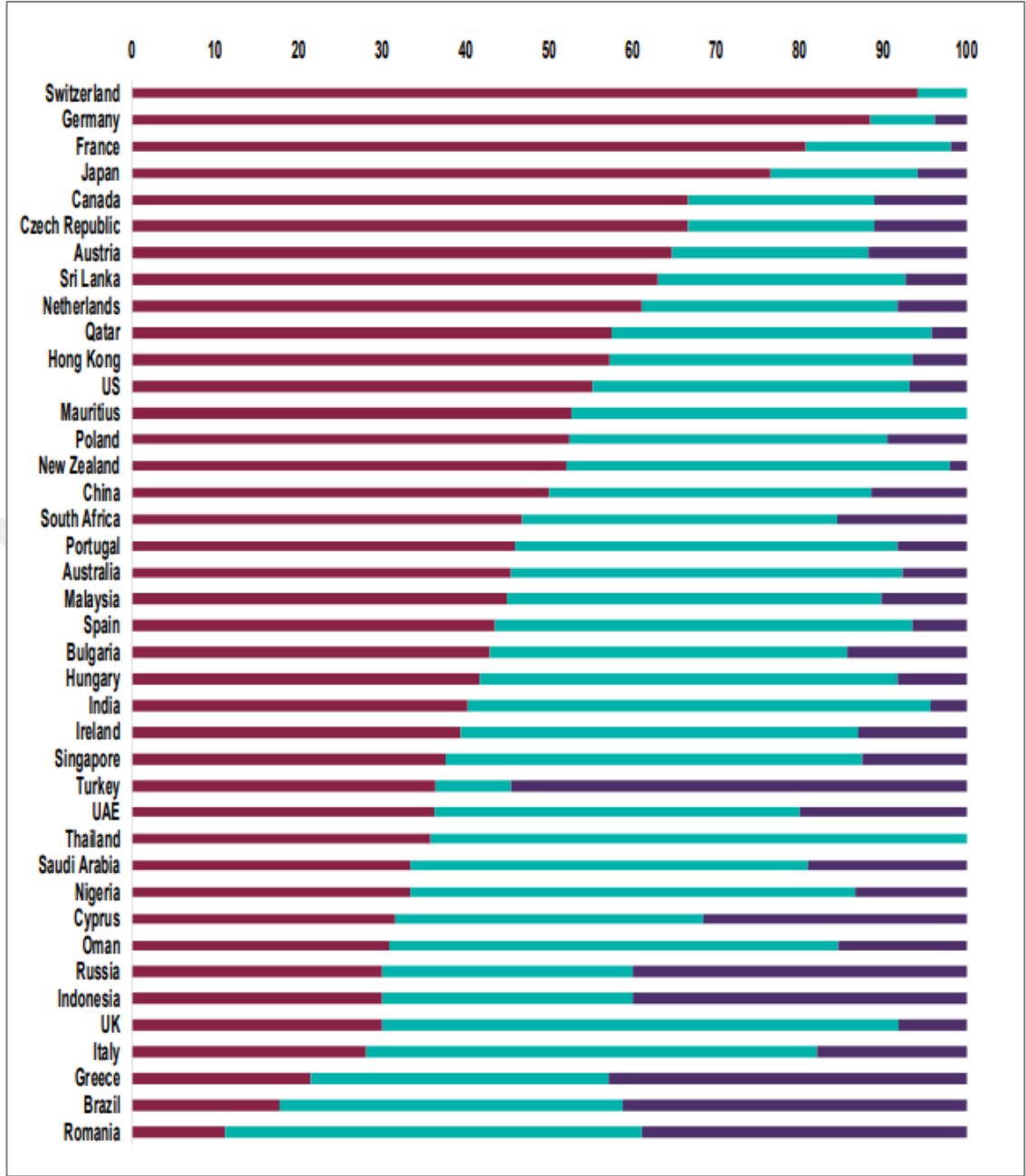
Doğrudan yabancı yatırımı yapan kişi ve kurumlara danışmanlık hizmeti veren ulusal ve uluslararası birçok araştırma kurumu bulunmaktadır. Özellikle uluslararası kurumların ülke düzeyinde gayrimenkul yatırımları, pazar analizi, getiri potansiyeli ve risklere yönelik çalışmalarının yatırım kararı vermede çok etkili olduğu, hem önceki çalışmaların sonuçlarından (Tanrıvermiş vd. 2015), hem de bu çalışma kapsamında yapılan saha çalışmalarında yapılan görüşmelerin sonuçlarından anlaşılmaktadır.

¹ BRICS (Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin ve Güney Afrika Cumhuriyeti) terimi, Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin ve Güney Afrika'nın geliştirmekte olan ekonomilerini kastetmek için kullanılır. BRICS, bu ülkelerin İngilizce isimlerinin baş harflerinden oluşur (Brasil, Russia, India, China, South Africa).

Birçok gelişmekte olan ÷lkede yabancı yatırımcıları çeken etmelerin başında üretim faktörlerinin fiyatlarının düşüklüğü, sıkı çevre koruma, mali ve sosyal düzenlemelerin olmaması ile özellikle gayrimenkul yatırımları ile perakende ticaret alanında önemli getiri ve karlılık potansiyelinin bulunması ilk sıralarda gelmektedir. Konu ile ilgili olarak birçok uluslararası kuruluş tarafından endeks ve göstergeler yayımlanmakta ve bunların yabancı yatırımcılar ve özellikle kurumsal yatırımcılar açısından yol gösterici nitelik taşımaktadır. Bu çerçevede Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) tarafından yıllık çeyrek dönemler bazında ticari gayrimenkul değerlerini ve görünümünün izlendiği göstergeler yayımlanmaktadır. 2018 yılının son çeyreğinde yayımlanan raporda yer alan ticari gayrimenkullerin fiyat pahası göstergelerine göre Brezilya, Yunanistan, Türkiye, Kıbrıs ve Romanya gibi gelişmekte olan ekonomilerde ticari gayrimenkul fiyatlarının yüzdelik oranlar temelinde görece daha düşük (ucuz) olduğu, İsviçre, Almanya, Avusturya, Japonya, Fransa, Finlandiya, İsveç gibi gelişmiş ÷lkelerde daha pahalı ticari gayrimenkullerin yaygın olduğu gör÷lmektedir (Şekil 2.1) (Anonymous 2019c).

Birçok sektör için ucuz maliyetlerle uluslararası sermaye için çeşitli opsiyonlar sunan gelişmekte olan ekonomilerin ticari gayrimenkul fiyat endeksi özelinde de yatırımcılar için değerlendirilmesi gereken bir pazar olanağı sunduğu izlenmektedir. Her ÷lke ve ÷lke içinde bölge ve daha alt yerleşimlerde risk ve getirilerin değişkenliği nedeni ile yukarıda kısaca değinilen göstergelerin yatırım kararının verilmesinde tek ölçüt olarak kullanılması mümkün olamamaktadır. Her bir yatırım kararının verilmesinde ayrıca yatırım analizi ve değerleme raporu istenmektedir. Özellikle gayrimenkul yatırımlarında yatırım kararı öncesinde söz konusu varlığın mülkiyet, imar ve kullanım özellikleri ile yatırım amaçlarına uygunluğu ile proje geliştirme ve değerleme çalışmasına dayalı olarak yatırım kararı verilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

Birleşmiş Milletler tarafından yıllık olarak yayımlanan ve en son 2018 yılına ait verileri içeren Dünya Yatırım Raporu'nda; DYY çeken sektörler ÷lkelerin ekonomik gelişmişlik düzeylerine göre sınıflandırıldığında; gayrimenkul sektörünün gelişmiş ekonomilerde DYY içinde pay aldığı, ancak gelişmekte olan ve geçiş ekonomilerinde bu sektörün yer almadığı dikkati çekmektedir (Anonymous 2019d).



Şekil 2.1 Seçilmiş ülkelerde ticari gayrimenkullerin fiyatlarının düzeyi (kırmızı renk: yüksek fiyat; yeşil renk: makul değer; mor renk: düşük fiyatı göstermekte)

3. TÜRKİYE'DE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLARININ GELİŞİMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye'nin de kurucu üyelerinden olduğu BM tarafından objektif koşullara bağlı olarak ülke sınıflandırmaları yapılmakta ve bu sınıflandırmalar uluslararası düzeyde kabul görmektedir. BM ülkeleri temelde üç ana sınıfa ayırmakta olup, bunlar; gelişmiş ekonomiler, geçiş ekonomileri ve gelişmekte olan ekonomilerdir. Her bir grubun alt kategorilerinin de olabildiği görülmektedir. Örneğin, Türkiye ana sınıflandırma kategorilerinden gelişmekte olan ekonomiler sınıfına girmekte ve alt grup olarak da coğrafi konumu yönünden Batı Asya'da yer alan gelişmekte olan ekonomiler sınıfında bulunmaktadır. Kişi başına düşen GSMH ile yapılan bir diğer BM sınıflandırması kapsamında ise Türkiye'nin üst orta sınıfta yer aldığı görülmektedir (Anonymous 2014a).

Kalkınma Politikaları Komitesi tarafından ekonomik ve sosyoekonomik açıdan yapılan ülke sınıflandırmalarında kullanılan kriterler; kişi başına düşen GSMH ile ölçülen gelir kriteri, insan varlıkları endeksi kriteri ve ekonomik kırılganlık endeksi kriteri olarak sıralanmaktadır (Anonymous 2019a). Gelişmekte olan ekonomilerle az gelişmiş ülkeler, kimi zaman kavramsal olarak karıştırılmakla beraber BM sınıflandırmasında en az gelişmiş ülkeler kategorisi yer almakta ve bu tanımlamaya giren ülkelerin kalkınma süreçlerinde yapısal nedenlerden kaynaklanan temel güçlüklerin söz konusu olduğu bilinmektedir. BM; kendisi tarafından belirlenen kriterler¹ ile saptanan bu ülkelere² uluslararası toplumun da özel bir yaklaşım gösterilmesini ve karşılık beklemezsizin destek verilmesini öngören bir program izlemektedir.

¹ Kişi başına gelirleri 100 ABD Dolarının altında olan, Gayrisafi Yurtiçi Hasılda endüstriyel üretimi %10'un altında olan, 15 yaş üzeri okuryazar nüfusunun, toplam nüfusunun %20'sinin altında olan devletleri kapsar.

² Diğer kategorideki ülkelerle karışmaması için burada söz konusu ülkeleri anmakta fayda görülmektedir. BM'e göre en az gelişmiş ülkeler aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

Afrika'da: Angola, Benin, Burkina Faso, Burundi, Orta Afrika Cumhuriyeti, Çad, Eritre, Etiyopya, Gambiya, Gine, Gine-Bissau, Komoros, Kongo Demokratik Cumhuriyeti, Cibuti, Ekvator Ginesi, Lesoto, Liberya, Madagaskar, Malavi, Mali, Moritanya, Mozambik, Nijer, Ruanda, Sao Tome ve Principe, Senegal, Sierra Leone, Somali, Sudan, Togo, Uganda, Tanzanya ve Zambiya;

Asya'da: Afganistan, Bangladeş, Butan, Kamboçya, Laos (Demokratik Halk Cumhuriyeti), Maldivler, Myanmar, Nepal, Doğu Timor ve Yemen;

Pasifik'te: Kiribati, Samoa, Solomon Adaları, Tuvalu ve Vanuatu;

Karayipler'de: Haiti.

Az gelişmiş ve GOÜ gibi kavramlar, 20. yüzyılda ortaya çıkan ve özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde sıklıkla kullanılmaya başlayan ifadeler olup, söz konusu kavramların farklı ideolojik bakış açılarına göre ele alınış şeklinin ve referans noktalarının değişiklik gösterdiği bilinmektedir. Liberal bakış açısına göre genel geçer tanımlarda kullanılan referans noktaları; endüstriyel gelişmişlik durumu, insani gelişmişlik endeksi ve kişi başına düşen GSYİH olarak sıralanmaktadır. Bu araştırma kapsamında Türkiye'nin gelişmekte olan bir ekonomi olarak anılmasında BM ülke istatistiklerine göre bu sınıfa girmesi etkili olmuştur.

3.1 Türkiye’de doğrudan yabancı yatırımlar içinde gayrimenkul yatırımlarının yeri

Dünyada sermayenin dolaysız bir yabancı yatırım olarak tanınması ikinci dünya savaşı sonrası döneme denk gelmektedir. İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde özellikle soğuk savaş yıllarındaki kutuplaşmanın da etkisiyle ÇUŞ’lar, GOÜ’lere doğrudan yatırım yapma potansiyeline sahip olmuştur. Uluslararası düzeyde yer almaya başlayan ekonomik birliklerin gümrük politikalarında yarattığı etkileri de göz önüne alınarak DYY'nin özellikle 1960’lı yıllarda yaygınlaşmaya başladığını söylemek mümkün görülmektedir. 1980’li yıllardan sonra ise DYY'nin artmaya başladığı gözlenmektedir. Sovyetler Birliği'nin yıkılmasının da etkisiyle dağılan devletlerin bulunduğu ve geçiş ekonomileri olarak da adlandırılan coğrafyaya doğru yabancı sermaye yatırımlarının aktığı ifade edilmektedir. 1990’lı yıllarda ise gelişmekte olan ekonomilerinin rekabetçi bir ortamda uluslararası yabancı sermayeyi çekebilme yarışına girdikleri ve bununla ilgili yasal düzenlemeler konusunda yoğunlaştıkları dikkat çekmektedir (Aydemir vd. 2012).

Küresel ekonomide yaşanan durgunluk, 11 Eylül saldırıları benzeri tüm dünyayı etkileyen olumsuz olayların varlığı gibi etmenler sebebiyle DYY; 2000’li yılların başında dünya genelinde düşüşe geçtiyse de gelişmekte olan ekonomilerin bu ortamdan negatif olarak fazla etkilenmediği tespit edilmektedir (Anonim 2000).

Türkiye’de dolaysız yatırımların gelişme sürecine bakmak gerekirse 17 Şubat ile 4 Mart 1923 tarihleri arasında İzmir’de toplanan Türkiye İktisat Kongresi’nde yabancı sermaye konusunun gündeme geldiği görülmektedir. Ancak 1930’lu yıllarda katı bir devletçilik

anlayışına geçildiği için ve 1945 yılına kadar bu devletçilik anlayışı ile üretim ve tüketim modeli devam etmiştir. Cumhuriyet döneminde yabancı yatırım ve yatırımcılar hakkında resmi olarak bir adım atılması 18.01.1954 tarihinde yürürlüğe giren 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu ile gerçekleşebilmiştir. Söz konusu kanun; DYY için gerekli yasal altyapıyı sağlayan bir mevzuat olup bu düzenleme ile yatırımcılar için izin ve onay sistemi getirilmesi sağlanmıştır. Kanununa göre yabancı ülkelerdeki yerleşik kişiler de Türkiye de şube açarak, ortak olarak, irtibat bürosu kurarak yatırım yapabilir veya ticari faaliyette bulunabilir hale gelmiştir. Mevzuatla ilgili temel düzenlemeler gerçekleştirilmiş olsa da 1980’li yıllara kadar Türkiye’de; istenilen yatırım ortamının çeşitli nedenlerle yaratılamadığı anlaşılmaktadır. 1980’li yıllarda ise dünyadaki genel eğilimle paralel olarak Türkiye’de de küreselleşme, dış ticaretteki değişimler, mukayeseli üstünlük gibi kavramların öne çıktığı liberalleşen bir ekonomi söz konusu hale gelmiş; bürokrasi de azaltılmaya çalışılmış ve pek çok ülke ile yatırımların karşılıklı teşviki ve korunması anlaşmaları imzalanmaya başlanmış; yabancı yatırımcı ile birebir sözleşmeler yapılmış, yatırım sürecinde yatırımlar cazip hale getirilmeye çalışılmıştır.

1980 yılından sonraki dönemlerde Türkiye’ye yabancı sermaye girişlerinde artış olduğu görülmektedir. 1980 yılında 672 Milyon Dolar olan net yabancı sermaye girişi, 1985 yılında bir önceki yıla oranla; % 48 oranında artarak 1 Milyar Dolara, 1990 yılında % 300 oranında artarak 4 Milyar Dolara, 1996 yılında % 37 oranında artarak 5,5 Milyar Dolara ve 2000 yılında % 74 oranında artarak 9,6 Milyar Dolara yükselmiştir. 1991 yılında Körfez Krizi, 1994 yılında 5 Nisan Krizi, 1998 yılında Asya ve Rusya Krizleri, 2000 yılı Kasım ve 2001 yılı Şubat Krizleri yaşanmış ve bu dönemlerde Türkiye’den önemli miktarlarda sermaye çıkışı olduğu gözlenmiştir. 1991 yılında yaklaşık 2,5 Milyar Dolar, 1994 yılında 4,3 Milyar Dolar, 1998 yılında 840 Milyon Dolar, 2001 yılında 13,9 Milyar Dolar Türkiye’den net sermaye çıkışı olduğu saptanmıştır (Anonim 2017a).

2001 yılında Cumhuriyet tarihinin en büyük yabancı sermaye girişinin yaşanmış ancak 2001 krizi sonrasında 2002 yılındaki DYY girişlerinde azalma gözlenmiştir. 2002 yılı tek partili hükümetin iktidara gelmesi, hükümetin Türkiye’nin AB’ye üyelik sürecinde yakaladığı olumlu hava ve kaydedilen ilerlemeler sonucunda Türkiye’nin yabancı yatırımcılar için tekrar cazip hale geldiği görülmektedir. 2003 yılı ve izleyen yıllarda

Türkiye'ye giren DYY'nin yükselme eğilimine girdiği görülmektedir (Anonymous 2017a)

Araştırmada Türkiye'de gerçekleşen makro büyüklüklere dair verilerin özellikle son on yıla ait olanların kullanılmasının amacı ilerideki bölümlerde DYY'nin artış ve azalışıyla ilgili seyri siyasal iklimle olan ilişkisini inceleyebilmektir.

Türkiye'de yabancı sermaye ile ilişkili kamu kurumlarından biri olan Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na bağlı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından derlenen veriler ışığında gayrimenkul sektörünün çektiği yabancı yatırım oranlarının 2016 yılında yaşanan bir düşüklüğün ardından yeniden artış eğilimine girdiği gözlenmektedir öte yandan 2018 yılında gerçekleşen yatırım değerlerinin 2017 yılına oranla arttığı dikkat çekmektedir. Gayrimenkul sektörü özelinde iki sene arasında % 27,4 oranındaki artışın dünya genelinde az gelişmiş ekonomilere yönelen DYY girişleriyle de paralel olduğu düşünülmektedir. Öte yandan toplam uluslararası sermaye girişlerinde 2018 senesinde önceki yıla göre %14 oranında bir artış izlenmekte bu durumda pek çok sektör açısından yatırım girişlerinin canlandığını açıklamaktadır (Çizelge3.1).

Çizelge 3.1 Türkiye'de 2007-2018 döneminde gerçekleşen uluslararası doğrudan yatırım girişleri ve gayrimenkul yatırımları (Anonim 2012a, 2019a)

Göstergeler (Milyon USD)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi	22.047	19.760	8.663	9.099	16.182	13.744	13.563	13.119	18.002	13.343	11.546	13.024
Sermaye	18.394	14.712	6.170	6.221	14.145	10.128	9.936	8.371	11.713	6.913	5.532	6.064
Diğer Sermaye ¹	727	2.111	711	384	24	980	578	427	2.133	2.540	747	1.184
Gayrimenkul	2.341	1.841	1.782	2.494	2.013	2.636	3.049	4.321	4.156	3.890	4.643	5.915

¹ Uluslararası Sermayeli Firmaların Yabancı Ortaklarından Aldıkları Kredi.

Yabancı yatırımcıların ev sahibi ülkede aradıkları en önemli özelliklerden birisi ülke ekonomisinin dengeli olmasıdır. Bu bağlamda bir ülkenin ekonomik dengelerini; işsizlik oranı, enflasyon, cari işlemler dengesi, GSYİH gibi etkenler belirlemektedir. Cari açığın büyümesi gelişmekte olan ekonomiler için büyümenin işareti olarak kabul edilebilse de bu artış aynı zamanda devletin giderek borçlandığı anlamına da gelmektedir ve enflasyonu artırıcı etkisi bulunmaktadır. İşsizliğin düşük olması üretimin arttığını işaret etmekte ve bu da ekonomik büyümeyi olumlu etkileyen bir faktör olarak ele alınmaktadır. Mal ve hizmetler için oluşan talebin karşılanamaması halinde oluşan enflasyon, genel fiyatlar seviyesinin yükselmesini ifade eder. Üretimden fazla talep olduğu için artan fiyatlar; ekonomik büyümeyi ve istikrarı olumsuz etkilemektedir. Ekonomik büyümenin en önemli göstergesi olarak kabul edilen GSYİH yükseliyor ise ülkenin ekonomik hayat standartları da artıyor anlamını taşımaktadır (Çizelge 3.2) (Anonim 2019d).

Çizelge 3.2 Türkiye'nin son on yıla ait makroekonomik göstergeleri (Anonim 2019d)

Yıllar	Büyüme Hızı/ GSYİH (2009 bazlı, %)	Kişi Başına Milli Gelir (GSYİH) (2009 bazlı, TL)	Kişi Başına Milli Gelir (GSYİH) (2009 bazlı, \$)	GSYİH ¹ (2009 bazlı, Bin TL)	Ortalama Dolar Kuru (TL)	İhracat (Milyon \$)	İthalat (Milyon \$)	İhracat - İthalat (Milyon \$)	Cari İşlemler Dengesi ² (Milyon \$)
2007	5,0	12.550	9.656	880.460.879	1,302	107.272	170.063	-62.791	-36.949
2008	0,8	14.001	10.931	994.782.858	1,293	132.028	201.964	-69.936	-39.425
2009	-4,7	13.870	8.980	999.191.848	1,547	102.143	140.929	-38.786	-11.358
2010	8,5	15.860	10.560	1.160.013.978	1,500	113.883	185.544	-71.661	-44.616
2011	11,1	18.788	11.205	1.394.477.166	1,670	134.906	240.839	-105.933	-74.402
2012	4,8	20.880	11.588	1.569.672.115	1,793	152.462	236.544	-84.082	-47.963
2013	8,5	23.766	12.480	1.809.713.087	1,901	151.803	251.661	-99.858	-63.642
2014	5,2	26.489	12.112	2.044.465.876	2,188	157.610	242.178	-84.568	-43.644
2015	6,1	29.899	11.019	2.338.647.494	2,720	143.839	207.234	-63.395	-32.109
2016	3,2	32.904	10.883	2.608.525.749	3,021	142.530	198.619	-56.089	-33.137
2017	7,4	38.680	10.602	3.106.536.751	3,648	156.993	233.801	-76.808	-47.355
2018	2,6	45.463	9.632	3.700.989.489	4,813	167.932	223.047	-55.115	-27.115

¹ GSYİH, bir ülke sınırları içerisinde, belli bir zaman diliminde üretilen tüm nihai mal ve hizmet toplamının ülkenin para birimi cinsinden değeridir.

² Cari işlemler dengesi; ekonomisi dışa açık bir ülkenin belli bir zaman dönemi içindeki (bir yıl) tasarrufları ile yatırım harcamaları arasındaki denge olarak tanımlanabilir.

Türkiye'nin çektiği DYY'nin çeşitli alt sektörler yayıldığı bilinmektedir. Son iki yıla ait veriler incelendiğinde tarım, imalat, gıda-ıcecek-tütün, kimya, petrol ürünleri, tekstil-giyim-deri, ulaşım araçları, kâğıt, mobilya, enerji, toptan- perakende ticaret, sağlık, turizm sektörlerinin DYY paylarının arttığı ancak madencilik, ana metal sanayi, bilgisayar-elektronik ve optik ürünler, metalik olmayan ürünler, kauçuk- plastik, makine-teçhizat, hizmetler, finans ve sigorta, telekomünikasyon, ulaştırma-depolama sektörlerinin ise DYY paylarının azaldığı fark edilmektedir. Gayrimenkul sektörüne girişlerin arttığı izlenirken, inşaat sektöründe önemli bir düşüşün yaşandığı görülmektedir (Çizelge 3.3).

