

**YABANCILARA KONUT SATIŞININ  
TURİZME ETKİLERİ:  
YALOVA ÖRNEĞİ**

**Fatih Hasan HANÇER**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı**



**T.C.  
BATMAN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**YABANCILARA KONUT SATIŞININ TURİZME  
ETKİLERİ: YALOVA ÖRNEĞİ**

**Fatih Hasan HANÇER**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
TURİZM İŞLETMECİLİĞİ ANABİLİM DALI**

**Şubat - 2017**

**BATMAN**

**Her Hakkı Saklıdır**

## TEZ KABUL VE ONAYI

Fatih Hasan HANÇER tarafından hazırlanan "Yabancılara Konut Satışının Turizme Etkileri: Yalova Örneği" adlı tez çalışması 07/02/2017 tarihinde aşağıdaki jüri üyeleri tarafından oy birliği / ~~oy çokluğu~~ ile Batman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı'nda YÜKSEK LİSANS/DOKTORA TEZİ olarak kabul edilmiştir.

### Jüri Üyeleri

Üye

Prof.Dr. Şule AYDIN TÜKELTÜRK  
(Başkan)


Üye

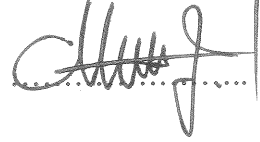
Yrd.Doç.Dr. Meral DURSUN  
(Danışman)

Üye

Yrd.Doç.Dr. Duygu EREN

İmza

.....

.....

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Müseyin Rıdvan YURTSEVEN  
SBE Müdürü

\*Bu tez çalışması BTÜBAP tarafından 2016-Yüksek Lisans-15 nolu proje ile desteklenmiştir.

## TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

## DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all materials and results that are not original to this work.

İmza

Fatih Hasan HANÇER

Tarih:

16.02.2017

## ÖZET

### YÜKSEK LİSANS TEZİ

#### YABANCILARA KONUT SATIŞININ TURİZME ETKİLERİ: YALOVA ÖRNEĞİ

**Fatih Hasan HANÇER**

**Batman Üniversitesi  
Sosyal Bilimler Enstitüsü  
Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı**

**Danışman: Yrd. Doç. Dr.Meral DURSUN**

**2017, 136 Sayfa**

**Danışmanın Unvanı Adı SOYADI**

**Diğer ÜyeninUnvanı Adı SOYADI**

**Diğer ÜyeninUnvanı Adı SOYADI**

**Diğer ÜyeninUnvanı Adı SOYADI**

Bu araştırmanın amacı, yabancı ülke vatandaşlarının Yalova ilinde konut edinimlerinin çeşitli yönlerden turizme etkilerinin tespit edilmesi, konaklama sektörüne etkilerinin belirlenmesi ve yabancıların gayrimenkul ediniminin kısıtlanması veya kolaylaştırılmasına ilişkin olarak konaklama sektörü yönetici/sahiplerinin önerilerinin alınarak elde edilen bilgiler doğrultusunda tamamlayıcı öneriler sunulmasıdır.

Araştırmada, Marmara Bölgesi'nin güneyindeki önemli turizm destinasyonlarından birisi olan Yalova İli çalışma alanı olarak seçilmiştir. Yüzölçümü ve nüfus itibarıyla Türkiye'nin en küçük illerinden biri olmasına rağmen 2013-2016 yılları arasında yabancılar en fazla konut satışı yapılan iller arasında 6'ncı sırada yer alması ve 2014-2016 yılları arasında yabancılar yapılan satışların ildeki toplam konut satışına oranlandığında 81 il içinde 1'inci sırada bulunması, Yalova ilini yabancılar konut satışının etkileri açısından incelemeye değer bir örnek haline getirmektedir.

Bu araştırmada öncelikle mevcut literatür taranmış ve konaklama sektöründe faaliyet gösteren işletme sahipleriyle derinlemesine görüşmeler yapılmış ve elde edilen bulgular ışığında yarı yapılandırılmış görüşme formu hazırlanmıştır. Konaklama işletmesi sahibi/yöneticilerinden oluşan 10 kişiden elde edilen veriler betimsel analize ve içerik analizine tâbi tutulmuştur.

Yapılan analiz neticesinde; yabancıların Yalova'da konut ediniminin ekonomik açıdan konaklama sektörüne olumsuz etkilerinin olumlu etkilerinden daha fazla olduğu, edinimlerin ekonomik katkılarının inşaat ve emlak sektörleriyle sınırlı kaldığı, turizm sektörünün genel olarak bu katkılardan faydalanamadığı, sosyo-kültürel açıdan olumsuz sonuçlar henüz ortaya çıkmaya da bu konuda ciddi risklerin olduğu, çevresel açıdan ortaya çıkan olumsuz tarafların ise hissedilir boyutta olduğu sonucuna varılmıştır. Ayrıca, katılımcıların tamamına yakını yabancıların satın aldığı konutlarda kayıt dışı olarak konaklama yapıldığını ileri sürerek ildeki konut ediniminin artık kısıtlanması veya çok sıkı takip edilmesi gerektiğini ifade etmişlerdir.

**Anahtar Kelimeler:**Turizm,Konaklama İşletmeleri, İkinci Konut, Konut Satışı, Yabancılar, Turizmin Etkileri, Yalova.

## ABSTRACT

### MS. THESIS

#### “The Effects of The Real Estate Sales to Foreigners on Tourism: Yalova Sample”

**FatihHasan HANÇER**

**University of Batman  
Institute of Social Sciences  
The Degree of Master of Science in Tourism Management**

**Advisor: Yrd. Doç. Dr.Meral DURSUN**

**2017, 136Pages**

**Jury**

**Advisor Unvanı Adı SOYADI  
Diğer ÜyeninUnvanı Adı SOYADI  
Diğer ÜyeninUnvanı Adı SOYADI  
Diğer ÜyeninUnvanı Adı SOYADI**

The acquisition of houses by foreigners may have some effects on tourism sector. The aim of this research is to identify these effects in Yalova province and to provide complementary suggestions about legal arrangements.

Yalova, one of the major tourism destinations in the south of the Marmara Region, was selected as the study area. Despite being one of Turkey's smallest provinces in terms of surface area and population, it is in the 6<sup>th</sup> place among the provinces with the highest house sales to foreigners between the years 2013-2016, and when the sales to foreigners are compared to the total sales in the city between the years 2014-2016, it will clearly be seen that Yalova is the first among 81 cities, which makes Yalova a good example to examine in terms of the effects of foreigners' acquisition of residences.

In this research, the existing literature was firstly scanned, and business owners operating in the accommodation sector were profoundly interviewed, and a semi-structured interview form was prepared in the light of obtained findings. The data obtained from 10 people who are the owners/directors of accommodation industry were subjected to descriptive and content analysis.

As a result of the analysis; it was concluded that acquisition of houses by foreigners in Yalova has economically more negative effects than positive ones on accommodation industry, and that the economic contribution of acquisitions are limited to construction and real estate sectors, and that tourism sector generally does not have much benefit from these contributions, and that even though negative consequences in respect to socio-cultural aspects have not appeared yet, negative impacts of this issue on environment have come to a noticeable level. Moreover, nearly all participants in the research have stated that many of the houses bought by the foreigners are illegally accommodated by foreign tourists, and added that house acquisition by the foreigners should be limited or/and strictly be supervised in this province.

**Keywords:** Tourism, Accommodation Establishments,Second Home, Housing Sales,Foreigners,The Effects of Tourism, Yalova.

## ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasıyla,yabancıların Türkiye’de konut ediniminin turizm sektörüne etkileri değerlendirilmeye çalışılmıştır. Çalışma, Türkiye’de yabancıların en fazla konut edindiği iller arasında yer alan Yalova ilinde yabancıların konut edinimi konusunda yapılan ilk araştırmadır. Yüzölçümü ve nüfus göz önüne alındığında Türkiye’nin en küçük illeri arasında yer almasına karşın yabancılara konut satışında ilk sıralarda yer alan bir kentte bu edinimlerin turizme etkilerinin ortaya konulacak olması bu çalışmayı önemli kılmaktadır. Küçük olması sebebiyle yabancılara konut satışı sonucunda ortaya çıkan sorunların daha hızlı görünürlük kazandığı varsayılan Yalova’da yapılan bu araştırma sonucunda elde edilen bulgular, yakın gelecekte daha büyük kentlerde ortaya çıkacak muhtemel sorunlar konusunda ipuçları vermektedir. Böylece söz konusu sorunların önceden öngörülmesi ve tedbirler alınması mümkün olacaktır.

Yüksek lisans eğitimim ve tez hazırlama sürecinde desteklerini benden esirgemeyen Batman Üniversitesi eski Rektörü Sayın Prof. Dr. Abdüsselam ULUÇAM ve Batman Üniversitesi Rektörü Sayın Prof. Dr. Aydın DURMUŞ’a,

Tezimi, kendi teziymiş gibi benimseyerek her aşamasında adım adım takip eden ve gerektiğinde geç saatlere kadar tezim üzerinde çalışan danışman hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Meral DURSUN’a,

Çarpıcı analiz ve yorumlarıyla ufku açıyan hocam Sayın Prof. Dr. Şule Aydın TÜKELTÜRK ve Üniversitemizin Bilgi İşlem Daire Başkanı Sayın Adnan Selçuk ERGİNÖZ’e,

Çalışmamın her aşamasında sabırla bana katlanan, yardımlarını esirgemeyenve kıymet veren arkadaşlarım Yrd. Doç. Dr. Mehmet IŞIK, Yrd. Doç. Dr. Banu ATALAY, Uğur Ercan GÖKTEPE, Alper TURNA ve Alptekin GÜLER’e,

Alan çalışmalarımnda bilgi ve olanaklarını esirgemeyen; Yalova İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü çalışanları, otel sahipleri ve yöneticileri ile Yalova Akkent Gazetesinin sahibi Sayın Burhan KAZMALI’ya

Tez çalışmamı, BTÜBAB-2016-yükseklisans-15 numaralı proje ile destekleyen Batman Üniversitesi BAP Koordinatörlüğüne ve

Varlığıyla bana güç veren annem, babam ve ablalarım başta olmak üzere tüm aile fertlerine,

Teşekkürlerimi sunarım.

Fatih Hasan HANÇER

## İÇİNDEKİLER

TEZ BİLDİRİMİ.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
ÖNSÖZ .....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
SİMGELER ve KISALTMALAR.....	x
TABLolar LİSTESİ.....	xi
GİRİŞ.....	1

### I. BÖLÜM

#### YABANCI ve İKİNCİ KONUT KAVRAMLARI

1.1. Yabancı Kavramı.....	5
1.1.1. Yabancı Gerçek Kişiler.....	5
1.1.1.1. Yabancı ülke vatandaşları.....	6
1.1.1.2. Vatansızlar.....	7
1.1.1.3. Mülteciler.....	8
1.1.1.4. Göçmenler.....	8
1.1.1.5. Özel statülü yabancılar.....	9
1.1.2. Yabancı Tüzel Kişiler.....	10
1.1.3. Yerleşik Yabancı.....	10
1.1.4. Mevsimlik Yabancı.....	13
1.2. İkinci Konut Kavramı.....	14
1.2.1. İkinci Konut .....	15
1.2.2. İkinci Konutların Temel Özellikleri.....	16
1.2.3. İkinci Konutların Sınıflandırılması.....	19
1.2.3.1. Konum, Kullanım Süresi ve Sıklığına Göre İkinci Konutlar.....	20
1.2.3.2. Kullanım Amacına Göre İkinci Konutlar.....	21
1.2.3.3. Yerleşme Düzenlerine Göre İkinci Konutlar.....	22



1.2.4. İkinci Konut Ediniminin Nedenleri.....	22
1.2.5. Yer Seçiminde Etkili Olan Faktörler.....	26
1.2.6. İkinci Konut Ediniminin Sonuçları.....	29
1.2.6.1. İkinci Konut Ediniminin Ekonomik Sonuçları.....	30
1.2.6.2. İkinci Konut Ediniminin Sosyo-Kültürel Sonuçları.....	34
1.2.6.3. İkinci Konut Ediniminin Çevresel Sonuçları.....	37

## II. BÖLÜM

### YABANCILARIN KONUT EDİNİMİ ve KONUT EDİNİMİNİN ETKİLERİ

2.1. Konut Edinimi Kararını Etkileyen Faktörler.....	41
2.2. Konut Edinim Yolları.....	46
2.3. Konut Ediniminde Bölge Tercihini Etkileyen Faktörler.....	48
2.4. Yabancıların Konut Ediniminin Etkileri.....	49
2.4.1. Yabancıların Konut Ediniminin Ekonomik Etkileri.....	51
2.4.2. Yabancıların Konut Ediniminin Sosyal Etkileri.....	63
2.4.3. Yabancıların Konut Ediniminin Kültürel Etkileri.....	67
2.4.4. Yabancıların Konut Ediniminin Çevresel Etkileri.....	68
2.4.5. Yabancıların Konut Ediniminin Yerel İdarelere ve Diğer Kurumlara Etkileri.....	69
2.4.6. Yabancıların Konut Ediniminin Diğer Etkileri.....	73
2.5. Yabancıların Konut Edinimi-Turizm İlişkisi.....	74
2.6. Yabancıların Mülk Edinimine Yönelik Mevzuat ve Uygulamaların Analizi.....	76
2.7. Yabancıların Konut Ediniminin Etkileriyle İlgili Yerli ve Yabancı Literatürün Analizi.....	77

## III. BÖLÜM

### YABANCILARA KONUT SATIŞININ TURİZME ETKİLERİ: YALOVA ÖRNEĞİ

3.1. Yalova İlinde Turizm.....	88
3.2. Türkiye’de ve Yalova İlinde Yabancılar Konut Satışı.....	90
3.3. Araştırmanın Amacı ve Önemi.....	94

3.4.AraştırmanınYöntemi.....	95
3.4.1. Evren ve Örneklem Seçimi.....	95
3.4.2. Veri Toplama Yöntem ve Aracı.....	96
3.4.3. Verilerin Analizi.....	96
3.5. Araştırmanın Kapsam ve Sınırlılıkları.....	98
3.6. Araştırmanın Bulguları.....	99
3.6.1. Yalova’da Yabancılara Konut Satışlarının İl Turizmine Ekonomik Etkileri.....	99
3.6.2. Yalova’da Yabancılara Konut Satışlarının İl Turizmine Sosyo- Kültürel Etkileri.....	105
3.6.3. Yalova’da Yabancılara Konut Satışlarının İl Turizmine Çevresel Etkileri.....	108
3.6.4. Yalova’da Yabancılara Konut Satışlarının Konaklama İşletmelerine Etkileri.....	110
3.6.5. Yalova’da Yabancılara Gayrimenkul Satışlarının Kısıtlanması/Kolaylaştırılmasına Yönelik Değerlendirmeler.....	113
SONUÇ, TARTIŞMAve ÖNERİLER.....	116
KAYNAKÇA.....	120
EKLER.....	132

## SİMGELER VE KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
BM	: Birleşmiş Milletler
CLRA	: Congress of Local and Regional Authorities
GSMH	: Gayri Safi Milli Hâsıla)
GZFT	: Güçlü yönler-Zayıf yönler-Fırsatlar-Tehditler)
NATO	: North Atlantic Treaty Organization
SWOT	: Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats
TÜBİTAK	: Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
TÜBİTAK-KAMAG	: Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Kamu Araştırmaları Grubu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
USAK	: Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumun

## TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1. İkinci Konutların Konumları, Kullanım Süreleri ve Kullanım Sıklığına Göre Sınıflandırılması.....	21
Tablo 2. İkinci Konut Ediniminin Başlıca Nedenleri.....	25
Tablo 3. İkinci Konut Ediniminin Ekonomik Sonuçları.....	33
Tablo 4. İkinci Konut Ediniminin Sosyo-Kültürel Sonuçları.....	36
Tablo 5. İkinci Konut Ediniminin Çevresel Sonuçları.....	40
Tablo 6. Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Yerel İdarelere Etkileri.....	73
Tablo 7. Yıllar İtibarıyla Yalova İline Gelen Yerli ve Yabancı Turist Sayısı.....	90
Tablo 8. Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (2013-2016).....	92
Tablo 9. Yabancılara Yapılan Konut Satışının Toplam Konut Satışına Oranı (2014-2016).....	93
Tablo 10: Ülke Uyruklarına Göre Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları.....	94
Tablo 11: Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumlu Ekonomik Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu.....	104
Tablo 12: Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumsuz Ekonomik Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu.....	105
Tablo 13: Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumlu Sosyo-Kültürel Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu.....	107
Tablo 14: Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumsuz Sosyo-Kültürel Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu.....	107
Tablo 15: Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumsuz Çevresel Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu.....	109
Tablo 16: Yabancılara Konut Satışının Konaklama İşletmelerine Olumlu Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu.....	112
Tablo 17: Yabancılara Konut Satışının Konaklama İşletmelerine Olumsuz Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu.....	112
Tablo 18: Yabancılara Gayrimenkul Satışının Kısıtlanması veya Kolaylaştırılmasına Yönelik Değerlendirmelerine İlişkin Sıklık Tablosu.....	114

## GİRİŞ

Târih boyunca birçok medeniyete ev sâhipliği yapan ve coğrâfi konumu itibâriyle çok önemli bir noktada bulunmakta olan Türkiye, turistik açıdan da oldukça zengin bir ülke niteliği taşımaktadır. Akdeniz ülkeleri arasındaki en önemli turizm destinasyonlarından birisi olan Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin bir kısmı, seyahatleri esnasında Türkiye'nin olumlu taraflarını keşfetmekte ve bu keşif sonrasında çeşitli sebeplerle burada konut edinmektedir. Konut edinerek Türkiye'ye yerleşen yabancılar, özellikle 1990'lı yıllarda dikkât çekmeye başlamıştır. Anılan dönemde, Akdeniz ve Ege Bölgesindeki tatil yerleşimleri başta olmak üzere birçok il ve ilçeye, Orta ve Kuzey Avrupa ülke vatandaşlarının göç ettiği bilinmektedir. Genel olarak orta yaş ve üzerinde bulunan bu yabancılar, satın aldıkları konutlarda kısa veya uzun sürelerle kalmaktadır.

İletişim ve ulaşım teknolojilerinde yaşanan baş döndürücü gelişim, dünyanın farklı bölgelerinde yaşayan insanlar arasındaki fiziksel ve kültürel mesâfeleri azaltmış, bunun sonucunda insanlar sâdece kendi yaşadıkları coğrafyalarda değil; dünyanın farklı yerlerinde gerek yatırım, gerek eğlence, gerekse yaşamak için konut edinmeye başlamıştır. Yabancı ülkelerde ikinci konut edinimi ve bunun yarattığı ikinci konut turizmine ilişkin ilk çalışmalar 1930'larda başlamakla beraber akademik çevreler özellikle 1970'lerde bu konularda yoğun araştırmalarda bulunmuşlardır.

Çağdaş turizmin ve ülkeler arası nüfus hareketliliğinin önemli bir unsuru olan ikinci konut turizmi; geleneksel turizm, göç, yabancılar hukuku, gayrimenkul hukuku ve sosyoloji gibi birçok disiplinle etkileşim içerisindedir. İklim şartları, doğal güzellikler, yaşam kolaylığı, turizm çeşitliliği gibi özellikler başta olmak üzere çeşitli sebeplerle yerleşim yeri tercihlerinde kıyı bölgelere yönelen yabancıların, Türkiye'ye yönelik göç hareketleri ve kalıcı olarak yerleşimleri, özellikle 2000'li yıllarda akademik çevrelerin ilgisini çekmeye başlamıştır.

Türkiye'de yabancılar konut satışına ilişkin tartışmalar erken târihlerde başlamış olsa da bu tartışmalar akademik olmaktan çok siyasî bir zeminde ilerlemiştir. Konut satışının toprak satışı ile birlikte bir bekâ ve güvenlik sorunu olarak algılanması, bu konuda atılan her adımın kamuoyunda tepkiyle karşılanmasına yol açmış, 1980 sonrasında yabancıların gayrimenkul edinimini kolaylaştırmaya dönük 5 ayrı yasal değişiklik gündeme gelmiş ancak

bu yasa değişikliklerinin dördü Anayasa Mahkemesi tarafından Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir.

Yabancılara konut satışına ilişkin bu tez çalışmasını ilgilendiren en önemli hukukî adım, 03.05.2012 târihinde 6302 Sayılı Kânun ile 2644 Sayılı Tapu Kânununda yapılan değişiklikler sonucunda atılmıştır. Ülkeler arasındaki karşılıklı işlem şartının kaldırılması ve hangi ülke vatandaşlarının gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet ile sürekli ve bağımsız nitelikli aynî haklardan ne şekilde yararlanabileceklerinin tespit edilme yetkisinin Bakanlar Kurulu'na verilmesi, bu değişikliklerden bazılarıdır. Bu târihe kadar, yabancı ülke vatandaşlarının gayrimenkul ve konut edinirken genellikle turizm sektörüyle içiçe olan Akdeniz ve Ege Bölgesindeki tatil yörelerini tercih ettikleri bilinmektedir. Bu bölgelere ilişkin yapılan bilimsel çalışmalar, bu yörelerde gayrimenkul edinim talebinin özellikle Orta ve Kuzey Avrupa ülkeleri ile Rusya Federasyonu vatandaşlarından geldiğini göstermektedir.

Neo-liberal ekonomik politikaların egemen olduğu bir dünya düzeni içinde yabancılara gayrimenkul satışında karşılıklılık koşulunun aranması, liberal çevreler ve özellikle de gayrimenkul satışı yapan büyük firmalar tarafından Türkiye ekonomisine zarar veren bir durum olarak görülmüştür. Bu çevrelerin etkisiyle gayrimenkul ediniminde karşılıklılık (mütakâbiliyet) ilkesinin kaldırılması sonucunda Asya, Ortadoğu ve Körfez Ülkeleri'nden gelebilecek yabancı yatırımları konuşulmaya başlanmıştır. (Kaya, Apaydın, Aliefendioğlu, Tanrıvermiş ve Kaya, 2013: 217).

Tapu Kânununda yapılan değişiklikler sonucunda, daha önce gayrimenkul edinme hakkı bulunmayan birçok yeni ülke vatandaşı da Türkiye'de gayrimenkul edinme şansına sâhip olmuştur. Gayrimenkul edinimi hakkı tanınan ülke sayısının ve çeşitliliğinin artması, Türkiye'de sıklıkla yabancılara konut satışı yapılan illerin de değişmesine sebep olmuştur. 2015 ve 2016 yılında ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satış sayılarına ilişkin istatistikler incelendiğinde; ilk üç sırada Irak, Suudi Arabistan ve Kuveyt'in yer aldığı, sâdece bu üç ülke vatandaşlarının satın aldığı konut sayısının tüm yabancı ülke vatandaşlarının aldığı konut sayısına oranının 2015 yılında % 40, 2016 yılında ise % 36 civarında olduğu dikkât çekmektedir. Bu üç ülke başta olmak üzere, yasa değişikliği sonrası Türkiye'den konut edinen Orta Asya, Kuzey Afrika, Ortadoğu ve Körfez ülke vatandaşlarının, Avrupalıların tercihi olan sıcak Akdeniz ve Ege sâhilleri yerine iklimi daha serin olan ve kültürel olarak kendilerine daha yakın hissettikleri Bursa, Sakarya, Trabzon ve Yalova İllerini tercih ettikleri görülmektedir (www.tuik.gov.tr).

İstanbul'a bağılı bir ilçe iken 6 Haziran 1995'de il statüsü kazanan Yalova'da merkez ilçe dışında 5 ilçe bulunmaktadır. Yüzölçümü itibarıyla Türkiye'nin en küçük ilidir ve 233.009 kişilik nüfusu ile de 81 il içerisinde 68'inci sırada yer almaktadır. Çok küçük bir il olmasına rağmen; 2013-2016 yılları arasında yabancılara en fazla konut satışı yapılan iller arasında 6'ncı sırada yer alması, sıralamadaki ilk 10 şehir arasında büyükşehir niteliği taşımayan tek il olması ve 2014, 2015 ve 2016 yıllarında yabancılara yapılan satışların ildeki toplam konut satışına oranlandığında Yalova'nın 1'inci sırada bulunması, bu ildeki yabancılara konut satışını çeşitli açılardan incelemeye değer bir örnek hâline getirmektedir. Yalova'da konut edinen bu yabancıların gerçekleştirdiği turizm hareketleri, birçok sektörü etkileyen önemli bir sosyolojik olgu niteliği taşımaktadır.

Bu araştırmada, yabancı ülke vatandaşlarının Yalova İlinde konut edinimlerinin çeşitli yönlerden turizme etkilerinin tespit edilmesi, konaklama sektörüne etkilerinin belirlenmesi ve yabancıların gayrimenkul ediniminin kısıtlanması veya kolaylaştırılmasına ilişkin olarak konaklama sektörü yönetici/sâhiplerinin önerilerinin alınması ve elde edilen bilgiler doğrultusunda tamamlayıcı öneriler sunulması amaçlanmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde; yabancı ve ikinci konut kavramları üzerinde durulmuştur. Bu bölümün, ilk alt bölümünde sırasıyla; yabancı ülke vatandaşları, vatansızlar, göçmenler, mülteciler ve özel statülü yabancılardan oluşan yabancı gerçek kişilerin ve yabancı tüzel kişilerin ulusal ve uluslararası mevzuata göre tanımlamaları yapılmıştır. İkinci alt bölümde ise "ikinci konut kavramının" tanımı ve temel özellikleri açıklanmıştır. İkinci konut ediniminin nedenlerinin ve ikinci konut edinen kişilerin yer seçiminde dikkate aldığı faktörler incelenmesini müteâkip ikinci konut edinimi ve turizminin bölgede yol açtığı ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel sonuçlar açıklanmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde; yabancıların konut edinimi ve yabancıların konut ediniminin etkileri açıklanmaya çalışılmıştır. Bu bölümün ilk alt bölümünde yabancı gerçek kişilerin ülkemizden konut satın alma kararını verirken dikkate aldığı faktörler incelenmiştir. 2'nci alt bölümde, yabancıların Türkiye'de konut edinmesi sürecinde ilişkide bulunduğu kişi ve kurumlar belirlenmeye çalışılmıştır. 3'üncü alt bölümde, yabancıların Türkiye'de konut edinirken tercih ettiği lokasyonu etkileyen faktörler hakkında bilgi verilmeye çalışılmıştır. 4'üncü alt bölümde, öncelikle yabancıların ülkemizde konut satın almasının ekonomik, sosyal, kültürel, çevresel etkileri irdelenmiş ardından da yerel idareler başta olmak üzere diğer kurumlara etkileri incelenmiştir. 5'inci alt bölümde, konut edinimleri neticesinde kalıcı turizm

potansiyeli taşıyan yerleşik yabancıların ve onların edindiği konutların, konaklama sektörü başta olmak üzere turizm sektörüyle ilişkileri ve etkileşimleri ortaya konulmaya çalışılmıştır. 6'ncı alt bölümde, yabancıların ülkemizdeki gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet ve sürekli ve bağımsız nitelikli aynî hak düzenlemelerinin yapılmış olduğu 03.05.2012 târih ve 6302 Sayılı Kânunla Tapu Kânunu'nda yapılan değişiklikler ortaya konulmuştur. 7'nci alt bölümde, yabancıların konut ediniminin etkileriyle ilgili yerli ve yabancı literatürün analizi yapılarak benzer konularda yapılan çalışma sonuçları özetlenmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ise alan araştırması süresince elde edilen verilerin sunumu ve analizi gerçekleştirilmiştir. Veriler; Türkiye İstatistik Kurumunun yayınlamış olduğu istatistikî bilgileri içeren ikincil veriler ile Yalova'da faaliyet gösteren 10 otel sâhibi/yöneticisiyle yapılan yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen birincil verilerden oluşmaktadır. Nitel araştırmalarda toplanan verilerin analizinde kullanılan temel yöntemlerden ikisi olan betimsel analiz ve içerik analiziyle veriler açık bir şekilde betimlenerek yorumlanmış ve birtakım sonuçlara ulaşılmıştır.



## I. BÖLÜM

### YABANCI ve İKİNCİ KONUT KAVRAMLARI

#### 1.1. Yabancı Kavramı

Yabancıların Türkiye’de konut edinimi ve etkilerinin değerlendirilmesi konusunu detaylı olarak incelemeye önce yabancı kavramının açıklanması, daha sonra da ulusal ve uluslararası mevzuat yönünden yabancı kavramının kapsamının belirlenmesi gerekmektedir.

Sözlük anlamı itibarıyla yabancı, “başka bir milletten olan, başka bir milletle ilgili olan kimse veya belli bir yere veya kimseye özgü olmama” (Yılmaz, 1996: 871) şeklinde tanımlanmaktadır. Levi (2006: 18), yabancı kavramını en kısa ve genel şekliyle, “bir ülke mevzuatına göre o ülke vatandaşı olarak kabul edilmeyen kişi” olarak tanımlamaktadır.

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kânunu’nun 2’nci maddesinde yabancı; “Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi” olarak tanımlanmaktadır. Kânunda kullanılmış olan “devlet ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi” ifadesinden yabancıların, başka bir devletin vatandaşı olabileceği gibi özel statüdeki yabancılar (diplomatik temsilciler), mülteciler ve vatansızları da içerebileceği anlaşılmaktadır (Altuğ, 1976).

Devletler Hukuku Enstitüsü’ne göre ise yabancı, bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin vatandaşlığını iddiaya hakkı olmayan kimsedir (Çelikel, 1997: 16). Bu uluslararası tanıma göre de yabancı, başka bir devletin vatandaşı olabileceği gibi vatansız veya mülteci de olabilmektedir.

Bu tanımlamalardan yola çıkarak bir veya birden çok devlete doğrudan bir vatandaşlık bağı ile bağlı olan kişilerin, vatandaşı oldukları devlet veya devletler dışında kalan diğer tüm devletler bakımından yabancı statüsünde olacağı ifade edilebilir.

#### 1.1.1. Yabancı gerçek kişiler

Sözlük anlamı itibarıyla gerçek kişi, “hakiki şahıs, kendilerine hukukun hak ve borç sâhipliği tanıdığı varlıklar, insanlar” olarak tanımlanmıştır (Yılmaz, 1996: 470). Yabancı

gerçek kişi ise yukarıdaki yabancı tanımından da yola çıkarak “Ülkesinde bulunduğu devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kimse” olarak tanımlanabilir.

Bu durumda da öncelikle vatandaşlık kavramını açıklamak gerekmektedir. “Vatandaşlık, kişiyi bir devlete bağlayan hukukî ve siyasî bir bağıdır”. Başka bir tanımlama ile “vatandaşlık, devletin tek taraflı egemenlik hakkını kullanarak, koşullarını ve hükümlerini saptadığı bir hukukî statüyü gerçekleştiren, fert ile arasında kurulan bir hukukî ilişkidir” (Doğan ve Odabaşı, 2004). Gerçek kişilerin yabancılığının tespitinde, kişinin vatandaşlığı esas alınmakta ve bulunduğu ülkenin vatandaşlığını henüz iddiaya hakkı olmayan kişiler yabancı kavramı içinde değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, yabancı gerçek kişiler; yabancı ülke vatandaşları, vatansızlar, mülteciler, göçmenler (muhacirler) ve özel statüdeki yabancılardan oluşmaktadır (Doğan, 2013: 75).

Bu doğrultuda, çalışma alanımızın esas ögesi olan yabancıların hangi gruplardan oluştuğu, bu grupların ulusal ve uluslararası mevzuatta nasıl tanımlandığı ve bilimsel alanda ne şekilde değerlendirildiğine dâir çalışmalara aşağıda yer verilmektedir.

#### 1.1.1.1. Yabancı ülke vatandaşları

Bir ya da birden çok vatandaşlığa sâhip olan kişi, vatandaşı olduğu devlet ya da devletler dışındaki diğer tüm devletler açısından yabancı sayılmaktadır (Levi, 2006).

5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usûl Hukuku Hakkında Kânun’un (MÖHUK), Vatandaşlık Esasına Göre Yetkili Hukuk bölümünün açıklandığı 4’üncü maddesinin “b ve c” bentlerindeki düzenlemeler göz önüne alındığında, Türk Hukuku açısından, birden fazla devlete vatandaşlık bağıyla bağlı olan gerçek kişilerin vatandaşlıklarından birinin Türk Vatandaşlığı olmaması durumunda yabancı olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Kısaca, bir gerçek kişi Türk vatandaşlığı dışında bir veya birden fazla devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olsa da Türk hukukuna göre yabancı sayılmaktadır. Aynı maddede “Birden fazla devlet vatandaşlığına sâhip olup, aynı zamanda Türk vatandaşı olmayanlar hakkında, daha sıkı ilişki hâlinde buldukları devlet hukuku uygulanır” açıklaması da ülkemizde gayrimenkul edinen yabancıların hakları bakımından dikkat çekmektedir ([www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr)).

1982 Anayasası'nın 66'ncı maddesinin ilk fıkrasındaki "Türk Devletine vatandaşlık bağı ile bağlı olan herkes Türk'tür." şeklindeki düzenleme ile Türk tanımlanmıştır. Söz konusu fıkrayla, hiçbir ayırım yapılmadan Türkiye Cumhuriyeti Devleti vatandaşlığını kazanmış olan bir kişi, Türk olarak kabul edilmiştir (www.mevzuat.gov.tr).

Dünya üzerindeki uyrukluklardan kaç tanesine sâhip olursa olsun, bir kişinin tüm bunların yanında geçerli bir de Türk vatandaşlığının bulunması durumunda bu kişi öncelikle Türk vatandaşı sayılır ve hakları ile yükümlülükleri buna göre belirlenmektedir (Levi, 2006).