Çizelge 3.3 Sektörlere göre uluslararası doğrudan yatırım girişleri (Anonim 2019a)

Sektörler	2017 (Milyon \$)	2017 (% Pay)	2018 (Milyon \$)	2018/Kasım (% Pay)	2002-2018 Dönemi UDY- Sektörel (Milyon \$)	2002-2018 Dönemi UDY- Sektörel (Pay)
Tarım	29	0,4	44	0,7	519	0,3
Madencilik	448	6,1	73	1,1	3.378	2,2
İmalat	1.202	16,2	2.000	30,6	37.263	24,1
Gıda-İcecek Tütün	198	2,7	505	7,7	9.041	5,8
Kimya	142	1,9	321	4,9	5.670	3,7
Rafine Edilmiş Petrol Ürünleri	0	0,0	164	2,5	4.491	2,9
Ana Metal Sanayi	126	1,7	47	0,7	4.338	2,8
Bilgisayar-Elektronik ve Optik Ürünler	157	2,1	149	2,3	3.698	2,4
Tekstil-Giyim-Deri	66	0,9	330	5,1	2.200	1,4
Metalik Olmayan Ürünler	64	0,9	62	0,9	2.192	1,4
Kauçuk-Plastik	253	3,4	27	0,4	1.664	1,1
Ulaşım Araçları	38	0,5	188	2,9	1.601	1,0
Kağıt	93	1,3	108	1,7	898	0,6
Makina-Teçhizat	35	0,5	22	0,3	742	0,5
Mobilya	30	0,4	77	1,2	630	0,4
Enerji	371	5	680	10	18.039	11,7
Hizmetler	5.350	72	3.733	57	95.368	61,7
Finans Ve Sigorta	1.464	19,8	1.041	15,9	52.168	33,7
Telekomünikasyon	565	7,6	179	2,7	12.616	8,2
Toptan-Perakende ticaret	1.077	14,6	1.117	17,1	9.895	6,4
Ulaştırma-Depolama	1.333	18,0	598	9,2	6.960	4,5
İnşaat	626	8,5	214	3,3	4.830	3,1
Gayrimenkul	21	0,3	48	0,7	3.025	2,0
Sağlık	65	0,9	103	1,6	2.231	1,4
Turizm	82	1,1	238	3,6	1.087	0,7
Diğer Hizmetler	117	1,6	195	3,0	2.556	1,7
Su Temini, Atık Yönetimi	1	0,0	4	0,1	76	0,0
Toplam	7.401	100	6.534	100	154.643	100

Kamu kurumlarınca yayınlanan ve bu araştırmada ikincil veri olarak kullanılan sektör verilerine bakıldığında her bir sektöre ait taşınmaz yatırımı gerçekleşmiş olabileceğinden

bunların ayrı kalemler altında gösterilmesi daha şeffaf veriye ulaşmamıza sağlayacaktır. Mevcut haliyle verilerin iç içe geçmiş olduğu görülmektedir. Her bir sektör alanında ülkeye çekilen yabancı sermaye sahipleri ÇUŞ'ların faaliyetlerini gerçekleştirmek üzere gayrimenkul edinme çabası içine girdikleri mevzuattaki düzenlemelerden de izlenmektedir. Dolayısıyla ülkeye gelen yabancı tüzel kişiler özelinde mülkiyet altına alınan gayrimenkuller için ayrı bir veri tabanının oluşturulması, verilerin ulaşılabilirliği ve şeffaflığı açısından önem taşımaktadır (Çizelge 3.3). Buna ilave olarak yabancı tüzel kişiler ve yatırımcıların edindikleri taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hakların mahalle/köy, ilçe, il ve bölge düzeylerine göre fiziki ve parasal göstergelerle izlenmesi, bölgelerin yatırım iklimi, bölgesel yatırım analizleri ve gelişme eğilimlerinin değerlendirilmesine de olanak verebilecektir.

Türkiye'de faaliyet gösteren yabancı sermayeli şirket rakamları incelendiğinde gayrimenkul ve inşaat faaliyetlerinin ayrı ayrı gösterildiğini ancak iki sektöre birbirini tamamladığı veçhesiyle bakıldığında, toplamın bir çeyreğini oluşturabildikleri görülmektedir. Dolayısıyla bu sektörlerin Türkiye'de yarattığı cazibe fark edilmektedir. Yıllık olarak yayınlanan TC Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı verilerine bakıldığında yine gayrimenkul edinimlerinin aslında diğer sektörler içinde gizli kaldığını söylemek mümkün görünmektedir (Çizelge 3.4)

Çizelge 3.4 Türkiye'de bulunan yabancı sermayeli şirket sayısı (Anonim 2019a)

Sektörler	Sayı (Adet)
Toptan ve Perakende Ticaret	25.656
Gayrimenkul, Kiralama ve İş Faaliyetleri	10.623
İmalat Sanayii	7.584
Ulaştırma, Haberleşme ve Depolama Hizmetleri	6.408
İnşaat	5.847
Oteller ve Lokantalar	2.604
Diğer Toplumsal, Sosyal ve Kişisel Hizmet Faaliyetleri	2.011
Elektrik, Gaz ve Su	1.627
Tarım, Avcılık ve Ormancılık	926
Sağlık İşleri ve Sosyal Hizmetler	821
Madencilik ve Taşocakçılığı	781
Eğitim Hizmetleri	625
Mali Aracı Kuruluşların Faaliyetleri	444
Toplam	65.957

3.2 Türkiye’de Yabancı Yatırımların Mevzuattaki Yeri ve Uluslararası Yatırım Hukuku ile İlişkisi

Araştırmanın konusunu oluşturan yabancı yatırımlar, yabancı sermaye gibi kavramlar yabancı sermayeli tüzel kişiler özelinde ele alınmaktadır. Bu bağlamda konunun çerçevesini oluşturacak mevzuat bu bölümde ele alınacak ve gerekli yerlerde mevzuatta yer alan kavramsal tanımların farklılıklarına karşılaştırmalı olarak yer verilecektir. Diğer yandan kaynağını devletlerarası imzalanan ikili yatırım anlaşmaları gibi uluslararası sözleşmelerden alan uluslararası yatırım hukuku; doğrudan yabancı yatırımcıların ev sahibi ülkede kendilerini güvende hissederek yatırım yapabilmelerine olanak veren sisteme meşruiyet sağlamaktadır. Çalışma alanları arasında ikili yatırım anlaşmaları, çoklu yatırım anlaşmaları, bölgesel yatırım anlaşmaları, serbest ticaret anlaşmaları (STA) olarak sıralanabilmektedir. Araştırmanın bu başlığında ele alınan mevzuat uluslararası yatırım hukuku bağlamında oluşturulan düzenlemeler olarak ele alınmaktadır.

3.2.1 Türkiye’de yabancı yatırımlara dair mevzuat

Yabancı sermaye yatırımları konusunda düzenlemeler literatürde; iç hukukta yer alan düzenlemeler ve uluslararası anlaşmalar altında anılmaktadır. Anayasa’nın 90. maddesi kapsamında “usulüne göre yürürlüğe konulmuş milletlerarası andlaşmalar kanun hükmünde” sayılmaktadır. Bu bağlamda yabancı sermaye yatırımlarına ilişkin yasal çerçeveyi 17.06.2003 tarihli ve 4875 sayılı “Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu” ve İkili Anlaşmalar ile Gümrük Birliği ve STA oluşturmaktadır (Anonim 2018b).

Mevzuatın tarihsel gelişimine bakıldığında 1950’li yılların liberalleşen ekonomi ortamında dışa açık politikalar benimsenmeye başlanmış ve ilk defa 1954 yılında yabancı sermaye ve yabancı yatırımlara ilişkin temel ilkeler 6224 Sayılı Kanun ile düzenlenmiştir. Böylelikle tasarruf ve yatırımlar açısından yetersiz kaldığı noktada yabancı sermayenin Türkiye’ye girişi teşvik edilmeye başlanmıştır. Yabancı sermaye ev sahibi ülkeye girerken haklarını güvence altına almak isteyeceğinden yabancı sermayeyi ülkeye çekmenin en önemli şartını yasal düzenlemeler oluşturmaktadır. Bu bağlamda 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu’nun yanı sıra petrol yatırımlarını teşvik eden 6326

sayılı Petrol Kanunu'nun da 1954 yılı içinde yürürlüğe girdiği görülmektedir. Anılan dönemde dışa açıklık ilkesiyle adımlar atılsa da bürokratik süreçlerin uzunluğu, iş yapma kolaylığının düşük oluşu gibi çeşitli sebeplerle istenilen nitelikte ve ölçüde yabancı sermayenin Türkiye'ye çekilemediği görülmektedir. İlerleyen dönemde 27.06.1996 tarihinde 22679 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3 sayılı Tebliğ ile yeniden düzenlenen Yabancı Sermaye Çerçeve Kararı ve Yabancı Sermaye Çerçeve Kararı Hakkında Tebliğ (R.G. 24.08.1995/22384; 1995) yayınlanmıştır (Yılmaz 2006).

Yabancı sermaye yatırımları ile ilgili mevzuat 2003 yılında yeniden gündeme gelmiş; bu defa “yabancı sermaye” yerine “doğrudan yabancı yatırım” ifadesi kullanılmıştır. Böylelikle uluslararası literatürde de “Foreign Direct Investment – FDI” olarak anılan bu kavram tam Türkçe karşılığı ile kullanılmaya başlanmıştır. 17.06.2003 tarihinde 25141 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun ardından yürürlüğe giren iki yönetmelikle bu kanunun şekilde uygulanacağı belirlilik kazanmıştır.¹ 2003 yılında yürürlüğe giren Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Uygulama Yönetmeliği son olarak 2018 yılında yayımlanan yönetmelikle değişikliğe uğramış ve mevcut halini almıştır² (Çizelge 3.5).

Çizelge 3.5 Doğrudan yabancı yatırımlarına ilişkin yasal düzenlemelerin gelişimi

Yasal Düzenlemelerin Adı	Mevzuat Türü	Karar No	Resmi Gazete Tarih ve Sayısı
Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu	Kanun	4875	17.06.2003 / 25141
Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Uygulama Yönetmeliği	Yönetmelik		20.08.2003 / 25205
Doğrudan Yabancı Yatırımlarda Yabancı Uyruklu Personel İstihdamı Hakkında Yönetmelik	Yönetmelik		29.08.2003 / 25214
4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 3. maddesinin; (d) Bendinin Anayasa'ya Aykırı Olduğuna ve İPTALİNE Dair Karar (E.No:2003/71)	Anayasa Mahkemesi Kararı	2008/79	16.04.2008 / 26849
Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik	Yönetmelik		03.07.2012 / 28342
Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik	Yönetmelik		01.06.2018 / 30438

¹ Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Uygulama Yönetmeliği; R.G. 20.08.2003/25205; Yabancı Yatırımlarda Yabancı Uyruklu Personel İstihdamı Hakkında Yönetmelik, R.G. 29.08.2003/25214.

² Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik; R.G. 01.06.2018/30438.

4875 Sayılı Kanunun ilk maddesinde bahsedilen amaçlar arasında yatırımların özendirilmesi; yabancı yatırımcıya ait hakların korunması; yatırım, yatırımcı gibi kavramların uluslararası standartlar uyarınca tanımlanması, yatırım sürecinde izin ve onay yerine bilgilendirme sistemine geçilmesi böylelikle yatırımların artmasının sağlanabilmesi sayılmaktadır. Kanunun kapsamı ise DYY'ye uygulanacak muamele olarak belirtilmektedir. Kanun, yabancı sermayeli şirketlere teşvik veya buna benzer hiçbir ayrıcalık getirmemekte (Yılmaz 2006) ve yatırım serbestisi sağlayarak tüm yabancı yatırımcılara Türkiye'de yatırım yapabilme olanağı sunmakta ve milli muamele ilkesi ile yerli ve yabancı yatırımcıya eşit muameleye tabi tutmaktadır.

2003 yılında çıkarılan 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun içerdiği yeni hükümler ve uygulama konusunda Hazine Müsteşarlığı'na ardından Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'ne¹ bağlanmasıyla yatırımların artmasında önemli rol oynadığı düşünülmektedir. 2005 yılından itibaren çift haneli sayılarla anılmaya başlanan DYY'nin 2007 yılında görülen 22 milyar dolarlık seviyeyle en yüksek noktaya ulaştığı gözlenmektedir.

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun yabancı yatırımlar üzerinde pozitif etki yaratmasında rol oynayan bazı özellikler yabancı çalışanların istihdamını kolaylaştırması; uyuşmazlıklar konusunda yargının yetkili kılınması ve uluslararası tahkim ve çözüm yollarının yer alması; kamulaştırma ve devletleştirme işlemlerinin kamu yararına bağlanması; yabancı yatırımcıların yerli yatırımcılarla eşit muameleye tabii olması şeklinde sıralanabilmektedir (Anonim 2019b).

4875 sayılı DYY Kanunu'nun 2. maddesinde doğrudan yabancı yatırımcı olarak anılacak kimseler; yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip gerçek kişiler; yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları; yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler ve uluslararası kuruluşlar olarak tanımlanmıştır. Mülga 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu'nda yabancı yatırımcı tanımına yer verilmezken 95/6990 sayılı Yabancı

¹ 09.07.2018 tarihinde 30473 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 703 nolu Kanun Hükmünde Kararname kapsamında Bakanlık Teşkilatlarında yapılan düzenlemeler sonucunda, Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü TC Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı bünyesinde teşkilatlanmıştır.

Sermaye Çerçeve Kararı'nda yabancı ülkelerin vatandaşlığını haiz olan gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde, bu ülkelerin kanunlarına göre teşekkül etmiş tüzel kişiler yabancı yatırımcı sayılmıştır (Anonim 2018b).

İkili Anlaşmalar üç ana başlıkta ele alınmaktadır. Bunlardan ilki Yatırımların Teşvik Edilmesi ve Korunmasına Yönelik İkili Anlaşmalardır; ikincisi Çifte Vergilendirmenin Önlenmesi Anlaşmalar, üçüncüsü ise Sosyal Güvenlik Anlaşmalarıdır. Türkiye ve AB arasındaki Gümrük Birliği Anlaşması 1996 yılında imzalanmış ve halen uygulanmaya devam etmektedir, bu anlaşma ile gümrükle ilgili herhangi bir kısıtlama olmaksızın Türkiye ile AB ülkeleri arasında ticaret sürdürülmektedir. Öte yandan Türkiye ile 37 ülke¹ arasında süregelen STA'lar ile ticareti yapılan birçok mal ve hizmete yönelik tarife, kota ve tercihlerin dikkate alınmaksızın serbest ticaret alanları oluşturulmaktadır (Anonim 2019c).

Türkiye sınırlarında yabancıların gerek özel gerek tüzel kişi olarak ne şekilde taşınmaz edinebilecekleri 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35'inci ve 36'ncı maddelerinde düzenlenmiştir. 35. maddenin 7. ve 8. maddelerinin değiştirilmesini öngören 15 Temmuz 2008 tarihinde 26937 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5782 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun yürürlüğe girmiştir. Yapılan değişiklikle, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı bir ülkede söz konusu ülkenin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimlerine ilişkin yeni düzenlemeler yapılmıştır.

Konunun başında bahsedildiği gibi 4875 sayılı DYY Kanunu'nun 2. maddesinde doğrudan yabancı yatırımcı olarak anılacak kimseler; yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip gerçek kişiler; yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları; yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler ve uluslararası kuruluşlar olarak tanımlanırken Tapu Kanunu'nun 36.maddesinde; 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci

¹ STA'ların imzalandığı 37 ülke şöyledir: Arnavutluk, Bosna Hersek, EFTA, Fas, Filistin, Güney Kore, Gürcistan, İsrail, Karadağ, Makedonya, Malezya, Mısır, Morityus, Sırbistan, Suriye (askıya alınmış), Şili, Tunus, Ürdün. Müzakere Süreci Tamamlanan Ülkeler: Gana, Faroe Adaları, Kosova, Lübnan, Moldova, Singapur Müzakere Sürecinde Olan Ülkeler: Peru, Demokratik Kongo Cumhuriyeti, Ekvador, Japonya, Kamerun, Kolombiya, Körfez İşbirliği Konseyi, Libya, Meksika, Mercosur, Seyşeller, Ukrayna

maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerle uluslararası kuruluşlar yabancı yatırımcı olarak sayılmaktadır. Öte yandan Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin Uygulanması Esaslarını Açıklayan Yönetmeliğin 3.maddesinin h bendinde ise yabancı yatırımcı; "Türkiye'de yeni şirket kuran ya da menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az %10 hisse oranı veya aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olan yabancı ülke vatandaşlığına sahip gerçek kişiyi, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiyi ve uluslararası kuruluşu ifade eder" olarak tanımlanmaktadır.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 Sayılı Kanun ile değişik 35. maddesi uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de gayrimenkul edinmesinde daha önceleri aranan karşılıklılık şartı artık aranmamaktadır. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, yasal sınırlandırmalar kapsamında, Türkiye'de her nitelik türünde gayrimenkul edinebilirken yapısız taşınmaz satın almaları durumunda geliştirecekleri projeyi ilgili bakanlığın (Belediye, Tarım İl Müdürlüğü) onayına sunmak zorunda oldukları belirtilmektedir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler için taşınmaz edinimi kanunla belli başlı kısıtlar getirildiği izlenmektedir¹. Diğer yandan yabancı tüzel kişilerle² yabancı sermayeli şirketlerin³ Türkiye'de taşınmaz edinimleri de farklılık göstermektedir.

¹ Yabancıların taşınmaz ediniminde kanuni sınırlamalar Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün hazırladığı rehberde şu şekilde sıralanmaktadır:

"a) Ülke genelinde, yabancı uyruklu bir gerçek kişi, en fazla 30 hektar taşınmaz satın alabilir ve sınırlı aynı hak edinebilir.

b) Taşınmazın askeri yasak ve güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığının Tapu Müdürlüğü tarafından yetkili komutanlığa sorulması ve edinim için olumlu cevap alınması gerekmektedir. Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ölçüm çalışmaları biten 71 ilimizde bu prosedür kaldırılmıştır.

c) Yabancı uyruklu gerçek kişiler, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün %10'una kadar taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir.

d) Gerçek kişilerle yabancı ülkelerde kendi mevzuatlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehni tesisinde kanuni sınırlamalar uygulanmaz.

e) Kanun hükümlerine aykırı olarak edinilen; edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen; proje şartıyla satın almalarda süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyen; taşınmazlar tasfiye hükümlerine tabidir" (Anonim 2019d).

² Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ise Tapu Kanunu madde 35'e göre, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler. Bunlar dışındaki tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimi mümkün değildir.

³ Yabancı sermayeli şirketler Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre Türkiye'de kurulurlar ve Türk Ticaret Siciline kaydedilirler. Bu şirketler Türkiye Cumhuriyeti hukuk kurallarına tabi şirketlerdir. Sadece sermayelerinin tamamı veya bir kısmı yabancı gerçek veya tüzel kişilere aittir. Hissedarlarının yabancı

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre istisnalar dışında yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimleri esasen mümkün görülmemekteyken 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu vb. kanunlar gibi özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak elde edebildikleri görülmektedir. Vakıf, dernek gibi tüzel kişilik sahibi olup ticaret şirketi olmayan yabancıların ise taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemedikleri vurgulanmaktadır.

Yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye'de taşınmaz edinimleri, 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi, 16/08/2012 tarihli"2644 Sayılı Tapu Kanununun 36'ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik" ve 2012/13(1735) sayılı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Genelgesi ile düzenlenmektedir. Düzenleme kapsamında yabancı sermayeli şirketler kısıtlamaya tabi olmaksızın taşınmaz edinebilmekte; ortağı ya da kurucusunun uyrukluk durumuna bakılmamaktadır. Bu kapsamda Ticaret Sicil Müdürlüklerinden alınacak yetki belgeleri vasıtasıyla söz konusu şirkette bulunan yabancı sermayenin oranı ve ortaklık durumu kapsamında Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvuru prosedürü uygulanıp uygulanmayacağına karar verilerek işlemlerin yürütülmesi öngörülmektedir (Anonim 2019d).

2012 yılında gerçekleşen değişiklik ile 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu 8/E maddesine ile Türkiye'de turizm amaçlı yatırım yapmak isteyen yabancı uyruklu tüzel kişiler, Bakanlar Kurulu Kararı ile karşılıklılık ilkesi aranmaksızın ve yabancılara karşı getirilen kanuni kısıtlamalara tabi tutulmadan, "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezleri" sınırlarının içinde gayrimenkul edinebilmekte ve turizm yatırımı yapabilmektedir.

6326 sayılı Petrol Kanunu'nun 12/2 maddesi uyarınca yabancı uyruklu tüzel kişiler, Bakanlar Kurulu kararı ile faaliyet konusu ile sınırlı olarak gayrimenkul edinebilmektedirler. Yine 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu'nun 3/A maddesi

kişiler olması şirketi yabancı tüzel kişi statüsüne sokmaz; çünkü şirketin uyruğu ile hissedarlarının uyrukları farklı hususlardır. Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal edinimi hususu Tapu Kanunu madde 36 ve Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mal Edinimine İlişkin Yönetmelik ile düzenlenmiştir (Anonim 2012a).

uyarınca, yabancı uyruklu tüzel kişiler, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının ve Çevre ve Orman bakanlığının faaliyet konusu ile sınırlı olarak gayrimenkul edinebilmektedirler.

Mevcut yasal düzenlemeler ile yabancı yatırımcının Türkiye’de yatırım yapması ve gayrimenkul ediniminin kolaylaştırılmasının sağlanmaya çalışıldığı görülmektedir. DYY konusunda yargıya yansımış örnek karar sayısı çok fazla olmamakla beraber Yargıtay ve Anayasa Mahkemesi’nde görülen davalardan bazıları şu şekildedir: Araştırmanın konusuna örnek; Yargıtay 11. Hukuk Dairesi’nde görülen Milletlerarası Hakem Kurulu kararının iptaline ilişkin bir davada; davalı olan Fransız sermayeli bir anonim şirket olup Türkiye’de Türk Medeni Kanunu’nun tüzel kişiler için öngördüğü nitelikte bir yerleşim yerinin bulunmadığı tespit edilmiştir. İlgili davada yabancı sermayeli şirketlerin hangi hallerde icrai faaliyetlerde bulunabileceği 4875 sayılı DYY Kanunu kapsamında tartışılmış ve bu bağlamda davalının Türkiye’de yerleşim yeri, tescilli şube ya da acentasının olmadığı göz önünde tutularak Milletlerarası Tahkim Kanunu 3. maddesine göre yetkili mahkemenin İstanbul Asliye Hukuk Mahkemesi olduğuna karar verilmiştir. Anayasa Mahkemesine giden davalarda çeşitli kanun metinlerinde yer alan; yabancı yatırımcının pay oranları, yabancıların çalışma izinleri gibi konular hakkında iptal istemleri görülmektedir ancak bu davaların çoklukla reddedildiği tespit edilmiştir. Anayasa Mahkemesi’nin DYY’yi ilgilendiren en önemli yukarıda da belirtilen 4875 Sayılı Kanun’un 3. maddesinin; (d) bendinin Anayasa’ya aykırı olduğuna ve iptaline dair karar¹ ve farklı yıllarda Tapu Kanununun 35. maddesi hakkında verdiği iptal ve yürürlük durdurma kararlarıdır. Bu kararların mevzuatın yeniden düzenlenmesinde katkısı olduğu bilinmektedir.

3.2.2 Uluslararası yatırım hukuku

Uluslararası yatırım hukuku, uluslararası ekonomi hukukunun bir alt dalı olarak değerlendirilmektedir. Bu bağlamda uluslararası hukukun kaynakları uluslararası yatırım hukukunun da kaynakları olarak ele alınmaktadır. Uluslararası hukukun kaynakları ise Uluslararası Adalet Divanı Statüsü’nün 38. maddesinde anıldığı üzere, asli ve yardımcı

¹ 2008/79 karar sayısı RG:16.04.2008 / 26849.

kaynaklar olmak üzere iki parçada anılmaktadır. Asli kaynaklar uluslararası anlaşmalar, teamül ve hukukun genel ilkeleri; yardımcı kaynakları ise yargısal kararlar ve doktrinden oluşmaktadır (Pazarcı 2004).

Uluslararası yatırım hukukunun tarihsel olarak üç dönemden oluştuğu literatürde genel olarak kabul görmektedir. Bunlardan ilki sömürgecilik dönemi olarak da anılan on sekizinci yüzyıldan ikinci dünya savaşına kadar olan süreç, ikincisi birinci dönemin sonundan Sovyetler Birliği'nin yıkılmasına kadar (1990'lar) süren ve sömürgecilik sonrası olarak anılan dönem; üçüncüsü ve sonuncusu ise 1990'lardan bugüne değin geçen ve devam eden küresel dönem olarak bilinmektedir (Vandeveld 2005).

Pazarcı (2004)'e göre; uluslararası yatırım kavramı geleneksel olarak yabancıların kendi ülkesi dışında çoğunlukla şubeler açmak, ortak işletmeler kurmak ya da var olan ortaklıklarda pay sahibi olmak yoluyla gerçekleştirdiği bir sermaye hareketini belirtmektedir.¹ Uygulanan uluslararası hukuka göre her bir devletin; devletin egemenliği ilkesinin doğal bir sonucu olarak uluslararası yatırımı kabul etme konusunda özgürlüğe sahip olduğu bilinmektedir.

Devletin egemenlik yetkisine dayanarak koyduğu kurallar, düzenlemeler karşısında yatırımcıların da korunması amacıyla uluslararası yatırım hukuku ortaya çıkmış ve yatırımların korunması için uluslararası kurallar oluşturulmuştur (Kayıhan vd. 2017) Uluslararası yatırım anlaşmaları 1980'li yılların sonlarından itibaren başlayan bir sürece sahiptir (Vandeveld 2005). Uluslararası yatırım hukuku çerçevesinde yatırım anlaşmalarının çeşitli alt başlıklarda yapıldığı bilinmektedir. Bu bağlamda Türkiye'de

¹ Pazarcı (2004) tarafından yapılan değerlendirmede günümüzde bu anlayışta iki yönde değişiklik olduğunu ortaya koymaktadır. Birinci değişiklik, uluslararası yatırım kavramını yalnızca sermaye hareketi ile sınırlı tutulmaması ve bu kavramın kapsamına yabancı ortaklıklarının bir başka ülkeye yönelik teknoloji aktarımı ya da teknik ve ticari bilgi aktarımları nitelikli ortak malların da sokulmasıdır. İkinci değişiklik yabancı kavramının tanımına yönelik olarak gerçekleşmiştir. Geleneksel olarak uluslararası yatırım ile başka bir devletin yurttaşı ya da o ülkede yerleşmiş bir kişinin gerçekleştirdiği yatırım anlaşılırken, günümüzde yatırım yapılan ülke mevzuatına göre kurulmuş ve dolayısıyla o ülke uyruklığında bulunan ticaret ortaklıklarının yabancılarca denetim altında tutulması durumunda bu tür ticaret ortaklıklarının yaptığı yatırımlar da uluslararası yatırım olarak değerlendirilebilmektedir. Ancak bu sonuncu yatırımların uluslararası olarak nitelenebilmesi için yatırım yapılan devletin mevzuatının buna olanak vermesi ya da ilgili devletin yatırım anlaşmalarında kabul etmesi gerekmektedir.

uygulanan yabancı yatırım mevzuatı kapsamında ele alınan ikili anlaşmalar, STA gibi düzenlemelerin uluslararası yatırım hukuku ile uyumlu olduğunu söylemek mümkün görünmektedir.

21. yüzyılda gerçekleşen uluslararası sermaye yatırımlarının büyük ölçüde çok-uluslu¹ ya da uluslar-ötesi² nitelikli ortaklıklarda gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır (Pazarcı 2004). Bu nitelikte ortaklıklarca gerçekleştirilen yatırımlarda uygulanacak hukuksal rejim konusunda yaşanan sorunlara Pazarcı (2004) şu şekilde açıklık getirmektedir: “Eğer yatırım kabul eden devletin uyrukluğuna girmiş bir ticaret ortaklığınca yapılmakta ve uyuşmazlık durumunda herhangi bir başka çözüm yolu öngörülmemişse anılan yatırım kabul eden devletin uluslararası özel hukukunca düzenlenen kurallar çerçevesinde bir hukuksal rejime sahip olmaktadır. Bu da genellikle yatırımın yapıldığı devletin mahkemelerinin yetkili olması ve öze uygulanacak hukukun anılan devletin ulusal hukukunun olmasını gerektirmektedir. Buna karşılık, yatırım yapan ticaret ortaklığı ile kabul eden devlet arasında bir özel sözleşme yapılmak suretiyle anılan yatırıma uygulanacak ilgili devletin ulusal hukuku dışındaki hukuk kurallarının uygulanması ve uyuşmazlığı çözüm yolu olarak tarafların birlikte ad hoc olarak oluşturdukları ya da var olan bir uluslararası hakemliğe götürülmesi taraflarca kabul edilmiş ise uyuşmazlık bu yolla çözüme bağlanmaktadır.”³ Uluslararası hakemlik kurumunun yanı sıra yatırımları risklere karşı küresel olarak koruma altına alan çeşitli uluslararası sigortalar da mevcut

¹ Pazarcı (2004)'ya göre; uygulanan hukukta çok-uluslu ticari ortaklıklarının genel bir tanımına rastlanmamakla birlikte, öğretici bu tür ticaret ortaklıklarını bir ana ortaklığın çeşitli uyrukluktaki birçok ortaklığı denetlemesi olgusuna bağlı olarak değerlendirmektedir. Bu çerçevede çok-uluslu ticaret ortaklıklarının genellikle; (i) faaliyetlerini birçok ülkede sürdürmesi, (ii) bu ülkelerde araştırma, arama ve üretim faaliyetlerinde bulunması, (iii) yönetiminin çok-uluslu olması ve (iv) sermayenin çok uluslu olması gibi özellikleri taşıdığı gözlenmektedir.

² Uluslar-ötesi ticaret ortaklıklarının özelliklerine sahip olmakla beraber faaliyetlerini olabildiğince herhangi bir ulusal bağımlılıktan uzak biçimde yürüten ticaret ortaklıkları olarak belirtilmektedir.

³ Uluslararası yatırımların, ister kabul eden devletle bir sözleşmeye bağlı olsun ister olmasın, karşılaştığı en büyük sorun bunların millileştirilmesi ya da herhangi bir başka yolla bunlara el konulması olmaktadır. Bu nedenle, anılan yatırımların güvence altına alınabilmesi için özellikle 1970'li yıllardan günümüze artan bir biçimde yatırım kabul eden devletlerle yatırım yapan ticaret ortaklıklarının ya da pay sahiplerinin uyruğunda bulunduğu devletler arasında ikili yatırım anlaşmaları yapılması yoluna gidilmektedir. Anılan ikili anlaşmalarla genel olarak uluslararası yatırımlara karşı adalet, hakçılık ve ayırım gözetmeme ilkeleri uyarınca davranılacağı ve yurttaşlara eşitlik ya da en azında uluslararası standartlar çerçevesinde davranılacağı öngörülmektedir. Dünya Bankasının 1992 yılında “Yabancı Yatırımlara Davranış konusunda Temel İlkeler” adlı hukuksal açıdan bağlayıcı olmayan bir belge kabul etmek suretiyle bu konuda ikili yatırım anlaşmalarında çoğunlukla kabul edilen ilkeleri belirttiği bildirilmektedir.

olup en bilinenlerden bir tanesi Dünya Bankası dahilinde faaliyet gösteren Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı (MIGA)'dır (Kayıhan 2017).

AB ülkeleri ile uyum sürecinde olan Türkiye'de gayrimenkul edinim şartlarını karşılaştıran Uzun ve Yavuz (2003) karşılıklılık ilkesinin AB ülkelerinin büyük çoğunluğunda şart koşulmadığını vurgulamakta ve küresel şartlara uyum sağlama noktasında Türk mevzuatının yeniden ele alınmasının gerekliliğinin altını çizmektedir. Nitekim 2012 yılında yapılan mevzuat değişikliği ile küresel şartlara uyum sağlayarak mütakabiliyet esasını kaldırmıştır.

3.3. Türkiye'de 2007-2017 Yılları Arasında Siyasal ve Ekonomik İklimin DYY Üzerine Etkisi

Araştırmada Türkiye'de son on yılda gerçekleşen makro büyüklüklere dair verileri kullanma amacı DYY'nin artış ve azalışıyla ilgili seyri siyasal iklimle olan ilişkisini inceleyebilmektir. Türkiye'de faaliyet gösteren uluslararası sermayeli şirketler 2017 sonunda elli sekiz bin seviyesini aşmış; 1984-2001 yılları arasında yıllık olarak ortalama 751.000 dolar olan DYY'nin 2002-2016 yıllarında toplam 12.1 milyar dolara yükseldiği ifade edilmektedir (Anonim 2018b).

Uluslararası sermaye hareketlerini etkileyen kredi dereceleme kuruluşlarınca verilen puanlamalarda değerlendirmelerin, ekonomik göstergelerin yanı sıra politik göstergeler de dikkate alınarak yapıldığı bilinmektedir. Gülmez ve Gündoğan (2014); AB ile tam üyelik sürecinde müzakerelerin devam ettiği bir dönemde; seçilmiş bazı AB üye ülkeleri ile Türkiye'ye ait 2013 yılı makro ekonomik göstergeler karşılaştırıldığında Türkiye'nin ekonomik istikrar ve yatırım iklimi bakımından daha iyi durumda olduğuna dikkat çekmektedir. AB tam üyelik sürecinin, ekonomik ve siyasal istikrarla birleştiğinde uluslararası sermayeyi çekme noktasında önemli bir olumlu etki yarattığı söylenebilmektedir.

Parlak yıldız ve Güvel (2015); 1998 ile 2002 yılları arasında seçilmiş orta gelir düzeyine sahip ülkeler için siyasal sistemleri ile DYY arasındaki ilişkiyi panel veri analizi yöntemini kullanılarak irdelemişlerdir. Siyasal sistem olarak demokrasiyi benimsemiş ülkelerde siyasal istikrar, piyasa genişliği ile düşük işgücü maliyeti ve DAO'nun yüksek olması gibi etkenlerin DYY üzerinde olumlu etki yarattığı ifade edilmektedir.

3.3.1 Türkiye ekonomisi ve 2007-2017 yılları arasındaki makro veriler

Yabancı yatırımcıların ev sahibi ülkede aradıkları en önemli özelliklerden birisi ülke ekonomisinin dengeli olmasıdır. Bu bağlamda bir ülkenin ekonomik dengelerini; işsizlik oranı, enflasyon, cari işlemler dengesi GSYİH gibi etkenler belirlemektedir. Cari açığın büyümesi gelişmekte olan ekonomiler için büyümenin işareti olarak kabul edilebilse de bu artış aynı zamanda devletin giderek borçlandığı anlamına da gelmektedir ve enflasyonu artırıcı etkisi bulunmaktadır. İşsizliğin düşük olması üretimin arttığını işaret etmekte ve bu da ekonomik büyümeyi olumlu etkileyen bir faktör olarak ele alınmaktadır. Mal ve hizmetler için oluşan talebin karşılanamaması halinde oluşan enflasyon, genel fiyatlar seviyesinin yükselmesini ifade eder. Üretimden fazla talep olduğu için artan fiyatlar; ekonomik büyümeyi ve istikrarı olumsuz etkilemektedir. Ekonomik büyümenin en önemli göstergesi olarak kabul edilen GSYİH yükseliyor ise ülkenin ekonomik hayat standartları da artıyor anlamını taşımaktadır (Çizelge 3.6) (Anonim 2019d).

Türkiye'de GSYH'nin 2007-2017 yılları arasında doğrusal olarak arttığı ve aynı dönemde uluslararası doğrudan yatırım girişlerinin daha dalgalı bir seyir gösterdiği görülmektedir (Çizelge 3.6, Çizelge 3.7) Bu bağlamda büyüme ve uluslararası doğrudan yatırım girişleri arasındaki ilişkinin pek çok dışsal faktöre bağlı olduğu düşünülmektedir (Bayrak ve Kanca 2013).

2007-2017 yılları arasındaki makroekonomik göstergeler incelendiğinde GSYİH'nin sürekli doğrusal bir çizgide arttığı ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından Avrupa Hesaplar Sistemine (ESA) uyumlaşma amacıyla 2009 yılı baz alınarak büyüme oranı hesaplanmış ve bu hesaplama göre 2008 yılında ABD ile başlayan küresel krizin etkisiyle 2009 yılında Türkiye ekonomisinde %4,7'lik bir küçülme görülmektedir.

İlerleyen yıllarda büyüme oranında artış görülmekte özellikle 2011 yılının % 11'lik büyümeyle son on yıl içinde ekonomik olarak en önemli yıl olduğu dikkat çekmektedir. Ekonomik büyümenin negatif seyrettiği 2009 yıl işsizlik oranları açısından da %13,1 ile son on yılda en yüksek işsizlik oranlarının yaşandığı yıl olarak ortaya çıkmaktadır. İhracat ithalat farkı yıllar içinde daha az ihracat daha çok ithalat yaklaşımıyla negatif olarak seyretmiş 2009 yılındaki ekonomik küçülmenin de muhtemel etkisiyle azalan ithalat sebebiyle en küçük farkı -38.786 milyon USD seviyesinde görmüştür (Çizelge 3.6).

2007-2017 yılları arasında uluslararası alanda ve Türk siyasal hayatında yaşanan gelişmelerin ülke ekonomisi ve Türkiye'ye giren DYY üzerindeki etkisini inceleyebilmek için her dönemin güncel olayı olarak öne çıkan gelişmeler ele alınacaktır. İncelenen on yıllık dönemin başladığı 2007 yılında 22 Temmuz'da genel seçimler gerçekleşmiş ve Adalet ve Kalkınma Partisi %47 oy alarak ikinci kez tek başına iktidar olmuştur. Bu yılın büyüme hızı pozitif yönde ve %5 büyüklüğünde hesaplanmış ancak uluslararası doğrudan yatırım miktarı 22.047 milyon USD olarak gerçekleşmiş ve ele alınan on yıl içerisindeki en yüksek rakama bu yıl ulaşmıştır. Seyreden 2008 yılının son çeyrek diliminde ABD'de başlayan krizin küresel ekonomide yol açtığı daralmaya bağlı olarak Türkiye ekonomisi de yavaşlama eğilimine girmiştir. Büyüme oranının %5'ten %0.8'e gerilediği 2008 yılında uluslararası yatırımlar %10 dolayında gayrimenkul sektörü yatırımları ise %22 dolayında bir önceki yıla göre gerileme eğilimine girmiştir.

Büyümenin tekrar ivme kazandığı ve %11,1'lik orana ulaştığı 2011 yılında 11 Haziran seçimleri gerçekleşmiş ve iktidarda olan Adalet ve Kalkınma Partisi %49'luk oy oranıyla yeniden iktidar sahibi olmuştur. 2011 yılında DYY girişi %75 artarak on yılın en yüksek seviyesini görmüştür. Büyüme trendi 2012'de %4,8'lik oranla daralma eğilimine girmiş ve aynı yıl DYY girişlerinde 2015 yılına kadar sürecek olan negatif yönlü değişim yaşanmaya başlamıştır. 2013 yılında yeniden yükselmiş (%8,5) ancak bu istikrarlı bir yükseliş olmamış ve 2014'te daha küçük oranda (% 5,2) büyüme yakalanmıştır DYY girişleri de 2013 yılına göre azalmıştır. 2014 yılındaki düşüşü küresel sermaye akımlarının gelişmekte olan ekonomiler aleyhine değişmesine bağlamak mümkün görünmektedir. 2015 yılında % 36,81'lik oran ile pozitif yönde seyreden DYY girişlerine paralel olarak büyüme hızı da %6,1'lik oran ile önceki yıla göre 0,9 puan artmış

görülmektedir. 2016 yılında 2,9 puan gerileyen büyüme hızı ve %29,90 azalan DYY girişleri paralellik teşkil etmekte ancak 2017 yılında 4,2 puan artan büyüme hızına rağmen DYY girişleri %6 azalmıştır (Çizelge 3.6, Çizelge 3.7) (Anonim 2010 ve Anonim 2011).

Çizelge 3.6 Türkiye'nin son on yıla ait makroekonomik göstergeleri (Anonim 2019d).

Gösterge	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
GSYİH (Cari Fiyatlarla, 2009 bazlı, milyon TL)	880.461	994.783	999.192	1.160.014	1.394.477	1.569.672	1.809.713	2.044.466	2.338.647	2.608.526	3.106.537	3.700.989
GSYİH (2009 bazlı, %)	5,0	0,8	-4,7	8,5	11,1	4,8	8,5	5,2	6,1	3,2	7,4	2,6

Çizelge 3.7 Türkiye'de 2007-2017 yılları arasında büyüme rakamları (Anonim 2019d)

Yıllar	Büyüme Hızı / GSYH (2009 Bazlı, %)	Enflasyon-TÜFE ve Yi-ÜFE Yıllık Ortalama	Enflasyon-Yi-ÜFE Yıllık Ortalama	İşsizlik Oranı (%)	Ortalama Dolar Kuru (TL)	İhracat (Milyon \$)	İthalat (Milyon \$)	İhracat-İthalat (Milyon \$)	Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)
2007	5,0	8,8	6,3	9,2	1,302	107.272	170.063	-62.791	-36.949
2008	0,8	10,4	12,7	10	1,293	132.028	201.964	-69.936	-39.425
2009	-4,7	6,3	1,2	13,1	1,547	102.143	140.929	-38.786	-11.358
2010	8,5	8,6	8,5	11,1	1,500	113.883	185.544	-71.661	-44.616
2011	11,1	6,5	11,1	9,1	1,670	134.906	240.839	-105.933	-74.402
2012	4,8	8,9	6,1	8,4	1,793	152.462	236.544	-84.082	-47.963
2013	8,5	7,5	4,5	9	1,901	151.803	251.661	-99.858	-63.642
2014	5,2	8,9	10,3	9,9	2,188	157.610	242.178	-84.568	-43.644
2015	6,1	7,7	5,3	10,3	2,720	143.839	207.234	-63.395	-32.109
2016	3,2	7,8	4,3	10,9	3,021	142.530	198.619	-56.089	-33.137
2017	7,4	11,1	15,8	10,9	3,648	156.993	233.801	-76.808	-47.355
2018	2,6	16,3	27,0	11	4,813	167.932	223.047	-55.115	-27.115

2007 yılında son on yılın en yüksek seviyesine ulaşan uluslararası doğrudan yatırım girişlerinin en düşük seviyesini de 2009 yılında yaşadığı görülmektedir. 2015 yılında yaşanan yüksek uluslararası doğrudan yatırım girişlerinin ardından yeniden düşüşe geçtiği ve 2018 yılı itibarıyla önceki yıla göre %14 oranında gerçekleşen artışla toparlanma aşamasına geldiği görülmektedir (Çizelge 3.8).

Çizelge 3.8 Türkiye'ye yıllara göre giren uluslararası doğrudan yatırımlar (Anonim 2019a)

Yıllar	Uluslararası Doğrudan Yatırımlar (Milyon USD)	Değişim (%)
2007	22.047	9,22
2008	19.504	-11,53
2009	8.411	-56,87
2010	9.038	7,45
2011	15.904	75,97
2012	13.628	-14,31
2013	12.896	-5,37
2014	12.828	-0,53
2015	17.550	36,81
2016	12.302	-29,90
2017	11.546	-6
2018	13.024	14

Gayrimenkul yatırımları özelinde bakıldığında ise yıllar içinde küçük dalgalanmalar dışında doğrusal olarak artış eğiliminde olduğu görülmektedir. 2007 yılında son on yılın en yüksek seviyesine ulaşan uluslararası doğrudan yatırım girişlerinin 2008 yılında küresel krizin yansımasıyla düşmüş olabileceği ifade edilebilmekle beraber gayrimenkul yatırımlarının arttığı izlenmektedir. 2009 yılında tekrar düşüşe geçtikten sonra 2010 yılında toparlanma eğilimine giren gayrimenkul yatırımlarının 2012'de yükselmesinde Tapu Kanunu'nda mütekabiliyeti kaldıran değişikliğin de etkisi olabileceği düşünülmektedir. Gayrimenkul sektörüne yapılan uluslararası doğrudan yatırım girişlerinin 2014 yılında bir önceki yıla göre % 32'lik oranda büyüdüğü izlenmekte 2015 ve 2016 yıllarında tekrar gerilese de 2017 ve 2018 göstergelerine bakıldığında, gayrimenkul yatırımlarında büyüme eğiliminin yeniden başladığı dikkat çekmektedir. İncelenen 2007-2018 döneminde gayrimenkul yatırımlarının toplam uluslararası DYY içindeki payının % 10,62'den % 45,42 oranına yükseldiği, diğer sektörlerle yönelik DYY

girişlerinde gerileme mevcut iken, gayrimenkul sektörüne olan yabancı yatırımcı ilgisinin hızla artma eğiliminde olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır (Çizelge 3.9).

Ekonomik büyüme artarken uluslararası doğrudan yatırım girişlerinin dalgalı bir seyir göstermesini çok farklı sebeplerle açıklamam mümkün görünmektedir. Toplam uluslararası doğrudan yatırım girişleri incelendiğinde; Türkiye'nin küresel kriz öncesinde konjonktürel etkinin yanı sıra AB ile tam üyelik müzakerelerinin de etkisiyle önemli bir ivme kazandığını ifade etmek mümkündür. Daha sonraki yıllarda ise yine hem dışsal, hem de içsel etkilerle (küresel finans krizi ve AB ile ilişkilerde olumlu havanın azalması gibi) ivme kaybı gözlenmektedir. Buna karşılık gayrimenkul yatırımlarının artması bu sektörün henüz doyumluğa ulaşmamış olmasının da verdiği katkıyla kırılğan olmadığı şeklinde açıklanabilmektedir.

Çizelge 3.9 Uluslararası doğrudan yatırım girişleri ve gayrimenkul yatırımları (Anonim 2019a)

Göstergeler (Milyon USD)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2017-2018 Değişimi (%)
Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi	22.047	19.760	8.663	9.099	16.182	13.744	13.563	13.119	18.002	13.343	11.546	13.024	14%
Sermaye	18.394	14.712	6.170	6.221	14.145	10.128	9.936	8.371	11.713	6.913	5.532	6.064	9,6%
Diğer Sermaye ¹	727	2.111	711	384	24	980	578	427	2.133	2.540	747	1.184	-13,6%
Gayrimenkul	2.341	1.841	1.782	2.494	2.013	2.636	3.049	4.321	4.156	3.890	4.643	5.915	27,4%
Gayrimenkulün Payı (%)	10,62	9,32	20,57	27,41	12,44	19,18	22,48	32,94	23,09	29,15	40,21	45,42	-

3.3.2 Küreselleşme ve sermayenin serbest dolaşımı

Küreselleşmeyle ilgili olarak tarihsel süreç ve tanımı üzerinde literatürde halen üzerinde uzlaşılmış tek bir tanım olmasa da farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Durumun böyle olmasında küreselleşme olgusunun sosyal bilimlerden teknolojik gelişmelere, siyasete, reel ve hizmet sektörüne kadar pek çok disiplini etkilemesi önemli bir faktör olarak

¹ Uluslararası Sermayeli Firmaların Yabancı Ortaklarından Aldıkları Kredi.

dikkate alınmaktadır. Araştırmada küreselleşmenin ekonomik boyutu ele alınan ve özellikle sermayenin küreselleşmesi üzerinde durulmaya çalışılmaktadır.