### 1.1.1.2.Vatansızlar

Herhangi bir nedenle, dünya üzerinde hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı bulunmayan kişiler, vatansız olarak kabul edilmektedir. Vatansızlar, hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmadıklarından tüm devletler bakımından yabancı olarak kabul edilmektedir (Doğan ve Odabaşı, 2004: 275).

Vatansız kişi, kendi yasalarının işleyişi içinde hiçbir devlet tarafından vatandaş olarak sayılmayan kişi anlamına gelmektedir. Devletler arasında hukukî ihtilafların çıkması, bir devletin bağımsızlığını ilan ettikten sonra halkın tamamını vatandaşlık bünyesine dâhil etmemesi (devlet hâlefiyeti) ve/veya vatandaşlık mevzuatında azınlıklara ilişkin ayrımcılığın olması gibi sayısız nedenler yüzünden vatansızlık vuku bulabilir (www.unhcr.org).

Dünyanın çeşitli yerlerinde yaşayan, vatansız bir konumda olan birçok etnik grup, ulusal ve kültürel azınlık bulunmaktadır. Çingenerler, Pomaklar, Yenişler, Beaslar, Tinkerler, Mecherolar, Roudarlar, Travellerler bu gruplara örnek olarak sıralanabilirler. Bu halklar dünyanın çeşitli yerlerine yayılmış bir şekilde yaşamlarını sürdürmektedirler. Rusya'dan Sibiryaya sürülen Volga Almanları, ülkesiz yaşayan, herhangi bir devleti olmayan halklara örnektir. İngiltere'de yaşayan Çingenerler, bir miktar toprağa sâhip olmalarına rağmen toplumsal yapıda bu insanlar göçebe olarak algılanmakta, siyasî makamlara göre ise bu topluluk bir devlet ya da ülkeye sâhip bulunmamaktadırlar (Arayıcı, 2008: 32-33).

Vatansız kişiler, bir devletin vatandaşlığında olmadığı için, şahıs veya mallarına karşı girişilen milletlerarası hukuka aykırı herhangi bir fiilden dolayı hiçbir devletin diplomatik korumasından yararlanamazlar (Gelgel ve Çelikel, 2008: 18).

### 1.1.1.3. Mülteciler

Vatandaşlık bağı ile bağlı olduğu devleti, ekonomik, siyasî veya sosyal olaylar sebebiyle terk eden ve başka bir ülkeye geçici olarak sığınan kişilere mülteci denilmektedir (Levi, 2006: 20). Uluslararası alanda mültecilerin hukukî durumuna dâir bir kısım sözleşmeler imzalanmıştır. Türkiye'nin de taraf olduğu Mültecilerin Hukukî Durumuna Dâir Cenevre Sözleşmesi'ne göre mülteci, "ırkı, dini, uyrukluğu, belli bir grubun içinde bulunması veya siyasî düşünceleri yüzünden takibata uğrayacağından haklı olarak korktuğu için vatandaşı olduğu ülke dışında bulunan ve oraya dönemeyen veya bu korku nedeniyle dönmek istemeyen kişi" olarak tanımlanmıştır (www.goc.gov.tr).

Bahsi geçen Sözleşme'de, çalışmamızı ilgilendiren özel bir hüküm bulunmaktadır. Sözleşme'nin "Menkul ve gayrimenkul mülkiyet" kenar başlığını taşıyan 13'üncü maddesinde "Taraf Devletler, menkul ve gayrimenkul iktisabı ve buna bağılı diğer haklar, menkul ve gayrimenkul mülkiyete âit kira ve diğer mukaveleler bakımından her mülteciye mümkün olduğu kadar müsâit ve herhalde aynı şartlar içinde genel olarak yabancılara sağlanandan daha az müsâit olmayan bir muamele tatbik ederler" hükmüne yer verilmiştir (www.goc.gov.tr).

Bu hükümden hareket edildiğinde; mültecilerin, ülkemizde konut ve diğer gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet ve diğer kullanım hakları bakımından diğer yabancılarla eşit haklara sâhip oldukları söylenebilir.

### 1.1.1.4. Göçmenler

Siyasî, dinî, ekonomik ve benzeri sebeplerle, yaşadıkları ve vatandaşlık bağıyla bağılı oldukları ülkeyi terk ederek yerleşme amacıyla başka bir ülkeye giden kişiler, göçmen (muhacir) olarak nitelendirilmektedir (Aybay, 2004: 158-159; Çelikel ve Gelgel, 1997: 20; Levi, 2006: 21). Doğan'a (2013: 76-77) göre göçte kişinin yerleşme irâdesi ön plana çıkmakta, kişi yerleşmek amacı ile vatandaşı olduğu ülkeyi terk etmekte ve diğer bir ülkeye gitmektedir. Göç veya muhacerette önemli olan kişinin yerleşme niyetinin ve irâdesinin varlığıdır.

Göçmenler, özellikle göçmen işçiler, kendileri ve âileleri için geleceklerini garanti altına almak adına buldukları yeri terk etmeyi seçerler. Mülteciler ise, hayatlarını kurtarmak ve özgürlüklerini korumak için evlerini terk ederler ([www.unhcr.org](http://www.unhcr.org)).

Göç veya muhacereti uluslararası alanda düzenleyen genel bir kural bulunmamakta, her ülke kendi iç hukuk kurallarına göre göçmenlerin ülkedeki durumlarını dikkate almaktadır. Türk hukukunda göç, 19.09.2006 târih ve 5543 sayılı İskân Kânununda düzenlenmiştir. Serbest göçmen, iskânlı göçmen, münferit göçmen ve toplu göçmen şeklinde dört gruba ayrılan göçmenler, Kânunun 3'üncü maddesine göre, "Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye'ye gelip bu Kânun uyarınca kabul olunanlardır." şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanıma göre göçmen sayılabilmek için; Türk soyundan olmak, Türk kültürüne bağlı olmak ve Türkiye'ye yerleşmek amacıyla gelme şartları aranmaktadır. Kânunun 8'inci maddesine göre göçmen olarak kabul edilenler, gerekli işlemlerin ilgili kuruluşlarca tamamlanmasından sonra Bakanlar Kurulu kararıyla vatandaşlığa alınabilirler. Göçmenler, vatandaşlığa alınmalarından itibâren Türk vatandaşı sayılır ancak Türk vatandaşlığına kabul edilene kadar "yabancı" statüsünde değerlendirilmektedir ([www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr)).

#### 1.1.1.5. Özel statülü yabancılar

Resmî görevleri nedeniyle ülkeleri dışında bulunan ancak diğer yabancılarla nazaran bir takım ayrıcalıklara sâhip olan diplomatlara ve diplomatlarla benzer özellik taşıyan Birleşmiş Milletler temsilcileri ile NATO mensuplarına "özel statülü yabancılar" denilmektedir (Aybay, 2005: 18).

Yabancılar özel statü bahşeden kurallar, özel kânun niteliğinde olduğundan öncelikle uygulanırlar. Dolayısıyla özel statülü yabancılar, uluslararası anlaşmalarla ele alınmamış hususlarda yabancılar hukukunun genel kurallarına tâbi olurlar. Başka bir deyişle, statülerini belirleyen uluslararası anlaşmalardan kaynaklanan kurallar, yabancılar hukukunun kuralları karşısında "özel hüküm" (*lex specialis*) oluşturmaktadır (Aybay, 2005: 8).

Buldukları ülkedeki hukukî durumları, milletlerarası anlaşma, teamül, örf ve adetler gereğince veya bazen de iç hukuk kurallarınca diğer yabancılarla göre özellik arz eden kişiler, özel statülü yabancı olarak kabul edilmektedir. Yabancı devletlerin diplomatik veya konsolosluk temsilcileri, Türkiye'nin üye olduğu milletlerarası kuruluşların temsilcileri (BM

veya NATO gibi) bu gruba dâhil olan yabancıların önemli bir kısmını oluşturmaktadır. (Doğan, 2013: 77).

### 1.1.2. Yabancı tüzel kişiler

Tüzel kişi, sözlük anlamı itibarıyla; “Hukûkî kişi, gerçek kişinin karşısı olarak kullanılan hukukun yarattığı kişi, başlı başına varlığı olmak üzere kurulan dernek ve ortaklıklarla, kendilerine özgü bir varlığı veya belirli bir amacı bulunan kurumlar” olarak tanımlanmaktadır (Yılmaz, 1996: 839).

4721 sayılı Türk Medeni Kânunu 47’nci maddesindeki düzenleme göz önüne alındığında ise, tüzel kişiliklerin, başlı başına bir varlığı olmak üzere örgütlenmiş kişi toplulukları ve belli bir amaca özgülmiş olan bağımsız mal topluluklarından oluştuğu görülmektedir (www.mevzuat.gov.tr).

Tüzel kişiler kendi içlerinde; şirketler, dernekler ve vakıflar olmak üzere üç ana başlık altında incelenmektedir. Karşılaştırmalı hukukta, tüzel kişilerin tabiiyetinin tespitinde beş farklı esas kabul edilmekte ancak Türk hukukunda kuruluş yeri ve merkez yeri kriteri esas alınmaktadır. Sonuç olarak, Türkiye’de kurulan ve ana statüsündeki merkezi Türkiye’de olan tüzel kişiler Türk tabiiyetinde, Türkiye’de kurulmayan ve idare merkezi Türkiye’de olmayan tüzel kişiler ise yabancı tüzel kişiler olarak kabul edilmektedir (Doğan, 2013: 78).

### 1.1.3. Yerleşik Yabancı

Yabancı kavramının incelenmesi neticesinde, bu kavramın hukuksal anlamda vatandaşlıkla (uyruk) ilgili bir tanımlama olduğu söylenebilir. Ancak, yabancı kavramının aksine Türk hukuk sisteminde “yerleşik yabancı” kavramına dâir herhangi bir tanımlama bulunmamaktadır. “Yerleşik yabancı” kavramıyla ilgili son yıllarda birtakım çalışmalar yapılmakla birlikte bunların sınırlı olduğu görülmektedir. Bu nedenle, “yerleşik yabancı” ve bunun yerine kullanılan benzer kavramlara âit uluslararası boyutta yapılmış tanımlamalar ve ülkemizde yapılmış bazı çalışmalar incelenmeye çalışılacaktır.

Avrupa Konseyi Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kongresi’nin (Congress of Local and Regional Authorities- CLRA) 144 numaralı “Yabancıların Yerel Düzeyde Kamusal Yaşama Katılımına Dair Sözleşmesinin” (Convention on the Participation of Foreigners in Public Life

at Local Level) 2'nci maddesinde, “yerleşik yabancıların, bir devletin vatandaşı olmayıp legal şekilde o devlet sınırlarında ikamet eden kişiler” olarak tanımlandığı görülmektedir (www.eods.eu).

Türk Kânunlarında “yerleşik yabancı” terimine yer verilmemekle birlikte Toprak (2008: 431), İçişleri Bakanlığı ve Yabancılar Dairesi ile yapmış olduğu görüşmeler sonucunda, Türkiye’ye gelerek yerleşen ve gayrimenkul edinen, Türkiye’yi ekonomik faaliyetleri, sosyal irtibatları ve yaşamak için hayatlarının merkezine alan yabancılara “yerleşmiş sayılan yabancı” olarak işlem yapılmak suretiyle uygulamada daha uzun süreli ikamet izni verildiğini tespit etmiştir.

Ulusal literatürde çok kullanılmayan ancak bu noktada incelenmesi gereken bir diğer konu ise “denizen” kavramıdır. Ev sâhibi ülke topraklarında legal ve sürekli şekilde yaşamakta olan yabancı kişiler için ilk olarak 1990 yılında Thomas Hammar tarafından kullanılan “denizen” kavramı ile, “ulus devletler içinde devamlı olarak ikâmet eden ve ulusal düzeyde oy verme hakkı hariç yurttaşlara sunulan hakların tümüne sâhip yabancı bireyler” tanımlanmaktadır (Atıkcın, 2006).

“Denizenler”, politik bazı haklar haricinde normal vatandaşların faydalandığı tüm sosyal ve ekonomik imkânlardan faydalanabilmektedir Sørensen, denizenlerin, hukuken olmasa da uygulamada normal vatandaşlardan farklarının olmadığını, istihdam, vergi, âile kurma, fırsat eşitliği, sosyal ve kültürel yaşam açısından eşit haklara sâhip olduklarını belirtmektedir (Sørensen’den aktaran Atıkcın, 2006).

“Yerleşik yabancı” ve “Denizen” kavramlarına ilave olarak “Tüketici yurttaşlık” kavramına da açıklık getirmek yerinde olacaktır. Sınırlar arası hareketliliğe vurgu yapan Urry (1999), değişen dünyada yeni bir yurttaşlık modeli adlandırmanın gerekli olduğunu, bunun da “tüketici yurttaşlık” modeli ile ifade edilebileceğini belirtmektedir. Urry, bu modelde insanların tüketim potansiyelleri yoluyla bir nevi yurttaş olduklarını, farklı toplumlardan insanların özgür tüketim haklarına sâhip olmaları ve sınırsız seyahat edebilmeleri gerektiğini vurgulamaktadır.

“Yerleşik yabancı”, son yıllarda üretilmiş bir kavram olup hukûkî olarak çok belirgin bir tanımı yapılamamasına karşın, sosyolojik anlamda önemli bir olguyu ifade etmektedir. (Dirlik, 2009).

Yerleşik yabancı kavramı, turizm hareketliğinin yoğun olarak yaşandığı son çeyrek asırda ülkemize turizm yoluyla gelerek mülk satın alma/ kiralama, iş kurma ya da evlilik vs. gibi yollarla uzun süreli kalan ve ardından tamamen yerleşen yabancıları tanımlamaktadır (Çil, 2013).

Tuna ve Özbek (2012: 88), insanları yaşadıkları ülkeye bağlayan öğelerin, vatandaşlık gibi resmî ilişkileri düzenleyen yasalardan ziyâde, o ülkede kurmuş oldukları toplumsal, ekonomik, kültürel vb. somut ilişki biçimleri olduğunu belirtmektedir.

Yabancı ile yerleşik yabancı kavramları arasındaki benzerlik ve farkları açıklamak açısından Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumunun (USAK) hazırlamış olduğu “Yerleşik Yabancıların Türk Toplumuna Entegrasyonu” isimli raporun da dikkate alınması doğru bir yaklaşım olacaktır. Yabancılar, Türkiye’de ikâmet etmeyen, sâdece turistik veya başka bir nedenle ülkemizi kısa süreli ziyaret eden kişilerdir. Türkiye’de kalış süresinin herhangi bir nedenle uzaması, yabancıların yerleşik olarak nitelendirilmeleri için yeterli bir sebep değildir. Yerleşik yabancılar ise daha önceleri Türkiye’de ikamet etmedikleri ve Türk vatandaşı olmadıkları hâlde, hayatlarının belli bir döneminde Türkiye’ye yerleşen, Türkiye’de gayrimenkul edinen veya uzun süreliğine kiralayan ve/veya yılın en az yarısından fazlasını ülkemizde geçiren kişilerdir (USAK, 2008: 13). Bu raporla, ‘yerleşik yabancı’ kavramını ‘yabancı’ kavramından ayıran temel farkların, ülkemizde kalma amaçları ve ülkemizde kaldıkları süreler olduğu ifade edilebilir.

Ülkemize yerleşen yabancıların yukarıdaki raporda tanımı yapılmakla birlikte, bu kişilerin tamamının aynı nedenlerle ülkemize yerleştiğini ve eşit sürelerle ülkemizde kaldığını ileri sürmek çok doğru olmayacaktır. USAK raporunda yerleşik yabancıların kendi içlerinde; demografik özellikleri, ekonomik durumları, Türkiye’ye yerleşme nedenleri gibi konular açısından farklılık arz ettiği belirtilmektedir. Bununla birlikte Türkiye’ye yerleşen yabancıların genel özellikleri ve geliş nedenleri açısından beş temel kategoride sınıflandırıldığı görülmektedir:

- Tatilciler/Yazlıkçılar
- Huzur ve farklılık arayanlar
- Emekliler
- Yatırımcılar
- İş için gelenler



Raporda, bu ayrıma ek olarak kalış sürelerine göre de bir tasnif yapılabileceği belirtilmektedir:

- Tam yerleşikler
- Mevsimlik kalanlar
- Fırsat buldukça kalanlar

Yukarıda belirtilen sınıflandırmalara ilave olarak farklı özelliklerde sınıflandırmalar da yapılabilir.

Bu bilgilerden yola çıkarak her ne şekilde adlandırılmış olursa olsun, ülkemize çeşitli nedenlerle yerleşen yabancıların, ülkemizle, sâdece yurttaşlık ve uyruk yönünden değil ekonomik, kültürel, toplumsal, sosyolojik ve daha birçok bakımdan ilişki ve etkileşimlerinin olabileceği söylenebilir.

#### 1.1.4. Mevsimlik Yabancı

Taşınmaz edinen yabancılar, ikâmet süreleri yönünden yerleşik ve mevsimlik ikâmet edenler olarak iki grupta tasnif edilebilir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 142). Başka bir çalışmada ise Türkiye’de mesken ve iş yeri olarak kullanılmak üzere taşınmaz edinen gerçek ve tüzel kişilerden genel olarak yılda 6 ay ve daha uzun süreli olarak ülke içinde ikâmet edenler “yerleşik yabancı”, bundan daha az süre ile ikâmet edenler ise “geçici ikâmet eden, mevsim yabancı veya turist” olarak tanımlanmaktadır (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 128).

Yukarıdaki açıklamaya benzer bir şekilde Karen O’Reilly (1995) de “turizm göçleri”ni tasnif ederken “yerleşik” (resident) kavramını tanımlamış, bu kişilerin yasal yollarla geldikleri ülkede iki ile beş aylık süre zarfında kendi satın aldıkları evde veya yakınlarının yanında ikâmet ettiklerini belirtmiştir (Tuna ve Özbek, 2012: 35). Her ne kadar bu kişiler “yerleşik” şeklinde tanımlanmış olsa da bu ifade, öngörülen kalış süresi açısından Tanrıvermiş ve Öndağ’ın (2013) yapmış olduğu “mevsimlik yabancı” ifadesi ve USAK Raporunda (2008) değinilmiş olan “mevsimlik kalanlar” ifadesiyle oldukça benzerlik taşımaktadır.

Yerleşik olarak yaşayan yabancılar dışında mevsimlik ya da sezonluk olarak tatile gelen yabancılar genellikle kıyı kesiminde bulunan ve turizm sektöründe önde gelen illeri tercih etmektedirler (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 132).

Türkiye’de yerleşik olarak yaşayan ve mevsimlik olarak ziyarete gelen yabancı uyrukluların sayısı diğer Avrupa ve dünya ülkelerine kıyasla ciddi rakamlara ulaşmış ve bu durum süreklilik kazanmıştır. Yabancı kişi potansiyeli önemli olan bir ülkede, yabancılar ve onların haklarının, ülke politikalarının oluşturulmasında ele alınması gereken hususlar içinde yer alması gerektiği kaçınılmaz bir durumdur (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 133).

Çalışmanın buraya kadar olan bölümünde yabancı, yerleşik yabancı, mevsimlik yabancı gibi kavramlar açıklanmıştır. Yabancılara ilişkin yapılan tanımlar ve sınıflandırmalar ışığında bu tez çalışması kapsamında yabancılar herhangi bir sınırlamaya tâbi tutulmayacak, bir bütün olarak ele alınacaktır. Bundan sonraki alt başlıkta çalışma açısından bir diğer önemli kavram olan ikinci konut üzerinde durulacaktır.

## **1.2. İkinci Konut Kavramı**

### **1.2.1. İkinci Konut**

Uluslararası literatürde, İngilizcede “second home”, “secondary homes” veya “vacation homes” olarak kullanılmakta olan bu kavram dilimizde, “ikinci konut”, “ikincil konut” veya “tatil evi” kavramlarıyla örtüşmektedir.

Ayrıca ikinci konut kavramı yerine, Gartner (1987) tarafından eğlence-dinlenme evi (recreational home), Williams (1999) tarafından köy ve sayfiye evi (cottage) kavramlarının da kullanıldığı görülmektedir (Hall ve Müller, 2004). Ülkemizde ise, ikinci konut kavramı yerine günlük hayatta sıklıkla “yazlık, yayla evi ve devre-mülk” kavramlarının kullanıldığı bilinmektedir.

Kavram içindeki “ikinci” terimiyle anlatılmak istenen, sâhip olunan veya kiralanan konutun sırası değil, kullanımda yüklendiği amaçtır ve belirli süreler aralığında konaklanan, asıl konut dışında tatil veya rekreasyon için kullanılan konut tipi anlamına gelmektedir (Arkon, 1989).

Kavramın yerinin doğru olarak belirlenmesi açısından ikinci konut kavramını açıklamadan önce birinci konut kavramını ifade etmek daha faydalı olacaktır. Birinci konut; kullanıcıların zamanının önemli bir bölümünü geçirdiği, yaşamsal eylemlerini, gereksinimlerini karşılayabildiği, rahat ve güvenli olarak barınabildiği fiziki alanlardır (Ovalı, 2006: 238). “Birincil konutlarda insanların çalışma gereksinimine (iş veya ders) yönelik

çalışma mekânlarının (çalışma odası) ya da eylem alanlarının tasarımda ele alınması gerekirken, ikincil konutlarda böyle bir gereksinim söz konusu değildir” (Kısa, 1998: 2).

İkinci konut kavramı, aynı ülke içinde ya da dışında sâhip olunan ikinci konutu ifade etmektedir. Önem ve kullanım olarak temel gereksinimleri karşılayan birinci konutlardan sonra gelmelerinin yanı sıra ikinci konutların bulunduğu yerlerin doğal çekiciliğinin olması da söz konusudur. İkinci konutlar çoğunlukla tatil, dinlenme gibi nedenlerle kullanılmaktadır (Caber, 2006: 156; Ovalı, 2006: 240).

İkinci konut kavramının, herkesin üzerinde birleştiği bir tanımı bulunmamaktadır. Arkon (1989), ikinci konutları; “rekreatif amaçlarla, uzun dönem için kiralanın veya satın alınan, bir başka yerde oturan kullanıcının kısmi zamanlarla yaşadığı konutlardır” şeklinde tanımlarken, Manisa ve Görgülü (2008: 69) “başka bir yerde ikâmet edip çalışmaları koşuluyla kullanıcıları tarafından satın alma veya kiralama yoluyla yılın belli dönemlerinde rekreatif amaçlı olarak kullanılan, fiziksel çekiciliği yüksek bölgelerde (akarsu, göl, orman, kaplıca, deniz kıyısı vb.) inşa edilmiş, turizm sektörü ile bütünleşmiş ve bir emlak yatırımı özelliği gösteren sâbit bir mülktür” şeklinde tanımlamaktadır.

İkinci konutlara ilişkin olarak, “ikâmet edilen yerden başka bir yerde bulunan, yılın belli dönemlerinde rekreatif amaçlarla kullanılan, doğal ya da kültürel çekiciliği yüksek yerlerde (akarsu, göl, kaplıca, deniz kıyısı vb.) inşa edilen, turizm ile bütünleşmiş ve emlak yatırımı özelliği bulunan sâbit bir mülk” şeklinde tanımlamalar günümüzde önem kazanmaktadır. İkinci konutların kapsamına, deniz kıyılarının yanı sıra nehir, göl vb. diğer su kenarında ve köylerde yer alan konutlar (orman kenarı, kaplıca özelliği gösteren yerleşmeler) da girmektedir. Ayrıca tipine göre hareketli karavanlar, çiftlik evleri, kurulabilir-sökülebilir portatif üniteler, mülkiyet sistemleri farklı da olsa apart evler, devre mülkler de ikinci konut kapsamında değerlendirilmektedir (Emekli, 2014:28).

Ulusal literatürdeki tanımlar dikkate alındığında ülkemizde ikinci konutların çoğunlukla deniz, göl ve kaplıca bölgelerine daha yakın olduğu söylenebilir. Ancak dağ ve yayla bölgelerinde de önemli miktarda konutun ikinci konut vasfını taşıdığı göz ardı edilmemelidir.

Yukarıdaki tüm tanımlardan yola çıkarak ikinci konutlar; dinlenme fırsatlarını kullanmak için tatil zamanlarında yararlanan ve kentsel yaşam koşullarının dışında yer alan

bir özel emlak yatırımı olup uzun bir dönem için kiralanan veya satın alınan, ona sâhip olanların genellikle başka bir yerde ikâmet edip çalıştığı, sâbit temelli ve dayanıklı malzemelerden yapılmış, kullanım amaçları itibâriyle rekreatif ve/veya turistik konut birimleri olarak tanımlanabilecek konutlardır.

Çalışmanın özünü teşkil eden, yabancıların taşınmaz edinimi hususunda, kıyı bölgelerinde ikinci konut amaçlı edinim önemli bir yer tutmakta ve bu eğilimin başlangıcı kırsal alanda bir eve sâhip olmanın soyluluk için önemli bir değer olarak görüldüğü yıllara kadar uzanmaktadır. 18'inci yüzyıl boyunca ikinci konut edinimi, küçük kırsal bölgelerden başlayarak küçük ölçekli kıyı yerleşimlerine sıçramıştır. 1950'den sonra ikinci konut edinimindeki büyük artışın nedenleri arasında; gelir düzeyinin ve özel araç sâhipliliğinin artması, ulaşım olanaklarının gelişmesiyle kıyı ve kırsal alanların erişilebilirliğinin artması ve kentsel yaşam tarzına adapte olmaya karşı tavırların değişmesi sıralanmaktadır (Tanrıvermiş, Mengi, Çubukçu ve Aliefendioğlu, 2013: 26).

Bu çerçevede, büyük ölçekte ikinci konut inşasının metropoliten alanların etrafında özellikle 1950-1980 döneminde gerçekleştiği görülmektedir. Bu dönemde ikinci konut üzerine yapılan araştırmalar da ağırlıklı olarak ülkelerin kendi sınırları içindeki ikinci konut hareketliliğine yönelik olmuştur. Son yıllarda ise ülke dışında ikinci konut sâhibi olmanın yaygınlaştığı görülmektedir. Bazı çalışmalarda, yurt dışında ikinci konut ediniminin küreselleşmenin yeni bir çeşidi olduğu ve ikinci konut ediniminin değişen coğrafi kimliğin bir göstergesi olduğu vurgulanmaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 26).

Yabancı bir ülkede ikinci konut sâhibi olma eğiliminin artmasıyla son zamanlarda ikinci konut sâhipliği ve kullanımı üzerine araştırmaların da kısmen küreselleşmeyi yansıttığı görülmektedir. Bu çerçevede yapılan çalışmalarda İspanya başta olmak üzere diğer Akdeniz ülkeleri ve İskandinav ülkelerinde uluslararası ikinci konut ediniminin önemli bir yere sâhip olduğu görülmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 26).

### 1.2.2. İkinci Konutların Temel Özellikleri

İkinci konutların özelliklerini ve etkileyen faktörleri sınıflandırmak, şematize etmek kolay olmamakla beraber, ülkeden ülkeye, bölgeden bölgeye değişiklik göstermektedir (Emekli, 2014: 31).

İkinci konutların zaman içinde ve bölgeden bölgeye farklı tanımlamaları yapılmış, farklı özelliklere sâhip olduğu vurgulanmıştır. Bu nedenle çok kesin sınırları belirlenememekle birlikte ikinci konutların özelliklerini aşağıdaki gibi sıralayabilmek mümkündür:

a. Konum: İkinci konutlar, 20. yüzyılın başından itibaren sâhipleri tarafından ulaşım olanaklarına bağlı olarak öncelikle kent çevrelerinde inşa edilmiş, zamanla hızlı şehirleşmenin olumsuz, ulaşım teknolojisinin olumlu etkisiyle sâhiplerinin asıl konutlarından daha uzak mesafelerde bulunabilen doğal ve iklimsel potansiyeli yüksek bölgelerde de inşa edilmiştir (Manisa ve Gül, 2009: 10).

Mekân ve zaman ile ilgili özellikler, ikinci konutları şekil, kullanım amaçları ve süreleri açısından etkilemektedir. Doğal ve kültürel çevre özellikleri, coğrâfi konum, ulaşım olanakları; ikinci konutların kullanım biçimlerini, yapısal özelliklerini ve dağılımını etkilemektedir (Emekli, 2014: 32).

Özellikle son dönemde yasal durumun uygun olduğu koşullarda, ekonomik durumu müsâit olan kişiler yaşadıkları ülkelerin dışında farklı ülkelerde ikinci konut sâhibi olabilmektedirler.

b. Kullanım amacı ve süresi: İkinci konutlar, şehirlerde yaşayanlarca, günlük yaşamlarının yorgunluğunu atmak, fiziksel ve zihinsel olarak kendini yenilemek ve dinlenmek için yılın belli dönemlerinde (konutun konumuna bağlı olarak hafta sonları veya tatillerde) rekreatif amaçlı olarak kullanılmaktadır (Manisa ve Gül, 2009: 10).

Demografik özellikler ve kişisel tercihler, ikinci konutun kullanım amacı ve süresini etkilediği kadar konutların temel özelliklerini de etkilemektedir: Dünyada ve ülkemizde büyük kentlerde yaşayan, bedensel ve ruhsal olarak dinlenmek isteyen kentlilerin yılın belli dönemlerinde, hafta sonları veya tatillerde kullandığı ikinci konutlar bulunmaktadır. İkinci konut, daimi konuta mesafesine göre, hafta sonu evi veya tatil konutu olarak adlandırılabilir. Kişinin yaşı, eğitim ve gelir düzeyi, beklentileri, konutun kullanım amacını, süresini, şeklini ve donanımını da etkilemektedir (Emekli, 2014: 32).

İkinci konutun yurt dışında olup olmaması, asıl konuta olan mesafesi, konutlar arası hava, deniz, kara ve raylı ulaşım imkânlarının kalitesi ve kullanım yapılacak mevsim

özelliklerinin, kullanım süresini doğrudan etkileyen unsurlar olduğunu söyleyebilmek mümkündür.

c. Sâbit mülk ve mülkiyet: İkinci konutlar yapım teknikleri veya malzemeleri ne olursa olsun belli bir altyapıya sâhip, sâbit ve taşınmaz gayrimenkul niteliğindedir. Bu ayırt edici bir özelliktir, çünkü çadır, karavan vb. taşınabilir barınaklar da bu bölümde ortaya konan diğer özelliklere sâhiptirler. Ayrıca ikinci konutları turistik tesisten ayırt eden en önemli özelliği “mülkiyet” durumudur (Arkon, 1989).

ç. Emlak yatırımı: İkinci konutlar, bir anlamda gayrimenkul niteliği taşımaktadır. Bu ayırt edici bir özelliktir; çünkü turizm amaçlı kullanılan otel, motel, tatil köyü vb. işletmeler de bu bölümde ortaya konan diğer özelliklere sâhiptirler. Turizm Bakanlığı tarafından 1990 yılında yayınlanan “1989 İkinci Konut Envanteri” araştırmasında tespit edilen bazı veriler bu özelliği destekleyecek yöndedir. Bu araştırmaya göre, Türkiye’de 1989 yılına kadar inşa edilmiş ikinci konutların %45’i apartman katıdır. Bu durum ikinci konutların kullanım amacına ters düşmektedir. Çünkü konut sâhipleri kentsel yaşantılarında sâhip oldukları düzeni tatil ve dinlenme zamanlarındaki yaşantılarında tekrarlamaktadır. Bu anlamda, bu türden ikinci konut sâhipleri, ikinci konuta sâhip olma aşamasında bunu bir emlak yatırımı olarak da görebilmektedir (Manisa ve Gül, 2009: 10).

Özellikle son yıllarda turizm sektörüne entegrasyon düşüncesi, ikinci konutların mekânsal ve şekilsel-mimari özelliklerini etkilemekte, ikinci konuttan turistik konuta dönüşümünü hızlandırmaktadır. Kendi tatil süresinin dışında konutunu günlük ya da aylık olarak kiraya veren konut sâhiplerinin sayısı zamanla artmaktadır. İkinci konutların rekreatif amaçlı kullanılması veya kiralanabilmesi, mevsimlik yoğunlaşmaya neden olması, ekonomik girdi sağlaması, fiziksel ve sosyal yapıda turizme özgü değişiklikler meydana getirmesi, bu tür konutları turistik tesis konumuna yaklaştırmaktadır. Türkiye’de 1980’li yıllardan bu yana sayıları hızla artan ikinci konutların turizm sektöründe değerlendirilerek ekonomiye kazandırılması konusu yıllardır güncelliğini korumaktadır. Konu ile ilgili araştırmalar oldukça sınırlı olmakla birlikte, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapılmış araştırmalar bulunmaktadır (Emekli, 2014: 32).

d. Turizm sektörüne entegrasyon: İkinci konutlar, ekonomik girdi sağlaması, doğal ve kültürel yapıda değişiklik yaratması, turizm ile aynı zamanı-mekânı paylaşması nedeniyle turizm sektörünün bir parçası olarak değerlendirilmektedir. Bu durumda ikinci konutlar,

turizm türlerinden hangilerinde yoğunluk kazanır ve hangi tür rekreatif amaca hizmet ederlerse ona göre adlandırılırlar. İkinci konutların daha çok sırasıyla kıyı turizmi, kırsal turizm ve kültürel turizm alanlarında dağılım gösterdikleri bilinmektedir (Emekli, 2014: 32). İkinci konutların rekreatif amaçlı kullanılması veya kiralanabilmesinin yanı sıra buldukları bölgede yoğunluk olarak dönemsel farklılıklar oluşturması, ekonomik girdi sağlaması, fiziksel ve sosyal yapıda değişiklik meydana getirmesi bakımından turistik tesislerin yarattığı etkiyi yaratmakta ve turizm sektörünün bir parçası gibi rol oynamaktadır. Zaten ikinci konutların kullanıcıları da bu konutlarda sürekli oturmamaları nedeniyle bir anlamda turist olarak kabul edilmektedir (Manisa ve Gül, 2009: 11).

İmar planı ve yapılanma koşulları, mülkiyet ve miras sistemine ilişkin düzenlemeler, siyasal faktörler olarak ikinci konutlar üzerinde etkin bir güce sahiptir. Kullanıcıların ekonomik durumuna bağlı olarak altyapı, üstyapı ve sosyal donatıların maliyeti, turizm etkinlikleri, küresel sermaye hareketleri de ikinci konutların yerleşim düzenlerini etkileyen ekonomik özelliklerdir. Bunların dışında kalan tasarım şekilleri (sosyallik, güvenlik, konfor koşulları, tatil kavramına bakış açıları, mahremiyet vb.) ise moda ve kullanıcı tercihlerini oluşturmaktadır (Emekli, 2014: 31-32).

Yukarıda ortaya konan özellikleri göz önüne alarak ikinci konutları; başka bir ülkede ikâmet edip çalışma koşuluyla kullanıcıları tarafından çoğunlukla satın alma veya kiralama yoluyla yılın belli dönemlerinde dinlenme-eğlenme amaçlı olarak kullanılan, kolay ulaşım imkânlarına sahip, çekiciliği yüksek bölgelerde (kaplıca, deniz kıyısı vb.) inşa edilmiş, turizm sektörüyle iç içe ve bir gayrimenkul yatırımı özelliği gösteren sabit mülkler olarak tanımlayabilmek mümkündür.

### 1.2.3. İkinci Konutların Sınıflandırılması

İkinci konutlar şekil ve nitelik bakımından çok çeşitlidirler. Sazdan ya da tahtadan yapılan tek katlı kulübe tipindeki bungalov evler, dağ evleri, eski çiftlik ya da köy evleri yanında tamamen tatiller için özel olarak inşa edilen villa tipi bahçeli evler veya giderek çok daha yaygın hale gelen ve kırsal alanda kent hayatının devamı gibi rol oynayan apartman tipi büyük blok binaların hepsi ikinci konut kapsamına girmektedir (Özgüç, 1977: 72).

Görüldüğü üzere bu tanımlamada ikinci konutlar mimari yapılarına göre sınıflandırılmıştır. Dünyada ve Türkiye’de ikinci konutlara yönelik yapılmış çeşitli

sınıflandırmalar bulunmaktadır. Bunlardan bir tanesi de Mardsen (aktaran Manisa, 2007: 20-21) tarafından Queensland kıyılarındaki tatil konutları üzerine yapılan sınıflamadır ve aşağıdaki gibidir;

- Sâhipleri ve konukları tarafından yaz tatilinde ve hafta sonları kullanılan özel tatil konutları,
- Sâhiplerince, çoğu kez yaz mevsiminde olmak üzere, gelir elde etmek amacıyla kiralanan konutlar,
- Özel tatil konutu olarak, âilenin kısa süreli kullanımına açık, ancak yılın diğer bölümlerinde başka kuruluşlar tarafından işletilenler
- Yatırım amacıyla satın alınan ancak işletmesi ve kiralınması bir şirket tarafından yapılan tatil konutları.

İkinci konutlar nitelik ve nicelik itibârıyla çok farklı ve çeşitli olabileceğinden, amaca yönelik olarak çeşitli sınıflandırmalar yapmak mümkündür. Bu kapsamda ikinci konutların sınıflandırılması aşağıdaki üç başlık altında yapılacaktır.

#### **1.2.3.1. Konum, Kullanım Süresi ve Sıklığına Göre İkinci Konutlar**

Daha önce de belirtildiği gibi ikinci konutlar, ulaşım olanaklarının yetersiz olduğu dönemlerde kent çevresindeki alanlara inşa edilmişlerdir. Ancak, ulaşım olanaklarının gelişmesi ve kentlerin büyümesi sonucunda daha uzak mesafelere de konut inşa edilme imkânı ortaya çıkmıştır. Böylece iki tip ikinci konut ortaya çıkmıştır; Bunlardan ilki daha kısa süreli (hafta sonları) ancak daha sık kullanıma olanak sağlayan ve kent çevresinde konumlanan, ikincisi ise uzun süreli ancak seyrek aralıklarla kullanıma olanak veren turizm bölgeleri çevresinde konumlanan ikinci konutlardır (Manisa, 2007: 21).

Kaliforniya Kamu Rekreasyon Plan Komitesinin yaptığı araştırmada ikinci konutlar, buldukları mesafeye göre üç farklı kategoriye bölünmüşlerdir (Baud'dan aktaran Manisa, 2007: 22) Buna göre; kent merkezine 60–80 km.lik mesafedeki bölgeler günlük gezinti alanları, 80–400 km.lik mesafedeki bölgeler hafta sonu gezinti alanları, 400 km. ve daha uzak mesafelerdeki bölgeler tatil alanları olarak belirtilmiştir.



**Tablo 1: İkinci konutların konumları, kullanım süreleri ve kullanım sıklığına göre sınıflandırılması**

Konum	Mesafe	Kullanım Süresi ve Sıklığı
Kent çevresi	1.bölge (60-80 km)	1.Günlük ve hafta sonu, sık sık, kısa sürelerle
Turizm Bölgesi ve çevresi	2.bölge (80-400 km)	2.Hafta sonları, sık sık, kısa sürelerle
	3.bölge (400 km.den uzak)	3.Uzun süreli tatillerde, seyrek periyotlarla

*Kaynak: (Baud'dan aktaran Manisa, 2007)*

Bu noktada belirtilen mesafelerin bağlayıcı olmadığı; mesafelerin, *kentlerin* coğrafi konumu ve iklim şartlarına, ulaşım olanaklarına, ekonomik şartlarına bağlı olarak değişiklik arz edeceği ifade edilebilir.

### 1.2.3.2. Kullanım amacına göre ikinci konutlar

Kavramın tanımında da ifade edildiği gibi ikinci konutların rekreatif amaçlara hizmet etmesi en temel özelliklerinden birisidir. Kişilerin öncelikli olarak kullanım amacına bakmaksızın ikinci konutların, buldukları bölgeye belli bir yoğunluk kazandırması, bölgeye doğrudan ekonomik katkı sağlaması, çevresel ve sosyal değişiklikler yaratması nedeniyle dolaylı olarak turizm sektörü gibi hareket ettiği değerlendirilebilir. İkinci konut edinimi ve kullanımı, turizm hareketleri ile iç içe hareket ettiğinden değişik turizm aktiviteleriyle etkileşim içinde olması beklenmektedir.

Turizm sektöründe gerçekleştirilen turizm aktiviteleri (türleri), aktivitenin gerçekleştiği yerin potansiyeli ile birebir ilişkilidirler; o halde turizm sektörü içinde yer alan ikinci konutlarında kullanım amacı aynı zamanda konumunu etkileyen bir faktördür. Örneğin; kır turizmine yönelik hizmet verecek bir ikinci konut, kullanıcılarının bu rekreasyon aktivitesini gerçekleştirebilmeleri için dağda, yaylada, orman içinde veya akarsu-göl kıyısında konumlanmalıdır (Manisa, 2007: 23).

Bu bağlamda, dünyada ikinci konut edinimi ve kullanımının sıklıkla deniz-güneş-kum eksenli kıyı turizmiyle veya dağ-yayla-göl-akarsu eksenli doğa turizmiyle anıldığı görülmektedir. Bu tez çalışmasının araştırma evreni olan Yalova ilinde ise bu türlere ilâve

olarak kaplıca turizmi ve sağlık turizminin de ikinci konut kullanımıyla ilişki içinde olduğunu söylemek mümkündür.

### 1.2.3.3. Yerleşme düzenlerine göre ikinci konutlar

Kullanıcıların ekonomik durumuna bağlı olarak ikinci konutların yerleşim düzenleri değişmekte, kullanıcı tercihleri açısından bir takım benzerlik ve farklılıklar görülebilmektedir. İkinci konutlar, tekil yerleşmeler ve toplu yerleşmeler olmak üzere iki sınıfta incelenebilir. Tekil yerleşme düzenine giren ikinci konutlar, mülkiyeti bir âileye âit olan ve bütünü âile fertleri tarafından kullanılan konutlardır. Toplu yerleşme düzenine göre ikinci konutlar ise; mülkiyeti veya kullanım hakkı bir âileye âit veya ortak olan ve bulunduğu arâzi parçasında birden fazla olan çeşitli işletmeler şeklinde inşa edilmişlerdir. Bu tip yerleşmeler tatil siteleri veya devre-mülk tatil konutları olabilmektedir (Manisa ve Gül, 2009: 11).

### 1.2.4. İkinci Konut Ediniminin Nedenleri

İkinci konut edinme isteğinin oluşması ve bu isteğin artması veya azalmasını etkileyen nedenler geniş bir yelpâze taşımaktadır. Edinim nedenleri, bölgeden bölgeye değişebilmekte, zamanla yeni sebepler ortaya çıkabilmektedir. Bu kapsamda, ikinci konut ediniminin nedenleri uluslararası ve ulusal boyutta incelenmeye çalışılacaktır.

İletişim ve ulaşım imkânlarının genişlemesi sonucu emek ve sermaye hareketliliğinin artması, çalışanların iş ve evleri arasında yoğun bir şekilde mekik dokuduğu dönemin sona ermesi, seyahat ve turizmi doğrudan etkilemiştir. Yıllık tatil sürelerinin artmasının, maddi imkâna sâhip kişilerin ikinci konut satın alma kararını etkilediği söylenebilir.

Uluslararası ve yerel göç hareketlerinin, iletişim ve ulaşımında yaşanan baş döndürücü hızdan etkilendiği ve böylece insanlarda ikinci konut sâhipliği isteğinin arttığı değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, ikinci konut edinimi neticesinde kişilerin esas yerleşkeleri olan birinci konutlarıyla ilişkileri de devam etmektedir. Bu nedenle, esas konutla ilişkiler kalıcı olarak kesilene kadar ikinci konut ediniminin kalıcı göç boyutuna geçmediği ifade edilebilir.

Kırsal bölgelerdeki nüfusun kentlere taşınması, şehirlerin de kentleşme sonucu giderek boğucu bir hale gelmesi, insanlarda buldukları ortamdaki farklı bir yere kaçma isteği

uyandırmaktadır. Bu istek insanlarda değişik şekillerde tezahür etmekte, bâzen deniz kıyısında bâzen de doğayla iç içe bir ortamda dinlenme ve kendini yenileme ihtiyacı oluşmaktadır. Bu isteği, konaklama tesislerinde gerçekleştirmek mümkündür ancak ekonomik açıdan uzun sürelerle bunu gerçekleştirmek için belli maddi imkânların mevcut olması gerekmektedir. Bu noktada ikinci konutların konaklama tesislerine iyi bir alternatif olarak öne çıktığı söylenebilir.

Ortalama yaşam sürelerinin uzaması neticesinde emeklilik sonrası zamanın da artması ikinci konut edinimini tetikleyen nedenlerden birisidir. Manisa (2007), büyük şehirlerde uzun süren çalışma hayatından sonra emekli olan insanların, birikimlerini değerlendirmek ve sâkin bir hayat sürmek için edindiği ikinci konutların zamanla birinci konut hâline de dönüşebildiğini ifade etmektedir.

İkinci konut edinim nedenlerinde ekonomik faktörlerin varlığı göz ardı edilemez. Emekli nüfusunun artması, gelir düzeylerinin yükselmesi ve girişimciliğin gelişmemesi nedeniyle tasarrufların üretken yatırımlara kanalize edilememesi ve enflasyonist ortamda gayrimenkulün daima kâr getirici ve güvenli bir yatırım aracı olarak algılanması gibi etkenlerin, ikinci konuta olan talebin altında yatan önemli nedenlerden bazıları olduğu bilinmektedir. İkinci konut edinimi kapsamında yapılan gayrimenkul yatırımlarında da turistik açıdan dikkat çeken bölgelerin tercih edildiği görülmektedir (Edgü, 2006:117-123).

Diğer Avrupa ülkelerine kıyasla Türkiye genelinde konut fiyatlarının düşük olması, yabancıların konut edinirken özellikle kıyı bölgelerini tercih etmelerinde önemli rol oynamaktadır. İklim açısından daha ılıman olan kıyı bölgelerine emekliler daha fazla ilgi göstermektedir (Tuna ve Özbek, 2012: 25-26).

Seyahat özgürlüğü, gayrimenkul edinimine ilişkin yasal düzenlemeler ile ülkeler arası siyasî ve ekonomik ilişkilerin de yabancıların ikinci konut edinimini etkileyen önemli faktörlerden olduğunu, bu doğrultuda talebin de zamanla değişebileceğini ifade etmek mümkündür. Kendi ülkelerinde siyasî ve ekonomik istikrarın olmaması bir ülkenin vatandaşlarının başka ülkelerden ikinci bir konut alma kararına yol açabilecektir.

Kozak ve Duman (2011: 228), Meksika'dakine benzer şekilde yabancıların ülkemizde mülk edinebilmelerini kolaylaştırmak için yasal düzenlemeler yapıldığını (Örnek: 3 Temmuz

2003 târih ve 4916 sayılı yasa), bunun sonucunda da Kuzey ve Orta Avrupa pazarının yasal düzenlemeden sonra Türkiye'deki kıyılara ilgi gösterdiğini vurgulamaktadır.

Kurt (2013: 32), mülkiyet hakkı ile ekonomik ve toplumsal gelişme arasında güçlü bir bağın olduğunu ve yabancılara taşınmaz edinimi hakkının verilmesinin öncelikle ekonomik gerekçelerinin olduğunu ifade etmektedir. Kurt, bu kapsamda Türkiye'de 1950'li yıllardan sonra özellikle kıyı bölgelerinde başlayan ikinci konut ve turizm yatırımlarının, özellikle 2003 yılından sonra oldukça hızlı bir gelişme gösterdiğini, yabancı edinimlerini hızlandıran en temel faktörün, bu alandaki yasal serbestleşme olduğunu belirtmektedir. Dünyadaki diğer sektörlere benzer şekilde gayrimenkul piyasasının da küreselleşmesi, özellikle yabancıların kendi ülkeleri dışındaki ikinci konut ediniminde belirleyici rol oynamaktadır.

1980'lere kadar genellikle kişilerin kendi ülkelerinde ikinci konut sâhibi olma yoluna gittiği ancak son yıllarda yurt dışında ikinci konut sâhibi olmanın da yaygınlaştığı görülmektedir. Yurt dışında ikinci konut edinimi, uluslararasılaşmanın yeni bir türü ve değişen coğrafi kimliğin bir göstergesi olabilmektedir (Tanrıvermiş ve ark, 2013: 26). Yabancı gerçek kişilerin konut ediniminde; yerel alanın sağladığı sağlık hizmetleri ve bu hizmetlere erişilebilirlik, yerel alanın güvenliğinin yüksekliği, bürokrasinin işleyişi, ürünlerin fiyatlarının vatandaş ve yabancılar için farklı uygulanması, iş yeri sâhiplerinin yabancılara ürün ve hizmet sunmadaki yaklaşımları, yerel halkın yabancılara yaklaşımları, eğlence merkezleri ve olanakları, ibadet olanağı ile açık-yeşil alan ve rekreasyon tesislerinin varlığı gibi faktörlerin de etkili olduğu görülmektedir (Tanrıvermiş ve ark, 2013: 157). Bu faktörler, yabancıların konut edinimlerini olumlu ve/veya olumsuz yönlerde etkileyebilmektedir.

İkinci konut ediniminin ekonomik nedenlerinin yanında sosyal ve psikolojik nedenleri de bulunmaktadır. Konut sâhibi olmanın sosyal bir güvence olarak görülmesi, değişik sosyal çevrelere dâhil olma isteği ve birinci konutta mevcut olmayan özelliklere sâhip olma güdüsünün ikinci konut edinimini tetikleyen sosyo-psikolojik nedenlerden bazıları olduğu ifade edilebilir.

Bakırcı (2007: 19-20), ikinci konut sâhipliğinin toplumlarda prestij bir göstergesi olduğunu, İskandinav ülkeleri haricindeki birçok ülkede ikinci konut sâhibi olmanın seçkinliğin bir belirtisi olduğunu vurgulamaktadır. Kılıçarslan (2006: 148) da ikinci konut sâhibi olmanın toplum içinde bir çeşit "sınıf atlama" göstergesi olarak görüldüğünü belirtmektedir.

İkinci konut edinme nedenlerine ilişkin yukarıda açıklanan faktörler, aşağıdaki tabloda özet olarak sunulmuştur.

**Tablo 2: İkinci Konut Ediniminin Başlıca Nedenleri**

<b><u>Nedenler</u></b>	<b><u>Açıklama</u></b>
<b>Zaman</b>	Çalışma saatlerinin azalması ve yıllık izin sürelerinin artması neticesinde insanların kendilerine ve âilelerine daha fazla zaman ayırmasına imkân tanımakta, bu da ikinci konut talebini artırmaktadır. Ortalama yaşam sürelerinin uzaması da emeklilik sonrası ikinci konut talebini etkilemektedir.
<b>Göç</b>	İnsanların eski zamanlara nazaran ulusal ve uluslararası göç hareketlerinden daha fazla etkilendiği, çok farklı nedenlerin (turizm, eğitim, ekonomi, siyasî, terör, sağlık vb.) göç isteğini artırdığı, bu isteğin de ikinci konut sâhipliğini etkilemektedir.
<b>Teknolojik gelişmeler</b>	Ulaşım ve iletişim teknolojilerinde yaşanan baş döndürücü gelişmeler de ikinci konut talebini etkilemekte, çok daha kısa sürelerde insanların çok uzak ülkelere ulaşabilmeleri bu talebi arttırmaktadır.
<b>Ekonomik nedenler</b>	İnsanların gelir seviyelerinin yükselmesi, araç sâhipliğinin artması, şahsi birikimlerin üretim ve imalat sanayiinden ziyâde enflasyonist ortamda daima güvenli yatırım aracı olarak görülen gayrimenkul sektörüne yönelmesi, ikinci konut talebini olumlu olarak etkilemektedir.
<b>Yasal düzenlemeler ve siyasî iklim</b>	Seyahat özgürlüğüne ilişkin kısıtlamaların azalması (vize serbestliği gibi), yabancıların taşınmaz edinimine dâir düzenlemeler ve bürokrasinin azalması ve ülkeler arasındaki siyasî gerilimlerin azalması da özellikle yabancıların farklı ülkelerde ikinci konut ediniminin en önemli nedenleri olarak görülmektedir.
<b>Sosyal ve psikolojik nedenler</b>	Konut sâhibi olmanın bir tür güvence olarak görülmesi, farklı sosyal çevrelerle de ilişki kurma isteği ve bazı toplumlarda asıl konutu haricinde farklı bir konut sâhibi olmanın “seçkin, sınıf atlamış, prestij sâhibi vb.” olarak görülebilmesi, edinimi etkileyen sosyo-psikolojik etkenler olarak değerlendirilebilir.

İkinci konut edinme nedenlerine ilişkin yukarıda açıklanan faktörler, her bölgede çeşitli farklılıklar gösterebilmektedir.

### 1.2.5. Yer Seçiminde Etkili Olan Faktörler

Gerek ülke içinde gerekse farklı bir ülkede ikinci konut edinimi kararı alınmadan önce konut alınacak bölgenin seçiminde etkili olan bazı faktörler vardır. Bu faktörlerin ikinci konutun kullanım amacından kullanım sıklığına, mesafeden konut tipine kadar birçok farklı değişkenle etkileşim içinde olduğu söylenebilir.

Korça'nın (1989: 44) yapmış olduğu araştırmaya göre ikinci konutların bulunacağı alanların seçiminde; birinci konuta olan uzaklık, ikinci konutun bulunacağı bölgenin büyüklüğü ve konutun kullanılacağı zaman dilimi önemli rol oynamaktadır. Korça, kalıcı yerleşimlerin nüfus ve yapısal yoğunluğuna bağlı olarak ikinci konutların seçiminde; bölgenin sakinliğinin, iklim faktörlerinin ve denize yakınlığının dikkate alındığını belirtmektedir.

İkinci konut seçiminde emlak firmalarının önemli rol oynadığı, firmaların konut taleplerini belli bölgelere yönlendirdiği, özellikle Fransa ve İsveç'te ikinci konutların seçiminde bu faktörün ön plana çıktığı görülmektedir (Hall ve Müller, 2004).

İkinci konutların önemli bir kısmının kıyılarda toplanması, dağ-yayla-akarsu-göl-orman gibi çekiciliği güçlü yerlerde yayılış göstermesi tesadüf değildir ve bunlar, mekânsal özelliklerin analiz edilmesini gerektiren noktalar olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle ikinci konutlar; yerleşim coğrafyası, ekonomik coğrafya, kültürel coğrafya, turizm coğrafyası ile ilgili olduğu kadar; yer seçimini etkileyen, fiyat politikasını yönlendiren, arazi tahsisleri ve doğal çevre özellikleri açısından fiziki coğrafya ile de ilişkilidir (Emekli, 2014: 29).

Konut sâhibi olma esnasında anahtar rol üstlenen emlak firmalarının satış sonrasında konut sâhipleriyle sosyal ilişkiler kurmaları ve günlük hayatta yaşamış oldukları problemlerde konut sâhiplerine yardımcı olmaları, karşılıklı güven tesisinde önemli rol oynayabilir. Tesis edilecek bu güven sayesinde de konut talebinde bulunması muhtemel yeni kişilerin, bölge seçimi esnasında emlak görevlilerinin yönlendirmelerini dikkate almalarına yol açabileceği söylenebilir.

Mizan (1994), çalışmasında, ikinci konut talebinin yöneldiği alanı etkileyen faktörleri şöyle sınıflandırılmaktadır:

- Kentsel Yerleşime Yakınlık: Araç sâhipliği ne kadar yüksek, ulaşım ağı ne kadar nitelikli olursa olsun büyük kentsel yerleşmelere yakın yerler, ikinci konut gelişiminde

çekiciliğini korumaktadır. Rahatça erişebilecek uzaklıkta bir ikinci konut, yaz tatili dışındaki zamanlarda ve kısa süreli tatillerde de kullanım imkânı sunabilecektir.

- Deniz Kıyısına Yakınlık: Denizin varlığı, yalnızca manzara açısından değil birçok eğlenceye ve spor faaliyetlerine olanak tanınması ve deniz ürünlerinden rahatlıkla faydalanılabilmesi nedeniyle konut talep ederken dikkate alınan önemli bir etmendir.
- Manzara ve Peyzajın Çekiciliği: Birçok ikinci konut yerleşmesi için önemli bir yer seçimi ölçütüdür ve aranan bir özellik olarak görülmektedir.
- İklimin Uygunluğu: İklimin ikinci konutların yer seçiminde belirleyici rolü amaca bağlı olarak değişmektedir. Yanı sıra bir bölgedeki iklim şartlarının çetin olmaması, o bölgedeki konut talebinde dikkate alınabilmektedir.
- Bölgeye Erişilebilirlik: Bir bölgenin ulaşım ağının nitelikli olması, çeşitli alternatifler içermesi, güvenli ve ucuz olması gibi nedenler de ikinci konut seçiminde göz önünde bulundurulmaktadır.

1974 yılında Londra'da yapılan İkinci Konut Sempozyumu'nda, Avrupa ve Kuzey Amerika'da ikinci konutların yer seçiminin üç önemli tercihe bağlı olduğu vurgulanmıştır (Karaaslan ve Erçoşkun, 2005):

- Büyük kent merkezlerine kolay erişim sağlayabilecek kırsal alanlar,
- Kıyı alanları,
- Çekici ve iyi manzarası olan yüksek alanlar.

Dağlık ya da düzlük, kıyıda ya da iç kesimde, büyük kente uzak ya da yakın konumda, ülke içinde veya dışında, turistik yatırımların ve ikinci konutların gelişmesi, farklı mekânsal ve mimari gelişim içerisinde olmaları doğaldır ve coğrafya, turizm coğrafyası araştırmaları bu durumu açıklamada anahtar bir rol üstlenebilmektedir. Hattâ ikinci konutlar çoğunlukla konumlarına göre adlandırılmaktadır (yazlık, sayfiye, dağ evi, köy evi vb) (Emekli, 2014: 29).

Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi (Tanrıvermiş ve Apaydın, 2013: 25) isimli çalışmada, yabancıların konut edinimi kararını alırken bölge tercihinin belirlenebilmesi için öncelikle yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul satın alma kararlarını etkileyen kriterler belirlenmiş ve bu kriterler 5 ana başlık altında toplanmıştır. Söz konusu kriterler; İş Koşulları, Türkiye'nin Özellikleri (doğal güzellik, ekonomi, ticâret, eğitim, sağlık gibi), Zorunluluk, Aile Durumu ve Taşınmaz Alma İsteği

şeklinde tanımlanmıştır. Yabancıların gayrimenkul satın alma kararlarını etkileyen bu kriterler aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır:

- İş koşulları: İstihdam, iş güvenliği, ücretler gibi.
- Türkiye'nin özellikleri (doğal güzellik, ekonomi, ticâret, eğitim vb.): Ekonomi ve ticâret koşullarının iyi oluşu, daha önce gelinmiş olması, seyahat/tatil/doğal güzellik ve iklim, eğitim amaçlı, sağlık durumu, Müslüman bir ülke olması, Türkiye'nin güzel oluşu, yaşamın kolay olması ve internetten görüp gelenler gibi.
- Zorunluluk: Bu kriterin içinde ise savaştan kaçma ve zorunlu göç/sınır dışı edilme gibi nedenler yer almaktadır.
- Aile durumu: Evlilik ve akrabalık ilişkileri, âile ve tanıdıkların Türkiye'de olması gibi
- Taşınmaz alma isteği: Mal edinimi, Türkiye'de yaşanmasından kaynaklı mal alma ve temelli kalabilme isteği (Türkiye'de yerleşik olma isteği)

İkinci konut satın alımında etkili olan olaylar arasında ekonomik gelişme ve ülke çevresinde yaşanan sosyal olayların ilk sıralarda geldiği gözlenmektedir. Tanrıvermiş ve arkadaşlarının (2013: 164) yaptığı çalışma ve alan araştırma sonuçları da bunu doğrulamaktadır. Son dönemde özellikle Afrika ülkelerindeki sosyal olaylar, ayaklanma ve devrim girişimleri, Körfez, Ortadoğu ve Afrika ülke vatandaşlarının, ülkemiz başta olmak üzere diğer yabancı ülkelerde ikinci konut edinme talebini hızla artırmaktadır.

Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi isimli proje kapsamında yapılan araştırmada yabancıların taşınmaz edinimlerini etkileyen başlıca parametreler, bölgelerin istatistiksel dağılımlarına göre irdelenmiştir. İnceleme sonuçlarına göre yabancıların ülke genelinde taşınmaz edinimlerinde öne çıkan faktörler; iş imkânlarının varlığı, seyahat-tatil-doğal güzellik ve iklim koşullarının uygunluğu, zorunlu göç ve sınır dışı edilme nedeni ile yerleşimin yapılması ve internet ortamında taşınmazın görülerek edinim kararının verilmesi olarak tespit edilmiştir. Yukarıda sözü edilen proje kapsamında yurt çapında yapılan araştırmada, yabancıların Yalova ilinde konut sâhibi olmak istemelerindeki başlıca nedenlerin bölgedeki iş imkânları, seyahat-tatil imkânları, doğal güzellik vb. olduğu görülmektedir. İnceleme sonuçlarına göre konut edinim kararlarının verilmesinde etkili olan faktörlerin büyük ölçüde olmasa da değişim gösterdiği gözlenmektedir (Tanrıvermiş ve Apaydın, 2013: 164) .



### 1.2.6.İkinci Konut Ediniminin Sonuçları

İkinci konutlara dâir ilk çalışmaların 1930'lara kadar uzandığı, 1970'lerde akademik çevrelerce bu araştırmaların yoğunlaştığı, 1990'lara kadar da bu sürecin devam ettiği görülmektedir (Gülcan, 2013: 10). Bu çalışmaların bölge olarak ABD, Kanada, İskandinav ülkeleri, İspanya ve İtalya gibi Akdeniz ülkelerinde yoğunlaştığı; çalışma konularının ise ikinci konutların gelişimi, nitelikleri, turizm sektörüyle ilişkisi gibi konularla sınırlı kaldığı görülmüştür.

Son yıllarda, ikinci konut edinim eğiliminin tüm ülkelere yayılması, bu alanda yapılan bilimsel çalışmaların kapsamını da genişletmiş, yerel ve uluslararası göç, mevsimlik göç, üçüncü yaş turizmi, emekli göçü, gayrimenkul turizmi, yerel halk-ikinci konut turisti etkileşimi, ikinci konut turizminin sosyal, kültürel ve ekonomik başta olmak üzere her alanda etkileri gibi konular da bu alanda çalışanların dikkâtini çekmeye başlamıştır.

Turizm hareketlerinin, ekonomik, sosyal ve fiziksel çevre başta olmak üzere geniş çapta sonuçlar doğurduğu bilinmektedir. Bu sonuçlar, turist gönderen, turist kabul eden ve transfer noktalarında değişik şekillerde tezahür edebilir.

İkinci konut sâhipleri de turistlerdir ve ikinci konut edinimi ve turizminin sonuçları da diğer turizm çeşitlerinin sonuçlarına benzerdir (Hall ve Müller: 2004). Bununla birlikte, turist kabul eden destinasyonda bir gayrimenkulün edinimi söz konusu olduğundan ikinci konut turizmi, daha farklı sosyal ve ekonomik niteliklerde ev sâhibi-turist ilişkileri de doğurmaktadır (Hall ve Müller: 2004). Merkezî ve yerel yönetimlerle ilişkilerde bir takım hak ve sorumluluk ilişkileri doğmakta, ödenen emlak vergileri karşılığında bazı hizmetler talep edilmekte ve toplum içinde bazı kurallara uyma gereksinimleri doğmaktadır (Williams, King ve Warnes, 2004).

İkinci konutlar için yapılan finansal ve duygusal yatırım, bu turizm türünü, diğer turizm türlerinden ayıran kritik bir unsurdur. Bir mülk edinimiyle kişisel bir yatırımın yapılması, kişilerin o mülke ve mülkün bulunduğu bölgeye bağlılığını çok ciddî oranda arttırmaktadır. Mülk sâhipliği kişilerin kolayca hareket edebilme yetisini sınırlayacağından, ikinci bir konut satın alma kararının, sıradan bir tatil kararı almaya nazaran çok daha ciddî ve ayrıntılı olduğu aşikârdır (Dykes ve Walmsley, 2015: 98).

İkinci konut ediniminin doğuracağı yerel etkiler bölgeden bölgeye değişebilmektedir (Hall ve Müller: 2004). Her bölgede farklı etkiler, farklı miktarlarda ortaya çıkabilecektir.

İkinci konut turizminin yarattığı sonuçların, ikinci konutta geçirilen sürenin normal seyahat sürelerinden daha farklı olabilmesi ve bu konutların farklı sıklıklarla kullanılabilir olması nedeniyle başka boyutlar taşıyabileceği söylenebilir. Çalışmamız kapsamındaki yabancıların ikinci konut edinimi ve sonrasında konutları kullanımları, bilinen turizm hareketlerine ilave olarak bir mülkün satın alınması ve sosyo-ekonomik bir takım ilişkiler kurulmasına da vesile olmaktadır. Bu çalışma kapsamında yabancıların ikinci konut edinimleri ve ikinci konut turizminin misafir kabul eden destinasyon üzerinde doğuracağı sonuçlar üzerinde durulacaktır.

#### 1.2.6.1. İkinci Konut Ediniminin Ekonomik sonuçları

Günümüzde ekonomik ve kitlesel bir olgu hâline gelen turizmin bölge ve ülke ekonomileri üzerindeki olumlu etkileri, turizmin ekonomik yönünü diğer yönlerine göre daha fazla ön plana çıkarmış, ekonomik yaklaşımlı incelemeler yaygınlık kazanmıştır. Son yıllarda ülke ekonomilerinin karşılaştığı ulusal ve uluslararası ekonomik sorunların çözümünde ve krizlerin aşılmasında turizm, dinamik ve ekonomik özelliğiyle adeta bir can simidi niteliği taşımaktadır (Kozak, Kozak ve Kozak, 2015: 109).

Diğer taraftan, turizmin ekonomik açıdan olumsuz sonuçlar doğurabileceğini de gözden kaçırmamak gerekir. Özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülke ve bölgelerde turizmin ekonomik açıdan istenmeyen olumsuz sonuçlara yol açabileceği de bilinmelidir. (Doğan, 2004: 141)

Turizm sektörünün genelinde olduğu gibi ikinci konut turizminde de ekonomik açıdan tümüyle olumlu sonuçlar ortaya çıkmayacağı açıktır. İkinci konut turizminin ekonomik faydalarının mı zararlarının mı daha üstün geleceği zamana ve bölgeye göre değişebilmektedir.

İkinci konut turizmini de kapsayan tüm turizm faaliyetleri gerek gidilen ülkede gerekse turist geldiği ülkede değişime katkıda bulunur (Bakırcı, 2007: 23). Bu değişimin turist kabul eden ülkelerde daha yoğun şekilde hissedildiği ifade edilebilir.