Giddens (2000) küreselleşmeyi, çoğalan karşılıklı ilişkileri ve bu ilişkilerin sadece ekonomik değil toplumsal, kültürel ve siyasal alanlarda da etkili olması olarak ifade etmekte ve “bir ülkede meydana gelen olayların başka yerlerdeki olaylar üzerinde etkiye sahip olması ya da ulusal sınırlar dışında meydana gelen olaylardan etkilenme bağlamında sosyal ilişkilerin dünya ölçeğinde yoğunlaşması” şeklinde tanımlamaktadır.

Tarihsel perspektiften bakıldığında küreselleşme üç farklı aşamada incelenebilmektedir. Kabaca, 1490’larda birinci küreselleşmenin, 1890’larda ikinci küreselleşmenin ve 1990’larda da üçüncü küreselleşmenin dönemsel olarak başladığı görülmektedir. Oran’a (Oran 2005) göre birinci küreselleşmenin itici gücü denizcilikteki gelişmeler ve merkantilizm¹; ikincisinin sanayileşme ve doğurduğu gereksinimler ve üçüncüsünün ise 1970’lerde çokuluslu şirketler, 1980’lerde iletişim devrimi, 1990’larda Batı’nın rakibinin kalmaması şeklindedir.

Eğilmez (2018)’e göre küreselleşme ÇUŞ’ların mevcut olmaya başlamasıyla ortaya çıkan bir olgudur ve en basit haliyle kapitalist sistem ve kültürünün dünyaya egemen olması olarak tanımlanmaktadır. Küreselleşmenin gelişimini dört evrede ele alan Eğilmez (2018) bunları savaşların küreselleşmesi, ekonominin küreselleşmesi, kültürün ve en sonunda krizlerin küreselleşmesi olarak sıralamaktadır. Sonuncusunun gerçekleşmesi bizatihi ekonominin küreselleşmesinin sonucunda finansal zaafaların ve hastalıkların küresel ortamda rahatça farklı ülkelere bulaşabilmesiyle gerçekleşmektedir

Küreselleşme yaygın olarak ekonomik, siyasi, sosyo-kültürel, coğrafi ve ekolojik ve sonuncu olarak da teknolojik boyut olmak üzere beş farklı boyutta ele alınmaktadır (Anonim 2012b). Çelik (2012) ise küreselleşme sürecinin; politik, ekonomik, sosyo-kültürel ve teknolojik gelişmelerin etkisinde olduğunu, gelişen haberleşme ve teknoloji

¹ TDK Güncel Türkçe Sözlüğe göre Merkantilizm: “Ülkenin refahını sahip olduğu altın, gümüş vb. değerli madenlere bağlayan, ülkedeki değerli maden yataklarının işletilmesine önem veren ve ihracatı artırıp ithalatı azaltmaya çalışan iktisat öğretisi”dir.

imkanları sayesinde ülkeden ülkeye giden yatırımlara da etki ettiğini ifade etmektedir. Giddens (2000)'e göre ülkeler arasındaki toplumsal, politik ve ekonomik bağlar sınırları aşmakta ve karşılıklı bağımlılık oluşturarak o ülkelerde yaşayanlar için etki yaratmakta ve bu karşılıklı bağımlılık da küreselleşme olarak kavramsallaştırılmaktadır.

21. yüzyılda uluslararası ticaret kapsamında yaşanan gelişme ve büyüme küreselleşmenin dikkat çeken yönü olmakla beraber uluslararası ekonomide 1970'lerden itibaren ulus devletinin ve milli ekonomilerin zayıflamaya başladığı, ÇUŞ'ların ise küresel ekonomideki etkinliklerinin arttığı görülmektedir. Aynı zaman diliminde dünya ekonomisi bir taraftan küreselleşirken, bir taraftan da bölgeselleşme eğiliminde olduğu görülmektedir. Küreselleşme ile ülkeler arasındaki ekonomik, siyasal, kültürel ve teknolojik bağların artmasının aralarındaki işbirliğini arttırdığı düşünülmektedir¹ (Anonim 2012b). Küreselleşmenin bölgesel ekonomiye etkisi olarak değerlendirilebilecek bu eğilim, esasen küreselleşmenin ekonomik boyutu içinde yer almaktadır.

Küreselleşme ekonomik boyutunda ticaretin dolayısıyla sermayenin önündeki engellerin kaldırılıp serbestleşmenin sağlanmasını bağlamında DYY'yi; tam rekabet ortamında küresel sermayenin serbest dolaşımının gerçekleştiği alanlar olarak tanımlayan Elçin (2012) tarafından küreselleşmenin ekonomik boyutundaki en önemli sayılabilecek unsurlarından bir diğeri de GATS (The General Agreement on Trade in Services- Hizmetler Ticareti Genel Anlaşması) Uruguay Round Nihai Senedi sonrasında hizmetler ticaretinin rekabete açılması olarak değerlendirilmektedir.

Giddens (2000), ticaretin çoğunun bölgesel boyutta gerçekleştiğini, oysa, finans piyasalarında tamamen küresel ekonominin varlığını sürdürmekte olduğunu vurgulayarak finans piyasaları ile küreselleşmenin ilişkisini öne çıkarmaktadır. Ülkeler arası serbest mal ve hizmet ticareti ile sermayenin ülkeler arası serbest dolaşımı küreselleşme

¹ Dünya Ticaret Örgütü (WTO), Uluslararası Para Fonu (IMF), Birleşmiş Milletler (UN), Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Teşkilatı (OECD), Uluslararası Ticaret Odası (ICC), Dünya Ekonomik Formu (WEF), Kuzey Atlantik Paktı (NATO), Dünya Bankası (WB) küresel oluşumlardır. Avrupa Birliği (EU), Kuzey Amerika Serbest Ticaret Anlaşması (NAFTA), Asya Pasifik Ekonomik İşbirliği (ASEAN), Afrika Birliği bölgesel oluşumlardır. Bu oluşumlar dışında dünya ekonomisine esas yön veren ekonomisi güçlü devletlerin oluşturdukları özel ülke gruplarıdır. Bu gruplardan bazıları G-7,G-10,G-20'lerdir. Bunlardan en önemlisi G-7'ler olup, ABD, Japonya, Almanya, İngiltere, Fransa, Kanada ve İtalya bu grubu oluşturur.

olgusunun ekonomik boyutunu oluşturan en önemli unsur olarak öne çıkmaktadır. Özellikle sermayenin ülkeler arasında serbest bir şekilde dolaşabilmesi, çokuluslu şirketlerin pek çok ülkenin ekonomik büyüklüğünü aşan düzeydeki kaynakları yönetmesi durumunu ortaya çıkarmıştır (Elçin 2012). Küreselleşme sürecinin hızlanmasında da önemli payı bulunan çokuluslu şirketlerin kurumsal yapıları değişerek uluslararası pazarın en önemli aktörleri haline gelmiştir.

Uluslararası düzeyde kabul gören temel aktör, özellikle 1950 sonrası dönemden bu yana devlet olarak süregelmekte iken, artık büyük şirketler ön plana çıkmakta ve güçlü devletlerin bile söz konusu uluslararası ya da uluslararası şirketlere tabi oldukları ifade edilmektedir. Bu tabiiyet uluslararası mali denetim ve kredi dereceleme kuruluşlarınca verilen notların da niteliğini etkilemektedir (Oran 2013).

Yaşanan dönem ve küreselleşme olgusu; bireyler, şirketler, hükümetler, sivil toplum örgütleri gibi oluşumlar arasında gerçekleşen daha fazla uluslararası etkileşim, küresel yatırım, üretim ve pazarlama yapan ÇUŞ'ların sayıca çoğalması ve kapsamlarının genişlemesi, uluslararası organizasyon, rejim ve düzenlemelerin yoğunlaşması olarak ifade edilmektedir (Huntington 2004). ÇUŞ'lar birden fazla ülkede mal, hizmet üretimi ve / veya ticareti yapan firmalardır ve bir ülkede yatırım yaparken sermayenin yanısıra teknoloji ve yönetim bilgisini de götürmektedir (Eğilmez 2018). Söz konusu küresel sermaye ancak rahat ettiği ülkeye gidip kalıcı olarak yatırıma dönüşme eğilimi göstermektedir. Tam da bu noktada ev sahibi ülkenin risk ortamı küresel sermaye açısından en önemli kıstas olarak değerlendirilmektedir. Zira küresel sermayenin özellikle de doğrudan yatırımlar şeklinde uzun vadeli olarak girdiği ülkedeki tüm riskleri de üstlenmek durumunda kaldığı bilinmektedir. Küreselleşme sürecinin ekonomik gelişmelerle ilişkisinin incelendiği bazı çalışmalar aşağıda özetlenmektedir.

Pathak (2015) çalışmasında; Hindistan'da küresel sermaye akışlarının gayrimenkul piyasası ve menkul kıymetler borsası üzerindeki etkisini ele almaktadır. Çalışmanın yapıldığı sırada ülkeye sadece iki yıldır uluslararası sermaye akışının gerçekleştiğini vurgulayan Pathak, Granger nedensellik testine göre konut fiyat endeksinin Hindistan'a DYY'yi çekmekte etkili olduğunu ancak tersinin geçerli olmadığını belirtmektedir.

Kartal ve Acaroğlu (2017) tarafından yapılan çalışmanın temel amacı; küresel entegrasyon ile ekonomik büyüme arasındaki ilişkiyi tespit etmektir. Çalışmada, Türkiye'nin 1961- 2013 döneminde yıllık düzeyde ticarete dışa açıklık ve doğrudan yabancı sermaye yatırımları üzerinden zaman serisi verileri incelenmiş ve ekonomik model kurularak ticaret politikası etkisinde ticarete dışa açıklığın ekonomik büyümeyi ve yatırım oranlarını gerek uzun, gerekse kısa dönemde pozitif yönde etkilediğini ortaya konulmuştur. Toplam ticarete dışa açıklık büyümesinin 1961-2013 döneminde ekonomik büyümeye etkisinin anlamlı fakat negatif olduğu anlaşılmıştır.

Uçan vd. (2017) tarafından yapılan çalışmada; 1980'li yıllardan sonra ekonomilerin serbestleşmesi, yaygınlaşan neo-liberal politikalar ile ekonomilerin arasındaki coğrafi sınırların kalkarak küresel bir pazarın olduğu ve yatırım hareketlerinin de bu değişimden etkilendiği ifade edilmektedir. Dünyada olduğu gibi Türkiye'de de küresel ekonomiyle bütünleşmenin en hızlı biçimde yaşandığı 1980 ve sonrası dönemde 2015 yılına kadar gerçekleşen makroekonomik veriler ile Granger nedensellik testi yapılarak elde edilen sonuçlara göre DYY'den ekonomik büyümeye doğru tek yönlü bir nedensellik ilişkisi saptanmıştır.

Ulcan (2018) tarafından yapılan araştırmada; 1980 yılı sonrası dönemde neo-liberal ekonomi politikalarıyla ekonomik anlamda da küreselleşme akımının hızlandığını vurgulamakta ve Türkiye'nin de bu sürece hızla dahil olduğuna değinmektedir. Küreselleşmenin ekonomik etkilerinin Türkiye'de de görülmeye başlandığı 1980 yılından itibaren 2015 yılına kadar geçen sürede gerçekleşen makro ekonomik göstergeler kullanılarak uygulanan Granger nedensellik testi DYY'den ekonomik büyümeye doğru tek yönlü bir ilişki olduğu ortaya konmaktadır.

Acemoğlu vd. (2010) tarafından yapılan çalışmada; küreselleşme farklı bir perspektiften ele alınmış ve küreselleşmenin ulus devletlerin aldığı siyasal kararlarla ilintili olduğunu vurgulamış, milliyetçilik ve militarizme bağlı olarak yine siyasal kısıtlarının olduğu tartışma konusu yapılmıştır. Regresyon analizi yapılarak askeri harcamaların gayri safi yurtiçi hasıla içindeki payı arttıka söz konusu ülkenin ikili ticaret ilişkilerinin düştüğü gözlemlenmiştir. Çalışmada atı çizilen nokta küreselleşmeyi teşvik eden özellikle bilgi

teknolojileri içinde birçok ilerleme kaydedilmiş olsa da küreselleşme ve ticarete açık olma hali halen ülkelerin siyasal seçimlerine kalmış olduğudur. Dolayısıyla daha militarist siyasal eğilimleri olan ülkelerin ticari ilişkileri ve küreselleşme ile bağları zayıflamaktadır denilmektedir.

3.3.3 Bir yumuşak güç potansiyeli olarak küresel gayrimenkul varlıkları

1990 yılı sonunda Joseph Nye tarafından kullanılmaya başlanan ve literatüre kazandırılan “yumuşak güç” kavramı; işbirliği sağlayarak ve çekicilik unsurlarını kullanarak yani dolaylı yollardan istediğini yaptırma olarak tanımlanmaktadır. İşbirliğini sağlamak noktasında baskı araçları kullanmak yerine ortak değerler üzerinden hareket edilmektedir (Çavuş 2012). Yumuşak güç kavramı temellerini genel olarak kültür, siyasi değerler ve dış politikadan almaktadır.

Gayrimenkul varlıkları; bilgi birikiminin, finansal kaynakların çıktığı bölgenin ötesine geçerek çeşitli bağlantılara konu olmasıyla giderek daha da uluslararasılaşmaktadır. Büdenberger ve Golubchikov (2017) tarafından yapılan çalışmaya göre gayrimenkul yatırımcıları içerisinde yabancı aktörlerin bulunması, jeopolitik ilişkilere yeni bir aşama kazandırmaktadır.

Ekonomik küreselleşme ile “eski moda” ve “sert” jeopolitik unsurların yerini “yumuşak” jeopolitik güce bıraktığı belirtilmektedir. Gayrimenkul hisselerinin uluslararasılaşması da bu değişimi yansıtmaktadır. Büdenberger ve Golubchikov (2017) tarafından Rusya’daki gayrimenkul yatırımlarını yumuşak güç bağlamında incelendiği çalışmada; gayrimenkul varlıklarını, ülkelerin yumuşak güçlerini doğrudan daha fazla kullanabilecekleri bir alan olarak tanımlamaktadırlar. Buradaki gayrimenkul varlıkları; devletlerin ülke sınırlarının ötesinde imaj yaratabildiği büyük yapılar olarak şekillendirilen varlıklardır. Gayrimenkul yatırımcıları içerisinde yabancı aktörlerin bulunması jeopolitik ilişkilere yeni bir aşama kazandırmaktadır. Rusya’da gayrimenkul sektöründe yabancıların yaygın bir şekilde iş yapmaları ülkedeki politik ve ekonomik istikrarla da yakından ilgilenmeleri sonucunu doğurmuştur. Gayrimenkul varlıklarının sabit ve sermaye yoğun varlıklar olmaları piyasadan çıkışlarını zor ve maliyetli hale getirmekte, gayrimenkul firmaları da

uluslararası ilişkilerden kaynaklanan aksaklıklara maruz kalmakta ve dolayısıyla söz konusu şirketler yaptırımlara karşı da baskı grupları (lobi) oluşturmaktadır.

Küresel şehirlerin yabancı gayrimenkul yatırımcıları tarafından adeta istila edilişi sonucunda gayrimenkulün uluslararasılaşmasının jeopolitik ilişkiler konusunda da farkındalık oluşmasına katkı yaptığı görülmektedir (Rogers ve Koh 2015). Gayrimenkulün uluslararasılaşmasına mali çıkarlar yön vermekte iken bu sürecin kapsamı ve ölçeği ülkenin gücüyle ilişkili olarak şekillenmektedir (Büdenberger ve Golubchikov 2017). Diğer yandan yumuşak gücün yatırımlar üzerindeki etkisine bakıldığında; Çin'in yumuşak gücündeki artışla deniz aşırı yaptığı yatırımlar arasında Granger nedensellik sınaması yapılarak bulunan bağlantıya göre uluslararası yumuşak güç uluslararası yatırımlara da arttırıcı etkide bulunmaktadır (Xuejun vd. 2017).

Literatürde, küresel sermayenin yaptığı uluslararası gayrimenkul yatırımlarını yumuşak güç ögesi olarak ele alan çok az çalışma bulunması bu konunun öneminin henüz yeterince kavranmamasına bağlamak yanlış görülmemektedir. Oysa bir ülkeden diğerine taşınan sermayenin yaptığı ya da satın aldığı taşınmaz varlıklarının; ev sahibi ülkede yatırımcı ülke lehine bir yumuşak güce çevrilmesi ve bu gücün yarattığı fayda sonucunda ev sahibi ülkeye çekilecek gayrimenkul yatırımlarının hem niceliksel, hem de niteliksel olarak artmasına olanak sağlayacağı öngörülmektedir. Yumuşak güç puanları incelendiğinde özellikle gelişmekte olan ülkelerin daha fazla yumuşak güç yaratmaya ihtiyaç duydukları ortaya çıkmaktadır. Uluslararası yatırımlar bu perspektifle ele alındığında gelişmekte olan ülkelere katkısının katlanarak artacağı düşünülmektedir.

Portland USC Center on Public Diplomacy yıllık olarak 30 ülkeyi bir bileşik endeks¹ ile ölçüp yumuşak güç değerlendirmesi yaparak söz konusu ülkeleri sıralamakta ve sonuçları

¹ Endeksteki her bir alt endeksin içinde bileşenler bulunmaktadır. Örneğin, girişim alt endeksi şu bileşenleri içermektedir: GSMH'ya oranla küresel patentler, WEF Rekabet Endeksi, GSMH'ya oranla yabancı doğrudan yatırımlar; Ekonomik Özgürlükler Endeksi, Yolsuzluk Algı Endeksi, GSMH'ya oranla ARGE harcamaları; Küresel Yenileşim Endeksi, KOBİ'lerde çalışan işgücünün yüzdesi olarak KOBİ'lerin sayısı; İş Yapma Kolaylığı Endeksi, işgücünün yüzdesi olarak işsizlik oranı, imalat ürünlerinin dışsatımı içindeki yüksek teknoloji ürünlerin oranı, Kişi başına Gayri Safi Millî Gelir'in yüzdesi olarak işe başlama maliyetleri yükü. Birkaç tane de farklı alt endeksler yapılmakta olup, bunlar; Çevresel Başarım Endeksi (Bağlılık); GSMH'nın yüzdesi olarak gölge ekonomi, Gelir Eşitsizliği ve Beşeri Kalkınma Endeksi (Hükümet) gibi sıralanabilir.

rapor halinde temmuz ayında yayınlamaktadır. 2017 yılına dair raporda Türkiye 30. sıradan listeye girerken BRICS ülkelerinden Brezilya 29., Rusya 26. ve Çin 25. sırada yer almaktadır. 2018 yılı raporunda ise Türkiye listede yer almamakta; Brezilya yeniden 29. sırada yer almakta, Rusya 28. ve Çin 27. sıraya gerilemiş görülmektedir. Sıralamaya en üst sıradan giren Birleşik Krallık'ı Fransa ve Almanya'nın takip ettiği görülmektedir. Henüz Brexit süreci tamamlanmadığı için halen AB ülkeleri içinde önde gelen ekonomiler olarak sayılabilecek ülkelerin; BM Dünya Yatırım Raporu'na göre Avrupa Bölgesi DYY çekme noktasında gerilese de yumuşak güç endeksini oluşturan göstergeler bağlamında önde olduğu dikkat çekmektedir (Çizelge 3.10).

Çizelge 3.10 2018 yılı yumuşak güç puanları ve bir önceki yıl karşılaştırması

Sıralama	Ülkeler	Puanı	2017 Yılı Sıralaması	2017 Yılı Puanı
1	Birleşik Krallık	80.55	2	75.72
2	Fransa	80.14	1	75.75
3	Almanya	78.87	4	73.67
4	ABD	77.80	3	75.02
5	Japonya	76.22	6	71.66
6	Kanada	75.70	5	72.90
7	İsviçre	74.96	7	70.45
8	İsveç	74.77	9	69.32
9	Hollanda	73.79	10	67.89
10	Avustralya	72.91	8	70.15
11	Danimarka	70.70	11	65.48
12	İtalya	70.40	13	64.70
13	Norveç	69.60	12	65.20
14	İspanya	69.11	15	63.57
15	Finlandiya	67.71	17	62.37
16	Belçika	67.25	16	62.80
17	Avusturya	67.23	14	63.75
18	Yeni Zelanda	66.68	18	61.96
19	İrlanda	62.78	19	60.62
20	Güney Kore	62.75	21	58.40
21	Singapur	62.44	20	58.55
22	Portekiz	57.98	22	54.43
23	Yunanistan	54.63	23	52.17
24	Polonya	54.14	24	51.27
25	Macaristan	53.49	28	48.16
26	Çekya	52.64	27	48.73
27	Çin	51.85	25	50.50
28	Rusya	51.10	26	49.60
29	Brezilya	50.69	29	47.41
30	Arjantin	48.89	-	-
-	Türkiye	-	30	45.35

4. ANKARA'DA TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM ÖRNEĞİ

4.1 Ankara İlinde 2007-2017 Yılları Arasında Gerçekleşen Ticari Gayrimenkul Yatırımları

Araştırmanın bu bölümünde; TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda oluşturulan örneklem grubuna ve paydaşlara uygulanan anketin analizi yer almaktadır. TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden alınan alım-satım listeleri incelenmiş olup, Ankara ilinde 2007- 2017 yılları arasında 153 adet ticari taşınmazın yabancılara intikalinin gerçekleştiği tespit edilmiştir. Söz konusu intikal işlemlerinin taşınmazın cinsinin açıklamalarında yer alan alt kategorilerden “işyeri; depolu orman ürünleri satış yeri; imalathane; hazır beton tesisi; üç katlı betonarme ve çelik sanayi yapısı; bir katlı betonarme trafo binası ve arsası; arıtma tesisi ve arsası; iki katlı prefabrik alışveriş merkezi; fırın ve arsa; büro; bürotel; depolu büro; depolu atölye” kategorilerine göre sınıflandırıldığında 153 adet taşınmazın olduğu görülmektedir. Bunlardan dört adedi Altındağ ilçesinde; bir adedi Bala ilçesinde; 98 adedi Çankaya ilçesinde; üç adedi Elmadağ ilçesinde; beş adedi Gölbaşı ilçesinde; iki adedi Kahramankazan ilçesinde; iki adedi Mamak ilçesinde; iki adedi Polatlı ilçesi ve 36 adedi Yenimahalle ilçesi sınırları içinde yer almaktadır.

4.2 Ankara İlinde 2007-2017 Döneminde Gerçekleşen Ticari Gayrimenkul Yatırımları

Çalışmada kullanılan veri seti olarak Ankara İli Çankaya ve Yenimahalle ilçelerinden seçilmiş taşınmaz yatırımları ve yabancı yatırımcı verilerinden yararlanılmıştır. Büro, bürotel, işyeri, depolu işyeri cinsinde olan taşınmazlar süzülüğünde 46 adet konu taşınmazın Çankaya İlçesi ve 36 adedinin ise Yenimahalle İlçesi sınırları içinde olduğu ve yatırımcıların amaçlarına göre taşınmaz yatırım kararları verdikleri açıkça dikkati çekmektedir (Çizelge 4.1). Yatırımcıların il sınırları içinde ilçelere göre yatırım tercihinden çok yatırım amacına uygunluk kriterine daha fazla önem verdikleri, saha çalışmalarının sonuçlarından açıkça anlaşılmaktadır.

Çizelge 4.1 Çankaya ve Yenimahalle ilçelerinde seçilen yabancı sermayeli şirketlerin hisse sayıları

İlçeler	Hisse Sayısı (Adet)
Çankaya	46
Yenimahalle	36
Toplam	82

Seçilen örneklem grubu içinde 82 adet hisse yer almakta iken, anket uygulamasını kabul eden yabancı sermayeli firmaların toplam hisse adedi 32 adet olmuştur. Diğer yandan konu ile ilgili alanda görev ve sorumlulukları bulunan kamu ve özel kurum ve kuruluşlar içinden seçilen paydaş grubuna da bilgi ve algı anketi uygulanmıştır (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2 Bilgi ve algı anketi uygulanan paydaş kurum ve kuruluşlar listesi

No	Paydaş Kurumların Adı
1	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
2	TC Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi
3	Yatırım Ortamını İyileştirme Koordinasyon Kurulu (YOİKK)
4	TC Merkez Bankası
5	TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü
6	Ankara Kalkınma Ajansı
7	Yenimahalle Tapu Müdürlüğü
8	Çankaya Tapu Müdürlüğü
9	Ankara Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü
10	Ankara Tarım İl Müdürlüğü Arazi Toplulaştırma ve Tarımsal Altyapı Şube Müdürlüğü
11	TOBB
12	Türkiye Belediyeler Birliği
13	JLL Türkiye
14	GYODER
15	Halk GYO A.Ş.

4.2.1 Ankara ilinde 2007-2017 döneminde gerçekleşen ticari gayrimenkul yatırımlarının yatırımcılar yönünden incelenmesi

Örneklem grubuna seçilen otuz iki farklı hisseye sahip olan yabancı sermayeli firmanın katılımcıları ile gerçekleştirilen bilgi ve algı anketinin sonuçları SPSS Paket Programı ile frekans ve yüzde dağılımları yapılarak analiz edilmiştir.

Katılımcı yabancı sermayeli firmaların ortalama kuruluş yılı yedi yıl öncesine dayanmaktadır (Çizelge 4.3). İncelenen firmaların faaliyet süresi ortalama 7 olup, bu süre 6 yıl ile 25 yıla arasında değişmekte ve firmaların oldukça yeni kurulmuş oldukları dikkati çekmektedir. Yabancı sermayeli firma adına anket uygulanan katılımcıların tamamının cinsiyeti erkek olup, firmaların arazi çalışmaları için erkek çalışanları tercih etme eğiliminde oldukları görülmüştür.

Çizelge 4.3 Örneklem grubunda yer alan ve anket uygulanan firmaların yaşları

Göstergeler	Örneklem Sayısı	Ortalama	Medyan	Minimum	Maksimum
Kaç Yıllık Firma Olduğu	32	6,9	6,0	6,0	25,0

Ankete katılan 32 adet yabancı sermayeli hissedar firmanın %93,8'i finansal piyasalar sektöründe faaliyet gösteren anonim şirket türünde olduğu görülmektedir (Çizelge 4.4). Sermaye şirketlerinin kurulması ile para ve sermaye piyasalarından yararlanma olanağı daha yüksek olmaktadır (Çizelge 4.4).

Çizelge 4.4 Örneklem grubunda yer alan ve anket uygulanan firmaların şirket türleri

Şirket Türü	Örneklem Sayısı	Oranı (%)
Anonim	30	93,8
Limited	2	6,3
Toplam	32	100,0

Katılımcı yabancı sermayeli firmalardan %94'ünün Ankara'da çalışan personeli bulunmaz iken, %3'ünün Ankara'da 0-5 adet çalışanı, kalan %3'ün ise 5-10 adet çalışanı bulunmaktadır. Örneklem grubundaki hiçbir firmanın diğer illerde çalıştırılan personeli

bulunmamaktadır. Firmaların %94'lük kesim 5-10 yıl arası Türkiye'de yatırım yapmakta iken, %6'luk kesim 20-25 yıl arası Türkiye'de yatırım yapmaktadır ve hiçbirinin halihazırda ve geçmişte Türkiye dışında yatırım gerçekleştirdiği bir ülke bulunmamaktadır (Çizelge 4.5).

Çizelge 4.5 Anket uygulanan firmaların personel ve yatırım bilgileri

Göstergeler		Örneklem Sayısı	Yüzde Dağılım (%)
Cinsiyet (1: Erkek, 2: Kadın)	Erkek	32	100,0
	Toplam	32	100,0
Ankara'da çalışan personel sayısı (0-5 :1; 5-10:2)	0	30	93,8
	1	1	3,1
	2	1	3,1
	Toplam	32	100,0
Varsa Diğer İllerde Çalıştırdığı Personel Sayısı:	0	32	100,0
	Toplam	32	100,0
Kaç yıldır Türkiye'de yatırım yapıyorsunuz?	0-5	0	0,0
	5-10	30	93,8
	10-15	0	0,0
	15-20	0	0,0
	20-25	2	6,3
	Toplam	32	100,0
Daha önce hangi ülkeye/ülkelere yatırım yapmıştınız?	0	32	100,0
	Toplam	32	100,0
Halihazırda Türkiye dışında yatırım yaptığınız ülke bulunmakta mıdır?	0	32	100,0
	Toplam	32	100,0

Bütün katılımcı firmaların ticari gayrimenkul sınıflandırmaları hakkında bilgisi bulunmakta, ancak sadece %3,1'inin sahip olduğu ofisin hangi sınıfa girdiği hakkında bilgisi bulunmaktadır (Çizelge 4.6). Sınıflamada daha çok kullanım amaçlarına göre gayrimenkul yatırımlarının ele alındığı görülmektedir.

Çizelge 4.6 Firmaların ticari gayrimenkul sınıflandırmaları ve yatırımları bilgileri

Göstergeler		Örneklem Sayısı (n)	Oran (%)
Ticari gayrimenkul sınıflandırmaları hakkında bilginiz var mı?	Evet	32	100,0
	Hayır	0	0,0
	Toplam	32	100,0
Sahip olduğunuz ofis hangi sınıfa girmektedir?	0	31	96,9
	C	0	0,0
	B	0	0,0
	B+	0	0,0
	A	1	3,1
	A+	0	0,0
	Toplam	32	100,0

Katılımcı yabancı sermayeli firmalar; uluslararası yatırım yaparken dikkate alması gereken unsurlar arasında önem sırasına göre; “Ev Sahibi Ülkenin Ekonomik Büyüklüğü”, “Ev Sahibi Ülkede İşgücüne Erişim”, “Ev Sahibi Ülkede Gayrimenkul Değer Artış Hızı”, “Ev Sahibi Ülkenin Jeopolitik Konumu”, Ev Sahibi Ülkenin Uluslararası Alandaki İmajı” %94 oranıyla ilk sırada yer alırken “Ev Sahibi Ülkede Siyasi İstikrar Ortamı”, “Ev Sahibi Ülkenin İş Yapma Kolaylığı İndeksi Sıralaması” %97 oranıyla ikinci sırada ve “Hukuki Düzenlemeler”, “Ev Sahibi Ülkedeki Yatırım Teşvikleri”, “Ev Sahibi Ülkede Ekonomik İstikrar Ortamı” %97 oranıyla üçüncü sırada yer alan unsurlar olmuşlardır (Çizelge 4.7).

Çizelge 4.7 Firmalar için uluslararası yatırım yapmada dikkate aldığı unsurlar

Göstergeler		Örneklem Sayısı (n)	Yüzde (%)
Hukuki Düzenlemeler	Birinci derece	1	3,1
	İkinci derece	0	0,0
	Üçüncü derece	0	0,0
	Dördüncü derecede	0	0,0
	Beşinci derece	31	96,9
	Toplam	32	100,0
Ev Sahibi Ülkenin Ekonomik Büyüklüğü	Birinci derece	1	3,1
	İkinci derece	0	0,0
	Üçüncü derece	30	93,8
	Dördüncü derecede	0	0,0
	Beşinci derece	1	3,1
	Toplam	32	100,0
Ev Sahibi Ülkede İşgücüne Erişim	Birinci derece	0	0,0
	İkinci derece	1	3,1
	Üçüncü derece	30	93,8
	Dördüncü derecede	0	0,0
	Beşinci derece	1	3,1
	Toplam	32	100,0
Ev Sahibi Ülkedeki Yatırım Teşvikleri	Birinci derece	1	3,1
	İkinci derece	0	0,0
	Üçüncü derece	0	0,0
	Dördüncü derecede	0	0,0
	Beşinci derece	31	96,9
	Toplam	32	100,0
Ev Sahibi Ülkede Ekonomik İstikrar Ortamı	Birinci derece	1	3,1
	İkinci derece	0	0,0
	Üçüncü derece	0	0,0
	Dördüncü derecede	0	0,0
	Beşinci derece	31	96,9
	Toplam	32	100,0

Çizelge 4.7 Firmalar için uluslararası yatırım yapmada dikkate aldığı unsurlar (devam)

Ev Sahibi Ülkede Siyasi İstikrar Ortamı	Birinci derece	1	3,1
	İkinci derece	0	0,0
	Üçüncü derece	0	0,0
	Dördüncü derecede	30	93,8
	Beşinci derece	1	3,1
	Toplam	32	100,0
Ev Sahibi Ülkenin İş Yapma Kolaylığı İndeksi Sıralaması	Birinci derece	1	3,1
	İkinci derece	0	0,0
	Üçüncü derece	0	0,0
	Dördüncü derecede	31	96,9
	Beşinci derece	0	0,0
	Toplam	32	100,0
Ev Sahibi Ülkede Gayrimenkul Değer Artış Hızı	Birinci derece	1	3,1
	İkinci derece	0	0,0
	Üçüncü derece	30	93,8
	Dördüncü derecede	1	3,1
	Beşinci derece	0	0,0
	Toplam	32	100,0
Ev Sahibi Ülkenin Jeopolitik Konumu	Birinci derece	0	0,0
	İkinci derece	1	3,1
	Üçüncü derece	30	93,8
	Dördüncü derecede	0	0,0
	Beşinci derece	1	3,1
	Toplam	32	100,0
Ev Sahibi Ülkenin Uluslararası Alandaki İmajı	Birinci derece	0	0,0
	İkinci derece	1	3,1
	Üçüncü derece	30	93,8
	Dördüncü derecede	0	0,0
	Beşinci derece	1	3,1
	Toplam	32	100,0

Katılımcı yabancı sermayeli firmalara Türkiye’yi yatırım için seçmekte etkili olabilecek faktörler sorulduğunda; “Hukuki Düzenlemeler”, “Ev Sahibi Ülkedeki Yatırım Teşvikleri”, “Ev Sahibi Ülkede Ekonomik İstikrar Ortamı” %97 oranıyla en yüksek etkiye sahip faktörler olarak öne çıkarken, “Ev Sahibi Ülkede Siyasi İstikrar Ortamı” %94 oranıyla ve “Ev Sahibi Ülkenin İş Yapma Kolaylığı İndeksi Sıralaması” %97 oranıyla yüksek etkiye sahip olarak ve “Ev Sahibi Ülkenin Ekonomik Büyüklüğü”, “Ev Sahibi Ülkede İşgücüne Erişim”, “Ev Sahibi Ülkede Gayrimenkul Değer Artış Hızı”, “Ev Sahibi Ülkenin Jeopolitik Konumu”, Ev Sahibi Ülkenin Uluslararası Alandaki İmajı” %94 oranıyla düşük etkiye sahip olduğu algısının hakim olduğu görülmektedir (Çizelge 4.8).

Çizelge 4.8 Firmaların uluslararası yatırım yapmada Türkiye'nin ev sahibi ülke olarak seçilmesinde etkili olan faktörlerin sıralaması

Başlıca Faktörler	Birinci derece		İkinci derece		Üçüncü derece		Dördüncü derecede		Beşinci derece		Toplam	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Hukuki Düzenlemeler	1	3,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	31	96,9	32	100,0
Ev Sahibi Ülkenin Ekonomik Büyüklüğü	1	3,1	0	0,0	30	93,8	0	0,0	1	3,1	32	100,0
Ev Sahibi Ülkede İşgücüne Erişim	0	0,0	1	3,1	30	93,8	0	0,0	1	3,1	32	100,0
Ev Sahibi Ülkedeki Yatırım Teşvikleri	1	3,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	31	96,9	32	100,0
Ev Sahibi Ülkede Ekonomik İstikrar Ortamı	1	3,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	31	96,9	32	100,0
Ev Sahibi Ülkede Siyasi İstikrar Ortamı	1	3,1	0	0,0	0	0,0	30	93,8	1	3,1	32	100,0
Ev Sahibi Ülkenin İş Yapma Kolaylığı İndeksi Sıralaması	1	3,1	0	0,0	0	0,0	31	96,9	0	0,0	32	100,0
Ev Sahibi Ülkede Gayrimenkul Değer Artış Hızı	1	3,1	0	0,0	30	93,8	1	3,1	0	0,0	32	100,0
Ev Sahibi Ülkenin Jeopolitik Konumu	0	0,0	1	3,1	30	93,8	0	0,0	1	3,1	32	100,0
Ev Sahibi Ülkenin Uluslararası Alandaki İmajı	0	0,0	1	3,1	30	93,8	0	0,0	1	3,1	32	100,0

Örnekleme grubu tarafından ticari taşınmazların yabancılara satılmasında sırasıyla “Edinim Koşulları”, “Mevzuat /Düzenlemeler/Uluslararası Anlaşmalar”, “Ekonomik Koşullar”, “Ülkedeki Siyasi İklim” ve “Yapısal Reformlar” önemli olarak aktarılırken yatırım sürecinde karşılaşılan sorunlar arasında “Yetersiz İmar Düzenlemeleri”, ilk sırada yer alırken, bunu “Bankacılık Sistemi” ve “Yerel Yönetimlerin Eksikleri” takip etmektedir (Çizelge 4.9).

Uluslararası yatırım yaparken “Politik Risk (Savaş, politik şiddet, kamulaştırma, sözleşme ihlalleri vb.)”, “Hukuki Riskler (Değişen Mevzuat, Uygulamadaki Sıkıntılar)” ve “Ekonomik Risk (Ekonomik iklimin güven vermemesi)” türlerinin tamamı katılımcı firmalar tarafından “yatırım riski” olarak algılanırken hiçbirinin “Çevresel Riskler (Doğal afetler gibi)”in yatırım riski olarak algılamadığı bununla birlikte Türkiye’yi yatırım için ev sahibi ülke olarak seçerken örnekleme grubunun tamamının göz önünde bulundurduğu risklerin mevcut olduğu, ancak Ankara’da gayrimenkul alırken var olmadığı dikkat çekmektedir (Çizelge 4.10).

Çizelge 4.9 Ticari taşınmazların yabancılara satışında etkili olan faktörler

Etkileyen Faktörler	En Yüksek		2		3		4		En Düşük		Toplam	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Mevzuat / Düzenlemeler / Uluslararası Anlaşmalar	1	3,1	30	93,8	1	3,1	0	0,0	0	0,0	32	100,0
Edinim Koşulları	31	96,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	3,1	32	100,0
Ekonomik İstikrar	2	6,3	0	0,0	30	93,8	0	0,0	0	0,0	32	100,0
Yapısal Reformlar	1	3,1	0	0,0	0	0,0	1	3,1	30	93,8	32	100,0
Ülkedeki Siyasi İklim	1	3,1	1	3,1	0	0,0	30	93,8	0	0,0	32	100,0
Yatırım Sürecinde Karşılaşılan Sorunların Önem Derecesi (1: En yüksek önem derecesini ifade eder)	En Yüksek		2		3		4		En Düşük		Toplam	
Bankacılık Sistemi	2	6,3	30	93,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	32	100,0
Yetersiz İmar Düzenlemeleri	31	96,9	1	3,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	32	100,0
Yerel Yönetimlerin Eksiklikleri	1	3,1	0	0,0	1	3,1	30	93,8	0	0,0	32	100,0

Çizelge 4.10 Örneklem grubundaki firmalar uluslararası yatırım riskleri

Yatırım Riskleri	0		Evet		Hayır		Toplam	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Politik Risk (Savaş, politik şiddet, kamulaştırma, sözleşme ihlalleri gibi)	0	0,0	32	100,0	0	0,0	32	100,0
Çevresel Riskler (Doğal afetler)	31	96,9	1	3,1	0	0,0	32	100,0
Hukuki Riskler (Değişen Mevzuat, Uygulamadaki Sıkıntılar)	0	0,0	32	100,0	0	0,0	32	100,0
Ekonomik Risk (Ekonomik iklimin güven vermemesi)	0	0,0	32	100,0	0	0,0	32	100,0

Firmaların yatırım kararlarının altında ekonomik amaçların olduğu ve sosyal amaçları hiç dikkate alınmadığı gözlenmiştir. Örneklem grubunun yatırım kararlarında ekonomik karakterli risklerin önem kazandığı açıkça ortaya çıkmaktadır. Bu amaçla “anapara kaybı” ve “getiri kaybı” riski en yüksek oranda etkili olurken, bunları “likidite riski” ve “alım gücü kaybı” gibi riskler izlemektedir (Çizelge 4.11). Örneklem grubunun %94’ü 2018 yılının Eylül ayında Resmi Gazete’de yayımlanan “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” kapsamında daha önce en az 1.000.000 USD tutarında taşınmazın tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın alınması hükmünün 250.000 USD veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı satın alan yabancıların, söz konusu haktan yararlanabileceği şeklinde değiştirilmesinin edinilen taşınmaz miktarını azaltacağı; kalan %6’lık kesim ise artıracığı yönünde görüş bildirmiştir (Çizelge 4.12).

Çizelge 4.11 Firmaların uluslararası yatırım risk grupları ve önem derecesi

Yatırım Risk Grupları	Etkilemedi		Çok Düşük		Düşük		Yüksek		Çok Yüksek Etkiledi		Toplam	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Likidite Riski	1	3,1	1	3,1	0	0,0	30	93,8	0	0,0	32	100,0
Anapara Kaybı	0	0,0	2	6,3	0	0,0	0	0,0	30	93,8	32	100,0
Getiri Kaybı	0	0,0	1	3,1	1	3,1	0	0,0	30	93,8	32	100,0
Alım Gücü Kaybı	0	0,0	1	3,1	30	93,8	1	3,1	0	0,0	32	100,0

Örneklem grubundaki firmaların %94'ünün TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yayımlanan 15.02.2019 tarih 2019/1 sayılı genelge ile yabancı uyruklu kişilere artık sadece vatandaşlık başvurusunda değil, aynı zamanda alıcı veya satıcı olarak taraf oldukları bütün satış işlemlerinde de “gayrimenkul değerlendirme raporu” zorunluluğu getirilmesi konusundaki değişikliği hakkında bilgi sahibi olmadığı ve %6'sının ise bilgi sahibi olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değişikliğin yabancı tüzel kişilere ticari taşınmaz satışını azaltacağı algısının %94 oranında olduğu ortaya konulmuştur (Çizelge 4.12).

Örneklem grubunun %94'ü yabancı yatırımların önümüzdeki on yıl içinde artacağını; %7'si ise azalacağını düşünmektedir. Örneklem grubunun tamamı bir yatırımın 0-5 yıl arasında geri dönüş süresinin olacağını beklemekte olup, grubun %50'si Türkiye'de gerçekleştirdiği yatırımın 0-5 yıl arasında; diğer yarısı ise 5-10 yıl arasında döndüğünü belirtmektedir (Çizelge 4.13).

Çizelge 4.12 Firmaların güncel genelge ve yönetmelik hakkında görüşleri

Görüşler		Sayı	Oran (%)
Yönetmelik	Artırmakta	2	6,3
	Azaltmakta	30	93,8
	Hiç Etkilememekte	0	0,0
	Fikrim Yok	0	0,0
	Toplam	32	100,0
Genelge	Evet	2	6,3
	Hayır	30	93,8
	Toplam	32	100,0
Söz konusu değişiklik yabancı tüzel kişilere ticari taşınmaz satışını sizce ne yönde etkileyecektir?	Artıracaktır	2	6,3
	Azaltacaktır	30	93,8
	Hiç Etkilemeyecektir	0	0,0
	Fikrim Yok	0	0,0
	Toplam	32	100,0

Çizelge 4.13 Firmaların yatırımların geri dönüş sürelerine ilişkin görüşleri

Görüşler	Sayı	Oran (%)	
Sizce Türkiye’deki yabancı yatırımlar önümüzdeki on yıl içerisinde hangi yönde değişim gösterir?	Azalır	2	6,3
	Artar	30	93,8
	Toplam	32	100,0
Türkiye’de yaptığınız ve tamamlanmış bir yatırım bulunmakta ise geri dönüş süresi ne kadar olmuştur?	0-5 Yıl	1	50,0
	5-10 Yıl	1	50,0
	Toplam	2	100,0
Türkiye’de yaptığınız ve tamamlanmamış bir yatırım bulunmakta ise geri dönüş süresi ne kadar olması beklenmektedir?	0-5 Yıl	1	100,0
	5-10 Yıl	0	0,0
	Toplam	1	100,0

Firmaların tamamı yabancı yatırımların ev sahibi ülkeye değer kattığını ve “siyasi istikrar” ortamının uluslararası yatırımları pozitif yönde etkilediğini düşünürken, %94’ü Türkiye’de DYY gelişim potansiyelinin yavaş gelişme eğiliminde olduğu ve AB’ne üyelik sürecinin yatırımcılara ne yönde etkisi olacağına dair fikir sahibi olmadığı tespit edilmiştir. Firmaların %97’si ise Türkiye’de yeterli yatırım teşviki yapıldığını ve AB’ne üyelik sürecinin yatırımcılar için daha güvenilir bir ülke imajı çizdiğini düşünmektedir (Çizelge 4.14).

Örnekleme grubunun %94’ü Türkiye’ye kabul edilen göçmenlerin yatırımcılara ne yönde etkisi olduğu hakkında fikir belirtmezken, %3’ü olumsuz etkilediğini, kalan %3’ü ise herhangi bir etkisinin olmadığını düşünmektedir. Katılımcıların tamamı uzun vadede (1-5 yıl içinde) bir kriz yaşanabileceğini düşünmekte iken, %97’si yabancı yatırımların Türkiye’deki rekabet ortamını yüksek oranda etkilediğini ifade etmektedir (Çizelge 4.15).