Dünyanın bazı bölgelerinde, ikinci konut turizmi yerel ekonomiler için önemli bir destek unsuru olarak görülmektedir. İkinci konut sâhipleri, perakende sektörünü desteklemeye ve hizmet kalitesinin iyileşmesine katkı yapmaya eğilimlidirler. ABD’de ikinci konutlar üzerine yapılan çalışmalar, ikinci konut sâhiplerinin yerel işletmeleri desteklediğini, bu desteğin özellikle sâhiplerinin ikinci konutları yıl boyu kullanımıyla sağlandığı belirtilmektedir (Hall ve Müller, 2004).

İkinci konut edinimi ve sâhipliğin sürdürülmesi esnasında ödenmesi gereken emlak vergi gelirleri özellikle yerel yönetimlerin gelirlerini artıran unsurlardan bir tanesidir. Bu vergi oranları ülkeden ülkeye değişebilmektedir. Târihin en eski vergilerden birisi olan emlak vergisi, gerçek ya da tüzel kişilerin mülkiyetlerinde bulunan bina ve araziden alınan özel nitelikli bir servet vergisidir (Yüce, 1995: 22)

İkinci konut gelişimi, bölgesel ekonominin geleneksel tarımını veya hizmetler sektörünü değiştirir, çünkü böyle bir gelişmenin bölgesel ekonomiye sağlayacağı potansiyel yararlar söz konusudur (Hall ve Müller, 2004).

İkinci konut üretimi, satışı ve restorasyonu, ekonomik olarak bölgeye sağladığı sermaye girişinin yanında, inşaat, ulaşım, bankacılık, emlak, zanaat ve perakende sektöründe yeni elemanların istihdam edilmesini gerektirebilecektir.

Özellikle inşaat firmalarının ve emlak piyasalarının yeni lokasyonları işaret etmesi neticesinde ikinci konut tercihleri sürekli bir değişim gösterebilmektedir. Bu değişim de daha önce ekonomik açıdan ön planda olmayan bölgelerin hızlı bir şekilde gelişmesine, bunun yanı sıra hinterlandının da câzibe merkezi hâline gelmesine yol açabilmektedir.

İkinci konut edinimlerinin esasen en fazla olumlu ekonomik etkiyi doğurduğu sektör inşaat sektörüdür. İnşaat sektörü, özellikle ülkemizde 200’den fazla alt sektörü doğrudan veya dolaylı olarak etkilemektedir (www.kpmg.com).

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK), 2016 yılı Şubat ayı iş gücü istatistiklerine göre ülkemizde istihdam edilenlerin %18,4’ü tarım, %19,9’u sanayi, %6,7’si inşaat, %55’i ise hizmetler sektöründe yer almaktadır (www.tuik.gov.tr). Hizmetler sektöründe son yıllarda yaşanan hızlı gelişmelerin, ikinci konut turizminin olduğu bölgelerde de istihdam olanaklarını arttıracaklarını söylemek mümkündür.

İkinci konut sektöründeki gelişmenin olumlu yönlerinden birisi de, uygun fiyatlarla, kendi yaşam stiline uygun tatil yapma olanağı arayanlar için uygun bir seçim olabilmesidir (Kozak ve Duman, 2011: 229). Ayrıca, ülkemiz toplum yapısında komşuluk ilişkileri vb. konular önemli olduğundan tatilcilerin sâhip oldukları yazlık evler sayesinde tatil döneminde de bu tür ilişkileri devam ettirme şansına sâhip olduğu söylenebilir.

İkinci konut ediniminin olumlu sonuçlarının, genel turizmin doğurduğu olumlu sonuçlarla benzerlik taşıdığı görülmektedir. İkinci konutların olumlu ekonomik sonuçları olduğu gibi olumsuz sonuçlar doğurması da kaçınılmazdır. İkinci konut turizminin olumsuz sonuçlarının ise genel olarak turizmin olumsuz sonuçlarından daha farklı bir nitelik taşıdığı söylenebilir.

Çalışmamızı da doğrudan ilgilendirmesi bakımından önemli olan ve son yıllarda fazlaca tartışılmakta olan yabancıların Türkiye’de konut sâhibi olmalarının ortaya çıkardığı olumsuz bazı sonuçlar bulunmaktadır.

Bunlardan birisi, ulusal turizm sektörünün bu değişimden ekonomik olarak olumsuz yönde etkilendiği düşüncesidir. Bu konuda her ne kadar fazla sayıda alan araştırması bulunmasa da, olumsuz etkilenmenin gerekçesi olarak yabancıların ticari konaklama işletmeleri yerine kendi mülklerini tercih etmeleri sonucunda ortaya çıkan ekonomik kayıp gösterilmektedir (Kozak ve Duman, 2011: 229).

Bir diğer neden, yabancıların mülklerini kendi çevrelerine kiraya vermeleri sonucunda konaklama işletmelerinin gelir kaybına uğradığı ve devletin bu anlamda vergi alamadığı tartışmasıdır. Ancak yabancıların konut sâhibi olmamaları durumunda, bu tür insanların tatil için seyahat edip etmeyecekleri ya da Türkiye’ye gelmek isteyip istemeyecekleri hususunun da gözden kaçırılmaması gerekmektedir (Kozak ve Duman, 2011: 229).

İkinci konut sâhibi kişilerin yerleşik nüfusa göre maddi imkânlarının ve gelir seviyelerinin daha iyi olması beklenen bir durumdur. İlk etapta sorun teşkil etmeyecek olan bu durum, özellikle ikinci konut kullanımlarının mevsimsellik gösterdiği bölgelerde enflasyon etkisini artırmaya yol açabilir. Özellikle konut kiralari, gıda fiyatları ve ulaşım ücretlerinin görece fazla artışı enflasyonu arttıran etkenlerdir. 1996 yılında Wisconsin’de ve 1999 yılında İspanya’da ikinci konut turizminin yarattığı bölgesel enflasyona dâir çalışmalarda da bu olumsuz etkilerin varlığı doğrulanmaktadır (Marjavaara, 2008).

İkinci konutların, tüm gayrimenkul fiyatlarını artırması neticesinde oluşan zincirleme etki, İngiltere’de yerel halkın yaşam standartlarını olumsuz etkilemektedir. Galler’de de bu türden olumsuz etkilerin azaltılması amacıyla, ikinci konutlardan alınacak vergilerin artırılması için hazırlıklar yapılmaktadır (www.guardian.co.uk).

İkinci konut sâhipliğinin yarattığı olumsuz etkilerden bir diğeri de yerel yönetimlerin masraflarının artışıdır. Bu olumsuz etki genellikle turizm sezonunun mevsimselliğın etkisinde olduğu bölgelerde sıklıkla görülebilmektedir. İkinci konut sâhiplerinin de yerleşik vatandaşların talep ettiği bütün hizmetleri yerel yönetimlerden isteme hakkına sâhip olduğu söylenebilir.

İkinci konut ediniminin özellikle yabancılar tarafından tercih edilmesinin en önemli olumsuz sonucu bölgedeki konut, dükkân ve arazi başta olmak üzere tüm gayrimenkul fiyatlarının aşırı derecede artmasıdır. Bu artışlar doğal olarak kira fiyatlarını da arttırmakta, maddi gücü sınırlı olan yerleşik vatandaşlar için haksız bir rekabet doğurmaktadır.

Hall ve Müller’in de (2004) ifade ettiği gibi, ikinci konut edinim ve turizminin ekonomik sonuçlarını sistematik bir şekilde belirlemek ve ölçmek çok kolay olmasa da aşağıdaki tabloyla bu sonuçları özetleyebilmek mümkündür.

**Tablo 3: İkinci Konut Ediniminin Ekonomik Sonuçları**

<b>Olumlu Sonuçları</b>	<b>Olumsuz Sonuçları</b>
İstihdam olanaklarının artışı	Vergi oranlarının artışı
Yeni ekonomik merkezlerin doğması	Gayrimenkul satış ve kira fiyatlarının artışı
İnşaat sektörünün gelişmesi (Altyapı ve üstyapı)	Yerel mal ve hizmetlerdeki fiyat artışı
Gelir artışı	Yerel yönetimlerin giderlerinin çok artması
Hizmet sektörünün genişlemesi	Yerel enflasyonun artması
Merkezî ve yerel yönetimlerin vergi gelir artışı	Turizm sektörünün maddi kayıpları
	Mevsimsellik

*Kaynak: Hall ve Muller, 2004; Marjavaara, 2008 ; Gülcan, 2013; Dykes ve Walmsley, 2015; Kozak ve ark., 2015.*

Yukarıdaki tabloda ifade edilen ikinci konut edinim ve turizminin ekonomik sonuçlarının ağırlıklarının bölgeden bölgeye değişebileceğini söylemek mümkündür. Bundan sonraki bölümde ikinci konut ediniminin sosyo-kültürel sonuçlarına ilişkin çalışma yer almaktadır.

### 1.2.6.2.İkinci Konut Ediniminin Sosyo-Kültürel Sonuçları

Turizmin özellikle turist kabul eden bölge halkının davranışlarına etki ettiği görülmektedir. Turistlerle yüzyüze gelen bölge halkının değerlerinde değişim gözlenmekte bu durum zaman zaman sosyal gruplar arasında çatışmalara bâzen de turist-yerel halk arasında kültürel çatışmalara olanak hazırlamaktadır (Kahraman ve Türkay, 2014: 30)

Sosyo-kültürel sonuçlar, ikinci konut ediniminin destinasyon noktasında ortaya çıkardığı sonuçlar açısından en fazla araştırılan konulardan birisidir (Marjavaara, 2008: 17). Marjavaara, çalışmasında, İsveç'te 1940'ların başında ülkedeki en önemli konulardan birinin şehirlilerin kırsal bölgelerden ikinci konutlara olan aşırı ilgisi ve bunun yaratmış olduğu geniş çaplı sosyal problemler olduğunu belirtmektedir. Aynı şekilde, 1977'de J.T.Coppock tarafından yazılan ve çok ses getiren "Second Homes: Curse or Blessing?" isimli kitapta da ikinci konut turizminin bu edinim bölgesinde yarattığı sosyal faydalar sorgulanmaktadır. Kendi yaşam alanlarında konut edinen yabancılara ve onların değer yargılarına karşı yerel halk mensuplarında önyargılı tutum ve kaygılar oluşabileceğini ifade etmek mümkündür. Artan yabancı popülasyonunun geleneklere zarar verebileceği endişesiyle yerel halkın kendi yaşam tarzlarını muhafaza etmek istemesinin doğal olduğunu söylemek mümkündür (Marjaavara: 2008).

Jordan (1980), çalışmasında, ikinci konut sâhiplerinin yerel hayatın değerlerini tahrip edecek "yabancı değerlerle" bölgeye geldiklerini, "sahte kimlikler" sergilediklerini ve "yapmacık" olduklarını belirtmektedir. 1950'lerde İsveç'in Batı kıyılarındaki ikinci konut sâhiplerinin kendi mülklerinin etrafına tel örgü çekmeye başlaması ve kendilerini yerel halktan izole etmesi yerel halkı tedirgin ederek muhtemel sosyal çatışmalar için zemin hazırlamıştır. Bu kişilerin, plajlarda kendi yaşam alanlarını ayırmaları da "ikinci konut elitizmi"nin bir işaretidir (Jaakson, 1986).

Yerel halk ile ikinci konut sâhipleri arasındaki bir diğer çatışmanın tarafların sosyo-ekonomik geçmişlerinden kaynaklandığı söylenebilir. Özellikle ikinci konut turizminin ilk yıllarında, sosyo-ekonomik statüler arasındaki belirgin farklar, yerel halkı olumsuz etkilemiştir (Löfgren,1999).

İkinci konut sâhiplerinin genellikle orta ve üstü yaşa sâhip, emekli veya emekliliği yaklaşmış, iyi eğitilmiş, maddi durumu oldukça iyi kişilerden oluşması muhtemeldir. Yerel

halk ise, nispeten yoksul ve eğitim seviyesi daha düşük kimselerden oluştuğundan yabancıların ekonomik gücü ve bilgi birikimi karşısında daha edilgen bir konuma düşebilmektedir. Ekonomik açıdan varlıklı kişilerin bölgeden gayrimenkul edinimleri, emlak fiyatlarının aşırı derecede yükselmesine yol açabilir. Bu yükselişin zamanla yakın çevreyi de etkilemesi, yerel halk üzerinde doğrudan olmasa da dolaylı şekilde “yerinden olma, yerinden edilme” endişesini doğurabilir.

Özellikle, İskandinav ülkeleri dışındaki ülkelerde ikinci konut sâhiplerinin daha zengin olduğu söylenebilir, bu durum da ekonomik ve sosyal açıdan ikinci konut sâhipleri ile yerel halk arasındaki farklılığı arttırabilir (Hall ve Müller, 2004). Bu farklılık, Smith’in (Aktaran Sönmez, 2014: 45) “Kırsal Alanlarda Soylulaştırma” (Rural Gentrification) kavramıyla tanımladığı yeni bir döngünün oluşmasına yol açmaktadır. Bu döngüde geleneksel kırsal yaşam tarzıyla kırsal yaşamdaki kentsel görüntülerin çatışması söz konusudur (Hall ve Müller, 2004).

İngiltere’de evsizlerin, yılın büyük bölümünde boş kalan ve sâhiplerince nadiren kullanılan ikinci konutları işgal ederek kullanması sosyal ve güvenlik açılarından ortaya çıkan tehlikelere örnektir ([www.guardian.co.uk](http://www.guardian.co.uk)).

Diğer taraftan Green (1996), ikinci konut sâhiplerinin yerel karar alma mekanizmalarında beklendiği gibi söz sâhibi olmadığını ifade etmektedir. Benzer şekilde, Mottiar ve Quinn (2003), ikinci konut sâhiplerinin varlığının turizm destinasyonlarında artarak devam etmesine ve turizmin kalkınmasına dâir alınan her türlü karardan doğrudan etkilenmelerine rağmen, fikirlerinin yeterli seviyede dikkate alınmadığını belirtmektedir.

İkinci konut destinasyonlarındaki bir diğer sorun da konut sâhipleriyle yerel halkın kaynaşamaması, birbirine entegre olamamasıdır. İkinci konut sâhipleri açısından öncelikli şeylerin bölgenin güzellikleri, dinlenme-eğlenme olanakları olduğu, yerel halkla sağlıklı ilişki kurma hevesinin geri planda kaldığı söylenebilir. Yabancı ülkelere insanları ikinci konut ediniminde ise bu sorun, farklı gelenekler ve yabancı dilden kaynaklanan iletişim eksikliği nedeniyle kendini daha da fazla gösterebilecektir.

İsveç’te, 1960’lı yıllarda yapılan farklı çalışmaların birçoğunda, ikinci konut sâhibi kişilerin daha önceden tanıdığı kişilerin tercih ettiği bölgeleri tercih ettiği, başka bir deyişle yeni yerleşim yerlerinde de kendilerine has bir alan yarattıklarını belirtmektedir (Marjavaara,

2008: 17). Bu tercih de, zamanla, yabancılarla yerleşiklerin birbirine uyum sağlamak bir yana daha da uzak durmalarına neden olmaktadır. 1950’lerde Kanada’da ikinci konut edinen Yahudilerin böyle bir yapılanma içinde hareket ettiği, İspanya’daki konut edinimlerinde yaşanan sorunların da bu sebeplerden kaynaklandığı belirtilmektedir (Wolfe, 1951; Barke ve France, 1988’den aktaran Marjavaara, 2008).

Güney Afrika’daki ikinci konut edinim olgusu ise daha tehlikeli bir boyut taşımaktadır. İkinci konut sâhiplerinin genellikle varlıklı “beyaz” ırk mensuplarından oluşması, ayrımcılığın mevcut olduğu bir ülkede turizm destinasyonlarında da ırkçılığın artmasına yol açabilir. Ülkede ikinci konut ediniminin son yıllarda uluslararası bir nitelik kazanması doğabilecek çatışmaların ne kadar yankı getirebileceğinin bir işaretidir (Visser, 2004).

İkinci konut edinim ve turizminin sosyo-ekonomik sonuçlarını sistematik bir şekilde belirlemek ve ölçmek çok kolay olmasa da aşağıdaki tabloyla bu sonuçları özetleyebilmek mümkündür.

**Tablo 4: İkinci Konut Ediniminin Sosyo-Kültürel Sonuçları**

Olumlu Sonuçları	Olumsuz Sonuçları
Hoşgörü ortamının artması	Sosyal huzursuzluk ve çatışma
Farklı kültürlerin bir arada yaşaması	Gayrimenkul fiyatlarının aşırı yükselmesi
Genel turizme katkı	Yerinden edilme korkusu
	Kırsal bölgelerin elit ortamlara dönüşümü
	Kırsal alanda soylulaşma
	Değer yargılarının değişimi, bozulması
	Suç oranlarının artması, suç türlerinin değişmesi
	Nüfus yapısının değişmesi

*Kaynak: Löfgren,1999; Marjavaara, 2008; Gülcan, 2013; Dykes ve Walmsley,2015.*

Yukarıdaki tabloda ifade edilen ikinci konut edinim ve turizminin sosyo-kültürel sonuçlarının bölgeden bölgeye değişebileceği söylenebilir. Bundan sonraki bölümde ikinci konut ediniminin çevresel sonuçlarına ilişkin çalışma yer almaktadır.



### 1.2.6.3.İkinci Konut Ediniminin Çevresel Sonuçları

İkinci konut turizminin doğurmuş olduğu çevresel sonuçlarla ilgili araştırmalar ekonomik ve sosyo-kültürel sonuçlar kadar ilgi çekmese de son yıllarda artarak devam etmektedir. Bu araştırmalar, özellikle, ikinci konut ediniminin sayıca çok artarak yerleşik halka âit konutlar içinde önemli yer kapladığı bölgelerde yoğunlaşmaktadır. İkinci konut turizmi de turizmin diğer türleri gibi bir takım çevresel sonuçlar doğurmaktadır.

Araştırmalara bakıldığında dünyada ve ülkemizde ikinci konut edinimi ve turizminin genellikle; deniz, göl ve nehir kenarları gibi su kaynaklarına yakın alanlarda veya doğal güzelliği olan dağlık ve ormanlık bölgelerde yoğunlaştığı görülmektedir.

Kıyı şehirleri başta olmak üzere turistik bölgelerde rekreasyonel amaçlı yatırımlar çeşitli olmakla birlikte, en dikkat çeken yapılaşma tipinin ikinci konutlar olduğu görülmektedir (Kılıçaslan, 2006: 147).

İnsanların büyük şehirlerin gürültüsünden uzaklaşma ve doğayla iç içe olma isteği, deniz ve güneşin insan üzerindeki olumlu etkisi, deniz kenarlarındaki konutların iyi bir yatırım aracı olarak görülmesi, sâhil kentlerinde ev sâhibi olmanın toplum içinde ‘sınıf atlamak’ olarak görülmesi, insanların hareket kabiliyetlerinin artışı gibi nedenler, özellikle kıyılardaki ikinci konutların sayıca artışını hızlandırmıştır (Kılıçaslan, 2006: 148).

Deniz kıyısındaki ikinci konutlarda denizden yararlanma temel amaç olduğundan, bu konutlar sahil boyunca uzanmaktadır (Özkan ve Aslanboğa, 1992). Özellikle, 3621 sayılı Kıyı Kânunu çıkarılmadan önce kıyıya çok yakın inşa edilmiş olan ikinci konutlar, deniz ve rüzgârın etkisiyle kolayca yıpranmaktadır. Kıyıya paralel olarak uzanan ikinci konutların olduğu yörelerde, yolların da kıyıya paralel olarak uzandığı görülmektedir. Bunun sonucunda, denizle binalar arasındaki doğal bağlantı taşıt yollarıyla kopmakta, mevcut kumsallar azalmakta, plajların görsel kalitesi düşmektedir (Kılıçaslan, 2006: 154).

Turistik tesisler yüksek yatak kapasitelere sâhip olduğundan ikinci konutlara göre çok daha az yer kaplamaktadır. Buna ilave olarak, ikinci konutlar, normal konutlara göre nispeten daha geniş alanlarda kurulu olup, az sayıda insanın kullanımı için çok daha fazla arâzi kullanılmaktadır. İkinci konutların inşası nedeniyle çok miktarda arâzi kullanımının da taşıma kapasitesini zorladığı, kıyı alanlarını olumsuz etkilediği ve doğal dengenin bozulma sürecini

hızlandırdığı görülmektedir. İkinci konut büyümesinin kontrol edilememesi durumunda da betonlaşma artmakta, yerleşim yerleri cazibesini yitirmekte ve turistik açıdan çekicilik zarar görmektedir (Kozak ve Duman, 2011: 229-230).

Turizmin gelişmesiyle ortaya çıkan ikinci konutların, yıl boyunca birkaç ay kullanıldıkları için hiçbir ekonomik yarar sağlamadıkları gibi, çevre kirlenmesine, doğa güzelliğinin bozulmasına, tarım arâzilerinin azalmasına yol açtıkları saptanmıştır (Doğan, Gürdal ve İçöz, 1986).

Turistik açıdan cazip olan yerlerdeki ikinci konut sâhipliği hız kesmeden devam etmekte, bu talep de zamanla bölgede çevresel bozulmalara ve onarılamaz sorunlara yol açmaktadır (Marjavaara, 2008: 15). İkinci konut inşasının yol açacağı risklerle nasıl mücâdele edileceğine dâir bir öngörünün olmaması, gelecekte telafisi güç zararlar doğurabilecektir.

İsveç'te yapılan araştırmalarda ikinci konut turizminin su kaynakları başta olmak üzere diğer doğal kaynaklara zarar verdiği, deniz kirliliğine yol açtığı, erozyona neden olduğu, yanı sıra artan nüfus nedeniyle sınırlı kaynakların daha da azalmasının yerleşik halkla ikinci konut sâhipleri arasında gerginliğe sebep olduğu görülmektedir (Marjavaara, 2008: 16).

Benzer şekilde, Norveç'te ikinci konutların deniz kenarlarını kapladığı, görsel kirliliğe neden olduğu, ayrıca ikinci konut sâhipleri ve hayvancılıkla uğraşan çiftçiler arasında otlak ve meralardan kaynaklanan sorunlar yaşandığı bilinmektedir (Flognfeldt, 2002).

İkinci konut sâhibi olma beklentisi, özel mülkiyetin elinde olan arkeolojik ve doğal sit kapsamındaki alanlarda da baskı oluşturmaktadır. Siyasî ve ekonomik bazı baskılar, alanın yapılaşma koşulları ve yoğunluğunu değiştirme talebinde bulunmakta, bunun sonucunda da sit alanlarının dereceleri düşürülebilmektedir (Aslanboğa, Özkan, Küçükerbaş ve Kaplan, 1997).

Yapılaşmaların yoğun olduğu bölgelerde orman arazileri ve tarım alanları ikinci konutların inşası için açıldığı görülmekte, bunun sonucunda da bitki örtüsü ve kırsal peyzaj geri dönüşü olmayacak şekilde değişmektedir. Özellikle sâhil bölgelerindeki değerli tarım alanları, kolay kazanç sağlayan ikinci konut veya turistik amaçlı diğer kullanımlara dönüşmektedir. İmar planlarının hazırlanması ve uygulanmasında yerel yönetimlerin tam yetkili olması ve maalesef belediyelerin de tarım alanlarını koruma konusunda yeterli hassâsiyeti göstermemeleri, fiziksel çevrenin daha fazla zarar görmesine yol açmaktadır (Akyürek, Kılıçaslan ve Özkan, 1988).

Kıyı bataklıklarının kurutulması yoluyla oluşturulan ikinci konut yapılaşmaları da, kıyı gerisindeki arazilerde taban suyu seviyesini düşürerek geri bölgedeki tarım alanlarının olumsuz etkilenmesine neden olmaktadır (Özkan ve Aslanboğa, 1992).

Binaların tekdüzeliği, doğal çevreyle uyumsuz ve yanlış malzeme seçimleri, mevcut parselasyonların neden olduğu mekân parçalanması, yüksek yoğunluktaki yapılaşmalar ve konutların yatayda yayılış göstermesinden ötürü çok fazla arazi tüketimi gibi faktörler, görsel kirlilik yaratmaktadır. Bir turistik yörenin imajının oluşturulması ve bu imajın muhafazasının nasıl yapılacağına dâir dünyadaki iyi örnekler dikkate alınmamaktadır (Kılıçaslan, 2006: 153).

Turizmin çevre üzerinde olumsuz etkilerinin görülme sıklığı veya etki derecesi, destinasyonda turizm faaliyetlerinin ve ekosistemin değişik özelliklerine göre değişmektedir. Gelişmekte olan ülkeler başta olmak üzere, birçok ülkede gerçek anlamda bir turizm politikası ortaya konulmadığından, çevresel koruma da yeterince gerçekleştirilememektedir. Turizmin ekonomik getirisinin ön planda tutulması, çevreye verilen zararın göz ardı edilmesine neden olmaktadır. Fakat çevre üzerinde oluşan, onarılması imkânsız kayıpların ekonomik olarak karşılığını ödemek mümkün değildir. Bu nedenle de turizmin olumsuz etkileri her zaman olumlu etkilerden daha ön planda değerlendirilmektedir (Kahraman ve Türkay, 2014: 62-63).

Bu olumsuzlukların yanı sıra ikinci konut gelişiminin olumlu sonuçlar doğurabileceğine ilişkin görüşler de bulunmaktadır.

Literatürdeki bazı tartışmalarda ikinci konut sâhiplerinin değişime karşı genellikle çok tutucu olduğu belirtilmektedir. İkinci konut sâhipleri, ikinci konut çevrelerinin fiziksel kalitesine önem vermekte ve bu nedenle arazileri korumanın yanında olmaya eğilimlidirler. Bunun da ötesinde genellikle büyük ölçekli turistik gelişmelerinin engellenmesini desteklemektedirler. Hall ve Müller (2004) de ikinci konut sâhiplerinin ekolojiyi anlama ve çevreye saygılı olma konularında önemli roller üstlendiklerini ortaya koymaktadır (Bakırcı, 2007).

ABD'nin Wisconsin Eyaletinde yapılan araştırmalarda da ikinci konut sâhiplerinin, çevreyi korumada çok hassas davranarak, yerleşik halkın ekonomik kalkınmaya dâir taleplerine karşı geldikleri ve endüstrileşmeye mesafeli oldukları görülmüştür. Finlandiya'da da ikinci konut turizminin çok önemli bir yer tutmasına rağmen ikinci konutların, karbondioksit salınımını sâdece %1 oranında artırdığı, bunun da makul bir seviyede olduğunu

belirtmektedir. Özellikle deniz-güneş-kum odaklı sâhil turizminin çevreye verdikleri zararın daha fazla olduğu ifade edilmektedir (Marjavaara, 2008: 16).

Kullanılamaz halde bulunan mülklerin restorasyonu ve devamında kullanımı da ikinci konut gelişiminin yararlarından birisi olabilir. Özellikle, yapıların târihi bir değeri varsa bu daha da önem kazanmaktadır. Aynı zamanda iyi planlama prensipleri uygulanmış alanlardaki yeni ikinci konut gelişmelerinin de çevreye olumsuz bir etkisi olmayabilir (Bakırcı, 2007).

Yerleşik halk, iş imkânlarını artırma potansiyeli nedeniyle bu türden kalkınma hamlelerine ılımlı bakabilir. İkinci konut sâhipleri ise, çoğunlukla ekonomik kaygılar taşımadığından önceliklerine doğayı almaktadır. Önceliklerin uyuşmaması ise özellikle bölgenin geleceğini yakından ilgilendiren kararların alınma aşamasında bazı sorunlara yol açabilmektedir. Benzer bir örneğin ülkemizde yapılan ve yapılması planlanan hidroelektrik ve termik santraller ile diğer türden büyük yatırımlar aşamasında yaşandığı bilinmektedir.

İkinci konut edinim ve turizminin çevresel sonuçlarını sistematik bir şekilde belirlemek ve ölçmek çok kolay olmasa da aşağıdaki tabloyla bu sonuçları özetleyebilmek mümkündür.

**Tablo 5: İkinci Konut Ediniminin Çevresel Sonuçları**

Olumlu Sonuçları	Olumsuz Sonuçları
Turizmin diğer türlerinden daha az zarar vermesi	Fiziksel çevre kirliliği
Konut sâhiplerinin yerel halkmış gibi doğayı korumacı yaklaşım sergilemeleri	Görsel kirlilik
Târihi yapıların restorasyonu	Bitki örtüsünün azalması
Yöresel mimarinin muhafazası	Kaynakların azalması
Vahşi/doğal hayatın korunması	Tarım arazilerinin yok olması
Altyapı yatırımları	Konutların uzun süre boş kalması
	Erozyon
	Taşıma kapasitelerinin yetmemesi
	Yerel yönetim hizmetlerinde aksama

*Kaynak: Marjavaara, 2008; Gülcan, 2013; Dykes ve Walmsley, 2015.*

Yukarıdaki tabloda ifade edilen ikinci konut edinim ve turizminin çevresel sonuçlarının bölgeden bölgeye değişebileceğini söylemek mümkündür. Bundan sonraki bölümde ikinci konut ediniminin çevresel sonuçlarına ilişkin çalışma yer almaktadır.

## 2. BÖLÜM

### YABANCILARIN KONUT EDİNİMİ ve KONUT EDİNİMİNİN ETKİLERİ

#### 2.1. Konut Edinimi Kararını Etkileyen Faktörler

Çalışmamızın “ikinci konut ediniminin nedenleri” başlıklı bölümünde dünyada ve Türkiye’de, yerli ve yabancı ayrımı gözetmeksizin insanların ikinci konut edinmelerinin temel sebepleri incelenmişti. Bu bölümde ise çalışmamızın esas ögesi olan Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmayan yabancı gerçek kişilerin ülkemizden konut satın alma kararını verirken dikkate aldığı faktörler, karar alma süreçlerinin gelişimi, karar sürecinde etkilenilen olaylar incelenmeye çalışılacaktır.

En basit şekliyle, bir şeyi istemek ile harekete geçmek arasındaki adımı karar verme olarak niteleyebiliriz. Karar verme yeteneği canlılara, özellikle de insanlara bahşedilen en önemli yeteneklerden birisidir. Karar verme kaçınılmazdır ve hayatın her aşamasında vardır. Karar vermenin temelinde, herhangi bir durumda alternatifler arasından seçim yapmak yatmaktadır. Günümüzde ise seçim yapmamız gereken konular eskiye göre hem sayıca fazla hem de karmaşık bir nitelik taşıdığından herhangi bir konuda seçim yaparak karar verebilmek için çok daha fazla unsur ve bilgi dikkate alınmak zorundadır.

Çeşitli nedenlerle vatandaşı olduğu ülke dışındaki herhangi bir ülkeden konut satın almak isteyen insanlar da bu isteklerini gerçekleştirme sürecinde bazı seçimler yapmak durumunda kalacaktır. Karar verici durumundaki kişiler karar vermeden önce bir takım öncelik veya kriterler belirlemede, seçenekler arasında değerlendirme yaparken de bunları göze almaktadır. Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi (Tanrıvermiş ve Apaydın, 2013: 25) isimli proje kapsamında yapılan araştırmada yabancıların Türkiye’de konut satın alırken satın alma kararlarını etkileyen kriterler belirlenmiş ve bu kriterler beş ana başlık altında toplanmıştır. Söz konusu başlıklar; İş Koşulları, Türkiye’nin Özellikleri (doğal güzellik, ekonomi, ticâret, eğitim, sağlık gibi), Zorunluluk, Aile Durumu ve Taşınmaz Alma İsteği şeklinde tanımlanmıştır. Yabancıların konut satın alma kararlarını etkileyen bu kriterler aşağıda alt unsurlarıyla berâber özetlenmiştir:

- İş koşulları: İstihdam, iş güvenliği, ücretler vb.
- Türkiye'nin özellikleri (doğal güzellik, ekonomi, ticâret, eğitim vb.): Ekonomi ve ticâret koşullarının iyi oluşu, daha önce gelinmiş olması, seyahat/tatil/doğal güzellik ve iklim, eğitim amaçlı, sağlık durumu, Müslüman bir ülke olması, yaşamın kolay olması ve uluslararası tanınırlığı.
- Zorunluluk: Savaşta kaçma ve zorunlu göç/sınır dışı edilme gibi nedenlerin bulunması.
- Aile durumu: Evlilik ve akrabalık ilişkileri, âile ve tanıdıkların Türkiye'de olması gibi.
- Taşınmaz alma isteği: Mal edinimi, Türkiye'de yaşanmasından kaynaklı mal alma ve temelli kalabilme isteği (Türkiye'de yerleşik olma isteği)

Yabancıların Türkiye'den konut satın alma isteğini başlatan bir neden olması gerekmektedir. Bu isteğin, ülkemize turist olarak veya farklı sebeplerle gelen yabancıların belli bir gözlem sürecinden sonra oluşabileceği değerlendirilmektedir. Uzun veya kısa sürelerle kullanmak ya da değişik maksatlarla başka bir ülkeden gelerek Türkiye'den konut satın almak, çok ciddi bir karar niteliği taşımakta ve farklı unsurlarla etkileşim içinde bulunmaktadır.

Apaydın, Tanrıvermiş, Atasoy ve Öztürk (2013: 118), çalışmalarında yabancıların konut satın alma kararları ile Türkiye'ye turist olarak geldikleri dönemler arasında yakın bir ilişkinin olduğunu ve yapılan analizlerin bu hipotezi doğruladığını belirtmektedir. Diğer taraftan aynı çalışmada özellikle 2006-2013 döneminde yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin kânun değişiklikleri ve iptal kararları ile turist giriş-çıkışları birlikte değerlendirilerek, yabancı edinimlerinin her iki değişkene de bağlı olduğu, yabancıların genellikle Türkiye'de kaldıkları süre zarfında konut satın alma kararlarını verdiği ve bu dönemlerde tescil işlemlerini yapma eğiliminde oldukları vurgulanmaktadır.

Yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine ilişkin çıkarılan yasal düzenlemeler ile bu düzenlemeler sonrası yüksek mahkemelerin iptal kararlarının da konut başta olmak üzere bütün gayrimenkul türlerinin edinim süreçlerini çok yakından ilgilendirdiği, yabancıların konut taleplerinin de bu gelişmelere bağlı olarak çok kırılğan olduğu görülmektedir. Nitekim, Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Kamu Araştırmaları Grubunca yapılan bir projenin (Tanrıvermiş ve Apaydın, 2013) sonuçları da bu değerlendirmeyi teyit etmektedir. Türkiye genelinde yabancıların konut edinimlerinin 2006,

2007 ve 2009 yıllarında en yüksek seviyede olduğu ve 18 Mayıs 2012 tarihinde Resmî Gazete’de yayınlanan ve aynı yılın Ağustos ayında fiilen uygulamaya giren 6302 Sayılı Tapu Kânunu ve Kadastro Kânununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kânunla beraber, yabancı edinimlerinde Ağustos 2012–Ağustos 2013 döneminde önceki dönemlere oranla büyük ölçüde artış eğilimi olduğu görülmektedir. Yabancıların konut edinimlerinde zaman içinde değişim gözlenmekte ve durum söz konusu dönemlerde yapılan yasal düzenlemeler ve ekonomik koşullara bağlı olarak değişen yabancı talepleri ve eğilimlerinden kaynaklanmaktadır (Apaydın ve ark, 2013: 118).

Türkiye’nin kıyı kentlerinde hızla artan ve yayılarak devam eden tatil konutu (ikinci konut) yapılmasının önemli nedenlerinden birisi, yabancı gerçek kişilerin talebidir. Bireysel tercihleri etkileyen unsurların yanı sıra; Türkiye’nin iklim, doğal güzellikler ve kültürel çeşitlilik açısından adeta bir “cennet” olması, günlük yaşam maliyetlerinin ucuz olması, Türkiye’de yatırım yapmanın kısa sürede getirisinin yüksek olacağı şeklindeki spekülâtif beklentiler, yabancıların mülk edinme sürecini kolaylaştıran yasal düzenlemeler ve mevcut turizm sektörünün katkılarıyla özellikle kıyı kentlerinin emlak piyasasında çok ciddi bir artış görülmektedir (Tamer, Erdoğanaras, Güzey ve Yüksel, 2010: 473).

Yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de konut satın alma sürecinde; yerel alanın sağladığı sağlık hizmetleri kalitesi ve bu hizmetlere erişilebilirlik, yerel alanın güvenlik ve asayiş durumu, bürokrasinin işleyişi, ürün ve hizmet fiyatlarının yerli vatandaş ve yabancılar için farklı olup olmaması, iş yeri sâhiplerinin yabancılarla ürün ve hizmet sunmadaki yaklaşımları, yerel halkın yabancılarla yaklaşımları, eğlence merkezleri ve olanakları, ibâdet olanağı ile açık-yeşil alan ve rekreasyon tesislerinin varlığı gibi faktörlerin etkili olduğu ortaya çıkmaktadır (Tanrıvermiş ve ark, 2013: 157). Belirtilen bu faktörler yabancıların konut satın alma kararını olumlu ve/veya olumsuz yönlerde etkileyebilecektir. Bu faktörlere ilave unsurlar olabileceği gibi bu unsurların öncelik sıralamasının bölgelere göre değişebileceği ifade edilebilir.

Yabancı ülkelere çeşitli sebeplerle göç edenler, yerleştikleri ülkelerde mülk ya da arazi satın alma yoluna gidebilmektedir. Uluslararası göçün yeni bir türü sayılan bu konuda göçün nedenleri de ayrı bir inceleme alanıdır. Göç etme nedenleri arasında genel olarak, ılıman ve sıcak iklime sâhip, yaşam standartları ekonomik olarak geldikleri ülkeye göre daha elverişli olan bölgelere yapılan göç, tercih nedeni olarak ilk sıralarda yer almaktadır (Tuna ve Özbek, 2012: 31).

Yabancıların Türkiye’de ve özellikle bu tez çalışmasının alan araştırmasının yapılacağı Yalova ilini kapsayan Doğu Marmara bölgesinde, konut edinim kararlarını vermelerinde etkili olan olayların incelendiği bir araştırmada, bu bölgedeki iş olanaklarının fazlalığı, seyahat ve tatil için ideal bir bölge olması, doğal güzellikleri barındırması, iklim koşullarının uygun olması, daha önceden bu bölgenin ziyaret edilmiş ve bölgeyle ilgili bilgi sâhibi olunmasının öne çıktığı görülmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 164). Aynı çalışmada son dönemde konut edinim talebini etkileyen en önemli faktörlerin, dünyada yaşanan ekonomik gelişmeler ile siyasî ve sosyal huzursuzluklar olduğu belirtilmektedir. Uzun zamandır Ortadoğu ülkelerinde devam eden gerginlik ve savaş ortamı ile son yıllarda Kuzey Afrika ülkelerinde ortaya çıkan ayaklanma ve çatışma ortamları, bu bölgelerde yaşamakta olan yabancıların ülkemize doğru geçici veya kalıcı göçlerine yol açabilmekte, bunun sonucunda da konut talebi hızla artmaktadır. Bu ülkelerden gelip konut satın alan yabancılar, 1990’lı yıllardan itibaren Avrupalı turistlerce yoğun talep görmüş olan Akdeniz ve Ege kıyılarının aksine Marmara bölgesini daha fazla talep etmektedir.

Hâlen konut sâhibi olan yabancıların yakın çevrelerine Türkiye’de konut edinimini önermelerinin nedenleri arasında; konutun güvence olarak görülmesi (% 24,2), konut edinim maliyeti ve piyasa değerlerinin uygun olması ve edinimin kolay olması (% 23,2) ve Türkiye’nin güvenli ve huzurlu olması (% 22,7) en çok vurgulanan nedenler arasında görülmektedir. Araştırmada tespit edilen bu üç önemli önermenin yanı sıra Türkiye’de ve özellikle Marmara Bölgesinde emlak sektörünün çok kârlı bir yatırım olarak görülmesi, turizm açısından zengin olanakların olması ve ülkemiz insanlarının yabancılar tarafından seviliyor olması da dikkat çekmektedir (Tanrıvermiş ve ark, 2013: 165).

Yabancıların konut edinirken önem verdikleri etkenlerin araştırıldığı bir çalışmada; kriterlerin, hem taşınmazların türü, buldukları yer, kullanım biçimleri, alan ve konfor gibi konum ve yapısal özelliklere hem de yatırımcıların sosyo-ekonomik profillerine göre değişim gösterdiği belirtilmektedir (Tanrıvermiş, Aliefendioğlu, Özçelik ve Arslan, 2013: 274).

Konut satın alma kararını etkileyen unsurlar, yabancı yatırımcılarla ve yerli yatırımcılar arasında bazı farklılıklar taşıyabilmektedir. Yabancılar konut satın alma kararı verirken; konutun yapısal alanı, konutun türü, konutun yapı nizamı, ısıtma sistemi, binanın bulunduğu cadde/sokak, otopark durumu, konutun site içinde olması, güvenliği, binanın sağlamlığı, ulaşım olanakları, alışveriş merkezlerine yakınlığı, sosyal/kültürel alanlara yakınlığı, rekreasyon alanlarına yakınlığı, kendi uyruğundan insanların ikamet ettiği bir alan



olması, konutun piyasa fiyatının uygun olması, konutun kiralanma olanağının bulunması, konutun kıyıya veya diğer doğal güzelliklere yakın olması gibi fiziksel faktörleri de göz önünde bulundurmaktadır (Tanrıvermiş ve ark, 2013: 274). Tanrıvermiş ve ark. (2013: 292) ayrıca, yabancıların tercih ettiği gayrimenkul tipinin genellikle katta bağımsız bölüm ve müstakil konutlar olduğunu, yapıli konutlara talebin daha fazla olduğunu ve tamamlanmamış konutlara talebin kısıtlı olduğunu belirtmektedir.

Yukarıda ifade edilen konutun fiziksel detaylarına ilişkin etkenlerin yanı sıra; Türkiye'nin coğrafi olarak çok önemli bir konumda bulunması, doğal ve kültürel zenginliklere sâhip olması, turistik açıdan önemli bir ülke olması ve ülkemizde yabancılara karşı düşmanlık veya ırkçılık gibi olumsuz hususların yer almamasının, yabancıların Türkiye'den konut satın alma kararlarını vermelerinde kritik derecede etkisi bulunduğu söylenebilir. Ülkemizdeki doğal güzelliklerin, sâdece birkaç şehirle sınırlı kalmayarak birçok bölgede var olması, Doğu Anadolu Bölgesi haricindeki bölgelerin neredeyse tamamının iklim şartlarının yumuşak olması, komşu ülkelerin büyük kısmında savaş ve terör olaylarının devam etmesi ve yaşam şartlarının zor olmaması gibi etkenlerin de ülkemizde yabancıların konut almasına ve devamında göç hareketlerinin hızla artışına neden olduğu ifade edilebilir.

Yabancıların konut edinimini yakından ilgilendiren bir diğer edinim türü ise arazi edinimidir. Yabancıların Türkiye'de arazi ediniminin de çok farklı nedenleri olabilmektedir. Yabancı gerçek veya tüzel kişilerin satın aldığı arazilerde çok kısa vâdede konut inşası söz konusu olmasa dâhi hukuken konut inşasına engel bir durum bulunmamakta, bu bölgelerde gelecekte konut yapılabileceği değerlendirilmektedir. Yabancıların ülkemizde konut inşa maksatlı arazi satın edinim sürecinde; iklim koşulları, satış fiyatlarının uygunluğu, arazinin bulunduğu bölgedeki hayat pahalılığı durumu, ekonomik olanaklar ve çevresel özellikler gibi unsurların etkili olduğu görülmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 296).

Yabancıların arazi edinimi esnasında göz önüne alınan faktörler, edinim talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişilere göre bir takım değişiklikler göstermektedir. Yabancı tüzel kişilerin, gerçek kişilere oranla daha geniş ve daha ucuz arazileri tercih ettiği bilinmektedir. Bu tercihte bulunmalarının en önemli nedeninin, yatırım yaparak uzun vâdede büyük kazançlar elde etmek olduğu, satın alınan bu arazilerde konut inşa ederek yerleşme maksadının öncelikli olmadığı değerlendirilmektedir. Yabancı gerçek kişilerin arazi ediniminde ise öncelikle iklim koşulları, ulaşım imkânları, bölgenin sosyolojik yapısı, yabancılara karşı eğilimler, yaşam maliyetleri gibi etkenlerin daha fazla dikkate

alınabilmektedir. Satın aldığı arazide konut inşa etmek isteyen yabancıların kendi zevklerine göre bir konut tercih edeceğini, bu kişilerin nispeten daha varlıklı yabancılar olduğunu söylemek mümkündür.

## 2.2. Konut Edinim Yolları

Yabancıların Türkiye’de konut edinmesi sürecinde ilişkide bulunduğu kişi ve kurumların belirlenmesi, konut satın alma kararında etkisi olan yöntemlerin belirlenmesi ve bu süreç boyunca hem yabancıların hem de Türkiye’de rolü bulunan kişilerin yaşadığı sorunların belirlenerek çözüm önerileri getirilmesi, çok önemli faydalar sağlayabilecektir. Bu sayede, öncelikle edinim sürecindeki yabancıların dolandırılmasının önüne geçileceği dolaylı olarak da uluslararası platformlarda Türkiye’nin imajına olumlu katkı sağlayacağı ön görülmektedir.

Tanrıvermiş ve ark. (2013: 163-164)’nın yapmış olduğu araştırma sonuçlarına göre yabancıların Türkiye’de konut satın alma kararlarını vermelerinde öncelikle akraba ve tanıdıklarından etkilendikleri, bu kişilerin de genel olarak daha önce Türkiye’den konut alan ve/veya belli bir süre yaşayan kişiler olduğu görülmüştür. Aynı araştırmada, satın alma kararının verilmesinde etkili olan diğer kişiler etki sırasına göre; yurtdışında yaşayan Türk vatandaşları, âile bireyleri, iş arkadaşları ve seyahat acentesi çalışanları olarak ifade edilmiştir. Farklı bölgelerde satın alma kararını etkileyen şahısların etki derecesi değişmekle birlikte, ilgili araştırma sonuçlarına göre Yalova ilini de kapsayan Marmara Bölgesinde âile bireylerinin etkisinin daha fazla olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Konut satın alma kararında son yıllara kadar genellikle yukarıda sıralanan şahısların etkili olduğu görülmekte, profesyonel kuruluşların etkisinin az olduğu bilinmektedir. Ancak iletişim imkânları ve küresel gayrimenkul pazarının genişlemesiyle birlikte edinim sürecinde rolü bulunan kişilerin çeşitliliğinin artabileceği ön görülmektedir.

Tanrıvermiş ve ark. (2013: 286-291)’nin yabancıların Türkiye’de konut satın alma kararı vermelerinde etkisi olan kurumları tespit ettiği araştırmada; emlak şirketleri, banka ve sigorta kurumları, uluslararası emlak kuruluşları ve konsoloslukların ön plana çıktığı görülmektedir. Aynı araştırma sonuçlarına göre yabancılara konut satışında en etkili aracın internet üzerinden tanıtım ve pazarlama yapmak olduğu saptanmış, yabancılara satılacak konutların tanıtımı ve konut talebini arttıran araçlar arasında ise internetin ilk sırada,

reklam/tanıtımın (ilan, broşür vb. görsel unsurlar) ikinci sırada yer aldığı tespit edilmiştir. İnceleme sonuçlarına göre yabancıların konut ediniminde etkili olan parametreler arasında konut geliştirme ve pazarlama alanında faaliyette bulunan kurumların çok fazla ön plana çıkmadığı, bu kurumların da yüz yüze tanıtım yerine genellikle internet veya reklam/tanıtım faaliyetlerini kullandıkları belirtilmiştir.

Son yıllarda ise yabancı taleplerine yönelik olarak yapılan gayrimenkul fuarları konut alma sürecine farklı bir boyut kazandırmıştır. Bu tez çalışmasının alan araştırmasının yapılacağı Yalova ilinde ilk defa 14-16 Ağustos 2015 târihlerinde Yalova Gayrimenkul Fuarı ve Türk-Arap Zirvesi düzenlenmiş, bu fuarda Körfez Ülkeleri başta olmak üzere birçok yabancı ülke vatandaşı emlak sektörünün temsilcileriyle bir araya gelmiştir (www.yalovacevre.com). Yalova Ticaret ve Sanayi Odası tarafından 29-31 Temmuz 2016 târihleri arasında yapılması planlanan Yalova Gayrimenkul Fuarının ikincisi ise 15 Temmuz 2016 târihinde ülkemizde meydana gelen darbe girişimi nedeniyle gerçekleştirilememiştir.

Yabancıların Türkiye’de konut yatırımı yapma kararını verdikten sonra, doğrudan malik yerine genellikle Türkiye’deki tanıdıkları vasıtasıyla danışmanlık ve emlak ofisleri ile ilişki kurma yolunu seçtikleri, pazarlıkları dâhi aracılarla yaptıkları görülmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 292).

Satın alma sürecinde, yabancı sermayeli bankalar ve finansman kurumları ile çok uluslu emlak pazarlama firmalarının Türkiye’deki şubelerinin; satın alınmak istenen konutun bulunması, değer tespiti ve edinime dâir iş ve işlemler konusunda bilgi sâhibi oldukları ve genellikle bu kurumlarda çalışanların edinim işlemlerine aracılık ettikleri ancak bu profesyonel yöntemin çok sık olarak tercih edilmediği bilinmektedir. Geçmiş yıllardan beri yabancıların konut edinim süreçlerinde genellikle varsa Türkiye’de yaşayan tanıdıkları, konsolosluk yetkilileri, turizm sektöründe çalışanlar, yerel düzeyde faaliyet gösteren kayıtlı ve/veya kayıt dışı emlak aracıları veya daha önce Türkiye’ye yerleşen yabancılarla ilişki içine girdikleri değerlendirilmektedir. Bu şahısların yabancılara gayrimenkul satışıyla ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki bilgi ve birikimlerinin yetersizliği, kayıt dışı faaliyette bulunanların çokluğu, bu faaliyetlerin denetlenememesi gibi olumsuz faktörler, yabancıların bu süreçlerde aldatılabilmesine neden olabilecektir. Benzer olumsuz durumlara Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Rusya, Ukrayna, Baltık Ülkeleri ve Türk Cumhuriyetlerinde rastlandığının vurgulanması gerekmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 292). Tanrıvermiş ve ark., bu koşullarda, yabancıların gayrimenkul edinimi konusu öncelikli olmak üzere bir bütün olarak

gayrimenkul yatırımları ve aracılık hizmetlerinin, gayrimenkul değerlendirme-vergileme-finans-terörizm-karapara ile mücadele bağlantılarının da dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi gerektiğini belirtmektedir.

### 2.3. Konut Ediniminde Bölge Tercihini Etkileyen Faktörler

Çalışmamızın ilk kısımlarında “ikinci konutların yer seçiminde etkili olan faktörler”e değinilmiş, anılan bölümde, yerli veya yabancı ayrımı gözetmeksizin esas konutu haricinde ikinci bir konut edinerek kısa veya uzun zaman aralıklarıyla bu konutları kullananların konut alacağı yeri seçerken dikkate aldığı unsurlar açıklanmıştır. İkinci konutların yer seçimi bölümünde ayrıntılı olarak açıkladığımız faktörleri, kısaca başlıklar hâlinde hatırlatmak faydalı olacaktır.

İkinci konutların yer seçiminde etkili olan faktörler:

- Esas konuta olan uzaklık
- Emlak firmalarının yönlendirmesi
- İklim faktörleri
- Doğal güzelliklere olan mesafe (deniz, dağ, orman, göl, akarsu vb.)
- Ulaşım imkânları (Hava yolu, deniz yolu, kara yolu, raylı sistemler vb.)
- Kent merkezine olan mesafe
- Yerel halkın sosyolojik yapısı
- Yerel halkın yabancılara karşı tutumu
- Bölgedeki yaşam maliyetleri
- Bölgenin ve çevresinin sağladığı turistik çeşitlilik
- Emlak fiyatları
- Emlak piyasasının hareketliliği

Bu bölümde ise yukarıda sayılan faktörlerin yanı sıra yabancıların Türkiye’de konut edinirken seçim yaptığı lokasyonu etkileyen diğer faktörler hakkında bilgi verilmeye çalışılacaktır. Yabancılar ilke olarak konut tercihinde bulunurken konutun satış değeriyle kiralama potansiyel ve kira değerleri arasındaki ilişkiyi dikkate almaktadır. Ayrıca bir ülkedeki yüksek gayrimenkul değerlerinin gayrimenkule dayalı doğrudan yabancı sermayenin ana belirleyicilerinden bir tanesidir. Çin ve İspanya’da yükselen konut fiyatlarıyla bu ülkelere

yapılan yabancı yatırımları arasında anlamlı ilişki bu duruma örnek olarak gösterilebilir (Apaydın ve ark., 2013: 119).

Güney ve batı kıyılarındaki yerleşim yerleri ile büyük kentlerde yabancılara yapılan gayrimenkul satışlarında uluslararası markaların yanı sıra yerel markaların da payı artmakta, gayrimenkul piyasalarında sosyal, demografik ve coğrafi unsurların yanı sıra uyruğa bağlı olarak pazarlama teknikleri ve araçları farklılaşmakta, satış yapan kurumların müşteri portföyünün yerli ve yabancılar açısından ayrıştığı görülmektedir. Yerli ve yabancıların coğrafi bölümlendirme açısından satın alma eğilimlerinin değişmekte, sıklıkla kalabalık olmayan kentsel alanlar ile kırsal bölgelerin yabancılar tarafından tercih edilmekte ve doğa ile iç içe olan yeni yaşam merkezleri ve yüksek konforlu yerleşim alanları yabancılar tarafından öncelikli olarak tercih edilmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 292).

Bu bölümde genel olarak yabancıların bir bölgeden konut edinirken etkili olan faktörler belirtilmiştir. Yabancıların konut talebinin sürekli hâle gelebilmesinin temel bir şartının olduğu öne sürülebilir. Bu şart, talebi doğuran ortamın ve koşulların devam etmesidir. Buna örnek olarak; nüfusun azlığı ve sakinliği nedeniyle yabancılarca tercih edilen bölgelerde zamanla iç ve dış göçün de etkileriyle meydana gelen nüfus artışı, bölgenin cazibesini kaybetmesine yol açabilecektir. Kontrolsüz büyüme ve doğanın zamanla tahrip edilmesinin, yabancıların bu bölgelere olan talebini azaltabileceği ve bu konutların elden çıkarılarak başka ülke veya bölgelere doğru yönelimin başlayabileceğini söylemek mümkündür. Özellikle yabancıların konut aldığı illerin başında gelen Antalya'da net göç hızının (TÜİK Göç İstatistikleri; 2015: %12,3, 2014: %12,9, 2013: %11,4) çok yüksek olması böyle bir riski doğurmaktadır. Çalışma alanımız olan Yalova ilinde de net göç hızının (TÜİK Göç İstatistikleri; 2015: %10,1, 2014: %16,1, 2013: %22,3) Türkiye ortalamasının çok üzerinde olduğu görülmektedir. Hem iç göç hem de dış göç alımının çok yüksek olduğu Yalova ilinde gelecek yıllarda yabancıların konut talebinde bir yavaşlama veya azalma olabileceği tahmin edilmektedir.

#### **2.4.Yabancıların Konut Ediniminin Etkileri**

Turizmin etkilerinde olduğu gibi ikinci konut edinim veya turizminin etkilerine dâir bugüne kadar yapılan araştırmaların genellikle ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel boyutta

olduğu gözlemlenmiştir. Bu kapsamda, çalışmamızın önceki bölümlerinde ikinci konut ediniminin etkilerini biz de aynı doğrultuda incelemeye çalıştık.

Yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satışları, ülkemiz açısından ekonomik, sosyal, çevresel ve siyasî başta olmak üzere birtakım riskler taşımaktadır.

Ekonomik riskler, gelecekte ekonomik anlamda bazı olumsuz gelişmelerin yaratacağı risklerdir. Örneğin, yabancı kişilere yüksek fiyattan taşınmaz satışları yapılarak taşınmaz fiyatlarının özellikle bölgesel düzeyde artması ve bunun sonucu olarak Türk vatandaşlarının o bölgelerde alım gücünün zayıf olması nedeniyle taşınmaz edinmemeleri, spekülatif satışların artması sonucu suni fiyatların oluşması ve berâber inde gelen zarar, taşınmaz edinen yabancı gerçek kişilerin taşınmazını kiraya vermesinden kaynaklı olarak turizmin zarar görmesi ve gettolaşma gibi durumlar, başlıca ekonomik risk alanları olarak tanımlanabilir (Apaydın ve ark, 2013: 536). Konut satışları, ekonominin büyümesinde etkili olsa bile; bu büyümeden, çok kez toplumun küçük bir kesimi faydalanmaktadır. Toprak sâhipleri ve iş adamları, görece daha fazla zenginleşmekte, artan pahalılık nedeniyle yoksul kesimler daha da yoksullaşmaktadır (Doğan, 2004: 146).

Sosyal riskler, gelecekte sosyal anlamda bazı olumsuz gelişmelerin yaratacağı riskleri kapsar. Örneğin, Türk vatandaşlarının sosyal anlamda yabancı uyruklu kişilere hizmet vermesi ve sonucunda oluşan sosyal sınıf farklılıkları, taşınmaz edinen yabancı uyruklu kişinin toplum tarafından kategorize edilmesi sonucu ortaya çıkabilecek olumsuz tepkiler gibi durumlar bu risklerden bazılarıdır (Apaydın, Tanrıvermiş ve Atasoy, 2013: 536). Bunlara ilave olarak, kentlerdeki artan istihdam nedeniyle kırdan kente olan göçün aşırı hızlanması ve âile yapılarının değişim riskleri de bulunmaktadır (Doğan, 2004: 140).

Siyasî risklere örnek olarak ise gelecekte ülkenin toprak bütünlüğünün bozulma tehlikesi ve ülkelerarası anlaşmazlıklar başta olmak üzere siy siyasî asi anlamda bazı olumsuz gelişmelerin yaratacağı riskler başta gelmektedir (Apaydın ve ark, 2013: 536).

Çevresel riskler, gelecekte doğal ve kültürel çevre değerleri ve yabancı mülkiyeti ilişkileri yönlerinden ortaya çıkabilecek olumsuz gelişmeleri kapsar. Örneğin, yabancıların tercih ettikleri yerlerde kalabalıklaşma, doğal ve kültürel çevre tahripleri, orman, mera, makilik, verimli tarım arazileri ve koruma alanlarının imara açılması ve tahribi, kıyıların tahribi, çevre kirlenmesi, yabancılar ve yüksek gelirli bireylerin yerleşim yerlerini terk etmesi

ve buna bağlı olarak taşınmaz talepleri ve değerlerindeki azalma başlıca çevresel risk kaynakları olarak sayılabilir (Apaydın ve ark., 2013: 536).

Genel çerçeveye bakıldığı zaman önceki yıllarda Avrupa kökenli kimselerin taşınmaz edinimi ile ilgili haberler yoğunlukta iken son yıllarda özellikle taşınmaz ediniminde mütekabiliyet (karşılıklılık) ilkesinin kaldırılmasına paralel olarak Körfez, Asya ve Ortadoğu ülkelerinden gelebilecek sermaye akışı ve yabancı yatırımları ülke gündeminde sıklıkla yer almaya başlamıştır. Bu durum mevcut Türk hkmetinin siyasî söylemleri ile benzerlik taşımaktadır. Yabancı yatırımlarının kaynağında görülen ve daha da artması beklenen bu değişimin yegne sebebinin, Türk hkmetinin politik olarak söz konusu ülkelere yakın olması değildir. Müslüman ülkelere karşı Avrupa’da son dönemde gelişen pozitif ayrımcılığın, bu ülkelerden Türkiye’ye gelen yatırımların artmasında etkisi olduğu değerlendirilmektedir (Kaya, Apaydın, Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2013: 223).

Yabancılara konut satışının sâdece riskleri barındırdığı ve tümüyle olumsuz etkileri olduğunu ifade etmek mümkün değildir. Bu nedenle, çalışmanın bu bölümünde, esas veya ikinci konut olarak kullanılma önceliğine bakılmaksızın yabancıların ülkemizde konut satın almasının ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel etkileriyle berâber kamu idarelerine muhtemel olumlu/olumsuz etkileri de incelenmeye çalışılacaktır.

#### **2.4.1. Yabancıların Konut Ediniminin Ekonomik Etkileri**

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, yabancıların gayrimenkul edinmesine ilişkin düzenlemeler ve bu düzenlemeler sonucunda beklenen hedeflerin genellikle ekonomik nitelikli olduğu görülmektedir. Bu nedenle, yabancıların konut ediniminin ekonomik etkilerine ilişkin ülkemizde çok sayıda araştırma yapılmış olması beklense de maalesef bu alandaki çalışmalar çok sınırlıdır. Türkiye’de yapılmış çalışmaların çoğu bu konuyu yabancılar hukuku yönünden incelemektedir.

Bir ülkedeki konutların ve diğer gayrimenkullerin yabancılar tarafından edinimi, ülkeye yabancı sermaye girişiyle etkileşim içindedir. ABD’nin bankacılık ve imalat sektörüne olan yatırımlarının ülkenin yurt dışındaki taşınmaz yatırımlarını arttırdığı, aynı şekilde büyük sanayi ve bankacılık firmalarının deniz aşırı ülkelerde hacimlerini artırmasının, berâberinde ticari ve oturma alanlarına olan talebi de yükselttiği saptanmıştır (Tanrıvermiş, Aliefendioğlu ve Nalçacı, 2013: 323).

Doğrudan yabancı sermaye yatırımının konut sektöründeki yabancı yatırımın belirleyici faktörü olduğu bilinmekte ve son yıllarda özellikle gelişmekte olan ülkelerde doğrudan yabancı sermayenin gayrimenkul sektöründe aldığı pay kaydadeğer bir şekilde artış göstermektedir. Buna örnek olarak; Çin gayrimenkul sektöründe yabancı sermaye girişi, toplam doğrudan yatırımların %10 ile %15 arasında değişen kısmına karşılık gelmekte; Hindistan'da 2007 yılında gayrimenkul sektörü bilgisayar yazılım teknolojisinin hemen ardından doğrudan yabancı sermaye yatırımlarını etkileyen ikinci sektör olarak yer almakta; Lübnan'da da doğrudan yabancı sermaye yatırımlarındaki %32'lik artışın büyük bir kısmı gayrimenkul sektöründen kaynaklanmaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 323).

Yabancı turistlerin bir bölgeye gelmeye başlaması, önemli harcamalarda bulunması, ziyaretler neticesinde ekonomik ve sosyal sonuçların ortaya çıkması, devleti ve özel girişimcileri, bölgeye daha fazla yabancı turist çekmek amacıyla turizm alanında yatırımlar yapmaya yöneltecektir (Avcıkurt, 2015: 51).

Yabancılara konut satışının ekonomik faydalarından birisi, ülkeye döviz girişidir. Konut satışlarından kaynaklanan döviz girişleri ve gelirleri ulusal ve yerel alanda tüm ekonominin canlanmasını sağlamaktadır. Yabancıların yaptığı harcamalar, turistik harcamaların dağıldığı alanların ürettiği mal ve hizmetlere olan talebi artırmakta; bu da, ekonomik gelişmeyi hızlandırmaktadır. Turizm harcamalarının bu gelir yaratıcı etkisine, "çarpan etkisi" adı verilmektedir (Doğan, 2004: 143).

Türkiye ve diğer gelişmekte olan ülkelerde yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin düzenlemelerden temel ekonomik beklentiler, kısaca aşağıdaki gibi açıklanabilir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 24-27):

1) Yatırım, İstihdam ve Üretimin Artırılması: Gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye'de hızlı nüfus artışına karşın, yatırım hızı, istihdam kapasitesindeki artış ve üretimdeki (Gayri Safi Millî Hâsıla) büyümenin yeterli olmaması, temel ekonomik sorunların başında gelmektedir. Yatırım kapasitesindeki artışı sınırlayan temel parametreler olan kişi başına gelir ve buna bağlı olarak yurtiçi tasarrufların yetersizliği, sermaye birikimi ve teknolojik gelişmenin zayıf olması gibi nedenlerle iç ve dış borçlanma yoluyla kaynak tedariki zorunlu hale gelmektedir. Türkiye'de kişi başına GSMH yaklaşık 9.000-10.000\$ (TÜİK Verileri; 2014: 10.395\$, 2015: 9.261\$) ve yurtiçi tasarrufların GSMH'ya oranı yaklaşık % 15 dolayında bulunmaktadır. Kişi başına gelir ve tasarruf hacminin düşük olması nedeniyle gerek



kamu gerekse özel sektörde tasarruf-yatırım açığının kapatılması için borçlanma kaçınılmaz hale gelmektedir. Bunların dışında kamu işletmeleri ve varlıklarının özelleştirilmesi ve diğer gelir oluşturma politikalarının da uygulandığı, özellikle 2003 yılından sonraki dönemde yurtiçinde kaynak oluşturma amacıyla yabancıların gayrimenkul ediniminin önemli bir araç olarak ele alındığı görülmektedir. Birçok ülkede olduğu gibi; yabancıların yurtiçinde taşınmaz edinmeleri, özellikle doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının artırılmasının istenmesi ve bu amaçla 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kânunu ve uygulama yönetmeliği ile oldukça liberal bir düzenleme yapılmasındaki temel amaçlar, doğrudan yabancı yatırımlarını arttırarak üretim ve istihdam hacminin yükseltilmesi ve sosyal bir sorun olarak işsizliğin azaltılmasına katkı yapılmasıdır. Yabancıların gayrimenkul yatırımlarının üretim ve istihdam artışına olanak verdiği ve dış ticârete olumlu katkılarının olduğu Çin, Hindistan, ABD, Güney Kıbrıs ve İspanya gibi ülkelerde yapılan araştırmaların sonuçları ile açık bir biçimde ortaya konulmuştur. Özellikle İtalya, Fransa ve İspanya gibi ülkelerde yabancıların taşınmaz yatırımlarının genellikle konut edinimi şeklinde olduğu gözden uzak tutulmamalıdır. Taşınmaz piyasasına yapılan yabancı yatırımlar; portföy yatırımları (varlığa dayalı menkul değerlere yatırım), doğrudan yabancı sermaye yatırımları ve ikinci konut edinimi alanlarında yoğunlaşmaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 24).

Yukarıda açıklanan beklentilere ilave olarak yabancılara konut satışından kaynaklanan turizm hareketlerinin; altyapı oluşturucu, iş alanı sağlayıcı, yalıtlanmayı azaltıcı etkileri olabilmektedir (Doğan, 2004: 144). Turizm sektörünün emek-yoğun üretim tarzı ile çalışması, turistik mal ve hizmet üretiminde otomasyon imkânının kısıtlı olması, turizmin doğrudan istihdam etkisini arttırmaktadır. Diğer sektörlerle oranla istihdam yoğunluğunun fazla olduğu turizm sektöründe istihdamın katkısı ekonomik bir kazanç olduğu gibi, işsizlik sorununun azaltılması bakımından da büyük önem taşımaktadır (Avcıkurt, 2015: 50).