Katılımcı firmalara ticari gayrimenkulünü Ankara’dan almayı tercih ederken “Kurumsal Kararlar Nedeniyle Zorunluluktan”, “Başkent Olduğu İçin”, “Merkezi Yönetim Bürokrasisine Yakınlık”, “Ankara’da Fiyat Seviyesinin Daha Uygun Olması”, “Ankara’nın Coğrafi Konumu – Ulaşım Elverişliliği”, “Nüfus Yoğunluğu”, “Kentleşme Derecesi”, “İnşaat Kalitesi”, “Hizmet Sektörünün Gelişmişliği”, “Yatırımın Geri Dönüş Süresi”, “Yerel Yönetimlere Erişimin Kolaylığı”, “Ticari Gayrimenkul Arzının Çeşitliliği”, “Altyapı” unsurlarının etkisi sorulmuş ve bu unsurların %93 ile %97 arasında değişen oranlarla düşük seviyede etkili oldukları bilgisine ulaşılmıştır (Çizelge 4.16):

Çizelge 4.14 Firmaların yabancı yatırımların ev sahibi ülkeye yaptığı çeşitli etkileri

Görüşler	Sayı	Oran (%)	
Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımların gelişim potansiyelini nasıl görüyorsunuz?	Gerileme Eğiliminde	1	3,1
	Durağan	0	0,0
	Yavaş Gelişme Eğiliminde	30	93,8
	Hızlı Gelişme Eğiliminde	1	3,1
	Fikrim Yok	0	0,0
	Toplam	32	100,0
Türkiye’de yeterli yatırım teşviki yapıldığını düşünüyor musunuz?	Hayır	1	3,1
	Evet	31	96,9
	Toplam	32	100,0
Yabancı yatırımların ev sahibi ülkeye değer kattığını düşünüyor musunuz?	Hayır	0	0,0
	Evet	32	100,0
	Toplam	32	100,0
AB’ne üyelik sürecinin yatırımcılara ne yönde etkisi olduğunu düşünüyorsunuz?	Olumlu Yönde Etkiledi	0	0,0
	Olumsuz Etkisi Oldu	1	3,1
	Herhangi Bir Etkisi Olmadı	1	3,1
	Fikrim Yok	30	93,8
	Toplam	32	100,0
AB’ne üyelik sürecinin yatırımcılar için daha güvenilir bir ülke imajı çizdiğini düşünüyor musunuz?	Hayır	1	3,1
	Evet	31	96,9
	Toplam	32	100,0
“Siyasi İstikrar” ortamının uluslararası yatırımları pozitif yönde etkilediğini düşünüyor musunuz?	Hayır	0	0,0
	Evet	32	100,0
	Toplam	32	100,0
Türkiye’ye kabul edilen göçmenlerin yatırımcılara ne yönde etkisi olduğunu düşünüyorsunuz?	Olumlu Yönde Etkiledi	0	0,0
	Olumsuz Etkisi Oldu	1	3,1
	Herhangi Bir Etkisi Olmadı	1	3,1
	Fikrim Yok	30	93,8
	Toplam	32	100,0
Sizce yabancı yatırımlar Türkiye’deki rekabet ortamını ne derece etkilemektedir?	Etkilemedi	0	0,0
	Çok Düşük	1	3,1
	Düşük	0	0,0
	Yüksek	31	96,9
	Çok Yüksek Etkiledi	0	0,0
	Toplam	32	100,0
Türkiye gayrimenkul sisteminde kriz olasılığı hakkında fikriniz nedir?	Hâlihazırda yaşanan bir kriz yok	0	0,0
	Hâlihazırda bir kriz yaşanıyor	0	0,0
	Herhangi bir kriz beklentim yok	0	0,0
	Uzun vadede bir kriz yaşanabilir (1-5 yıl içerisinde)	32	100,0
	Kısa vadede bir kriz yaşanabilir (Bir yıl içerisinde)	0	0,0
	Toplam	32	100,0

Çizelge 4.15 Örneklem grubunda yer alan ve anket uygulanan firmaların yabancı yatırımların ev sahibi ülkeye yaptığı çeşitli etkiler ve ekonomik kriz hakkında görüşleri

		n	%
Türkiye'ye kabul edilen göçmenlerin yatırımcılara ne yönde etkisi olduğunu düşünüyorsunuz?	Olumlu Yönde Etkiledi	0	0,0
	Olumsuz Etkisi Oldu	1	3,1
	Herhangi Bir Etkisi Olmadı	1	3,1
	Fikrim Yok	30	93,8
	Toplam	32	100,0
Sizce yabancı yatırımlar Türkiye'deki rekabet ortamını ne derece etkilemektedir?	Etkilemedi	0	0,0
	Çok Düşük	1	3,1
	Düşük	0	0,0
	Yüksek	31	96,9
	Çok Yüksek Etkiledi	0	0,0
Toplam	32	100,0	
Türkiye gayrimenkul sisteminde kriz olasılığı hakkında fikriniz nedir?	Hâlihazırda yaşanan bir kriz yok	0	0,0
	Hâlihazırda bir kriz yaşanıyor	0	0,0
	Herhangi bir kriz beklentim yok	0	0,0
	Uzun vadede bir kriz yaşanabilir (1-5 yıl içerisinde)	32	100,0
	Kısa vadede bir kriz yaşanabilir (Bir yıl içerisinde)	0	0,0
	Toplam	32	100,0

Çizelge 4.16 Firmaların Ankara'ya yatırım yapma tercihini etkileyen faktörler

Seçilmiş Faktörler	Etkilemedi		Çok Düşük		Düşük		Yüksek		Çok Yüksek Etkiledi		Toplam	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Kurumsal Kararlar Nedeniyle Zorunluluktan	0	0,0	0	0,0	30	93,8	0	0,0	2	6,3	32	100,0
Başkent Olduğu İçin	1	3,1	0	0,0	30	93,8	0	0,0	1	3,1	32	100,0
Merkezi Yönetim Bürokrasisine Yakınlık	1	3,1	1	3,1	30	93,8	0	0,0	0	0,0	32	100,0
Ankara'da Fiyat Seviyesinin Daha Uygun Olması	0	0,0	0	0,0	30	93,8	0	0,0	2	6,3	32	100,0
Ankara'nın Coğrafi Konumu – Ulaşım Elverişliliği	0	0,0	0	0,0	30	93,8	1	3,1	1	3,1	32	100,0
Nüfus Yoğunluğu	1	3,1	0	0,0	30	93,8	1	3,1	0	0,0	32	100,0
Kentleşme Derecesi	1	3,1	0	0,0	30	93,8	1	3,1	0	0,0	32	100,0
İnşaat Kalitesi	1	3,1	0	0,0	31	96,9	0	0,0	0	0,0	32	100,0
Hizmet Sektörünün Gelişmişliği	1	3,1	0	0,0	31	96,9	0	0,0	0	0,0	32	100,0
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	0	0,0	1	3,1	30	93,8	1	3,1	0	0,0	32	100,0
Yerel Yönetimlere Erişimin Kolaylığı	1	3,1	0	0,0	30	93,8	1	3,1	0	0,0	32	100,0
Ticari Gayrimenkul Arzının Çeşitliliği	0	0,0	1	3,1	30	93,8	1	3,1	0	0,0	32	100,0
Altyapı	0	0,0	1	3,1	31	96,9	0	0,0	0	0,0	32	100,0

4.2.2 Ankara ilinde 2007-2017 döneminde gerçekleşen ticari gayrimenkul yatırımlarının paydaşlar açısından incelenmesi

Örneklem grubuna seçilen on üç farklı paydaş kuruluştan 15 adet katılımcı ile gerçekleştirilen bilgi ve algı anketinin sonuçları SPSS Paket Programı ile frekans ve yüzde dağılımları yapılarak analiz edilmiştir.

Paydaş kurumlar adına bilgi ve algı anketi uygulanan %80'i erkek ve %20'si kadın olan katılımcılardan %40'ı uzman olarak görev yapmakta iken, kalan paylar eşit olarak tapu müdürü, genel sekreter, il planlama uzmanı, mali işler genel müdür yardımcısı, memur, mühendis, proje ve finans müdürü, sermaye piyasaları analisti ve şube müdürü olarak anılan görevler arasında dağılmaktadır. Eğitim durumları incelendiğinde %40'ı lisansüstü, %60'ı lisans mezunu olan katılımcıların, kurumlarındaki hizmet süresi ortalama 10,4 yıl ve yaş ortalaması ise 38,5 olarak saptanmıştır (Çizelge 4.17 ve 4.18). Görüşülen kişilerin nitelikli oldukları ve eğitim düzeylerinin nispeten yüksek olduğu açıktır.

Çizelge 4.17 Görüşülen paydaşların eğitim düzeyleri ve cinsiyet dağılımları

Eğitim ve Cinsiyet Dağılımı		Sayı	Oran (%)
Eğitim Düzeyi	Lisansüstü	6	40,0
	Lisans	9	60,0
	Toplam	15	100,0
Cinsiyet	Erkek	12	80,0
	Kadın	3	20,0
	Toplam	15	100,0

Çizelge 4.18 Görüşülen paydaş kurum katılımcılarının hizmet süreleri ve yaş dağılımları

Göstergeler	Örneklem Sayısı	Ortalama	Medyan	Minimum	Maksimum	Standart Sapma
Hizmet Süresi (Yıl)	15	10,4	8,0	1,0	32,0	8,1
Yaşı (Yıl)	15	38,5	37,0	30,0	58,0	8,0

Katılımcılara göre kurumlarının Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin uygulamaların belirlenmesi ve yönetilmesindeki rollerinin sıralanması istendiğinde ilk sırada “yasal düzenleme önerisi ve politika yapma” ve “veri toplama/istatistik”; ikinci sırada “danışmanlık-tavsiye” ve son olarak “izleme-değerlendirme” yer almaktadır (Çizelge 4.19).

Çizelge 4.19 Anket uygulanan paydaş kurum katılımcılarının rolleri

Paydaşların Rollerini	Evet	
	Sayı	Oran (%)
Yasal Düzenleme Önerisi ve Politika Yapma	7	46,7
Uygulama Öncesi İşlemler	2	13,3
Uygulama (Tescil)	2	13,3
İzleme – Değerlendirme	3	20,0
Danışmanlık-Tavsiye	6	40,0
Veri Toplama/İstatistik	7	46,7

Katılımcıların Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin ticari taşınmaz edinimine ilişkin mevzuat hakkında ve genel anlamdaki bilgi düzeyi sorulduğunda %46,7 ve %66,7 oranlarında kısmen bilgi sahibi olduklarını ifade ettikleri saptanmıştır. Aynı konuda toplumun bilgi düzeyini değerlendirmeleri istendiğinde %40 oranında katılımcı toplumun bu konuda çok az bilgi sahibi olduğunu düşündüğü görülmektedir. Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin uygulamaların kentsel politikaları %66,7 oranında ve ekonomik büyümeyi %53,3 oranında kısmen etkilediği düşünülmektedir (Çizelge 4.20).

2018 yılının Eylül ayında Resmi Gazete’ de yayımlanan “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” kapsamında daha önce en az 1.000.000 USD tutarında taşınmazın tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın alınması hükmünün 250.000 USD veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı satın alan yabancıların bu haktan yararlanabileceği şeklinde değiştirilmesi ardından, bu bağlamda edinilen taşınmaz miktarının etkilenip etkilenmemesi konusunda katılımcılar %86,7 oranıyla fikir sahibi olmadıkları yönünde değerlendirme yapılmıştır.

Çizelge 4.20 Görüşülen paydaş kurum katılımcılarının mevzuata ilişkin düşünceleri

Görüşler	Sayı	Oran (%)	
Genel olarak Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin ticari taşınmaz edinimine ilişkin bilginiz ne düzeydedir?	Çok Az Bilgim Var	4	26,7
	Kısmen Bilgim Var	10	66,7
	Detaylı Bilgim Var	1	6,7
	Toplam	15	100,0
Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin ticari taşınmaz edinimi konusundaki mevzuata ilişkin bilgi düzeyinizi nasıl değerlendirirsiniz?	Hiç Duymadım	2	13,3
	Çok Az Bilgim Var	5	33,3
	Kısmen Bilgim Var	7	46,7
	Detaylı Bilgim Var	1	6,7
	Toplam	15	100,0
Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin ticari taşınmaz edinimi mevzuatı hakkında toplumun bilgi düzeyini genel olarak nasıl değerlendirirsiniz?	Hiç Duymadım	4	26,7
	Bilgim Yok Ama	5	33,3
	Çok Az Bilgim Var	6	40,0
	Toplam	15	100,0
Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin uygulamalar sizce kentsel politikaları ne derecede etkilemektedir?	Kısmen Etkilemekte	10	66,7
	Hiç Etkilememekte	4	26,7
	Fikrim Yok	1	6,7
	Toplam	15	100,0
Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimi sizce ekonomik büyümeyi ne derecede etkilemektedir?	Etkilemekte	1	6,7
	Kısmen Etkilemekte	8	53,3
	Hiç Etkilememekte	5	33,3
	Fikrim Yok	1	6,7
	Toplam	15	100,0

TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yayımlanan 15.02.2019 tarih 2019/1 sayılı Genelge ile yabancı uyruklu kişilere artık sadece vatandaşlık başvurusunda değil, aynı zamanda alıcı veya satıcı olarak taraf oldukları tüm satış işlemlerinde de “gayrimenkul değerlendirme raporu” zorunluluğu getirilmesi hakkında %66,7 oranında bilgi sahibi olduklarını ifade eden katılımcılardan %33,3’ü bu değişikliğin yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimini azaltacağını ve %53,3’ü ise fikir sahibi olmadığını beyan etmektedirler.

Yabancı yatırımcıların faaliyetleri ve özellikle gayrimenkul yatırımlarının birçok faktörden etkilendiği bilinmektedir. Katılımcılardan ticari taşınmazların yabancılara satılmasında etkili faktörlerin sıralanması istendiğinde; ilk sırada edinim koşulları, ikinci sırada mevzuat, üçüncü sırada ekonomik istikrar, dördüncü sırada yapısal reformlar ve son olarak ülkedeki siyasi iklimin etkili faktörler arasında yer aldığı dikkat çekmektedir (Çizelge 4.21).

Çizelge 4.21 Paydaş kurum katılımcılara göre ticari taşınmazların yabancılara satılmasında etkili faktörlerin sıralanması

Seçilmiş Faktörler	1.Sıra		2.Sıra		3.Sıra		4.Sıra		5.Sıra		Toplam	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Mevzuat / Düzenlemeler / Uluslararası Anlaşmalar	1	6,7	7	46,7	3	20,0	1	6,7	3	20,0	15	100,0
Edinim Koşulları	8	53,3	2	13,3	3	20,0	1	6,7	1	6,7	15	100,0
Ekonomik İstikrar	3	20,0	2	13,3	5	33,3	4	26,7	1	6,7	15	100,0
Yapısal Reformlar	0	0,0	1	6,7	2	13,3	7	46,7	5	33,3	15	100,0
Ülkedeki Siyasi İklim	2	13,3	2	13,3	2	13,3	5	33,3	4	26,7	15	100,0

Yabancı yatırımcıların birçok kamu ve özel kurum ile işbirliği yapması ve buna göre arazi edinimi, proje geliştirme ve uygulama yapılması gerekli olmaktadır. Bunun dışında işletme dönemi içinde de yatırımcının birçok kişi ve kurum ile farklı konularda işbirliği yapması zorunluluğunun olduğu açıktır. Paydaş kurum katılımcıları tarafından, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimi sürecinde işbirliği yapılması öngörülen ve kamu kurumları, yerel yönetimler, üniversite, sivil toplum kuruluşu (STK) ve özel sektör bünyesinde yer alan kurum ve kuruluşlarla geliştirilebilecek görev ve yetkiler eşleştirilmiştir (Çizelge 4.22). Özellikle yatırım politikalarının geliştirilmesi, sorun alanlarının tespiti, yasal ve kurumsal düzenleme yapılması gereken konuların tespiti ve özellikle temel sorun alanlarına yönelik çözümlerin ortaya konulmasında farklı kişi ve kurumlarla işbirliğine önem verilmekte ve yabancı yatırımcıların katılımcı bir yaklaşım ile sorun çözümü eğiliminde oldukları açıkça dikkati çekmektedir.

Çizelge 4.22 Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimi sürecinde farklı alanlarda işbirliği yapılması öngörülen kurum ve kuruluşların dağılımı

İşbirliği Yapılması Gereken Görev ve Yetkiler	Kamu kurumları		Yerel Yönetimler		Üniversite		STK		Özel Sektör	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Politika geliştirmede	14	93,3	11	73,3	9	60,0	9	60,0	8	53,3
Yasal düzenleme için görüş vermede	10	66,7	8	53,3	10	66,7	8	53,3	7	46,7
Veri tabanı oluşturmada	12	80,0	9	60,0	8	53,3	4	26,7	7	46,7
İzleme ve denetimde	14	93,3	11	73,3	3	20,0	2	13,3	3	20,0
Uygulama öncesi işlemlerde	13	86,7	11	73,3	4	26,7	4	26,7	5	33,3
Uygulamada	13	86,7	11	73,3	5	33,3	5	33,3	6	40,0

Çizelge 4.23 Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimi sürecinde farklı alanlarda işbirliği yapılması öngörülen kurum ve kuruluşların dağılımı (devam)

Güvenlik Konularında	12	80,0	5	33,3	2	13,3	1	6,7	1	7,1
Eğitim öğretimde	11	73,3	6	40,0	11	73,3	6	40,0	6	40,0
İmar planı yapma ve uygulamada	13	86,7	14	93,3	4	26,7	2	13,3	2	13,3
Belediye hizmetleri vermede	5	33,3	14	93,3	4	26,7	4	26,7	2	13,3
Politika geliştirmeye katkıda	10	66,7	9	60,0	10	66,7	13	86,7	11	73,3
Araştırma ve bilgi üretmede	8	53,3	8	53,3	14	93,3	10	66,7	8	53,3
Bilgilendirme/farkındalık oluşturmada	12	80,0	11	73,3	10	66,7	12	80,0	6	40,0
Kamuoyu oluşturmada	9	60,0	11	73,3	9	60,0	11	73,3	5	33,3
Örgütlenmede	9	60,0	9	60,0	6	40,0	9	60,0	3	20,0
Sorun çözme/hakemlikte	10	66,7	8	53,3	8	53,3	8	53,3	4	26,7
Beşeri ilişki kurmada	6	40,0	8	53,3	10	66,7	11	73,3	7	46,7
Taşınmaz bulma veya inşa etmede	8	53,3	10	66,7	4	26,7	1	6,7	8	53,3
Taşınmazın tanıtımını yapmada	2	13,3	7	46,7	4	26,7	5	33,3	10	66,7

5. GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Gelişmekte olan ülkelerin yüksek miktarda doğrudan yabancı sermaye çekebilmesinin koşullarından bazıları; diğer ülkelere göre daha çekici bir ekonomik ortamın bulunması, ücretlerin diğer ülkelere göre düşüklüğü ya da verimliliğin yüksekliği, nüfus ve buna bağlı iç talep yüksekliği, potansiyel olarak büyüme eğilimi göstermesi ile siyasal, sosyal ve ekonomik istikrarın bulunması gerekliliği şeklinde sayılabilmektedir. Gelişmekte olan bir ülke olarak Türkiye'deki DYY girişleri ve yatırım avantajı yüksek¹ olarak görülen gayrimenkul sektörünün bu yatırımlar içindeki payının tarihsel olarak analiz edilmesi ve bu doğrultuda ekonomi politikalarına etki etmesi; ekonomik büyüme açısından önem arz etmektedir. Gelişmekte olan bir ekonomi olarak Türkiye'nin gelişmeye açık, ancak sermaye eksikliği yaşadığı tüm sektörlerde DYY çekebilmesinin ekonomik büyümeyi olumlu yönde etkileyeceği düşünülmektedir. Araştırmada hangi sektör olursa olsun, gelen yabancı yatırımcının seçtiği sektörde iş yapabilmesi için edindiği ve edineceği gayrimenkuller ile ilgilenilmiştir.

İktisadi faaliyet kollarına göre bakıldığında, Türkiye'de DYY'nin imalat sanayi, taşımacılık, depolama ile finansal faaliyetlerde yoğunlaştığı görülmektedir. Çalışmanın konusu açısından gayrimenkul sektöründeki DYY ele alındığında; toplam DYY içinde düşük ancak artma eğiliminde olan bir paya sahip olduğu izlenmektedir. DYY girişleri içerisinde yer alan gayrimenkul faaliyetleri tıpkı diğer iktisadi faaliyet kollarında da görüldüğü gibi, son beş yılda dalgalı bir halde gelişim gösterdiği dikkati çekmektedir. DYY'nin gösterdiği dalgalı seyrin aksine yabancı sermayeli firma sayısının yıllar içinde doğrusal olarak artış göstererek 2018 yılı sonunda 53.000 adete ulaştığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda finansal kriz gibi olumsuz durumların dahi Türkiye'de yabancı sermayeli şirketlerin çoğalmasına engel olmadığı ve bu durumun Türkiye'ye yatırımları çekme konusunda yapılan teşvikler ile bir takım kolaylaştırıcı düzenlemelerin etkisiyle gerçekleşmiş olabileceği saptanmıştır.

¹ Tanrıvermiş (2017) tarafından söz konusu avantajlar; gayrimenkul değerinde artış görülmesi, enflasyona karşı korunması, nakit getirisi, azalan gelir değişkenliği, sistematik riskin azaltılması, finansal kaldıraç, vergi avantajları ve amortisman olarak sıralamaktadır. Diğer yandan likidite riski, anapara kaybı, getiri kaybı ve alım gücü kaybını da dezavantajlar olarak sıralamaktadır.

Tanrıvermiş (2017) tarafından da vurguladığı üzere gayrimenkul piyasalarının cazibesini belirleyen faktörler; sosyo-ekonomik özelliklerine göre gruplandırılarak, ticari gayrimenkul yatırımlarını etkileyen başlıca etmenler; (i) ekonomik faaliyet; (ii) gayrimenkul yatırım fırsatları; (iii) derinlik ve sermaye piyasalarının gelişmişliği; (iv) yatırımcı koruma ve yasal çerçeve; (v) idari yükler ve düzenleyici kısıtlamalar (vi) sosyo-kültürel ve politik ortam olarak sıralanabilmektedir. Belirtilen faktörler göz önünde tutulduğunda; Türkiye'deki ekonomik faaliyetlerin çekiciliği, gayrimenkul yatırım fırsatlarının varlığının ve sosyo-kültürel ve politik ortamın yabancı yatırımları ülkeye çekme noktasında olumlu etkiye sahip olduğunu söylemek mümkündür. Buna ilave olarak idari yükler, düzenleyici kısıtlamalar ve yasal çerçeve her ne kadar yatırımcı için daha teşvik edici ve kolaylaştırıcı bir hale getirilmeye çalışılsa da halen zorlaştırıcı etkilerinin mevcut olduğu görülmektedir. Bu bağlamda Türkiye'nin gayrimenkul sektöründe elde ettiği yatırım potansiyelini; tıkanıklık yaşanan alanlarda sürdürülebilir düzenlemeler gerçekleştirerek arttırabileceği öngörülmektedir.

Türkiye'ye giren DYY coğrafyaya göre sınıflandırıldığında; öncelikle Avrupa Ülkeleri'nin ardından ABD'nin ve Körfez Ülkelerinin sıralandığı görülmektedir. Bu bağlamda gelişmiş ülkelerin (Avrupa Ülkeleri ve ABD) klasik olarak gelişmekte olan bir ülkeye yatırım yapmanın cazibesi ve getirdiği kazanç perspektifi öne çıkmaktadır. Körfez ülkeleri içinse Türkiye'nin yatırım merkezi olarak cazibesini sürekli artırdığı anlaşılmaktadır.

TKGM'den elde edilen gayrimenkul satışlarının süzülmesiyle oluşturulan yabancı sermayeli firmaların ticari taşınmaz edinimine ilişkin kullanılan veri setinin analizinden; hisse sahiplerinin küçük ve orta ölçekli işletmeler ile birlikte büyük oranda İstanbul merkezli varlık yönetim şirketleri, yatırım fonları ve bankalar gibi finans sektöründe yer alan firmalar olduğu gözlemlenmektedir. Söz konusu finansal aracı şirketlerin de aynı zamanda yabancı sermaye sahibi olanları da bulunmaktadır. Anket ile veri toplamada ulaşılan firmaların büyük çoğunluğunun Ankara dışında konumlanması, Ankara'da fiilen çalışan firma personelinin olmaması, TKGM kayıtlarında malik olarak genellikle aracı kurumların görülmesi ve bu durumda aslında bazı sınırlılıklara tabi olan ve olması gereken taşınmaz edinimleri ile ilgili olduğuna işaret ettiği gözlenmiştir. Özellikle

yabancı tüzel kişilerin gayrimenkul edinimleri ile yabancı gerçek kişilerin geliştirilmemiş taşınmaz edinimlerine yönelik yeni düzenleme yapılmasına gereksinim olduğu ve mevcut uygulamada önemli boşlukların olduğu açıkça dikkati çekmektedir.

Birincil veriler incelendiğinde hâkim görüşün Türkiye'nin son beş ila on yıl arasında ev sahibi ülke olarak daha fazla yatırımcı tarafından seçildiği ve önümüzdeki on yıl içinde de DYY'nin dahada artması beklentisinin olduğu görülmektedir. Buna ilave olarak halen olmasa bile, önümüzdeki beş yıl içinde bir kriz beklentisinin yatırımcılar nezdinde olduğu anlaşılmakta olup, olası bir krizin yatırımları etkilemeyeceği kanısının yaygın olduğu anlaşılmaktadır.

Türkiye'de DYY'nin rekabet ortamına pozitif etki yarattığı ve ülkeye değer kattığı görüşü yatırımcılar arasında kabul görürken yatırım çekiciliği açısından ekonomik büyüklük, iş gücüne erişim, gayrimenkul değer artış hızı, jeopolitik konum ve uluslararası imaj ev sahibi ülke açısından sahip olunması gereken temel özellikler olarak dikkat çekmektedir. Türkiye özelinde yatırım ortamını etkileyen faktörler arasında hukuki düzenlemeler, yatırım teşvikleri ve ekonomik istikrar ortamının ön sırada yer aldığı izlenmektedir.