2) Doğrudan Yabancı Sermaye Girişinin Artırılması ve Ödemeler Dengesi Etkisi: Gelişmekte olan ülkelerdeki ikinci temel sorun ticâret dengesi ve ödemeler dengesi açıklarının neden olduğu risklerin varlığı ve bu yüzden ekonomik krizlerin yaşanma olasılığının yüksek olmasıdır. Türkiye’de ihracatın ithalatı karşılama oranı % 60’larda kalmakta, ticâret bilançosu sürekli açık vermekte ve bu açığın da sermaye hareketleri ve hizmet bilançosu ile kapatılması zorunlu olmaktadır. Bu kapsamda turizm gelirleri yanında özelleştirme geliri ile yabancıların doğrudan yatırım amaçlı olarak ülkeye getirdikleri kaynakların etkisi yadsınamayacaktır. Yabancıların Türkiye’de kurdukları ticâret şirketleri ve dış ülkelerdeki şirketlerin

Türkiye’deki şube ve temsilciliklerine hiçbir koşul aranmaksızın gayrimenkul edinim olanağının sağlanmasının arkasındaki temel amaçlar, yabancı kaynak girişini ve sâbit yatırımları sağlamak ve bunun oluşturacağı olumlu iklimden yararlanmaktır. Mevsimlik ve yerleşik yabancıların gayrimenkul edinimi, turizm gelirleri üzerinde kimilerine göre olumlu (turist sayısı ve kişi başına harcamadaki artış yoluyla), kimilerine göre olumsuz etki (yabancıların mülkiyetlerindeki taşınmazları, kendi ülke vatandaşlarına kiraya vermeleri ve bu yolla kayıt dışı turizm faaliyeti yapmaları ancak bu faaliyetten elde edilen gelirin vergilendirilememesi nedeniyle) yapmaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 25).

3) Hızlı Ekonomik Büyüme ve Küresel/Bölgesel Finans Merkezi Olma Hedefine Katkı: Gelişmekte olan ekonomiler, uluslararası finans merkezi olma hedeflerine ulaşmak için birçok temel koşulu taşımalarının yanı sıra “ulaşım, telekomünikasyon ve taşınmaz piyasalarındaki hizmetlere ulaşılabilirlik ve taşınmaz edinimi” gibi konularda gelişim göstermek zorundadır. Avrupa’nın 501 büyük şirket yöneticisi ile yapılan çalışmada finans merkezi olma için gerekli olan koşullar arasında “ticari taşınmazın bulunabilirliği ve kalitesi” en yüksek puan verilen faktörlerden birisi olmuştur. Orta vâdede İstanbul’un küresel veya en azından bölgesel finans merkezi olması hedefleniyorsa, bu sâdece bankacılıkla ilgili kurumların, para ve sermayeyle ilgili kuruluşların İstanbul’a taşınması ile sağlanamaz. Öncelikle, Londra, Frankfurt, Şangay, Tokyo ve New York gibi dünyanın sayılı finans merkezlerinde olduğu gibi yabancı yatırımcıların kaliteli ve yeterli miktarda taşınmaz edinebilmesi ve bu tür merkezlerin bütün altyapı hizmetlerinin tamamlanabilmesi gerekmektedir. Özellikle Asya-Pasifik ile petrol zengini ülkelerin kaynaklarını İstanbul’da toplayarak bölgesel bir merkez oluşturabilmek için yabancıların taşınmaz ediniminde sağlanacak kolaylıklar çok önemlidir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 26).

4) Coğrafi Konum ve Jeopolitik İlişkileri: Bir devletin temel üç unsurundan biri olan ülkenin, o devletin sâhip olduğu arazinin yüzölçümünden oluşması, o devlette yer alan ve özelliği itibâriyle araziye sâbit şekilde bağlı bulunan taşınmazlara ve bunlara ilişkin mülkiyet konusuna ayrı bir önem ve hassâsiyet kazandırmıştır. Bu nedenle haklarında casusluk ve kışkırtıcılık gibi eylemlerle devlete zararlı oldukları düşüncesi yaygın olan yabancıların, devletin en önemli unsurlarından birinde hak sâhibi olmaları her zaman tedirginlikle karşılanmıştır. Bunun sonucu olarak Türkiye’de 1920’lerden 2000’li yılların ortalarına kadar yabancıların gayrimenkul mülkiyetine ilişkin hakları olabildiğince sınırlı tutulmaya çalışılmıştır. Bu eğilim ABD, Yunanistan, İsviçre, İspanya ve diğer birçok ülkede aynı

biçimde gelişme göstermiş ve yabancılara verilen haklarda sürekli bir değişim eğilimi gözlenmiştir. Ancak bu durum, kötü niyet taşımadan çeşitli nedenlerle yabancı ülkelerde bulunmaları nedeniyle gayrimenkul edinme ihtiyacı olan yabancıların mülk sâhibi olmalarının çok fazla sınırlanmasına ya da tamamen ortadan kaldırılmasına yol açarak bu kişilerin çeşitli maddi ve mânevî güçlük ve kayıplar yaşamasına neden olmuştur. Yabancılara mülk satışı iktisat ve uluslararası ilişkiler alanında çalışan akademisyenler tarafından bile Türkiye'nin jeopolitiği ve potansiyeli yönlerinden sakıncalı bulunmaktadır. Türkiye'nin jeopolitik durumu dikkate alınmadan Türkiye ile Belçika, Hollanda, Almanya, İspanya, İtalya veya İskandinav ülkelerinin jeopolitiğinin aynı tutularak yabancılara gayrimenkul satılmasının doğru olmadığı ve yine diğer ülkelerin potansiyelleri ile Türkiye'nin potansiyeli dikkate alınmadan yapılan değerlendirmelerin de doğru olmayacağı vurgulanmaktadır. Târihsel gelişim sürecindeki rolü ve 21'inci yüzyılda ciddî bir bölgesel güç olma potansiyeli nedeniyle Türkiye'nin diğer ülkelerden önemli farkları bulunmaktadır. Türkiye, bu potansiyelini etkin kullanabildiği takdirde uluslararası alanda çok önemli bir güç olabilecek durumdadır (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 27).

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin özellikle kentsel kesimde konut edinimleri ve talebe bağlı olarak taşınmaz değerlerinin artışı, her ne kadar ulusal ekonomi açısından birçok olumlu etki yapmış olsa da, kira harcamalarının hanehalkının yıllık harcamaları içindeki payı dikkate alındığında, özellikle dar gelirliler üzerindeki olumsuz etkinin büyüklüğü, yabancı edinimlerinin yoğun olduğu il ve ilçelerde dikkat çekmektedir. Bu durumun en belirgin örnekleri; Alanya, Manavgat, Kaş, Bodrum, Fethiye gibi ilçeler ile Suriye'den gelen göçe bağlı olarak Kilis, Gaziantep, Hatay, Adana ve Mersin illerinde konut kira bedellerinde görülen aşırı artışlardır (Kaya, Apaydın, Aliefendioğlu, Tanrıvermiş, Kaya, 2013: 173).

Benzer şekilde, Körfez Bölgesi'nde yaşayan zengin Araplar, İstanbul, Bursa ve Yalova gibi illerden sıklıkla konut satın alınması; iç savaş ile sarsılan Suriye ve Irak'tan ülkemize gelmek zorunda kalan yabancılar ise ağırlıklı olarak konut kiralama alternatifini seçmektedirler. Çok sayıda konutun Arap asıllı âileler tarafından satın alınması veya kiralanması, kira bedellerini çok hızlı şekilde arttırmakta, yaşanan hızlı artış, kiracı ve kiralayan ilişkilerini bozmakta ayrıca birçok ev sâhibinin eski yerli kiracılarını bile evlerinden çıkartarak söz konusu yabancılara yüksek bedeller üzerinden kısa sürelerle kiralayabildikleri görülebilmektedir (Tanrıvermiş, Aliefendioğlu, Erdoğan ve Atasoy, 2013: 249). Tanrıvermiş ve ark., alan araştırması aşamasında görüştüğü mülk sâhibi ve emlak aracılarının da "yabancı

kiracıların, ödemelerini vaktinde yapmaları nedeniyle konut ve işyeri malikleri ile aralarında sorun yaşamadığını, ancak komşularla sık sık sorunlar yaşadığını” ifade etmekte ve belirtilen sorunların genelde kalabalık ve çok çocuklu âilelerden kaynaklandığını belirtmektedir. Bu yüzden Arap ülkeleri ve Körfezden gelen taşınmaz edinim talebinde sitenin veya projenin toptan satın alınması ve blok düzeyinde edinimin de tercih edilebildiği görülmektedir.

Gelişmekte olan birçok ülkede yabancı edinimlerine bağlı olarak konut değeri ve kira bedelinin artması, mülkiyet dağılımındaki dengenin bozulması, yerli halkın eski yerleşim yerlerini terk etmek zorunda kalmaları, iş kayıpları ve refah seviyesinin sürdürülememesi gibi önemli sonuçlar ortaya çıkmış, sırf bu gerekçelerle Avrupa Birliği’ne (AB) yeni üye olan ülkelerde yabancıların gayrimenkul edinimi için geçiş süresi talep edilmiş ve AB Komisyonlarınca bu talep olumlu karşılanmıştır (Tanrıvermiş ve Apaydın, 2013: 16).

Turizmin enflasyonist sonuçları birkaç şekilde ortaya çıkabilir. Varlıklı turistler yüksek fiyatlarla bir takım ürün ve hizmetleri satın alabilme gücüne sâhiptir. Bunu fark eden işletmeler, ağırlıklı olarak, varlıklı yabancı müşteriler yoluyla kâr marjını artırarak mevcut ürün ve hizmetlerin fiyatlarını yükseltirler. Bundan dolayı da bölgesel enflasyonun oluşması kaçınılmazdır (Avcıkurt, 2015: 54). Geçici olarak tatile gelen turistlerin yanı sıra yerleşik yabancıların ve konut satın alan yabancıların da bu enflasyonun oluşmasında payının olduğu söylenebilir.

Diğer bir husus ise yükselen arazi değerlerinin genel olarak konut maliyetlerinin artmasına yol açmasıdır. Tarım sektörünün terk edilerek tarım arazilerinin kullanımında meydana gelen yapısal değişimler, arazi için rekabeti artırmakta, arazi fiyatlarının yükselmesine yol açmakta ve arazi mülkiyetlerinin bölünmesine yol açarak satışları teşvik etmektedir (Avcıkurt, 2015: 55).

Varlıklı yabancı nüfusun bolca ikamet ettiği bölgelerde hizmet ve ürünlerin kalite ve fiyatları talebe dayalı olarak zamanla yükselmektedir. Fiyat artışları arazi ve konut satış fiyatları ile kira fiyatlarının da artmasını hızlandırmaktadır. İspanya’nın Torrevieja ve ABD’nin Wisconsin bölgelerinde yapılan araştırmalarda da bu durumun yerel halka zarar verdiği görülmüştür (Marjavaara, 2008: 14)

Çalışma alanımız olan Yalova ilindeki konutlara yabancıların gösterdiği aşırı talep, yerel medyanın yanı sıra ulusal medyada sıkça yer bulmaktadır (www.yeniemlak.com,

www.yalovagazetesi.com, www.dunya.com, www.hurriyet.com.tr, www.haberturk.com  
 www.konut.mynet.com, www.haberkita.com, www.emlak.haber7.com, www.emlakeki.com,  
 www.gayrimenkulhaber.com, www.yalovagazetesi.com, www.marmara.gov.tr,  
 www.yalovamiz.com, www.haber3.com, www.emlaktasondakika.com).

Haberlerin içeriğinde belirtildiği gibi bu talebe bağlı olarak konut satış ve kira bedelleri çok hızlı şekilde yükselmekte, bu yükselişten özellikle mülk sâhibi olmayan ve maddi durumu yetersiz olan yerel halk olumsuz şekilde etkilendiği değerlendirilmektedir. Yabancıların aşırı talebinin devam etmesi durumunda, ilde düşük ücretli çalışan kişiler ve geliri yetersiz olan emekliler başta olmak üzere birçok kişinin zamanla kent merkezinden daha uzak ve gelişmemiş bölgelere taşınabileceği ön görülmektedir.

Yabancıların konut edinmeleri ve ülkemize yerleşmeleri, istihdam olanaklarının artmasına yol açarak yerel halk için şimdilik olumlu bir etki olarak görülse de, yerel halkın elde ettiği nakdi verimli alanlarda değerlendiremediği ve kısa zamanda yoksullaşabildiği gözlenmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 144). Konutlarını yabancılar satan yerel halk mensuplarının ‘önceden taşınmaz maliki olarak kendi işimizde çalışırken, şimdi yabancıların satın aldıkları konutların uşaklık ve bekciliğini yaparak geçim sağlamak zorundayız’ görüşünü sıklıkla dile getirmelerine tanık olunmaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 179).

Yerleşik yabancıların en sık yaptıkları kayıt dışı işlerin başında komşu, akraba ve vatandaşlarına mülk satışı ya da bu mülkerin kiralaması konusunda aracılık ya da danışmanlık hizmeti vermeleri gelmektedir. Belirtilen amaçla yerleşik veya mevsimlik ikamet eden yabancı gerçek kişilerce kurulmuş birçok internet sitesi bulunmakta ve bu yolla önemli ölçüde gelir elde edildiği de yabancıların yoğun olarak yaşadığı yerlerde sıklıkla görülmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 143).

Yabancı edinimlerinin yüksek olduğu Ege ve Akdeniz sâhillerinde yapılan bir araştırmada konutlarını belirli dönemlerde veya yıl boyunca kiralaayan çok sayıda yabancı gerçek kişiye rastlanmış olmasına rağmen, söz konusu bölgelerde dar mükellef olarak kira beyânnâmesi veren yabancı sayısının çok az olduğu, konut sâhibi yabancıların özellikle Mayıs-Ekim döneminde konutlarını kiraladıkları, konut kiralardan elde ettikleri gelir ile yıl boyunca yaşam ve sağlık harcamalarını karşıladıkları ve hattâ bazılarının ülkelerindeki yakınlarına yardım bile ettiği gözlenmiştir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 180). Aynı araştırmada, gerek konutunu belli dönemlerde oldukça yüksek kira ücretleri üzerinden

kiralayıp beyânda bulunmayanlar, gerekse internet üzerinden emlak tanıtımı ve pazarlama gibi aracılık işlerini yapanların kazançlarının neredeyse tamamının kayıt dışı olduğu ve bu yolla önemli ölçüde vergi geliri kaybının olduğu alan çalışmalarının sonuçlarında ortaya konulmuştur. Söz konusu olumsuz ekonomik etkilerin bu tez çalışmasının alan araştırmasını oluşturan Yalova ilinde de var olabileceği ön görülmektedir.

Gerek yerinde yapılan inceleme ve gözlemlerin sonuçları, gerekse turizm sektörü ile ilgili paydaşlardan alınan görüşler bu yöndeki değerlendirmeyi teyit etmektedir. Türkiye, yabancıların dönemlik (haftalık, 15 günlük veya aylık devrelerle) veya günlük konut kiralama ve âile pansiyonu işletmeciliği yoluyla elde ettikleri gelirin vergilendirilemediği ender ülkeler arasında gelmekte ve hattâ birçok yabancı yatırımcı tarafından Türkiye “vergi cenneti” olarak tanımlanmaktadır. Bazı bölgelerde vergi idarelerince bu alandaki kayıp ve kaçağı önlemek için denetimlerin yapıldığı, ancak denetim yapanların yabancı dil bilmemeleri nedeniyle yerinde gerçek anlamda tespit yapılamadığı veya konaklayanların âile bireyi, akraba ya da misafir olarak tanıtılmasından dolayı herhangi bir yasal işlem yapılamadığı tespit edilmiştir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 147).

Bu kapsamda, mevcut mevzuat çerçevesinde yabancıların mülk ediniminin; yerel idareler başta olmak üzere kamu idare gelirlerinin artırılmasına ilave bir katkı sağlamadığı görülmekte, makro ekonomik katkısının azlığının yanı sıra yerel ekonomide büyük ölçüde sıkıntılar doğurabilmekte, inşaat ve inşaatla doğrudan ilişkili sektörler haricinde faaliyette bulunan kişi ve kurumlara kaydadeğer ölçüde maddi katkısı bulunmamaktadır (Tanrıvermiş ve ark, 2013: 247). Bu maddi katkının inşaat ve emlak sektörü paydaşlarıyla sınırlı kalması durumunda, diğer sektör mensuplarının, yabancıların konut edinimine karşı olumlu bir yaklaşım göstermesinin çok da mümkün olamayacağı söylenebilir.

Doğrudan yerel inşaat ve pazarlama kanalları veya doğrudan ev sâhipleri tarafından yabancılara konut satışı ile kısa sürede yerleşim yerlerine büyük miktarlarda nakit girişlerinin olması, arsa ve konut talebinin ve gayrimenkul alanındaki spekülâtif baskıların artmasına yol açmakta, ancak uzun süreli yerel gelişme olanağının bu yolla sağlanamayacağı veya yerel büyümenin sürdürülebilir olamayacağı değerlendirilmektedir (Apaydın, Tanrıvermiş, Atasoy, Öztürk ve Hatipoğlu, 2013: 37). Spekülâtif baskılar nedeniyle gayrimenkul satış ve kira değerlerindeki artış, iş geliştirme ve ticari faaliyetlerini olumsuz etkileyebilecektir. Bu olumsuz etkilerin İstanbul ve Bursa gibi çok büyük illerde olmasa bile Yalova gibi küçük bir ilde çok daha fazla hissedileceği ifade edilebilir.

Yabancıların konutlarının kiralanmasının yaygın olduğu yerleşimlerde tatil köyü, otel ve motel gibi turizm yatırımları istenen ölçüde gelişmemektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 147).

Yabancıların konut ediniminin yoğun olduğu bölgelerde yerel ekonomi giderek artan bir hızla yabancılara bağımlı hale gelmekte, tarım ve hayvancılık gibi geleneksel sektörler terk edilmektedir. Gayrimenkul ve turizm sektöründen edinilecek maddi kazançların geleneksel sektörlerle oranla çok daha yüksek olması ve yoğun bir emek gerektirmemesi, yerel halkın da kısa sürede bu sektörlerle ilgi göstermesine yol açmaktadır. Bu anlamda, ekonomi çeşitliliğin bol olduğu bir bölgede ikinci konutların ve yabancı nüfusun artması, diğer sektörleri olumsuz etkileyebilir. Ekonomik çeşitliliğin kısıtlı olduğu alanlarda ise ekonomiyi hareketlendirerek olumlu sonuçlar doğurabilecektir. Özellikle göç veren kırsal kesimlerdeki ikinci konut ve yabancı nüfus hareketleri, bölgeye ciddi anlamda ekonomik katkılar sağlamaktadır. Finlandiya'nın kırsal bölgelerindeki ikinci konutlar sayesinde, temel birkaç hizmet sektörü ayakta kalmış, ilave istihdam alanları da doğmuştur. (Marjaavara, 2008: 12-13)

Konut satın alarak ülkemize yerleşen yabancıların bir kısmının yerelde ekonomik faaliyetlere katıldığı bilinmektedir. Bu durum yerel halkın bir kısmı tarafından işlerini daraltacağı gibi nedenlerle olumsuz olarak da değerlendirilmekteyse de çoğunluk, farklı kesimleri temsil eden yabancıların konut edinimini doğrudan etki kapsamında ekonomik açıdan bir girdi ve pazar ilişkisi olarak algılamakta ve olumlu bakmaktadır. Yabancı yatırımlarının ve konut ediniminin yarattığı en önemli ekonomik etkiler; döviz girdileri, istihdam ve gelir boyutunda gerçekleşmektedir (Kaya, Tanrıvermiş, İşlek ve Kaya, 2013: 398).

Yabancılara konut satışı ile inşaat piyasasına nakit girişinin olması, yeni inşaatların yapımını teşvik ettiği gibi, imarlı ve altyapılı arsa üretimi, inşaat malzemeleri satışı, dekorasyon ve iç mimarlık hizmetleri gibi alanlarda da faaliyet hacminin artışı ve canlanma yaşanmasına katkı yapmaktadır (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 130).

Yerel alanda inşaat, konut bakım hizmetleri (mevsimlik veya sürekli), ağırlama ve eğlence sektöründe artan istihdam olanakları, yerel halk için şimdilik önemli bir olumlu etki olarak görülse bile, yerel halkın konut varlığını elden çıkararak elde ettiği nakdi verimli

alanlarda değerlendirmedikleri ve kısa zamanda yoksullaşma olasılığının yüksek olabileceği gözlenmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 143).

Önceki bölümlerde inşaat sektörünün çok farklı sektörleri de harekete geçirerek bölgesel ve ulusal ekonomiyi olumlu etkilediği ve istihdama katkı sağladığı ifade edilmişti. Ancak sâdece inşaat yatırımlarına ağırlık verip sanayi ve tarıma yönelik yatırım harcamalarının ihmal edilmesinin, orta ve uzun vâdede önemli riskleri barındırabileceği söylenebilir.

Ayrıca, inşaat ve emlak sektöründeki büyümenin kamu gelirlerinde de aynı oranda artışa imkân vermemesi, yerel idarelerden artan hizmet taleplerine bağlı olarak yatırım giderlerinin artması ve yerel halkın refahına yönelik olarak kullanılması gereken önemli kaynak stokunun da yabancıların taleplerinin karşılanması için ayrılması, verimli ve üretken yatırımların kaynak taleplerinin karşılanmasını olumsuz etkileyebilecek ve bu durum hızlı ekonomik büyümenin önünde önemli bir engel oluşturabilecektir. Sermayenin, üretimden inşaat ve ranta kayması hem gelir dağılımında çarpıklığa yol açmakta hem de üretici yerine rant kapısını aralayanlar ile inşaat kesimi aktörlerinin para kazanmasına fırsat tanımaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 248).

2014 yılında 215,3 milyar Euro cârî fazla veren dünyanın 4'üncü büyük ekonomisi Almanya'nın başarısının arkasında yatan nedenlerin iyi incelenmesi gerekmektedir. Avrupa Komisyonu, Almanya'nın cari fazlasının inşaat yatırımları veya kamu sektörü yatırımlarıyla değil aksine imalat sanayisinin ihracat odaklı olmasından ve yaklaşık 340.000 adet ihracatçı firmaya sâhip olmasından kaynaklandığını ifade etmektedir (www.t24.com.tr). Almanya örneğinde olduğu gibi ülkemizde de inşaat sektörü yerine ihracat odaklı sanayiye daha fazla önem verilmesi gerekmektedir.

Esasında, Türkiye ekonomisinde büyümenin lokomotifinin imalat sanayii olduğu ve bunu ticâret, ulaştırma ve haberleşme ile mali aracı kurumların izlediği bilinmektedir. Belirtilen dört sektörün millî gelir içindeki payı 2012 yılında % 64 dolayında bulunmaktadır. İnşaat ve emlak grubunun millî gelir içindeki payı son 10 yılda % 3,5 ile % 6,0 arasında değişmekte olup, 2012 yılında bu pay % 5,7 olmuştur. Buna göre Türkiye ekonomisinin sâdece inşaat ve emlak sektörleri ile büyüme hedeflerini tutturması mümkün görünmemektedir. Hızlı ekonomik büyüme için yatırımlara daha fazla kaynak ayırmak, daha çok üretmek için katma değeri yüksek, ihracata yönelik mal ve hizmet üretimine yatırım



yapmak ve bu yolla c ari aıg n kapatılmasına da hizmet etmenin zorunlu olduğu görülmektedir (Tanrıvermiş ve ark, 2013: 247).

Türkiye’de özellikle 2012 yılında Tapu Kânunu ve bazı k nunlarda değişiklik yapılması ile inşaat ve emlak sektörünün hızla büyüyeceği ve hattâ dış ticâret aıg nının finansmanının, yabancılara gayrimenkul edinimine bağlı sermaye akışı ile finanse edilebileceği yönünde kamuoyunda yaygın ve hat lı bir değerlendirme yapıldığına tanık olunmaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 272). Halbuki, Merkez Bankası kayıtlarına göre gayrimenkul ve iş faaliyetlerine dayalı yabancı sermaye girişlerinin 2005 ile 2012 yılları arasındaki sekiz yılda toplam içindeki payının sâdece % 16,79’unun gayrimenkule dayalı faaliyetlerle ilgili olduğu görülmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 320).

Bu verilerden yola çıkararak, Türkiye ekonomisinin gelişimi ve dış ticâret aıg nının azaltılmasının hedeflendiği bir noktada yabancılara gayrimenkul edinimlerine çok fazla anlam yüklemenin gerçekçi bir yaklaşım olmayacağı görülmektedir. Bu kapsamda, yabancılara toprak başta olmak üzere gayrimenkul edinimlerinin  n n n çok fazla açılarak büyük miktarlarda edinimlere izin verilmesi yerine yabancı yatırımcıların iş dünyasına çekilmesi suretiyle yabancı sermaye girişinin teşvik edilmesi daha sağlıklı sonuçlar doğurabilecektir.

Yabancılara illegal olarak konutlarını kiralamalarından kaynaklanan maddi kayıpların ortadan kaldırılabilmesi için mülk sâhibi dışında konutu kullananların olduğunun, yerinde yapılan tespitlerden sonra “emsal kira bedeli” üzerinden gayrimenkul sermaye iradının tespiti ve vergilendirilmesi ile ilgili olarak düzenleme yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu noktada, konutta malik ve âile bireyleri dışındaki kişilerin varlığı ile maliklerin havalimanı giriş-çıkış kayıtları ve konut kiralama il nı verilen internet sitelerinin birlikte izlenmesi yeterli olacaktır. Özellikle konutun günlük ve farklı devrelerle kiralanması ile ilgili güvenlik idarelerine bildirim yapılması ve gelir beyânı verilmesinin zorunlu hâle getirilmesi, sâdece kamu gelirleri yönünden avantaj sağlamayacaktır, aynı zamanda yasa dışı faaliyetlerin (fuhuş, uyuşturucu tic reti, kaçakçılık gibi) izlenmesi bakımından da elzem görülmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 180). Bu doğrultuda alınacak önlemlerin, Tanrıvermiş ve ark.’nın belirttiği yasa dışı faaliyetlerin yanı sıra özellikle son yıllarda artan küresel terör hareketleri ile insan kaçakçılığı ve göçmen tic retiyle mücâdele kapsamında önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Yukarıdaki önlemlere ilave olarak yabancı konutlarının bulunduğu özellikle tatil bölgelerinde ve yabancıların Türkiye'ye giriş tarihlerinde yabancı mükellefler, büyük şehirlerde alışveriş merkezleri ya da toplu bulunan yerlerde uygulanana benzer şekilde ve yabancı dilde uyarı tabelaları da asılarak, oluşturulan “vergi masalarına” dâvet ve beyâna çağrılabilir. Benzer şekilde vergi denetçileri mükelleflerin maliki buldukları konutlara giderek yerinde denetimde bulunabilir veya vergi incelemesi kapsamında üçüncü kişilerden soruşturarak gerekirse cezâlı tarhiyatlar yapabilmelidirler (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 180).

Vergi uygulamaları ve olumsuz ekonomik etkilerin önlenmesi açısından diğer ülkelerdeki iyi örnekleri incelemek faydalı olacaktır. Örneğin, bir yıllık süre içinde 183 günden fazla süreyle Almanya'da kalan diğer ülke vatandaşları, yerleşik kabul edilerek tüm kazançları üzerinden Almanya'da vergilendirilirler. 183 günden az süreyle Almanya'da kalanlar ise yerleşik sayılmayacağından sâdece Almanya'da elde ettikleri kazançlar üzerinden gelir vergisine tâbi tutulmaları gerekmektedir (www.lowtax.net).

Olumsuz ekonomik etkilerinin azaltılması ve yabancıların aldatılmasının önlenmesi bakımından da öncelikle edinim aşamasında Belçika, Romanya, Rusya ve diğer ülke modellerinde olduğu gibi lisanslı ve uzman kurumlardan değerlendirme hizmetinin alınması zorunluluğu bulunmaktadır (Tanrıvermiş, Keleş, Mengi ve Atasoy, 2013: 425).

Yabancıların gayrimenkul edinimlerinde değerlendirme raporunun alınması suretiyle işlem yapılması; yabancıların aldatılmaması, vergi kayıplarının asgari düzeye çekilmesi ve tapu beyânı-banka kredisi-sigorta kayıtları arasındaki farklılıkların ortadan kaldırılmasına hizmet edecektir. Ayrıca, doğrudan tapu müdürlüğünde çalışan gayrimenkul geliştirme uzmanlarının değerlendirme sistemlerinde görev almalarının mümkün olduğu gibi, profesyonel olarak çalışan lisanslı uzmanlardan da değerlendirme hizmeti alınabilir. Sonuç olarak, yabancıların gayrimenkul edinim sisteminin izleme ve değerlendirme - vergileme – imar sigortası – tapu sigortası yönlerinden mutlaka mevzuatta yeniden düzenlenmesi gerekmektedir (Tanrıvermiş ve Erdoğan, 2013: 578).

Türkiye'de yabancıların konut almalarının desteklenmesi ve bu yolla yerel ve makro ekonomik gelişmenin hızlandırılması düşünülüyorsa –ki bunun kısa ve orta vâdede mümkün olamayacağı makro ekonomik verilerden anlaşılmaktadır, bu nedenle ilke olarak orta ve yüksek gelirli kişi ve hanelerin taşınmaz edinmelerinin teşvik edilmesi ve desteklenmesi zorunlu görünmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 152).

#### 2.4.2. Yabancıların Konut Ediniminin Sosyal Etkileri

Turizm hareketleri nedeniyle toplum yapılarında görünürde ve kısa vâdede değişimler gözlemlenmese de uzun vâdede olumlu veya olumsuz bazı değişimler olmaktadır. Zamana yayılmış bu değişimler her toplumda meydana gelmekte ve bu değişimler sosyolojik açıdan normal kabul edilmektedir. Ancak, benlik ve kültür yapısında önemli farklılaşmalara sebep olan, sosyal ve kültürel yapıda ciddi değişimlere yol açan etkilerin olduğu da bilinmektedir. Turistler gittikleri bölgelerdeki yerli halkın kültürünü, düşünüş ve davranışlarını, giyimlerini, hayat tarzlarını, kişisel ilişkilerini ve tüketim davranışlarını etkileyebilmektedir. Bu olgu, özellikle ekonomik açıdan az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde daha belirgin olarak görülebilmektedir (Ünlüönen ve Tayfun, 2003: 134).

Son yıllarda artan turizm hareketleri bazı kesimler tarafından farklı kullanılmaya başlamıştır. Turistler artık turizm olayını geçici olarak gerçekleştirmek yerine çeşitli turizm merkezlerinde konutlar satın alarak bu durumu çıkarları doğrultusunda kullanmaya başlamıştır. Örneğin, herhangi bir yöreden konut sâhibi olan bir turist, bu evi kendi çevresine de tahsis edip ekonomik fayda sağlamaktadır. Bu ve buna benzer bazı olaylar zaman içerisinde turizmde ve yörede ekonomik ve sosyo-kültürel bakımdan olumsuz değişimlere sebep olabilecektir (Öztürk ve ark., 2007).

Yabancıların konut ediniminin sosyal etkileri kapsamında ülkemizde yapılan nadir çalışmalardan bir tanesinde konunun aşağıdaki üç temel değişken üzerinde incelendiği görülmektedir (Tanrıvermiş ve Apaydın, 2013: 16):

- Sosyal sermaye (social capital): Nüfus yapısındaki değişim, nüfusun yaş grupları ve eğitim düzeylerindeki değişimler, iç ve dış göç durumu ve değişim, toplumsal baskı grupları ve etkileri, toplumsal çeşitlilik indeksi ile etnik grupların analizi, toplam nüfus içinde yüksek gelirlili ve yabancıların payı, iç ve dış göçlerin durumu, yabancıların çalışma yaşamı ve işsizlik oranına etkileri, hane halkına etkiler, eşitsizlik, çatışma ve diğer sosyal etkiler gibi.

- İnsan sermayesi (human capital): Ekonomik eşitsizliklerin azaltılması, ticari veya endüstriyel yapıdaki değişim, istihdam ve hassas grupların istihdamındaki değişim, mesleklerdeki değişim, nitelikli işgücü temini, sağlık, gürültü ve görsel etkiler, güvenlik etkileri, boş zaman değerlendirme faaliyetleri, doğal kaynaklara ulaşım, eğitim, yaşam koşulları ve gelir düzeyindeki değişimler gibi.

- Verimli sermaye (productive capital): Toplumsal altyapıdaki değişim, konut ve ikinci konut talebindeki değişim, balıkçılık, rekreasyon, spor ve diğer serbest zaman değerlendirme faaliyetleri yönünden doğal kaynaklara ulaşım ve kullanma olanağı, taşınmaz edinimi ve marjinal grupların taşınmaz edinimi ve maliyetleri, yabancıların topluma entegrasyonu ve etkileri gibi.

Yerleşik yabancıların taşınmaz edinmeleri ve yerel alanda ikamet etmeye başlamaları ile birlikte gözlenen sorunların da farklılaştığı, özellikle dışa dönük korkuların arttığı, farklı toplumların bir araya gelmesiyle birlikte ilk aşamada farklılıkların ön plana çıkarak toplumlar arası ilişkilerde aksaklıklar yaşandığı sıklıkla ileri sürülmektedir (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 129).