Paydaş kurum ve kuruluşlar açısından en önem verilen konunun kurumlar arası koordinasyon eksikliği olduğu ifade edilmektedir. Uluslararası yatırım trendlerinin takibi ve bu doğrultuda politika üreten kurumlar arası işbirliği ve kapasite artırımı, yatırımlara ilişkin temel rehberlerin oluşturulması temel ihtiyaçlar olarak ifade edilmektedir. Diğer yandan son düzenleme ile birlikte 250.000 USD karşılığında gayrimenkul alımı ve diğer şartlar sağlandığında Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığının elde edilebilir olmasına temel teşkil eden meblağ düşük düzeyde kalmakta olup, bu tutarın oluşturulacak uluslararası imaj da dikkate alınarak asgari 1.000.000 USD düzeyine çekilmesi gerekliliği açıktır. Yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin sınırlamaları aracı kurumlar üzerinden bertaraf eden yatırımcılara ilişkin daha dikkatli ve kapsamlı izleme-değerlendirme sistemi kurularak kullanım amacı ve şeklinin denetlenmesi fikri, ulusal güvenlik açısından da önem kazanan bir sorun alanı olarak ele alınmalıdır.

Gerek Türkiye genelinde elde edilen ikincil verilerin analiz sonuçları, gerekse Ankara ili özelinde yapılan saha çalışmasının çıktıları birlikte dikkate alındığı zamanda; gayrimenkul edinimlerine ilişkin şeffaf ve safileştirilmiş bilgiye ulaşmanın zorluğu dikkat çekmektedir. Ankara özelinde DYY'yi ve gayrimenkul alımlarıyla ilişkisini ele almaya çalışan bu araştırmanın sonuçlarına göre gayrimenkul alımlarına ilişkin kayıtlar tutulsa bile, nihai kullanıcıya erişmekte güçlük çekilmekte ve gerçek kullanım şekli ve amacı hakkında bilgi sahibi olmak zorlaşmaktadır.

Ulaşılmaya çalışılan ikincil verilerin kamu kurumlarınca görece düzensiz bir şekilde tutulduğu görülmektedir. Özellikle “Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü” nezdinde tutulan uluslararası doğrudan yatırım verileri ve dönemsel olarak yayımlanan rapor ve bültenlerin söz konusu Genel Müdürlüğün; TC Ekonomi Bakanlığı'nın Temmuz 2018'de TC Hazine ve Maliye Bakanlığı çatısı altına girmesinden sonra; TC Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na bağlanmasından sonra aynı düzende yayımlanmadığı ve sadece veri paylaşımına gidildiği görülmektedir.

Gelişmekte olan bir ekonomi olarak Türkiye'nin de, sürekliliği olan DYY ihtiyacı devam etmektedir. Türkiye'de 2018 yılından sonra yeniden yükselme eğilimine giren DYY akışları; ekonomik istikrara, büyüme göstergelerinin ileri yönde olduğu, mülkiyet haklarının koruma altında olduğu ve bağımsız bir hukuk sisteminin tesis edildiği ev sahibi ülkeleri risk göstergelerini de dikkate alarak tercih konusu yapmaktadır. Küresel piyasalarda dolaşan bu uluslararası sermaye akışını çekebilmek için yeni politikalar geliştirebilmek adına birçok sektörden önde gelen paydaşlarca koordinasyon sağlanmalı ve güncel yatırım trendleri ulusal strateji oluşturulacak şekilde takip edilmelidir. Ancak yabancı yatırımcıların bölge ve il sınırları içinde, ilçelere göre yatırım tercihinden çok yatırım amacına uygunluk kriterine daha fazla önem verdikleri, saha çalışmalarının sonuçlarından açıkça anlaşılmaktadır.

Doğrudan yabancı yatırımı yapan kişi ve kurumlara danışmanlık hizmeti veren ulusal ve uluslararası birçok araştırma kurumu bulunmaktadır. Birçok gelişmekte olan ülkede yabancı yatırımcıları çeken etmelerin arasında üretim faktörlerinin fiyatlarının düşüklüğü, sıkı çevre koruma, mali ve sosyal düzenlemelerin olmaması ile özellikle

gayrimenkul yatırımları ile perakende ticaret alanında önemli getiri ve karlılık potansiyelinin bulunması ilk sıralarda gelmektedir. Konu ile ilgili olarak birçok uluslararası kuruluş tarafından endeks ve göstergeler yayımlanmakta ve bunların yabancı yatırımcılar ve özellikle kurumsal yatırımcılar açısından yol gösterici nitelik taşımaktadır. Bu çerçevede RICS ve diğer örgütler tarafından yıllık çeyrek dönemler bazında ticari gayrimenkul değerlerini ve görünümünün izlendiği göstergeler yayımlanarak ilgililerin yararlanmasına sunulmaktadır. Buna ilave olarak uluslararası yatırım, proje geliştirme ve değerlendirme firmaları tarafından yatırımcıların talepleri üzerine, yatırım kararının verilmesine esas teşkil edecek yatırım analizi ve değerlendirme raporu istenmektedir. Özellikle gayrimenkul yatırımlarında yatırım kararı öncesinde söz konusu varlığın mülkiyet, imar ve kullanım özellikleri ile yatırım amaçlarına uygunluğu ile proje geliştirme ve değerlendirme çalışmasına dayalı olarak yatırım kararı verilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

Mevcut durumun iyileştirilmesi için öncelikle eldeki verilerin karar vericiler ve politika üreticiler tarafından ele alınması ve geleceğe dönük projeksiyonlarda şeffaf bir şekilde kullanılması gerekli görülmektedir. Bu çerçevede sektörlere göre verilerin sınıflandırılmasında; yatırımcısı hangi sektörde faaliyette bulunursa bulunsun, gayrimenkul yatırımlarının ayrıştırılması ve gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanları tarafından kapsamlı analizleri yapılarak politika geliştirme sürecinde kullanılacak norm bilgilerin ortaya konulması, mevcut uygulamaların eksikliklerinin tespiti, güçlü ve zayıf yönler ile tehdit ve fırsatların analizinin yapılması zorunlu ve gerekli görülmektedir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 2019-2021 dönemini kapsayan Yeni Ekonomik Plan (YEP) kapsamında kurulacak taşınmaz değerlendirme sisteminde ele alınacak gayrimenkul envanteri içerisinde yabancılarca edinilen ve edinilecek gayrimenkullerin yerinin de önemli olacağı tahmin edilmektedir. Dolayısıyla YEP kapsamında yapılacak düzenlemeyle nitelikli değerlendirme uzmanlarının süreçte yer alması durumunda, yabancıları gayrimenkul ediniminin takibinin de daha sağlıklı bir zemine oturacağı düşünülmektedir. Diğer yandan 2018 yılının Eylül ayında Resmi Gazete’de yayımlanan “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik

Yapılmasına Dair Yönetmelik” kapsamında daha önce en az 1.000.000 USD tutarında taşınmazın tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın alınması hükmünün 250.000 USD veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı satın alan yabancıların bu haktan yararlanabileceği şeklinde değiştirilmesi ve TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yayımlanan 15.02.2019 tarih 2019/1 sayılı genelge ile yabancı uyruklu kişilere artık sadece vatandaşlık başvurusunda değil, aynı zamanda alıcı veya satıcı olarak taraf oldukları tüm satış işlemlerinde de “gayrimenkul değerlendirme raporu” zorunluluğu getirilmesi ile gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yabancılarla gayrimenkul satışı esnasında ve öncesinde süreçte yer almalarının gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Her iki düzenleme birlikte düşünüldüğünde yabancıların gayrimenkul edinimini daha farklı bir düzleme taşınmakta ve uluslararası standartlara uygun nitelikte değerlendirme yapacak uzmanların önemi ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda henüz edinilecek gayrimenkul belirlenmeden ileriye dönük kullanım şekline uygun olacak şekilde etkin yer seçimi ve ülke açısından ulusal güvenlik kuralları kapsamında getirilen sınırlamalara bağlı kalınmasını kontrol altında tutabilecek nitelikli değerlendirme uzmanlarının varlığının bütün paydaşları rahatlatacağı düşünülmektedir.

Türkiye’de büyük ölçekli yatırımlar için gerekli olan kaynağın yurtiçinden sağlanması, kısa ve orta vadede oldukça güç görünmektedir. Son dönemde gündemde olan YEP ile yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin yönetmelik ve genelgelerde yapılan değişikliklerin gayrimenkul yatırımlarını olumlu etkileyeceği, yabancı yatırımcıların korunması ve gayrimenkule dayalı yabancı sermaye akışının artırılması için uluslararası standartlara uygun değerlendirme, proje geliştirme ve sınırlı aynı hak tesisinin yapılması gibi alanlarda uluslararası düzeyde akredite edilmiş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının kamu ve özel kurumlarda anahtar rolüne sahip olmalarının sağlanması zorunlu görülmektedir. Yabancıların kamu ve özel arazilerin mülkiyet ve sınırlı aynı haklarını edinmeleri, imar ve kullanım izinleri ile inşaat çalışmaları uzun zaman almakta ve oldukça yüksek maliyetli olduğu anlaşılmakta ve sırf bu nedenden dolayı bazı yatırımların iptal edildiği gözlenmektedir. Gerek yabancı yatırımcıların, gerekse paydaş kurumların yabancı yatırımcıların sorunlarının analizi, araştırma, raporlama, proje geliştirme, izinlerin alınması, risk analizi ve yatırım yönetimi konularında uzman

gereksinimlerinin yüksek düzeyde olduğu ve bu alanlarda uluslararası düzeyde akredite olmuş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümü lisans ve lisansüstü programlarından mezun olanların istihdam edilmesine yüksek derecede gereksinim duydukları ortaya çıkmaktadır.



KAYNAKLAR

- Acemoglu, D. and Yared, P. 2010. Growth in a Partially De-globalized World – Political Limits to Globalization. American Economic Review: Papers & Proceedings, 100; 83-88.
- Anonim. 2000. Devlet Planlama Teşkilatı Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları - Özel İhtisas Komisyonu Raporu. Ankara.
- Anonim. 2010. YASED Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Değerlendirme Raporu. İstanbul.
- Anonim. 2011. YASED Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Değerlendirme Raporu. İstanbul.
- Anonim. 2012a. Web sitesi: <http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/tapu-sicil/187-yabanci-ticaret-sirketlerinin-tasinmaz-mal-edinimi-emre-ergin-ergani> Erişim Tarihi: 27.02.2019.
- Anonim. 2016a. Web sitesi: <http://www.mahfiiegilmez.com/2016/08/dogrudan-yabanc-sermaye-yatrimlar-ve.html> Erişim Tarihi:02.09.2019.
- Anonim. 2017a. Web Sitesi: <http://www.tuik.gov.tr/HbGetirHTML.do?id=24567> Erişim Tarihi: 15.06.2017.
- Anonim. 2017c. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Uluslararası Doğrudan Yatırımlar 2017 Yılı Raporu. Ankara.
- Anonim. 2017d. Web Sitesi: <http://www.invest.gov.tr/tr-TR/investmentguide/investorsguide/Pages/FDIinTurkey.aspx> Erişim Tarihi: 09.06.2019
- Anonim. 2018a. Web Sitesi: <http://www.ekodialog.com/Konular/dogrudan-yabanci-yatirimlarin-cesitleri.html> Erişim Tarihi: 10.07.2018.
- Anonim. 2018b. Web sitesi: <http://www.invest.gov.tr/tr-TR/investmentguide/investorsguide/Pages/BusinessLegislation.aspx> Erişim Tarihi: 21.12.2018.
- Anonim. 2019a. Web Sitesi: <https://tuys.sanayi.gov.tr/page.html?sayfaId=28fef915-cee8-4498-9680-d295bf231049&lang=tr> Erişim Tarihi:21.05.2019.
- Anonim. 2019b. Web Sitesi: <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-tasinmaz-edinim-rehberi> Erişim Tarihi: 27.02.2019.
- Anonim. 2019c. Web Sitesi: <https://www.ticaret.gov.tr/dis-iliskiler/serbest-ticaret-anlasmalari/genel> Erişim Tarihi: 27.06.2019.
- Anonim. 2019d. Web Sitesi: <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler> Erişim Tarihi: 15.06.2019.

- Anonymous. 2006. UNCTAD World Investment Report Web Sitesi: http://unctad.org/en/Docs/wir2006_en.pdf Erişim Tarihi: 23.05.2017.
- Anonymous. 2008. OECD Benchmark Definition of Foreign Direct Investment. Web sitesi: <https://www.oecd.org/daf/inv/investmentstatisticsandanalysis/40193734.pdf> Erişim Tarihi: 15.06.2017.
- Anonymous. 2014a. Web sitesi: https://www.un.org/en/development/desa/policy/wesp/wesp_current/2014wesp_country_classification.pdf Erişim Tarihi:21.05.2019.
- Anonymous. 2017a. The Real Estate Sector in Turkey. The Investment Support and Promotion Agency of Turkey (ISPAT), İstanbul.
- Anonymous. 2018a. UNCTAD World Investment Report 2002, 2018. United Nations, New York and Geneva.
- Anonymous. 2019a. Web Sitesi: <https://www.un.org/development/desa/dpad/least-developed-country-category/ldc-criteria.html> Erişim Tarihi: 19.05.2019
- Anonymous. 2019b. World Economic Situation and Prospects 2019. United Nations, New York.
- Anonymous. 2019c. RICS Global Commercial Property Monitor Q4 2018. UK.
- Anonymous. 2019d. UNCTAD World Investment Report 2019. United Nations, New York and Geneva.
- Aydemir, C., Arslan, İ., Uncui F. 2012. Doğrudan yabancı yatırımların Dünya'daki ve Türkiye'deki gelişimi Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 23; 69 – 104.
- Aydemir, O., Genç E. 2015. Uluslararası Sermaye Hareketlerinin Belirleyicileri, Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kapsamında Bir Analiz, Türkiye Örneği. Optimum Ekonomi ve Yönetim Bilimleri Dergisi, 2(2); 17-41.
- Bal, H. ve Göz, D., 2010. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları ve Türkiye. Ç.Ü. Sosyal Bilimler Dergisi 19 (2); 450-467.
- Bayrak, M., Kanca, O. C. 2013. Türkiye'de 1970-2011 Yılları Arasında Oluşan Ekonomik ve Siyasi Gelişmelerin Seyri. Akademik Bakış Dergisi (35); 1-20.
- Baum, A. 2015. Real Estate Investment A Strategic Approach. Routledge, 311 s., New York.
- Büdenbender, M., Golubchikov, O. 2017. The Geopolitics of Real Estate: Assembling Soft Power via Property Markets. International Journal of Housing Policy. (17)1; 75-96.
- Cao, J.A., The Chinese Real Estate Market : Development, Regulation and Investment. 2015. Routledge, 378 s., New York.

- Castro, J.C.O. 2008. Strategic Framework For Real Estate Investment in Emerging Markets: The Case of Commercial Real Estate in Bogotá, Colombia. Yüksek Lisans Tezi. Massachusetts Institute of Technology. Center for Real Estate, USA.
- Çavuş, T. 2012. Dış Politikada Yumuşak Güç Kavramı ve Türkiye'nin Yumuşak Güç Kullanımı. Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, (2); 23-37.
- Çelik, M. Y. 2012. Boyutları ve Farklı Algılarıyla Küreselleşme. DPUJSS (32)2; 57-73.
- Çeştepe, H., Yıldırım, E., Bayar, M. 2013. Doğrudan Yabancı Yatırım, Ekonomik Büyüme ve Dış Ticaret: Toda-Yamamoto Yaklaşımıyla Türkiye'den Nedensellik Kanıtları. Akdeniz İ.İ.B.F. Dergisi (27); 1-37.
- Demir Uslu, Y. 2017. Modern İşletme. Eğitim Kitabevi Yayınları, 512 s., Konya.
- Dunning, J, H. 1979. Toward an Eclectic Theory of International Production: Some Empirical Tests. Oxford Economic Papers, (25) 308-309.
- Durgan, S. 2016. Türkiye'nin doğrudan yabancı yatırım potansiyelinin çekim modeli kullanılarak belirlenmesi. Uzmanlık Yeterlilik Tezi. T.C. Kalkınma Bakanlığı, Ankara.
- Dündar, E. 2014. Uluslararası Ticaret Hukukunda Doğrudan Yabancı Yatırımlar ve Çok Uluslu Şirketler İncelemesi. Marmara Üniversitesi Öneri Dergisi (2)41; 273-282.
- Eğilmez, M. 2018. Tarihsel Süreç İçinde Dünya Ekonomisi. Remzi Kitabevi, 208s., İstanbul.
- Elçin, A.B. Küreselleşme Ders Notları. 2012
- Emerole, C. 2018. Risks and Opportunities in Emerging Markets International Real Estate Investment: A Comparative Analysis of Nigeria and South Africa. Journal of the Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers. (41)1; 71 – 78.
- Emir M., Uysal M., Doğru B. 2013. Ülkenin Risklilik Durumu ile Ülkeye Gelen Doğrudan Yabancı Yatırım Arasındaki İlişki: Türkiye Örneği. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, (27)2; 79-91.
- Erdoğan, A. 2015. Türkiye ile Macaristan ve Polonya'nın Doğrudan Yabancı Yatırım Endeksleri Açısından Karşılaştırılması. ASOS Journal Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi, (21); 291-320.
- Erkan, M., Demircioğlu, M. Y. 2011. Türkiye'ye Verilen Derecelendirme Notlarının Doğrudan Yabancı Yatırım Girişine Etkisinin Yıllar İtibariyle İncelenmesi. İnönü Üniveristesi Hukuk Fakültesi Dergisi (2)1; 209-237.
- Giddens, A. 2000. Sosyoloji Ayraç Yayınevi. Ankara. 673 s.

- Gülmez, A., Gündoğan, H. 2014. Uluslararası Politik İktisat Çerçevesinde Kredi Derecelendirme Kuruluşlarının Türkiye Uygulaması. Siyaset, Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi (2)4; 65-90.
- Huntington, S. 2004. Biz Kimiz: Amerika'nın Ulusal Kimlik Arayışı. CSA Yayınları, İstanbul. 437s.
- Kaya Kanlı, N., Aydoğuş, O. 2017. Ülke Risk Faktörlerinin Doğrudan Yabancı Yatırımlar 111üzerinde Belirleyici Etkisi. Ege Akademik Bakış Dergisi (17)2; 179-190.
- Kartal, Z., Acaroğlu, H. 2017. Küresel Ekonomi ve Türkiye: Küresel Ekonomiye Entegrasyon Süreçlerinde Küreselleşmenin Derecesi, Niteliği ve Büyümeye Etkisinin Ölçülmesi, 1961-2013. Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi. (26); 152-177.
- Kolutek, S. 2012. Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımı Olarak Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul Gayrimenkul Piyasasının Gelişimi. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Oran, B. 2005. Türk Dış Politikası Cilt 1. İletişim Yayınları, İstanbul.
- Oran, B. 2013. Türk Dış Politikası Cilt 3. İletişim Yayınları, İstanbul.
- Özcan, B., Arı, A. 2010. Doğrudan Yabancı Yatırımların Belirleyicileri Üzerine Bir Analiz: OECD Örneği. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Ekonometri ve İstatistik Dergisi
- Parlak yıldız, F. M., Güvel, E. A. 2015. Politik Sistemler ve Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları Arasındaki İlişki. Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi, (3)21; 291-320.
- Pathak, T. 2015. Impact of Global Capital Flows on Indian Real Estate and Stock Market. Emerging Horizons in Finance, 139-154, New Delhi.
- Rogers, D., Koh, S.Y. 2017. The Globalisation of Real Estate: The Politics and Practice of Foreign Real Estate Investment. International Journal of Housing Policy(17)1; 1-14.
- Seyidoğlu, H. 2003. Uluslararası Finans. Güzem Yayınları, 818s., İstanbul.
- Şahin, D. 2015. Türkiye'de Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları ve Ekonomik Büyüme İlişkisi: Ardl Sınır Testi Yaklaşımı. ASOS Journal Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi, (19); 159-172.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Apaydın, A., Akipek Öcal, Ş. vd 2015. Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi, Cilt:1,2,3,4. Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Yayın No:25,26,27, 28, Ankara.

- Tanrıvermiş, H. 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları. SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tsai, P.L. 1994. Determinants of Foreign Direct Investment and Its Impact on Economic Growth. *Journal of Economic Development* 19(1); 137-163.
- Uçan, O. Akyıldız, A., Uçan, A. 2017. Küreselleşme Sürecinde Doğrudan Yabancı Yatırımlar ile Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişki: Türkiye Örneği (1980-2015). HKMO, 9. Türkiye Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Udobi, A. N., Kalu, I.U., Elekwachi, C. M. 2016. Challenges of International Real Estate Investment in an Emerging Economy: The Nigerian Experience (8)3; 90-97.
- Uzun B., Yavuz A. 2003. Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde Yabancı Uyrukluların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimi. HKMO, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Ünsal, E. 2003. Mikro İktisada Giriş. Turhan Kitabevi, 409s. Ankara.
- Vandeveld, K. J. 2005. A brief History of International Investment Agreements. *12 U.C.-Davis Journal of International Law & Policy* 157-193.
- Vergili, G., Öztürk, M. B., Balat, A. 2018. Türkiye'nin Ülke Kredi Notları ile Doğrudan Yabancı Yatırımları Arasındaki Uzun Dönemli İlişki: Standard & Poors Örneği. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* (10)25; 629-637.
- Yapraklı, S. 2006. Türkiye'de Doğrudan Yabancı Yatırımların Ekonomik Belirleyicileri Üzerine Ekonometrik Bir Analiz. *Dokuz Eylül Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 21(2), 23-48.
- Yang, B. 2007. Autocracy Democracy and FDI Inflows to the Developing Countries. *International Economic Journal* (21)3; 419-439.
- Yılğör, M., Serel, A., Erçakar, M.E. 2011. Doğrudan Yabancı Yatırımların Gelişini Etkileyen Faktörler: Türkiye Üzerine Bir Model. *Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 14(26); 119-131.
- Yılmaz, C. 1991. Türkiye'de Yabancı Sermaye ve Karlılık. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* 46 (1); 475 – 480.
- Yılmaz, L. 2006. 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun Getirdiği Yenilikler. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (5)10; 173-190.
- Xuejun, L., Yuan, L., Xiao, Y. Ting, C. 2017. A Study on The Impact of Soft Power on International Investment. *International Journal of Business and Management Review*, 5(1); 30-46.

Zenasni, S. and Benhabib, A. 2013. The Determinants of Foreign Direct Investment and Their Impact on Growth: Panel Data Analysis for AMU Countries. *International Journal of Innovation and Applied Studies*, 2(3); 300-313.



EKLER

Ek 1 Araştırmada veri toplamada kullanılan yabancı sermayeli firma bilgi ve algı anket formları

Ek 2 Araştırmada veri toplamada kullanılan paydaşların bilgi ve algı anket formları



EK 1: Araştırmada Veri Toplamada Kullanılan Yabancı Sermayeli Firma Bilgi ve Algı Anket Formları

YABANCI SERMAYELİ FİRMA BİLGİ VE ALGI ANKETİ

Bu anket alışması, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda Doç. Dr. Yeşim Aliefendioğlu danışmanlığında yürütölmekte olan ‘‘Gelişmekte Olan Ekonomiler için Uluslararası Gayrimenkul Yatırımlarının Yeri: Ankara İli Ticari Gayrimenkul Yatırımları Örneği’’ konulu yüksek lisans tezine veri oluşturmak amacıyla yapılmaktadır. Araştırmanın örnekleme grubu TC evre ve şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden alınan ve son on yıl içinde yabancı sermayeli tüzel kişilere yapılan alım-satım listeleri incelenerek oluşturmuştur. Elde edilen bilgiler bilimsel amaçlara uygun olarak topluca değerlendirilerek, Türkiye'de gerçekleşen doğrudan yabancı yatırımlar içerisinde gayrimenkul yatırımlarının önemi tartışılacak ve önerilerde bulunulacaktır. İlginiz ve katkınız için şimdiden teşekkür ederiz.

Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

Araş. Gör. Gizem ULUSOY

İletişim: aliefendioğlu@ankara.edu.tr

Yüksek Lisans Öğrencisi
İletişim: gulusoy@ankara.edu.tr

Şirket Künyesi	Açıklama
Adres	
Telefon Numarası	
Anketle ilgili Temas Kurulacak Kişi	
Anket Tarihi	
Anket yapan kişi	
Şirket Türü	
Şirket Sektörü	
Yabancı Ortakların Ödenmiş Sermaye İçindeki Hisse Oranı	
Yerli Ortakların Ödenmiş Sermaye İçindeki Hisse Oranı	
Şirket Hisselerinin Borsada İşlem Görüp Görmediği:	
Yabancı Ortağınızın Ülkesi	
Yabancı Ortağınızın Adı veya Unvanı	

Yöneticisi olduğunuz firmanın kuruluş yılı, Ankara ilinde ve varsa diğer illerde çalışan personel sayısı nedir?

Kuruluş Yılı:	
Ankara İlinde Çalışan Personel Sayısı:	
Varsa Diğer İllerde Çalıştırdığı Personel Sayısı:	

Kaç yıldır Türkiye’de yatırım yapıyorsunuz?

.....

Daha önce hangi ülkeye/ülkelere yatırım yapmıştınız?

Halihazırda Türkiye dışında yatırım yaptığınız ülke bulunmakta mıdır?

.....

Ticari gayrimenkul sınıflandırmaları hakkında bilginiz var mı?

<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
-------------------------------	--------------------------------

Cevabınız "hayır" ise 8. Soruya geçiniz.

Bildiğiniz sınıflandırma gruplarını sıralar mısınız?

.....

Sahip olduğunuz ofis hangi sınıfa girmektedir?

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> A+	<input type="checkbox"/> B+	

İçinde bulunduğunuz yatırım, Doğrudan Yabancı Yatırım türlerinden sizce hangisine girmektedir?

- Greenfield Yatırımları
- Ortak Girişim
- Birleşmeler ve Satın Alma Yatırımı
- Stratejik Birlikler
- Fikrim Yok

Uluslararası yatırım yaparken dikkate alınması gereken unsurlar önem derecesine göre sıralayınız.

	Unsur	Önem Derecesi				
1	Hukuki Düzenlemeler	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
2	Ev Sahibi Ülkenin Ekonomik Büyüklüğü	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
3	Ev Sahibi Ülkede İşgücüne Erişim	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
4	Ev Sahibi Ülkedeki Yatırım Teşvikleri	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
5	Ev Sahibi Ülkede Ekonomik İstikrar Ortamı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
6	Ev Sahibi Ülkede Siyasi İstikrar Ortamı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
7	Ev Sahibi Ülkenin İş Yapma Kolaylığı İndeksi Sıralaması	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
8	Ev Sahibi Ülkede Gayrimenkul Değer Artış Hızı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
9	Ev Sahibi Ülkenin Jeopolitik Konumu	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
10	Ev Sahibi Ülkenin Uluslararası Alandaki İmajı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
11	Diğer:	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

Aşağıda belirtilen faktörlerin Türkiye’yi yatırım yapmak için seçmenizde ne seviyede etkili olduğunu belirtiniz.

(1=Etkilemedi, 2=Çok Düşük, 3=Düşük, 4=Yüksek, 5=Çok Yüksek Etkiledi.)

1	Türkiye’de Yabancı Yatırımlar Konusundaki Hukuki Düzenlemeler	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
2	Türkiye’nin Ekonomik Büyüklüğü	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
3	Türkiye’de İşgücüne Erişim Kolaylığı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
4	Türkiye’deki Yatırım Teşvikleri					
5	Türkiye’deki Ekonomik İstikrar Ortamı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
6	Türkiye’deki Siyasi İstikrar Ortamı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
7	Türkiye’deki Yatırımcının Korunmasına İlişkin Düzenlemeler	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
8	Türkiye’deki Mülkiyet Hakkı Güvencesi	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
9	Türkiye’deki Vergilendirme Süreci	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
10	Türkiye’de İşe Başlamanın Kolaylığı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
11	Türkiye’de İş Bitirmenin Kolaylığı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
12	Türkiye’de Döviz Kuru	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
13	Türkiye’de Gayrimenkul Değer Artış Hızı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
14	Türkiye’de Yatırımın Geri Dönüş Süresi	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
15	Türkiye’nin Jeopolitik Konumu	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
16	Türkiye’nin Uluslararası Alandaki İmajı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
17	Diğer:	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

Uluslararası yatırım yaparken yatırım riski olarak gördüğünüz unsurlar hangileridir?

Risk Unsuru	Evet / Hayır	
Politik Risk (Savaş, politik şiddet, kamulaştırma, sözleşme ihlalleri vb.)	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
Çevresel Riskler (Doğal afetler)	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
Hukuki Riskler (Değişen Mevzuat, Uygulamadaki Sıkıntılar)	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
Ekonomik Risk (Ekonomik iklimin güven vermemesi)	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
Diğer:		
Diğer:		

Türkiye’yi ev sahibi yatırım ülkesi olarak seçerken göz önünde bulundurduğunuz riskler var mıydı?

<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
-------------------------------	--------------------------------

Cevabınız “hayır” ise 14. Soruya geçiniz.

9. Soruya yanıtınız “evet” ise söz konusu risk algınızı belli başlıklar altında ifade eder misiniz?

2018 yılının Eylül ayında Resmi Gazete’ de yayımlanan “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” kapsamında daha önce en az 1.000.000 USD tutarında taşınmazın tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın alınması hükmünün 250 bin USD veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı satın alan yabancıların bu haktan yararlanabileceği şeklinde değiştirilmesi ardından bu bağlamda edinilen taşınmaz miktarını sizce ne derecede etkilemektedir?

- Arttırmakta
- Azaltmakta
- Hiç Etkilememekte
- Fikrim Yok

20. TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yayımlanan 15.02.2019 tarih 2019/1 sayılı genelge ile yabancı uyruklu kişilere artık sadece vatandaşlık başvurusunda değil, aynı zamanda alıcı veya satıcı olarak taraf oldukları tüm satış işlemlerinde de ‘gayrimenkul değerlendirme raporu’ zorunluluğu getirilmiştir. Bu değişiklik ile ilgili bilginiz var mıydı?

<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
-------------------------------	--------------------------------

Cevabınız “hayır” ise 17. Soruya geçiniz

Söz konusu değişiklik yabancı tüzel kişilere ticari taşınmaz satışını sizce ne yönde etkileyecektir?

- Arttıracaktır
- Azaltacaktır
- Hiç Etkilemeyecektir
- Fikrim Yok

Ticari taşınmazların yabancılar tarafından satın alınmasında aşağıdaki faktörleri, önem derecesine göre sıralayınız. (1 = En yüksek önem derecesini ifade eder.)

Faktör	Etki Sırası (1 ila 5 arasında sıralayınız)
Mevzuat /Düzenlemeler/Uluslararası Anlaşmalar	
Edinim Koşulları	
Ekonomik İstikrar	
Yapısal Reformlar	
Ülkedeki Siyasi İklim	

Yatırım Sürecinde karşılaştığınız sorunları önem derecesine göre sıralayınız. (1 = En yüksek önem derecesini ifade eder.)

Uzun süren bürokratik işlemler	
Bankacılık sistemi	
Yetersiz imar düzenlemeleri	
Yerel yönetimlerin eksiklikleri	
Diğer...	

Aşağıda belirtilen risk gruplarını yatırımınızı etkileme ölçüsüne göre sıralar mısınız? (1=Etkilemedi, 2=Çok Düşük, 3=Düşük, 4=Yüksek, 5=Çok Yüksek Etkiledi.)

1	Likidite riski	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
2	Anapara kaybı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
3	Getiri kaybı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
4	Alım gücü kaybı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

Sizce Türkiye'deki yabancı yatırımlar önümüzdeki on yıl içerisinde hangi yönde değişim gösterir?

<input type="checkbox"/> Azalır	<input type="checkbox"/> Artar
---------------------------------	--------------------------------

Türkiye'de yaptığınız ve tamamlanmış bir yatırım bulunmakta ise geri dönüş süresi ne kadar olmuştur?

- 0-5 yıl 5-10 yıl

Türkiye'de yaptığınız ve tamamlanmamış bir yatırım bulunmakta ise geri dönüş süresi ne kadar olması beklenmektedir?

- 0-5 yıl 5-10 yıl

Türkiye'de Doğrudan Yabancı Yatırımların gelişim potansiyelini nasıl görüyorsunuz?

- Gerileme Eğiliminde
 Durağan
 Yavaş Gelişme Eğiliminde
 Hızlı Gelişme Eğiliminde
 Fikrim Yok

Türkiye'de yeterli yatırım teşviki yapıldığını düşünüyor musunuz?

<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
-------------------------------	--------------------------------

Cevabınız "evet" ise 26. soruya geçiniz.

Yatırım teşvikleri konusunda önerileriniz nelerdir?

.....

Yabancı yatırımların ev sahibi ülkeye değer kattığını düşünüyor musunuz?

<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
-------------------------------	--------------------------------

AB'ne üyelik sürecinin yatırımcılara ne yönde etkisi olduğunu düşünüyorsunuz?

- Olumlu Yönde Etkiledi
 Olumsuz Etkisi Oldu
 Herhangi Bir Etkisi Olmadı
 Fikrim Yok

AB'ne üyelik sürecinin yatırımcılar için daha güvenilir bir ülke imajı çizdiğini düşünüyor musunuz?

<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır	<input type="checkbox"/> Fikrim Yok
-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------

“Siyasi İstikrar” ortamının uluslararası yatırımları pozitif yönde etkilediğini düşünüyor musunuz?

<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır	<input type="checkbox"/> Fikrim Yok
-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------

Türkiye'ye kabul edilen göçmenlerin yatırımcılara ne yönde etkisi olduğunu düşünüyorsunuz?

- Olumlu Yönde Etkiledi
 Olumsuz Etkisi Oldu
 Herhangi Bir Etkisi Olmadı
 Fikrim Yok

Sizce yabancı yatırımlar Türkiye'deki rekabet ortamını ne derece etkilemektedir?

<input type="checkbox"/> 1 (Etkilemez)	<input type="checkbox"/> 2 (Çok Düşük)	<input type="checkbox"/> 3 (Düşük)	<input type="checkbox"/> 4 (Yüksek)	<input type="checkbox"/> 5 (Çok Yüksek)
--	--	------------------------------------	-------------------------------------	---

Türkiye gayrimenkul sisteminde kriz olasılığı hakkında fikriniz nedir?

- Hâlihazırda yaşanan bir kriz yok
 Hâlihazırda bir kriz yaşanıyor
 Herhangi bir kriz beklentim yok
 Uzun vadede bir kriz yaşanabilir (1-5 sene içerisinde)
 Kısa vadede bir kriz yaşanabilir (Bir yıl içerisinde)

Ticari gayrimenkulünüzü Ankara'dan satın almanızda aşağıda sıralananlar ne derece etkileyici oldu? (1=Etkilemedi, 2=Çok Düşük, 3=Düşük, 4=Yüksek, 5=Çok Yüksek Etkiledi.)

1	Kurumsal Kararlar Nedeniyle Zorunluluktan	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
2	Başkent Olduğu İçin	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
3	Merkezi Yönetim Bürokrasisine Yakınlık	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
4	Ankara'da Fiyat Seviyesinin Daha Uygun Olması	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
5	Ankara'nın Coğrafi Konumu – Ulaşım Elverişliliği	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
6	Nüfus Yoğunluğu	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
7	Kentleşme Derecesi	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
8	İnşaat Kalitesi	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
9	Hizmet Sektörünün Gelişmişliği	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
10	Yatırımın Geri Dönüş Süresi	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
11	Yerel Yönetimlere Erişimin Kolaylığı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
12	Ticari Gayrimenkul Arzının Çeşitliliği	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
13	Altyapı	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

Türkiye’de Ankara İli dışında, diğer illerde edindiğiniz taşınmazlar var ise hangi ilde/illerde olduğunu belirtiniz.

.....

Ankara ili dışındaki yatırımlarınızın dönüş süresini belirtir misiniz?

.....

Taşınmazınızı Ankara ilinde seçerken göz önünde bulundurduğunuz riskler var mıydı?

<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
-------------------------------	--------------------------------

Cevabınız “hayır” ise 38. Soruya geçiniz.

Söz konusu risk algınızı belli başlıklar altında ifade eder misiniz?

.....

Yabancı tüzel kişilerin ticari taşınmaz edinimleri konusu ile ilgili eklemek istedikleriniz varsa lütfen belirtiniz.

.....

.....

.....

.....

.....

EK 2: Araştırmada Veri Toplamada Kullanılan Paydaşların Bilgi ve Algı Anket Formları

PAYDAŞLARIN BİLGİ VE ALGI ANKETİ

Bu anket alışması, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda Doç. Dr. Yeşim Aliefendioğlu danışmanlığında yürütölmekte olan ‘‘Gelişmekte Olan Ekonomiler için Uluslararası Gayrimenkul Yatırımlarının Yeri: Ankara İli Ticari Gayrimenkul Yatırımları Örneği’’ konulu yüksek lisans tezine veri oluşturmak amacıyla yapılmaktadır. Tez konusu kapsamında paydaş olan ilgili kurum ve kuruluşların yöneticileri ve çalışanlarının konu hakkında genel bilgi ve algı düzeyini ölçmek; yabancı tüzel kişilerin ticari taşınmaz edinimi uygulanmalarının ortaya çıkaracağı etkiler ve olası sebeplerine ilişkin kapsamlı bilgi edinmek ve görüş almak amacıyla hazırlanmıştır. Ankette belirteceğiniz görüş ve değerlendirmelerinizin gizliliği korunacak ve başka bir amaç için kullanılmayacaktır. İlginiz ve katkınız için şimdiden teşekkür ederiz.

Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU
İletişim: aliefendioğlu@ankara.edu.tr

Araş. Gör. Gizem ULUSOY
Yüksek Lisans Öğrencisi
İletişim: gulusoy@ankara.edu.tr

PAYDAŞA AİT GENEL BİLGİLER

Kurum/Kuruluş Adı	
Adresi	
Telefon	
Faks	
Kurum Web Sitesi	
E-Posta	
Görüş Bildiren Kişinin:	
Kurum/Kuruluştaki Statüsü/Görevi	
Kurumdaki Hizmet Süresi (Yıl)	
Eğitim Düzeyi	<input type="checkbox"/> Lisansüstü <input type="checkbox"/> Lisans <input type="checkbox"/> Önlisans <input type="checkbox"/> Lise <input type="checkbox"/> Diğer :.....
Yaşı	
Cinsiyeti	<input type="checkbox"/> Erkek <input type="checkbox"/> Kadın

BİRİNCİ BÖLÜM (Bilgi ve İlgililik Düzeyi)

1. Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin uygulamaların belirlenmesi ve yönetilmesinde Kurumunuzun/Kuruluşunuzun görev/yetkisini (rolünü) nasıl tanımlıyorsunuz? (Birden fazla şık seçilebilir).

Görev/Yetkiler	Açıklama (İşaretlediğiniz seçeneğe ilişkin bilgi veriniz)
Yasal Düzenleme Önerisi ve Politika Yapma <input type="checkbox"/>	
Uygulama Öncesi İşlemler (Örn: Taşınmazın askeri yasak ve güvenlik bölgesi ve özel güvenlik bölgesinde olup olmadığının belirlenmesi gibi) <input type="checkbox"/>	
Uygulama (Tescil) <input type="checkbox"/>	
İzleme – Değerlendirme <input type="checkbox"/>	
Danışmanlık-Tavsiye <input type="checkbox"/>	
Veri Toplama/İstatistik <input type="checkbox"/>	
Diğer (Belirtiniz)	

2.Genel olarak Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin ticari taşınmaz edinimine ilişkin bilginiz ne düzeydedir?

Bilgi Düzeyi	
5. Detaylı Bilgim Var <input type="checkbox"/>	
4. Kısmen Bilgim Var <input type="checkbox"/>	
3. Çok Az Bilgim Var <input type="checkbox"/>	
2. Bilgim Yok Ama Duydum <input type="checkbox"/>	
1. Hiç Duymadım <input type="checkbox"/>	

3.Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin ticari taşınmaz edinimi konusundaki mevzuata ilişkin bilgi düzeyinizi nasıl değerlendirirsiniz?

Bilgi Düzeyi	
5. Detaylı Bilgim Var <input type="checkbox"/>	
4. Kısmen Bilgim Var <input type="checkbox"/>	
3. Çok Az Bilgim Var <input type="checkbox"/>	
2. Bilgim Yok Ama Duydum <input type="checkbox"/>	
1. Hiç Duymadım <input type="checkbox"/>	

4. Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin ticari taşınmaz edinimi mevzuatı hakkında toplumun bilgi düzeyini genel olarak nasıl değerlendirirsiniz?

Bilgi Düzeyi	
5. Detaylı Bilgisi var	<input type="checkbox"/>
4. Kısmen Bilgisi var	<input type="checkbox"/>
3. Çok az bilgisi var/Çok az biliniyor	<input type="checkbox"/>
2. Hiç bilgisi yok	<input type="checkbox"/>
1. Fikrim yok	<input type="checkbox"/>

İKİNCİ BÖLÜM (Etkileri)

5. Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin uygulamalar sizce kentsel politikaları ne derecede etkilemektedir?

- Çok Etkilemekte
- Etkilemekte
- Kısmen Etkilemekte
- Hiç Etkilememekte
- Fikrim Yok

6. Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimi sizce ekonomik büyümeyi ne derecede etkilemektedir?

- Çok Etkilemekte
- Etkilemekte
- Kısmen Etkilemekte
- Hiç Etkilememekte
- Fikrim Yok

7. 2018 yılının Eylül ayında Resmi Gazete’ de yayımlanan “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” kapsamında daha önce en az 1.000.000 USD tutarında taşınmazın tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın alınması hükmünün 250 bin USD veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı satın alan yabancıların bu haktan yararlanabileceği şeklinde değiştirilmesi ardından bu bağlamda edinilen taşınmaz miktarını sizce ne derecede etkilemektedir?

- Arttırmakta
- Azaltmakta
- Hiç Etkilememekte
- Fikrim Yok

8. TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yayımlanan 15.02.2019 tarih 2019/1 sayılı genelge ile yabancı uyruklu kişilere artık sadece vatandaşlık başvurusunda değil, aynı zamanda alıcı veya satıcı olarak taraf oldukları tüm satış işlemlerinde de 'gayrimenkul değerlendirme raporu' zorunluluğu getirilmiştir. Bu değişiklik ile ilgili bilginiz var mıydı?

Evet Hayır 8.Soruya yanıtınız "evet" değil ise, 10. Sorudan devam ediniz.

9. Söz konusu değişiklik yabancı tüzel kişilere ticari taşınmaz satışını sizce ne yönde etkileyecektir?

- Arttıracaktır
 Azaltacaktır
 Hiç Etkilemeyecektir
 Fikrim Yok

10. Ticari taşınmazların yabancılara satılmasında aşağıdaki faktörleri etkilerine göre sıralayınız.

Faktör	Etki Sırası
Mevzuat /Düzenlemeler/Uluslararası Anlaşmalar	
Edinim Koşulları	
Ekonomik İstikrar	
Yapısal Reformlar	
Ülkedeki Siyasi İklim	

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM (Uygulama)

11.Türkiye'de yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin uygulamaların belirlenmesi ve yönetilmesinde Kurumunuzun/Kuruluşunuzun görev/yetkisini (rolünü) nasıl tanımlıyorsunuz? (Birden fazla şık seçilebilir).

Görev/Yetkiler	Seçenek	Açıklama (İşaretlediğiniz seçeneğe ilişkin bilgi veriniz)
Yasal Düzenleme Önerisi ve Politika Yapma		
Uygulama Öncesi İşlemler (Örn: Taşınmazın askeri yasak ve güvenlik bölgesi ve özel güvenlik bölgesinde olup olmadığının belirlenmesi gibi)		
Uygulama (Tescil)		
İzleme – Değerlendirme		
Diğer (Belirtiniz)		

12. Sizce yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimi sürecinde hangi kurum/kuruluşların işbirliği yapmaları gerekir? Açıklama: İşbirliği yapmasını öngördüğünüz kurumları (X) ile işaretleyiniz

Kurum/Kuruluşlar İşbirliği Yapılması Gereken Görev ve Yetkiler	Kamu Kurumları	Yerel Yönetimler	Üniversite	Sivil Toplum Kuruluşları	Özel Sektör
	Politika geliştirmede				
Yasal düzenleme için görüş vermede					
Veri tabanı oluşturmada					
İzleme ve denetimde					
Uygulama öncesi işlemlerde					
Uygulamada					
Güvenlik Konularında					
Eğitim öğretimde					
İmar planı yapma ve uygulamada					
Belediye hizmetleri vermede					
Politika geliştirmeye katkıda					
Araştırma ve bilgi üretmede					
Bilgilendirme/farkındalık oluşturmada					
Kamuoyu oluşturmada					
Örgütlenmede					
Sorun çözme/hakemlikte					
Beşeri ilişki kurmada					
Taşınmaz bulma veya inşa etmede					
Taşınmazın tanıtımını yapmada (reklamda)					
Diğer (.....)					

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM (Kapasite)

13. Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimi mevzuatı yeterli midir?

- Oldukça Yeterli
 Yeterli
 Kısmen Yeterli
 Yetersiz
 Fikrim Yok

Cevabınız “kısmen yeterli veya yetersiz” değil ise 15. soruya geçiniz.

Sizce Türkiye’de yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimi ile ilgili mevzuatta yapılması gereken değişiklikleri belirtiniz. (ödeme kolaylıkları, vergi muafiyetleri vb gibi)

1-.....

2-.....

3-.....

4-.....

5-.....

14. Sizce aşağıda yer alan kurum ve kuruluşlardan hangileri Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili çalışmalarını yürüten kurum ve kuruluşlar arasındadır?

- TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- TC CUMHURBAŞKANLIĞI YATIRIM OFİSİ
- TİCARET BAKANLIĞI
- YATIRIM ORTAMINI İYİLEŞTİRME KOORDINASYON KURULU
- MERKEZ BANKASI (İSTATİSTİK DAİRESİ - TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ)
- TC ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- TOBB
- YASED
- JLL TÜRKİYE
- GYODER
- TÜRKİYE BELEDİYELER BİRLİĞİ (TBB)

15. Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili çalışmalarını yürüten kurum ve kuruluşların mevcut kapasitesi yeterli mi?

- Oldukça Yeterli
- Yeterli
- Kısmen Yeterli
- Yetersiz
- Fikrim Yok

Cevabınız “kısmen yeterli veya yetersiz” değil ise 18. soruya geçiniz.

16. Sizce Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili çalışmaları yürüten kurum ve kuruluşların mevcut kapasitelerini geliştirmek için yapılması gereken hususları belirtiniz.

1-.....

2-.....

3-.....

4-.....

5-.....

17. Yabancı tüzel kişilerin ticari taşınmaz edinimleri konusu ile ilgili eklemek istedikleriniz varsa lütfen belirtiniz.

.....

.....

© ZAMAN AYIRARAK KATKI YAPTIĞINIZ İÇİN TEŞEKKÜR EDERİZ.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Gizem ULUSOY

Doğum Yeri : Kırıkkale

Doğum Tarihi : 09.05.1985

Medeni Hali : Bekar

Yabancı Dili : İngilizce, Almanca

Eğitim Durumu

Lise : Ankara Atatürk Anadolu Lisesi (2003)

Lisans : Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi
Uluslararası İlişkiler Bölümü (2008)

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul
Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2015-2019)

Çalıştığı Kurumlar ve Yıl

Malezya Büyükelçiliği / Ankara –Tercüman (2008 – 2009)

Compass Egyesület / Macaristan (AB Gençlik Projesi) (2012 – 2012)

İSKİ Genel Müdürlüğü / İstanbul – Dış İlişkiler (2012 – 2018)

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul ve Varlık Ekonomisi
ve Değerleme Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi (2018-)