Bir destinasyon bölgesi doyum noktasına ulaştığında, turistlere karşı yüksünme ve düşmanlık duyguları yaygınlaşmaktadır. Turistlerin sayısı ve toplam etkileri belirli bir düzeyin altında kaldıkça ve ekonomik etkileri olumlu olduğu sürece, yerli halkın büyük bölümü, turistleri ve yabancıları konuk etmekte; onlara konukseverlik göstermektedir. Ancak, bu doyum düzeyi aşıldığında, çeşitli hoşnutsuzluk belirtileri ortaya çıkmaktadır. Özellikle düşmanlık duygularına yol açan koşullar arasında şunlar sayılabilir: 1) Turistlerin büyük kalabalık oluşturması ve yerlilerin çeşitli hizmet ve olanakları onlarla paylaşmak zorunda kalmaları; 2) Turistlerin maddi üstünlüğünün ve tüketim davranışlarının yerlilerde uyandırdığı kıskançlık duyguları; 3) Yabancıların sâhip olduğu ve yönettiği, yerlilerin alınmadığı kurum ve kuruluşların sayısının artması; yabancıların yerli görevlilerden daha yüksek ücretler alması ve daha çok sorumluluk taşıması (Doğan, 2004: 90-91).

Bu noktada, yabancılar hakkındaki olumsuz düşüncelerin, yabancılarla iç içe yaşayan kesimlerin aksine doğrudan iletişim sağlamayan bölgelerden gelmesi, toplumlar arasında doğrudan iletişimin önemini göz önüne sermektedir. Yerleşik yabancı sayısının hızla artışı, yabancılar konusuyla ilgili daha fazla bilgi kirliliğine yol açmakta ve dolaylı olarak konuyla ilgili siyasî tartışmalar süre gelmektedir (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 129).

Turizm, bir toplumun kültürünü etkilemesi sebebiyle toplumdaki insan ilişkilerini, davranışlarını ve insan etkinliklerini de doğrudan etkileyebilir. Sosyal hayat zaman içerisinde, siyasal ve yönetsel tercihlerle, her türlü iletişim aracının aktif olarak insan yaşamına girmesiyle, ekonomik yapının değişmesiyle, doğal bir değişime uğramaktadır. Turizm

faaliyetleri, söz konusu bu değişim sürecini hızlandırmakta ve ciddî bir ivme kazandırmaktadır (Ulucak, 2000: 53).

İkinci konutlar ve mevsimsellik sonucu ortaya çıkan yoğunluk ve enflasyon, öncelikle memnuniyetsizliğe sonra da çeşitli çatışmalara neden olabilmektedir. İkinci konut sâhiplerinin söz konusu destinasyonda sâdece finansal değil sosyal açıdan da güçlü bir etkiye sâhip olduğunu savunulmaktadır (Bieger, Beritelli ve Weinert; Dal ve Baysan'dan aktaran; Emekli, 2014: 31).

Yabancıların statülerinin belirgin olarak tanımlanamaması ve yabancıların ülkemize giriş-çıkış istatistikleri ve izleme-değerlendirme sistemindeki aksaklıklar nedeniyle bir bütün olarak yabancılar ve özellikle de yerleşik olanlar, yerel halk başta olmak üzere tüm paydaşlar tarafından denetimsiz bir kitle olarak görülebilmektedir (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 129). Göç eden ve çoğunluğu mülk sâhibi olan yabancıların artık “göçmen” veya “yabancı” olarak adlandırılmayacağı, konut satın almak yoluyla ülkemize yerleşen yabancı uyruklu vatandaşlar için farklı bir tanımlamaya gidilmesinin zorunlu olduğu görülmektedir (Tuna ve Özbek, 2012: 168-169). Yerleşik yabancılarla ilgili özel bir statü geliştirilememiş olması, bu kişilerin kamu kurumlarıyla yaşadığı iletişim sorunları ve tam olarak tanımlanamayan hak-sorumluluk dengesi, sayıları her geçen gün hızla artan yerleşik yabancıların, ülke içinde kontrolden uzak bir kitle hâline dönüşmesini hızlandırmaktadır. Kamu kurumlarının bu hususlarda yeterince hassas davranmamalarının yanı sıra 6302 Sayılı Kânun ile 2644 Sayılı Kânunda yapılan değişiklik sonucu birçok yabancı ülke vatandaşının taşınmaz edinebilmesi ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kânunu kapsamında 1 yıl süreli ikamet izni verilmesiyle yabancıların daha fazla sayıda taşınmaza sâhip olabilmeleri de yabancılarla yönelik endişelerin artmasına yol açabilmektedir (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 129).

Yabancıların toplam konut stokunun çoğunluğuna sâhip olduğu ilçe ve beldelerde gayrimenkul piyasası tamamen kayıt dışı emlak ofisleri ile internet üzerinden alım-satım ve kiralama işi yapan yabancı kişilerce yönlendirilmektedir. Kıyı ilçelerinde, kıyı kesimleri genellikle yabancılarla terk edilmekte, taşınmazların önceki malikleri iç kesimlerde ikamet etmek ve yaşamak zorunda kalmaktadır. Bu durumun bir sonucu olarak belirli uyruktan yabancıların o bölgede yoğunlaşması; yerel halkın kıyı yerleşimlerini boşaltmaya zorlanması, yabancıların yerel idare ve merkezî idarenin taşra örgütlerinden olan taleplerinin artması, eğlence ve iş yaşamında zorunlu değişimin ortaya çıkmasına yol açmaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 179). Ayrıca, bu bölgelerde yaşanan turizm hareketleri neticesinde kentsel turizm

alanında oluşan iş imkânları nedeniyle, kırdan kente göç hareketleri hızlanabilmekte ve bu sâyede kentleşme artmaktadır (Doğan, 2004: 136).

Son yıllarda yabancıların konut taleplerinin sosyo-kültürel yakınlaşmayı engelleyen büyük kapalı sitelere yönlendirilmiş olması, yerel toplumda sosyokültürel bütünleşme yönünden bir risk veya tehdit olarak görülmektedir. Yabancı yerleşiklerin, yerel halkın yaşadığı bölgelerde oturmama eğilimi, bu grupların kendi hâlinde ve toplumdan izole bir şekilde yaşamalarına sebep olmaktadır. Yabancıların yerel halktan uzak durmadan kamusal hayatın içinde bütün unsurlarıyla yer alması, sürdürülebilir kentler ve demokratik toplum kurgusu açısından önemli görülmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 425).

Turistik bölgeler başta olmak üzere, yabancı nüfusun fazla olduğu bölgelerde, yerel halkın kendi etkilerinin azaldığını düşünmeleri, yerel halktan olmayanlara karşı düşmanlığın başta gelen etmeni olarak görülmektedir. Bunun sonucunda ise bireysel turist veya yabancı, tüm endüstriye yönelik öfke ve kızgınlığın hedefi durumuna gelebilmektedir (Doğan, 2004: 91).

Akdeniz ve Ege Bölgesi kıyı şeridindeki bazı ilçelerde artan yabancı konutları ve taşınmazlarına paralel olarak adeta küçük Alman ve İngiliz köyleri oluşmakta, bu yerel halkın tepkisine yol açmakta ve bir kısım vatandaş kıyı şeridinden iç bölgelere doğru göç etmek zorunda kalmaktadır. Bu sorunun çözümü için yabancıların taşınmaz ediniminde kıyı şeridinin tamamı yerine belirli oranının yabancı edinimlerine açılması, özellikle bazı kamu görevlileri ve yerel halk tarafından önerilmektedir. Yerli-yabancı alıcıların ekonomik güçleri arasındaki farkın büyüklüğü dikkate alındığında, kıyı şeritlerinin tamamıyla yabancıların eline geçebileceği çekincesi ortaya çıkmakta ve bu husus özellikle Alanya ve Kaş İlçeleri'nde gözlenmektedir. Kıyı şeridinden tüm vatandaşların faydalanma haklarının gözetilerek kıyı kesimleri için yabancılara edinim üst sınırının tanımlanması (maksimum % 30-40 gibi) ve bu amaçla belediyelerin imar veri tabanı ile Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminin (TAKBİS) entegre olarak çalışması gerektiği vurgulanmalıdır (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 425).

Türkiye'nin dış dünyada tanıtımına yapacağı pozitif katkı, yabancıların konut edinim ve yerleşimlerinin başlıca olumlu sosyal etkisi olarak görülmektedir. Yerleşik yabancıların ve mevsimlik olarak ülkemizde geçici sürelerle yaşayan yabancıların, kendi ülkelerinde yaptıkları olumlu propaganda ülkemize dâir önyargıların azalmasında önemli rol oynamaktadır (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 129).

Amerika Birleşik Devletleri'nin Midwest ve Kuzey Viskonsin bölgeleri ile İsveç, Finlandiya ve Norveç'in güney bölgelerinde yapılan araştırmalarda, "ikinci konut edinen yabancıların; komşularıyla iyi ilişkiler geliştirdiği, yerel halkla etkileşim içerisinde olduğu ve sivil toplum hareketlerine katılmak istediği" sonucuna varılmıştır. İkinci konutların, sâhipleri tarafından düzenli olarak ziyaret edilmesi bölgeye olan sosyal bağlılığı pekiştirmektedir (Stewart ve Stynes, Stedman, Müller ve Kalterborndan aktaran Roca, Oliveira, Roca ve Costa, 2012: 49).

### 2.4.3. Yabancıların Konut Ediniminin Kültürel Etkileri

Bir bölgede turizmin gelişmesine paralel olarak uluslararası kültürle etkileşime geçen o bölgenin kültüründe belirgin değişimin olduğu yapılan araştırmalar sonucunda ortaya konulmuştur. Kültür üzerinde meydana gelen bu değişim hem negatif hem de pozitif olarak meydana gelebilmektedir. Kültürün ve tüketici davranışlarının oluşmasındaki temel öğelerden bazıları; dil, adetler, alışkanlıklar, görenekler vs. bölgeye gelen turistlerin kültürel yapıları ve sayıları ile bağlantılı olarak değişiklik gösterebilmektedir (Ünlüönen ve Tayfun, 2003: 137).

Turizm faaliyetleri sâdece ekonomik bir olay değil aynı zamanda sosyal, kültürel, siyasî ve çevresel yönleri de olan, toplumu ve sosyal yapıyı etkileyen bir harekettir. Bu nedenle, turizmin etkileri değerlendirilirken yalnız gelir getirici ve döviz kazandırıcı özellikleri gibi maddi ve ekonomik sonuçlarının değil aynı zamanda, sosyal ve kültürel yansımaları gibi ekonomik olmayan konuların incelenmesi de önem kazanmaktadır (Aycı, 2004: 27- 28).

Yabancıların taşınmaz edinimlerine yönelik medyada yer alan olumlu haberler, Türkiye'de yabancılara bakış açısını olumlu yönde etkilemektedir. Diğer milletler ile karşılıklı diyalog sürecine geçilmesi, kültürler arası etkileşimi artırmış, yabancıların yoğunluklu olarak yaşadığı bazı bölgelerde onların sosyal hayatlarına değer katacak bazı projeler gerçekleştirilmiştir (Kaya ve ark., 2013: 221).

Yerleşik yabancıların kendi aralarında oluşturduğu sivil toplum kuruluşları, sorunlarını dillendirme, problemlerine çözüm arama ve topluma katkıda bulunma imkânlarını arttırmaktadır. Bu organizasyonlar, aynı zamanda organize yapıları sayesinde resmî makamlarla işbirliğini kolaylaştırmaktadır. Bu nedenle, yabancıların kendi aralarında kurdukları organizasyonlar desteklenmeli ve entegrasyon yolunda kullanılmalıdır. Özellikle

Antalya, Muğla, Aydın ve Mersin illerinde yerleşik yabancıların kurmuş olduğu 50 dolayında dernek ve vakıf mevcuttur (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 131). Bununla birlikte, toplumun bazı kesimlerinde, yabancıların taşınmaz ediniminin kültürel yönden olumsuz etkiler yaratabileceği düşüncesi mevcuttur (Kaya ve ark., 2013: 172). Gerek ülke içindeki iç göç akışı gerekse dış ülkelere kaynaklanan göçün, kentleşme politikaları üzerinde etkisi bulunmaktadır. Artmakta olan nüfus karşısında kentlerin mevcut alt ve üst yapı olanakları yetersiz kalmakta ve bu sorun bütün paydaşlarca olumsuz olarak değerlendirilmektedir. Kentleşme politikaları üzerinde yurtdışından Türkiye'ye yaşanan dış göçe bağlı altyapı eksikliklerinin giderilmesine ilave olarak kültürel unsurların da etkisi bulunmaktadır (Kaya ve ark., 2013: 172).

Yerel halkla konut edinen yabancılar arasındaki kültürel ayrılıklar ne denli çoksa, kişiler arasındaki ilişkilerin o denli sürtüşme ve çatışma içereceğini söylemek yanlış olmaz. Özellikle gelişmekte olan, yoksulluğun yaygın olduğu toplumlarda, zengin yabancılara karşı olumsuz duyguların oluşması kaçınılmazdır (Doğan, 2004: 103).

İkinci konut sâhibi yabancıların, konutlarının bulunduğu bölgelerin gelenek ve göreneklerini öğrenmeye çalıştığı, kültürel aktivitelere katılmaya düşkün oldukları da görülebilmektedir. Konut sâhibi olan yabancıların birçoğu, esas konutlarının bulunduğu yerlerde yoğunluktan dolayı kültürel faaliyetleri ihmâl etmekte, bu eksikliği ise genellikle ikinci konutlarının bulunduğu bölgelerde telâfi etmektedir (Roca ve ark., 2012: 49).

#### **2.4.4. Yabancıların Konut Ediniminin Çevresel Etkileri**

Türkiye'de yabancıların özellikle 2000'li yıllarda artış gösteren mülk edinimlerine paralel olarak söz konusu edinimlerinin ekonomik ve sosyal etkileri yanında mekânsal ve çevresel etkilerinin de irdelenmesi gerektiği düşünülmüştür. Örneğin, Antalya İli Kaş ilçesi Kalkan Beldesi'ndeki yabancıların gayrimenkul edinimlerinin mekânsal analizi ve çevresel yönleri inceleme konusu yapılmıştır. Yabancıların "kentsel sit" alanı içinde ciddî anlamda gayrimenkul edindikleri söz konusu çalışmada ortaya konulmuş, yabancıların taşınmaz edinimlerine paralel Kalkan Beldesi'nde emlak ve turizm sektörleri de yabancıların iş alanları hâline gelmeye başlamıştır. Bu durum, hem yerli halk hem de yabancıların sit alanlarında baskılar oluşturmasına ve bu tür alanların da yapılaşmaya açılmasını istemeleri sonucunu doğurmaktadır (Keskinok, Özgönül ve Güçhan'dan aktaran Erpul ve ark., 2013: 429).



Yabancıların konut ediniminin sıklıkla görüldüğü bölgelerde; yerel düzeyde kalabalıklaşma ve bunun etkileri, doğal kaynakların tahribi ve özellikle çapraşık kentleşme oluşumu nedeniyle târihsel, kültürel ve çevresel özellikli varlıklar ile hassas ekosistemler ve verimli tarım arazisi varlığının amaç dışı kullanımlarının olduğu görülmektedir (Tanrıvermiş Apaydın, 2013: 16). Bununla birlikte, yerel ve bölgesel düzeylerdeki artan kalabalıklaşma, yoğunlaşmanın neden olduğu doğal ve kültürel kaynak tahripleri, artan altyapı (ulaşım, iletişim, su, kanalizasyon gibi) yatırımları gereksinimi, ayrı mezarlık ve inanç kurumu yeri ile artan katı atık ve atık suyun bertaraf edilmesine yönelik belediye hizmetleri talepleri nedeniyle ulusal ve yerel düzeylerde ekonomiye ilave bir yükün gelmesi de kaçınılmaz olmaktadır (Apaydın ve ark., 2013: 36).

İkinci konutların artmasına bağlı olarak kıyılarda meydana gelen değişimler, insanların rahat, huzurlu ve gelirlerine uygun tatil olanağı sağlamasına rağmen, ülke ekonomisi ve çevre açısından olumsuz etkiler de yaratabilmekte, hattâ zaman içinde kıyılardan kaçma isteğini gündeme getirmektedir (Emekli, 2014: 31)

Son yıllarda, kıyıların aşırı kalabalıklaşması ve doğal güzelliklerin tahrip edilmesi nedeniyle Didim ilçesi başta olmak üzere bazı bölgelerde yabancı edinimlerinin azaldığı hattâ mülk sâhiplerinin taşınmazlarını satarak Türkiye'yi terk ettiği görülmektedir. Yabancıların çıkış nedenlerinin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması ile geri dönüşlerin engellenmesi, özellikle konut piyasasında olası suni fiyat artış riskinin kontrolü bakımından zorunlu görülmektedir. Ancak Avrupalı yabancıların çıkışlarını Ortadoğu, Afrika ve Körfez ile Asyalı alıcıların telâfi etmeleri nedeniyle kısa dönemde bu çıkışlar önemli bir risk oluşturmamaktadır. (Tanrıvermiş ve ark, 2013: 426).

#### **2.4.5. Yabancıların Konut Ediniminin Yerel İdarelere ve Diğer Kurumlara Etkileri**

Yerel düzeylerde yabancıların taşınmaz edinimlerinin belediyelere olumlu ve olumsuz etkileri olabilmektedir. Yerel alandaki olumlu etkilerin başında; artan vergi geliri, harcama, ekonomik yaşamda canlılık, artan inşaat işleri, ruhsat işleri ve kentsel gelişme olarak sıralanmaktadır. Yerel idarelerin yöneticilerine göre temel sorun alanları arasında; imar, altyapı, çevre temizliği, atık bertarafı, sokak hayvanları ve çevre koruma talepleri, ayrı mezarlık ve ibadet yeri gereksinimlerinin karşılanmasının neden olabileceği kaynak artışı, yerel toplum ve idarelerle iletişim kuramama ve diğer sorunlar olarak öne çıkmaktadır. Yerel

idarelerin yabancıların taşınmaz edinimleri ve yerleşim aşamasındaki temel sorunlarının esasen kaynak yetersizliğinden çok stratejik planların yapılması ve önceliklerin tespitinde yabancıların yer almamasından kaynaklandığı dikkat çekmektedir. Az sayıdaki yerel idare dışındaki il ve ilçe belediyelerinin, üç yıllık stratejik plan hedefleri arasında mevsimlik ve yerleşik yabancılara ilişkin hedeflere yer vermediği gözlemlenmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 409).

Taşınmaz mülkiyetinin yabancıların eline geçmesi ve belirli uyruktan yabancıların belirli bölgelerde yoğunlaşması; dolaylı olarak yerel halkın bu bölgeleri boşaltmasının yanı sıra, yerleşik yabancıların yerel idare ve merkezî idarenin taşra örgütlerinden taleplerinin artmasına yol açmaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 143).

Yerel kamu ve özel kurumlardan beklentileri yönlerinden taşınmaz edinen yabancıları altı kategoriye ayırmak mümkündür. Bunlar; sürekli olarak Türkiye’de ikamet edenler, kış aylarını Türkiye’de ve yaz mevsimini kendi ülkelerinde geçirenler veya tam tersini seçenler, başka ülkelerde bir işi olup çalışanlardan tatillerini Türkiye’de satın aldıkları konutta geçirenler, iş kurmak ve yatırım yapmak amacıyla konut, iş yeri ve arsa satın alarak Türkiye’ye yerleşenler, Türk vatandaşları ile evlilik yapıp ülkeye yerleşenler, yabancılar arasında daha önce Türk vatandaşı iken başka bir ülkenin vatandaşlığına geçip Türkiye’ye yerleşen kişilerdir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 409). Her bir grupta yer alan yabancıların yerel idareler ve diğer kurumlara farklı etkileri ve bunlardan farklı talepleri olabilmektedir.

Bununla birlikte, genel olarak, yabancı edinimleri nedeniyle ekonomik yaşamda oluşan canlılık ve özellikle inşaat ve emlak sektöründeki gelişim, yerleşimlerin mesken yetersizliğinin azaltılması, artan inşaat ve imar izinlerine bağlı olarak harç artışı, belediyelerin emlak vergisi başta olmak üzere gelir ve harçlarda görülen artış, artan çevre duyarlılığı, sosyal sorumluluk projelerine halkın katılımı ve finansman desteği gibi olumlu etkiler de görülebilmektedir. Bu sayılan olumlu etkilere karşın, yabancı edinimleri yerel idarelere ve özellikle belediyelere önemli ölçüde yük getirmekte, il ve ilçe düzeylerinde 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kânununa göre yabancıların ödedikleri vergi ve harçlardan oluşan gelirler, söz konusu idarelerden olan taleplerin çok altında kaldığı tespit edilmiştir. Son 10 yılda yabancıların yoğun olarak yaşadığı ve doğal olarak yabancı mükellef sayısının 1.000 kişi ve üzerinde olduğu Alanya, Kaş, Manavgat, Kuşadası, Didim, Fethiye, Marmaris ve Bodrum gibi ilçelerde; yabancı emlak vergisi mükellef sayısı, tahsilat oranları ve vergi gelirleri ile ilan ve reklam vergisi, çevre temizlik vergisi, eğlence vergisi harcı, işyeri açma harcı, su geliri ve atık

su bedeli, imar ve inşaat ruhsatı başvuruları ve harçları, iskan ruhsatı gelirleri ile vergi ve harçlara ilişkin cezâların toplam belediye gelirleri ve özgelirler içindeki payları incelendiğinde, belediyelerin öz gelirleri içinde yabancıların yaptığı ücret, vergi ve harç ödemelerinin payı % 5 ile % 20 arasında ve toplam gelir içindeki payının da belirtilen aralığın 1/3'ü seviyesinde kaldığı saptanmıştır. Bu durum, belediyelerin mali sistemlerinin yurt dışı ödeme kabulüne açık olmaması nedeniyle yabancıların su, gaz, vergi ve harç ödemelerini zamanında yapmamlarından ve özellikle mevsimlik olarak kullanılan konut sâhibi yabancıların Türkiye'ye her yıl gelmemeleri nedeniyle mali yükümlülüklerini yerine getiremediklerinden kaynaklanmaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 410).

Özellikle kıyı yerleşmelerinde nüfus yaz aylarında çok artmakta, bu durum yerel yönetimlere ve diğer kurumlara altyapı açısından sorun oluşturabilmektedir. Yerel yönetimlerin ve diğer kurumların kaynaklarının yoğun nüfus dönemine göre kurulması hâlinde, diğer dönemlerde boş kapasite ile çalışma söz konusu olmaktadır. Bu yüzden yatırım ve işletme giderleri bakımından israf söz konusu olabilmektedir. Yerel yönetimler, merkezî yönetimden yerel nüfus miktarına göre yardım aldıklarından kanalizasyon çöp, elektrik, su ve temizlik gibi hizmetlerde yetersiz kalmakta, bu durum toplumda bir takım sıkıntılar oluşturabilmektedir (Emekli, 2014: 31).

Belediyelerin önemli gelir kaynaklarından birisi olan İller Bankası, ödenek tahsis ederken belediye sınırları içinde yaşayan Türk vatandaşlarının sayısını dikkate almakta, yabancı nüfusu bu hesaba katmamaktadır. Özellikle yabancı sayısının Türk vatandaşı sayısı ile mukayese edildiğinde önemli bir paya sâhip olduğu Kaş-Kalkan, Alanya, Fethiye ve Didim gibi yerleşim yerlerinde yerleşik yabancıların belediyelere ilave ve önemli bir yük getirdikleri gözlenmektedir. Örneğin, Kalkan Belediyesi, yaz aylarında ilave 50 çöp toplama işçisi çalıştırmakta ve belirtilen temizlik işçilerinin giderlerini karşılamak için başka hizmet alanlarının bütçesinden kesinti yapmak veya borçlanma yoluna gitmektedir. Özellikle yabancı edinimlerinin yüksek olduğu ve yaz dönemi boyunca nüfusun kış mevsiminin birkaç katına yaklaştığı ilçe belediyelerinin merkezî idare vergi gelirlerinden aldıkları payın hesaplanma biçiminin yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Dönemsel nüfus artışlarının göz önünde bulundurulması ile belediyeler açısından hem kalıcı altyapı ihtiyaçları (kanalizasyon, su temini, çevre temizlik vergisi gibi) hem de hareketli işgücü ihtiyaçlarının (çöp toplama ve ulaşım gibi) planlanması daha gerçekçi bir biçimde yapılabilecektir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 410).

5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kânuna göre genel bütçe vergi gelirlerinden belediye ve il özel idarelerine ayrılan payların dağıtımına esas belediye ve il nüfuslarının, her yılın ocak ayından geçerli olmak üzere İçişleri Bakanlığı tarafından, Türkiye İstatistik Kurumundan alınarak İller Bankası ve Maliye Bakanlığı'na bildirildiği, belde, köy, mahalle veya bunların bazı kısımlarının bir belediyeye katılması veya birleşmesi hâlinde bu belediyelerin payı, katılma veya birleşmenin fiilen gerçekleştiği târihi takip eden Ocak ayının birinci gününden itibaren yeni nüfuslarına göre hesaplama yapıldığı ve bu işlemde il ve ilçede yerleşik veya mevsimlik ikamet eden yabancıların olmadığı ve bunun da yabancılara yerel idareler tarafından istenen hizmetlerin sunumunu olumsuz etkilediği bilinmektedir. Örneğin, Kaş İlçe merkezinin vergi gelirlerinden pay verilmesinde esas alınan nüfusu 6.857 kişi olmasına karşın, ilçede yerleşik yabancı sayısı yerli nüfusun yaklaşık 3 katı ve sâdece yaz mevsiminde ilçede yaşayan yabancı sayısı ortalama 100.000 kişi dolayına çıkmakta, ancak belediyenin mali gücü yeterli olmadığı için çöp toplama, cadde ve sokak temizliği, işyeri denetimi, imar ve planlama faaliyetleri, kaçak yapılaşma ile mücâdele çalışmalarının istenilen ölçüde olmadığı sıklıkla ileri sürülmektedir. Üstelik bu görüş hem yerel yönetimlerin temsilcileri hem de yabancı yerleşikler ve taşınmaz malikleri tarafından sıklıkla ifade edilmektedir (Kaya ve ark., 2013: 171).

Mesken yetersizliği ve altyapı hizmetlerindeki eksiklikler, büyük kentler ve kıyı yerleşimlerdeki temel sorunların başında gelmektedir. Yabancıların taleplerine bağlı olarak artan inşaat işleri, söz konusu sorunların etkisini hafifletmekte ve yerel idarelerin üzerindeki baskıyı azalmaktadır. Ancak, yeni konut adalarındaki altyapı yatırımları ve bakım hizmetleri tamamen belediyelerden beklenmekte, bu ihtiyaçlar nedeniyle de yerel düzeyde belediyeler yatırım programlarını sıklıkla değiştirmektedir. Bunun dışında yerel düzeyde en fazla vurgulanan husus, yabancıların artan taleplerine bağlı olarak taşınmaz piyasa değerleri ve kira bedellerinin yükselmesi ve yerel halkın bu durumdan olumsuz etkilenmesidir. Taşınmazın değerlerinin yanı sıra kira bedellerinin yükselmesi, yabancılarla rekabet edemez durumdaki ücretli çalışan kamu görevlileri, emekliler ve yerel halkı olumsuz etkilemekte ve belirtilen hassas grupların kıyı kesiminden kira bedelleri daha düşük olan iç kesimlere doğru göç etmelerine neden olmaktadır. Kaş, Alanya, Didim gibi ilçelerde kıyı kesimlerdeki taşınmazların çoğunlukla yabancılara bırakılması, belirtilen temel gerekçeye dayanmakta ve mekânsal olarak belirli alanlarda yabancıların çoğunluğu teşkil etmeleri, kaçınılmaz hâle gelmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2013: 415).

Yukarıda ifade edilen yabancıların konut ediniminin yerel idarelere etkileri aşağıdaki tabloyla özetlenebilir:

**Tablo 6. Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Yerel İdarelere Etkileri**

<u>Olumlu Etkiler</u>	<u>Olumsuz Etkiler</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artan ekonomik canlılık</li> <li>• Artan yapı stoku</li> <li>• Artan istihdam</li> <li>• Artan ruhsat harçları</li> <li>• Artan emlak vergisi gelirleri</li> <li>• Artan diğer yerel vergiler ve harçlar</li> <li>• Yerel alanda hoşgörü ortamının gelişmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artan imar uygulama talepleri</li> <li>• Artan cadde, sokak ve bağlantı yolları inşaatı, bakım ve onarım giderleri</li> <li>• Artan su ve kanalizasyon hizmetleri talebi</li> <li>• Artan zabıta ve denetim hizmetleri</li> <li>• Artan sosyal sorunlar ve huzursuzluk</li> <li>• Özellikle yaz döneminde artan temizlik hizmetleri ve işçilik giderleri</li> <li>• Yerel idarelerde temsil edilme ve yönetime katılım istekliliği</li> <li>• Faturaların yabancı dilde basılması ve yerel idarelerin mali sisteminin yabancı ülkelere ödeme yapmaya uygun hâle getirilmesi</li> <li>• Artan taşınmaz değerleri ve kira bedelleri</li> <li>• Kayıt dışı işletmelerin tesisi ve zorunlu olarak artan denetim faaliyetleri</li> <li>• Yabancı dil bilen personel istihdam zorunluluğu, zayıf bilgi sistemi ve haberleşme olanakları</li> </ul>

#### 2.4.6. Yabancıların Konut Ediniminin Diğer Etkileri

Türkiye’de yerleşik olarak yaşayan ve mevsimlik olarak ziyarete gelen yabancı uyrukluların sayısı diğer Avrupa ve Dünya ülkelerine kıyasla ciddi rakamlara ulaşmış ve bu durum süreklilik kazanmıştır. Yabancı kişi potansiyeli önemli olan bir ülkede, yabancı edinimlerinin yaratacağı etkiler, ülke politikaları oluşturulurken dikkate alınması gereken hususlardandır. Birçok açıdan sebep ve sonuçlar oluşturan bu yabancı kitle için gerçekleştirilmesi gereken planlamalar, stratejiler ve uygulamalar ülkenin turizm politikalarının oluşturulmasında en belirleyici başlık olmalıdır (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 132).

Son yıllarda yürürlüğe konulan yasalar, uygulamalar ve değişiklikler bu durumun farkında olduğuna kanıt olarak gösterilebilir fakat sürekli yenilenmesi gereken bir boyut

olma özelliğini de devam ettirmektedir. İhtiyaçlar ve taleplerin her geçen gün değiştiği düşünüldüğünde bu konudaki uygulamaların, dönemin beklentilerini karşılayacak şekilde sürekli güncel tutulması gerekmekte, yerel düzeylerde dâhi idarelerin, stratejik eylem planlarını hazırlama aşamasında çoğulcu bir yaklaşımla yabancı varlığını göz önünde bulundurması ve yabancılara yönelik politikalara yer vermesi gerekmektedir (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 132-133).

## 2.5.Yabancıların Konut Edinimi-Turizm İlişkisi

Yerleşik yabancıların birçoğu doğal olarak Türkiye'nin Avrupa Birliği üyesi olmasını istemekte ve 2003 sonrası taşınmaz ediniminde AB'ye üyelik sürecinde sağlanan ilerlemenin önemli etkisi olduğu gözlenmektedir. Yerleşik yabancıların, kalıcı turizm potansiyeli oluşturdukları vurgulanmakla birlikte taşınmaz edinen ve kiralayan yabancıların turizm yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebildikleri de görülmektedir. Yaşlı ve yerleşik yabancıların sağlık ve termal turizme olan artan taleplerinin, kapasite kullanım oranları ile hizmet kalitesinin yükselmesine olumlu katkı yaptıkları ayrıca bu sayede belirli kentlerde yeni sağlık tesislerinin kurulduğu görülmektedir. Türkiye'de kişi başına düşen sağlık harcamalarının düşük olması ile yerleşik yabancıların akraba ve arkadaş çevrelerine ülkemizdeki tatil ve sağlık hizmetlerini tanıtmaları, sağlık turizminin gelişmesine katkı sağlamaktadır (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013: 130).

Yabancı turistlerin bir bölgeye gelmeye başlaması, önemli harcamalarda bulunması, ziyaretler neticesinde ekonomik ve sosyal sonuçların ortaya çıkması, devleti ve özel girişimcileri, bölgeye daha fazla yabancı turist çekmek maksadıyla turizm alanında yatırımlar yapmaya yöneltecektir (Avcıkurt, 2015: 51).

Türkiye açısından özellikle turizm bölgelerinin, yabancılar için câzip olmasının nedenleri birçok faktörle açıklanabilir. Ancak bu faktörlerin başında, iklimin elverişli özelliklere sâhip olması, turizm bölgesi olmalarından dolayı birçok turist bu bölgeye tatil amaçlı geliyor olması, coğrafi özelliklerin sağlıklı bir yaşam için elverişli olması ve bu bölgelerde yerli halkla kurulan ilişkilere dayalı tecrübeler sayılabilir. Uluslararası emekli göçünde dikkat çeken önemli bir unsur, emekli göçmenlerin göç etmeden önce, bölgeye daha önceden tatil amacıyla gelmiş olmalarıdır. Tatil amacıyla Türkiye'ye gelen turist, daha sonrasında, emekliliğini Türkiye'de geçiren bir uluslararası yurttaşa dönüşmektedir. Buradan

hareketle turizm ve uluslararası emekli göçleri arasında yakın bir ilişki olduğu vurgulamak yerinde olacaktır (Tuna ve Özbek, 2012: 34-35).

Genel olarak 2007 yılından itibaren Türkiye’de yerleşik olarak yaşayan yabancı sayısında büyük oranda artış dikkat çekmektedir. Yabancı sayısındaki değişim yıllara göre artış göstermekte ve bu durum Türkiye’nin kayda değer gelişme eğilimi içinde olduğunu ve bölgenin yükselen değeri olduğuna işaret etmektedir. Bu artışın en yoğun olarak yaşandığı illere bakıldığında zaman genellikle kültürel târihi çok eskilere dayanan ve önemli târihi olaylara tanıklık etmiş illerin yanı sıra tatil beldelerinin sıklıkla tercih edildiği görülmektedir. Yerleşik olarak yaşayan yabancılar dışında mevsimlik ya da sezonluk olarak tatile gelen yabancılar ise genellikle kıyı kesiminde bulunan ve turizm sektöründe öne çıkan illeri tercih etmektedir. Gerek yerleşik olarak yaşayanlar, gerekse yılın belli zaman aralıklarında tatil amaçlı olarak ülkemize gelen yabancıların birçok alanda etkileri gözlemlenmektedir (Tanrıvermiş ve Öndağ, 2013:131).

Yabancı bir ülkeden konut edinenler, kısa ya da uzun zamanlı yer değiştirmelerle birlikte, geldikleri ülkelerin turizmine katkı sağlamaktadırlar. Bu tip yer değiştirme potansiyellerinin, Türkiye turizmine katkı sağladığı gerçeğinin yanında, onların konut edinmelerinin olumsuz etkilerini de düşünmek gerekmektedir. Mülk sâhibi yabancılar, evlerini kayıt dışı olarak birer devre mülk gibi, kendi ülkelerindeki arkadaş, akraba ya da tanıdıklarına kiraya vermekte, ancak buradan elde ettikleri gelire karşın hiçbir vergi benzeri ödemede bulunmamaktadırlar. Bu durum, turizme olumlu ekonomik katkıdan ziyâde haksız rekabet yaratarak, yerel turizmi ekonomik anlamda olumsuz etkilemektedir. Bu konudaki en çok zararı, turizm işletmecileri, seyahat acenteleri ve tur operatörleri gibi kurumlar yaşamaktadır. Emekli göçü olgusunun Türkiye açısından oldukça yeni olması, söz konusu sorunun ciddiyetinin henüz tam anlamıyla farkedilememesine neden olmaktadır (Tuna ve Özbek, 2012: 36).

Yabancılar konut satışı ve bu satışlardan beslenen turizm hareketleri, bir bölgede en çok inşaat, emlak, finans sektörlerini etkilemekte hattâ bu hareketlerden kaynaklanan turizm harcamalarının boyutu geleneksel turizm hareketlerindeki harcama boyutunu geçebilmektedir. Bu konutların geçici sürelerle kullanılması nedeniyle elektrik, tesisat ve diğer birtakım bakım ihtiyaçları nedeniyle birçok farklı sektör de bu ekonomik hareketten faydalanmaktadır. Konut sâhibi yabancılar için konutlarının bakım ve onarım faaliyetleri çok önem arz etmektedir. (Marcouiller, Green, Deller & Sumathi, 1996).

## 2.6. Yabancıların Mülk Edinimine Yönelik Mevzuat ve Uygulamaların Analizi

03.05.2012 târih ve 6302 Sayılı Kânunla Tapu Kânunu'nda yapılan değişiklikle, karşılıklı işlem şartı kaldırarak, hangi ülke vatandaşlarının gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet ve sürekli ve bağımsız nitelikli aynî haklardan yararlanabileceklerini tespit yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmiştir. Kânunun 35'inci maddesinin 1'inci fıkrasında "Kânuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir." açıklaması yapılmaktadır (Tapu Kânunu 35'inci Md.).

Kânunun verdiği yetki çerçevesinde, hangi ülke vatandaşı gerçek kişilerin Türkiye'de gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet ve diğer aynî haklardan yararlanacakları Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenecektir. Bakanlar Kurulu, Kânunun verdiği yetkiyi kullanırken, ülke menfaatlerini ve Türkiye'nin uluslararası ikili ilişkilerini dikkate alarak soyut anlamda karar alacaktır. Maddenin devamında, Bakanlar Kurulu'nun somut olayın özelliklerini dikkate alarak, sınırlama yapabileceği de kabul edilmiştir (Doğan, 2013: 93).

Kânunun 35'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında, "Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hâllerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kânunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sâhip ticâret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlayabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir" açıklaması yapılmaktadır (Tapu Kânunu Md. 35/3).

Maddenin ilk fıkrası ile üçüncü fıkrası birlikte değerlendirildiğinde şu sonuca varılmaktadır: Bakanlar Kurulu genel ve soyut anlamda hangi ülke vatandaşlarının Türkiye'de gayrimenkuller üzerinde mülkiyet ve sınırlı aynî haklardan yararlanabileceklerini tespit edecektir. Ancak zaman içinde ülke menfaatlerinin gerekli kılması hâlinde, somut olayın özelliklerine göre, "ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak" yabancıların gayrimenkul edinmelerini kısmen veya tamamen durdurabilecek veya



yasaklayabilecektir. Kânun oldukça esnek bir düzenleme kabul etmiştir. Bu şekilde esnek düzenleme kabul edilmesi, uluslararası konjonktürde meydana gelebilecek değişikliklerin dikkate alınabilmesine imkân sağlayarak Bakanlar Kurulu'nun ülke menfaatlerini ve Türk vatandaşlarının yabancı ülkelerdeki konumlarını dikkate alarak yeni kararlar alabilmesini mümkün kılacaktır (Doğan, 2013: 93).

## **2.7. Yabancıların Konut Ediniminin Etkileriyle İlgili Yerli ve Yabancı Literatürün Analizi**

Yerli literatüre bakıldığında turizm ana bilim dallarında çok az sayıda ikinci konut edinen yabancı kişilerin yerel halk üzerindeki sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel etkilerine ilişkin çalışma yapıldığı görülmektedir. Bunun yanı sıra turizmin sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel etkilerine ilişkin çok sayıda çalışma olduğu görülmektedir. Yabancı literatürde ise, yerli literatürün aksine “Second Home”, “Resident Tourism”, “Urbanization” başlıkları altında bu konuyla ilgili birçok çalışma yapıldığı görülmektedir. Yapılan literatür taramalarında Türkiye’de, ikinci konutların etkileriyle ilgili çalışmaların Turizm İşletmeciliği anabilim dalından ziyâde Coğrafya, Mimarlık, İnşaat Mühendisliği, Şehir ve Bölge Planlamacılığı, İktisat, Sosyoloji, Antropoloji, Ziraat anabilim dallarında yapıldığı veya proje olarak hazırlandığı tespit edilmiştir. Bu çalışmalarda genellikle Türkiye’ye yönelik yabancı göçlerinin olumlu ve olumsuz sonuçları incelenmiştir.

Südaş (2005), Coğrafya anabilim dalında hazırlamış olduğu tezinde Türkiye’ye yönelik yabancı göçlerini ve Türkiye’de yaşayan yabancıları incelemiştir. Anket, literatür taraması ve alan araştırması yöntemlerini kullanan Südaş örneklem grubu olarak 120 yabancıyı kapsamıştır. İnceleme sonucunda, bölgeye göç eden yabancıların Alanya’da emlak sektörünü canlandırdığı, yabancıların Alanya ilçe merkezine kültürel bakımdan damga vurduğu ve ilçe merkezinin yabancıların yaşam tarzına göre şekillenmeye başladığı vurgulanmıştır. Ancak Alanya’ya yerleşen yabancıların özellikle ilçe kültüründe önemli bir olumsuz dönüşüme neden olduğu ve emlak sektöründeki aşırı değerlenmeden yerel halkın olumsuz etkilendiğine de dikkat çekilmiştir.

Öztürk ve arkadaşları (2007), yabancı turistlerin konut satın almalarının yöre halkı üzerindeki sosyal ve kültürel etkilerini inceledikleri çalışmada, yabancılarla yapılan konut satışının yöre halkını olumsuz etkilediği ve bu olumsuz etkilerin âile yaşantısı, giyim tarzı, yemek yeme alışkanlıkları, evlilik anlayışı gibi sosyal ve kültürel değerler üzerinde kendisini

gösterdiği sonucuna ulaşmışlardır. Çalışmada Fethiye bölgesinde yaşayan yerel halktan 150 kişiyle anket yapılmıştır. Yerel halkın, yabancılara yapılan konut satışının sınırlandırılması talebini ilettikleri de görülmüştür.

Çavuş ve arkadaşları (2008), TÜBİTAK projesi olarak hazırladıkları çalışmada, Kuşadası ve Didim’de yaşayan halkın yabancılara gayrimenkul edinmesi hakkındaki düşüncelerini belirlemeye çalışmışlardır. İki farklı örneklem grubuna aynı sorulardan oluşan anketler uygulanmış elde edilen sonuçlar hem Didim hem de Kuşadası için ayrı ayrı analiz edilmiştir. Kuşadası halkı yabancılara ilçede gayrimenkul edinmesinin, ilçenin ekonomik açıdan yaşam düzeyini ve alışveriş olanaklarını artırdığını, sosyal ve kültürel faaliyetlerin çeşitlenmesini ve belediyenin mali olanaklarının artmasını sağladığını, yeni iş olanaklarını ortaya çıkardığını, mal ve hizmet kalitesini artırdığını, alt yapı hizmetlerinin gelişmesine katkıda bulunduğunu, planlı yapılaşmayı teşvik ettiğini ve yapılaşmanın kalitesini artırdığını düşünmektedir. Didim halkı ise, yabancılara gayrimenkul ediniminin ilçede sadece eğitim ve kültür düzeyi bakımından olumlu etkisi olup olmayacağı konusunda kararsız kalırken, bu boyut üzerindeki diğer bütün konularda yabancılara ilçede gayrimenkul edinmesinin olumlu etkileri olacağını düşünmektedir. Her iki örneklem grubundaki katılımcılar, yabancılara konut ediniminin ilçede ev ve iş yeri kiralarını artıracaklarını, halkın gayrimenkul satın almasını zorlaştıracaklarını ve ilçede hayat pahalılığına neden olacağını düşünmektedir. Yabancılara gayrimenkul ediniminin ilçede suç işleme düzeyine, belediyenin halkın ihtiyaçlarını karşılama düzeyine, halkın kamu hizmetlerinden ve doğal kaynaklardan yararlanma düzeyine olumsuz bir etkisi olacağına pek inanılmamaktadır. Ayrıca örneklem grubunda bulunan bireyler yabancılara konut edinmesinden bazı endişeler duymakla beraber, yabancılara konut satışına olumsuz bakmakta ve bunun sınırlandırılmasını istemektedir.

Oğuzhan ve Bayezit (2002)’in yapmış oldukları araştırmaya göre ikinci konutlar, sahipleri tarafından sürekli kullanılmamakta ve buldukları bölge ekonomisine uzun süreli fayda sağlamamaktadırlar. Bunun yanı sıra, turizm ve doğal niteliklere sahip büyük arazilerin işgal edilmesine neden olmaktadır. İkinci konut sahipleri konutlarını kullanmadıkları dönemlerde kiraya verme yolunu tercih etmemekte ve bu durum konaklama tesislerinin yetersizliğine de çözüm olmamaktadır. İkinci konutlar, turizm ve doğal niteliklere sahip tarım arazilerini tahrip etmekte ve ekonomiye artı bir değer olarak kazandırılmasını engellemektedir. Ayrıca ikinci konut yoğunluğunun bulunduğu bölgelerde yerel yönetimler bütçe darlığı sebebiyle yeteri kadar altyapı ve temizlik hizmeti verememektedir. Bu durum

yerel halk adına sosyal bir maliyet ortaya çıkarmaktadır. Çalışma kapsamında, Trakya Bölgesinde Marmara Ereğlisi ilçesi ile Gelibolu ilçesi sâhil şeridi arasında yaşayan yerel halktan 206 kişiyle anket yapılmıştır.

Gündüz (2003), ikinci konut yoğunluğunun arttığı bölgelerde hayat şartlarının pahalılaştığını, tarım arazilerinin yok olmaya başladığını ve bu durumun yerel halk için sosyal bir maliyet oluşturduğunu ifade etmektedir. Yerel esnafın sattıkları mal ve hizmetlere yerel halkın bütçesine ağır gelen zamlar yapması hem yerel halkın, hem de ikinci konut sâhiplerinin tepkisini çekmektedir. Hattâ ikinci konut sâhibi kişilerin birçoğu, evlerinde ihtiyaç duydukları temel eşyaları ikinci konutlarının buldukları yöreden almamakta, eski konutlarında kullanmakta oldukları eşyaları getirmektedirler. Bunun yanı sıra arazi sâhibi birçok çiftçi kısa yoldan konut sâhibi olmanın cazibesine kapılarak kendi tarım arazilerini inşaat yapım firmalarına/şirketlerine vermekte ve gelecek adına büyük bir yanlışa düşmektedir. Arazilerini satarak konut sâhibi olmaya başlayan kişilerin sayısının artması, Türk kültürünün ve ekonomisinin vazgeçilmez bir parçası olan tarım sektörünü sekteye uğratmaktadır. İkinci konutların bekçilik, bahçivanlık, temizlikçilik gibi iş kollarında istihdam yaratması beklenirken, gerçekleşen durum bunun tam tersi olmuştur. İkinci konut satın alan kişiler kendi memleketlerinde yardıma muhtaç kişileri buralara yerleştirerek yerel halka değil bu kişilere istihdam oluşturmuşlardır. Yerel halk, ikinci konut edinen kişilerin yaşam tarzlarının, giyim ve kuşamlarının vb. sosyal ve kültürel değerlerinin kendilerine uymadığını ifade etseler de, bu kişilerle birlikte yaşamaktan yine de memnun olduklarını dile getirmişlerdir. Çalışma kapsamında Alanya-Mahmutlar bölgesinde ikinci konut sâhibi 148 kişiyle anket çalışması yapılmıştır.

Bakırcı (2007), yabancıların ikinci konut talebinin fiziksel çevreye etkisini araştırdığı çalışmasını Dalyan'da yerel halk, kamu çalışanları ve sivil toplum kuruluşları ile mülakat ve görüşme teknikleri uygulanarak gerçekleştirmiştir. Araştırma sonuçlarına göre ikinci konut talebinin artması, konut arzını tetiklemekte ve arsa fiyatlarının artışını kaçınılmaz kılmaktadır. Tarımsal faaliyetlerin sürdürülmesi, artan arsa fiyatları karşısında neredeyse imkânsız bir hale gelmektedir. Bunun sonucunda da tarımsal üretimin yapıldığı araziler ikinci konut yapımı için satılmaktadır. İkinci konut talebinin artışı en fazla emlak sektörünü olumlu yönde etkilerken, yerel halk bu konuda ikiye bölünmektedir. Taksi şoförleri, tur operatörleri, araç kiralama şirketleri, giyim, lokanta, restoran ve bar gibi işletme sâhipleri ikinci konut artışını

memnuniyetle karşılamaktadır. Konut, sebze-meyve, restoran ve bar fiyatlarının artışı, başta konut satın almak isteyen kişiler olmak üzere yerel halk tarafından olumsuz karşılanmaktadır.

Huete ve arkadaşları (2008), yabancı kişilerin başka bir ülkeden konut satın almalarının, yörede hayat standartlarını yükselttiğini ve pahalılığa yol açtığını, bu durumun özellikle düşük gelirli yerel halkı zor durumda bıraktığını ifade etmektedir. Yapılan görüşmelerde ikinci konut satın alan kişilerin doğal ve kültürel değerler ile örf, adet, gelenek ve göreneklerin yok olmasına neden olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Otel yöneticileri, ikinci konut satın alan kişilerin tatillerini bu konutlarda geçirdiğini ve otel konaklamasına para harcamadıklarını, otel sâhiplerinin bu durumdan olumsuz etkilendiğini dile getirmişlerdir. İspanya'dan konut alarak burada yaşamaya başlayan yabancılardan bazıları yerel halkın dilini öğrenmeye başlamışlardır. Bu da yabancı kişilerin yerel toplum kültürüne entegrasyonunu kolaylaştırmaktadır. Yerel halk ve yerleşik yabancılar arasındaki etkileşimin olumsuz etkilerini ortadan kaldırmanın yolu, yerel halkta yabancı kişilerden maksimum düzeyde yararlanma bilincinin oluşmasıdır. Geliri turizm sektörüne dayalı olan destinasyonlarda genellikle bu durum ön plana çıkmaktadır. Turizm faaliyetlerinin azalması sonucunda işsiz kalacağını bilen yerel halk, yabancı kişilerin olumsuz etkilerine aldırış etmemekte ve hoşgörülü davranmaktadır. Bu tür destinasyonlar konut satın almak isteyen yabancı kişiler için önemli bir çekim merkezi konumuna gelmektedir. Çalışma kapsamında, İspanya'nın Costa Blanca sâhilinde yerel halktan, doğrudan ve dolaylı olarak turizm sektöründe yönetici konumunda bulunan 45 kişiyle görüşülmüştür.

Nielsen ve arkadaşları (2009) Danimarka'da ikinci konutların gelişme gösterdiği Vejen ve Langeland kentlerinde yapmış oldukları çalışmalarına göre, bu gelişim planlı ve modern bir kentleşmeye olanak sağlamakta, ikinci konut sâhipleri günlük ihtiyaçlarını karşılamak adına yerel halkla aynı yerlerden alışveriş yapmakta ve böylece yerel toplum da bu durumdan ekonomik bir çıkar elde etmektedir. İkinci konut sâhiplerinin yerel halkla bütünleşmesi her iki taraf için de olumlu bir sosyal etki meydana getirmektedir. Hattâ ikinci konut sâhibi kişiler kendilerini turist olarak değil artık yerel halktan birileri olarak görmeye başlamaktadır. Çalışma kapsamında, yerel halktan 18, emlak sektöründen de 14 kişiyle mülakat yapılmıştır.

Görer ve arkadaşları (2006), Türkiye'de emlak piyasasının uluslararası pazara girişini Fransa, İtalya, İspanya, Yunanistan gibi Akdeniz ülkelerindeki emlak piyasasının ve hayat pahalılığının yükselmesine bağlamaktadır. Bu yükselişin nedeni olarak ise Avrupa'nın tek

para birimi (EURO) politikasını benimsemesi gösterilmektedir. 1980'li yıllardan sonra ise Türkiye'de ekonomi politikasının bir parçası olarak devalüasyon yapılmış ve Türk parasının dış alım gücü düşürülmüştür. Bu durum, yabancı emekli kişilerin emlak satın almada yönlerini Türkiye kıyılarına çevirmelerine neden olmuştur. Yabancıların Türkiye'den konut satın almaları sosyal, ekonomik ve fiziksel etkileşimi de berâberinde getirmiştir. Bu etkilerin başında ekonomik hareketliliğin artması ve yeni iş imkânlarının oluşması gelmektedir. Konut sâhibi kişiler turizm sezonu bitse dâhi Türkiye'de kaldıklarından harcama yapmaya devam etmekte ve ekonomiye artı değer kazandırmaktadırlar. Konut sâhibi kişilerle etkileşim içinde olan yerel halkta artan bir şekilde yabancı dil öğrenme isteği uyanmaktadır. Bunun yanında yerel halk ve yabancı kişiler arasında yapılan evlilik oranları da artmaktadır. Yerel halkla-yabancı kişilerin etkileşiminden doğan bu olumlu etkilerin yanı sıra ortaya çıkan birçok olumsuz etki de bulunmaktadır. Yabancıların artan konut talebini karşılayabilmek adına tarım arazileri konut yapımı için kullanılmakta ve tarım ekonomisi bu durumdan olumsuz etkilenmektedir. Hayat pahalılığı artmakta, ekonomi içerisinde yasa dışı yollarla çalışan yabancı uyruklu kişi sayısı artmakta, yabancı kişiler tarafından açılan iş yerleri, yerel esnaf adına olumsuz bir rekabet ortamı doğurmaktadır. Nitekim yabancı kişiler ihtiyaçlarını kendi vatandaşlarının açtıkları alış-veriş merkezlerinden karşılama yolunu tercih etmektedirler. Konut satın alan yabancılar bu konutları tatile gelen başka yabancılara kayıt dışı kiralayabilmektedirler. Ülke ekonomisine kayıp olarak yansıyan bu durum, konaklama tesislerini de etkilemektedir. Herhangi bir bölgede yabancılara âit konut sayısı o yörede pahalılığı artırdığı için yerel halkın bu yörelerden başka yörelere taşınmalarına sebep olmaktadır. Yerel halkın mânevî değerlerinde de bozulmalar başlamakta, yerel gençler yabancıların yaşam tarzlarına özenerek onları taklit etmekte, az gelişmiş bölgelerden gelen yerel erkekler, yaşlı yabancı bayanlarla evlenerek geleceklerini ekonomik anlamda garanti altına almaya çalışmaktadır. Çalışma kapsamında Alanya ve Dalyan bölgelerinde yerel halk ve konut sâhibi yabancılardan oluşan 200 kişiye anket yapılmıştır.

Efendi (2009), çalışmasında, Kuşadası ilçesinde faaliyet gösteren 67 adet A grubu seyahat acentesine ve 26 adet 4-5 yıldızlı otel yöneticisine anket uygulayarak, bu işletmelerin yabancılara emlak satışının turizm işletmelerine olan etkilerini ortaya koymaya çalışmıştır. Turizm sektöründe faaliyet gösteren bu iki ayrı işletme grubu söz konusu etkiler bakımından bazı konularda ortak noktada buluşurken bazı noktalarda ise görüş ayrılığına düşmektedir. Seyahat acentesi yöneticilerine göre yabancıların gayrimenkul edinmesi, uçak bileti satışlarını, araç kiralama sayılarını, yapılan transfer sayılarını ve işletme gelirlerini artırmakta,

yeni turistik tesislerin açılmasını ve turizmin 12 aya yayılmasını sağlamakta, yeni istihdam alanları oluşturmakta, seyahat acentelerinin ürünlerinde çeşitlenmeyi teşvik etmektedir. Otel yöneticilerine göre ise yabancıların gayrimenkul edinmesi, otellere eğlence amaçlı gelen turist sayısını artmakta, ürün çeşitlendirmesini sağlamakta, hizmet kalitesinin yükselmesine katkıda bulunmakta, çalışanların yabancılara karşı bakış açısını olumlu yönde etkilemekte, işletmede çalışacak yabancı uyruklu kişilerin sayısının azalmasını ve ilçenin turizm potansiyelinden daha fazla yararlanılmasını sağlamakta, yabancılarda turizm alanında yatırım yapma arzusu uyandırmakta, yabancılar için düzenlenecek organizasyonlarda çalışacak kişilerin sayısını artırmakta ve turistik ürünlere olan talebin yükselmesine katkıda bulunmaktadır. Ancak, yabancıların konut sâhibi olmalarının, otellerde doluluk oranını azaltacağı, konaklama ücretlerinin azalmasına neden olacağı gibi kaygıları da bulunmaktadır. Sonuçlardan anlaşıldığı üzere seyahat acenteleri ve konaklama işletmeleri, yabancıların gayrimenkul satın almasından dolayı bir gelir elde etmektedir. Ancak, çalışmada bu işletmelerin gelirlerinden daha fazla ekonomik zararlarının olduğu sonucu ortaya çıkmıştır. Yâni, yabancılara gayrimenkul satışı birçok hususta turizm işletmelerine zarar vermektedir.

Erdoğan (2008), Alanya'da taşınmaz mülk edinerek yılın büyük bir bölümünü bu ilçede geçiren yabancı uyruklu gerçek kişilerin yerel halk nezdindeki algılanışlarını ortaya koymayı amaçlayan çalışmasında Alanya ilçesinde belli bir süredir ikamet eden toplam 1305 Alanyalı arasında bir anket uygulaması yapmıştır. Çalışma sonucunda, ülkemizde yabancı uyruklu gerçek kişilere taşınmaz mülk satışı konusunda toplumun bir bölümünde var olan kaygı ve endişelerin belirgin bazı olumsuzluklar olmakla birlikte genel olarak yersiz olduğu belirtilmektedir. Ayrıca, büyük bölümü taşınmaz mülk edinerek Alanya'ya yerleşen yabancı uyruklu gerçek kişilerin ilçenin sosyo-ekonomik ve kültürel gelişiminin yanında çevresel değerlere ve toplumun yaşam kalitesine olan etkilerinin belirgin bir şekilde olumlu yönde olduğu ifade edilmekte, taşınmaz mülk satın alarak yerleşen yabancıların kendi ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında da olumlu ve bir o kadar da önemli bir rol oynayabilecekleri, ortak projelerin kolaylıkla uygulanabileceği, yabancı uyruklu gerçek kişilerin uyum sürecine paralel ülkemizin ulusal ve uluslararası strateji ve politikalarının iyi bir uygulayıcısı olabileceklerini de ortaya koymaktadır.

Baltacı (2011), araştırmasında yabancı uyruklu kişilerin Alanya'da konut edinmelerinin Alanya'da yaşayan yerel halk üzerindeki sosyal, kültürel ve ekonomik etkilerini inceleyerek, yerel halkın yabancı kişilere karşı bakış açılarını belirlemeye çalışmıştır.

Baltacı'nın, çalışma alanı evrenini Alanya merkez ve Alanya'ya bağlı bulunan beş belediye oluşturmuş, çalışma grubu olarak yerel halktan 460 kişiyle anket uygulaması yapılmıştır. Çalışma sonucunda, yerel halk–yerleşik yabancı etkileşiminde aralarında en sıkı ilişkinin bulunduğu iki faktörün yerel halkın bu etkileşime yönelik olumlu ekonomik ve olumlu sosyo-kültürel algıları olduğu belirlenmiştir. Yerel halk, konut sâhibi yabancılarla etkileşimin yerel halkın mânevî değerlere olan bağlılığını zayıflattığını, ahlak kurallarına aykırı davranışlarda artışlar meydana getirdiğini, yabancı kültürlere duyulan hayranlığı arttırdığını ve bu durumun kendi kültürlerinde bozulmalar meydana getirdiğini, yemek yeme ve müzik kültüründe bozulmalar yaşanmasına sebep olduğunu belirtmiştir. Ayrıca bu etkileşimin, yerel halkın günlük konuşma dilinde ve âile yaşantısında bozulmalara yol açtığını, yerel halkta alkol tüketim oranını artırdığını, evlilik anlayışında olumsuz değişiklikler meydana getirdiğini ve yerel giyim tarzının bozulmasına yol açtığını düşünmektedirler. Yerel halk, genel olarak yerleşik yabancılarla etkileşimlerinin olumsuz sosyo-kültürel etkiler doğurduğu yönündeki düşüncelere güçlü bir katılım göstermemekle birlikte gelecekle ilgili bu konular hakkında endişe içindedir. Genel olarak elde edilen bulgular değerlendirildiği zaman, Alanya halkı yerleşik yabancıların kentin sosyal ve kültürel yapısına olumlu etkiler yaptığı konusunda hem fikirken, bu etkilerin olumsuz olduğu yönündeki algıları kararsızlığa çok yakındır. Bu nedenle, yerel halkın bu kararsız tutumunu olumlu yönde değiştirmek adına yapılacak çalışmalar büyük önem arz etmektedir. Bunun yanı sıra yerel halk, konut sâhibi yabancıların kentin ekonomik yapısına olumlu etkileri olduğu kadar olumsuz etkileri de olduğu yönündeki ifadelerle yüksek derecede katılım göstermişlerdir. Ancak, yerel halkın söz konusu ekonomik etkilerin olumsuz olduğu yönündeki tutumlarının seviyesi, olumlu tutumlarına oranla biraz daha yüksektir. Bunda, bu tutuma yönelik soruların doğrudan yerel halkın yaşantısını ilgilendirmesinin de etkisi vardır. Burada ortaya çıkan diğer önemli bir sonuçta, yerel halkın yerleşik yabancıların etkileri karşısındaki tutumlarının bu etkilerin doğrudan kendilerini etkileyip etkilememesi sonucunda değişim gösterebilmesidir.

Çimen (2010), ikinci konut satın almada destinasyon kalitesinin etkisini ortaya çıkarmak amacı taşıdığı çalışmasını Alanya'da gerçekleştirmiş, 248 kişiden oluşan örneklem grubuna anket uygulamıştır. Destinasyon kalitesinin ikinci konut satın almada etkisini belirlemeye çalışan bu araştırmada, beklendiği gibi destinasyon kalitesinin ikinci konut satın almada etkili olduğu görülmüştür. Bunun yanında destinasyon kalite algılamasında farklılık oluşturan diğer etkenler de ortaya çıkarılmıştır. Araştırmanın bir diğer sonucu ise, destinasyon kalitesinin boyutlarını, kitle turizmi destinasyonu için belirlemiş olmasıdır. Bu sonuç

destinasyon kalite bileşenlerinin neler olduğunu göstermesi açısından önemlidir. Farklı turizm çeşitlerini sunan destinasyonların kalitesini belirlemede kısmen yeterli sayılabilecek olan bu araştırma; tatil (deniz, kum, güneş, dinlenme) turizmine hizmet veren destinasyonların kalite ölçütlerini belirlemede yeterli sayılabilir.

Manisa (2007), “İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model Önerisi” isimli doktora tezinde, ikincil konutların daha verimli kullanılmasına ilişkin turizme dayalı bir model oluşturmanın yanı sıra, Türkiye’de kitlesel olarak üretilmeye başlayan bu konutların 1980’lerden günümüze geçirdiği evrimi belgelemek ve son yıllarda ortaya çıkan yeni ikincil konut oluşumunu tanımlamayı amaçlamıştır. Bununla beraber araştırmasında; ikincil konutların planlama, hukuk ve mali yönlerini de tartışmaya açmayı hedeflemiştir. Bu anlamda; anket ve tespit çalışmaları için Güney Ege ve Akdeniz bölgelerinde bulunan ikinci konutlar çalışmanın kapsamı içine alınmıştır. Alan çalışması, mimari tespitler ve ikincil konut sâhipleri ile yapılan anket çalışmalarını içermektedir. Alan çalışmasının iki farklı aşamadan oluşmasının nedeni süreç içinde ikincil konutlarda meydana gelen değişim sonucu ortaya çıkan yeni ikincil konutların tespit edilmesidir. Tez içinde turistik konut olarak tanımlanan bu ikincil konutlarda modele girdi teşkil etmesi amacıyla mimari tespit çalışmaları yapılmıştır. Mimari tespit çalışması Kaş, Kalkan ve Demre’de 139 ikincil konutta gerçekleştirilmiştir. Kavramsal çerçevede tanımlanan özelliklere uyan ikinci konutların sâhipleri ile anket çalışması yapılmıştır. Anketler Mersin, Side, Datça, Bodrum ve Marmaris’te 606 mülk sâhibi ile gerçekleştirilmiştir. Anket çalışmasında ikincil konut sâhiplerinin kimlik bilgileri, turizm alışkanlıkları, tatil konutu kullanım alışkanlıkları, ikinci konut bilgileri (konut, yakın ve bölge ölçeklerinde), ikinci konutlarını turizme açma eğilimleri ve ikinci konutlarını turizme açmaları durumunda açma biçimleri tespit edilmiştir. Mimari tespit çalışması yapılan ikincil konut sâhiplerinin; konutlarını turizme açmaya eğilimli olmaları nedeniyle anket çalışması yapılmayarak mülakat yapılmıştır.

Araştırma sonuçlarına göre, mevcut konjonktürün devam etmesi durumunda yabancıların mülkiyetindeki ikincil konut sayısı artacaktır. Yabancıların mülkiyetinde bulunan ikinci konutların sisteme katılabilmesi için gerekli yasal düzenlemelerin yapılması gerekecektir. Bu iki açıdan önemlidir. Birincisi; organizasyon ticari bir işletmedir ve rakamsal olarak sayıları çokça artacak gibi görünen bu konut stokunun sistem içine alınması organizasyon açısından ekonomik anlamda faydalı olacaktır. İkincisi ise; Tespit çalışmalarında Kaş ve Kalkan bölgelerinde ikincil konut sâhibi yabancıların kendi ülkelerinden turistleri misafir olarak göstererek konaklattıkları ve kayıt dışı ticâret yaparak gelir elde ettikleri tespit edilmiştir. Bu yasal düzenlemeler, haksız



rekabetin ortadan kaldırılarak elde edilen gelirlerin vergilendirilmesi açısından faydalı olacaktır. Mevcut konjonktürün devam etmesi durumunda; yoğunlukla kıyı alanlarında inşa edilen ikincil konutlar çevresel anlamda daha bozulmuş ve yapılaşmış bir çevre içerisinde bulunacaklardır. Doğal çevrenin korunmuşlununun turizm aktivitesinin sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünüldüğünde çevrenin korunması için organizasyondan fon aktarılması durumu söz konusu olabilir. Tez; verimsiz kullanılan bina stoku olarak ikincil konutların turizm sektöründe değerlendirilmesi için model ortaya koymaktadır. Bununla beraber alan çalışmalarından elde edilen tespitler; tez içinde “turistik konut” olarak adlandırılan farklı bir ikincil konut türünün belgelenmesine olanak tanımıştır. Turistik konutların farklı tipleri ve daha önce üretilmiş ikincil konutlardan farklılaşan özellikleri tez içinde ortaya konan diğer bir konudur (Manisa, 2007).

Sulak (2014), “Doğu Karadeniz Kırsalında İkincil Konut Eğiliminin Nedensel Çözümlemesi: Trabzon Örneği” isimli tez çalışmasında, deniz ve göl kenarlarında tatil ve rekreasyon alanları dışında var olan ikinci konut kavramı üzerinde durmuş ve Doğu Karadeniz Bölgesinin kırsal alanlarındaki ikincil konut eğiliminin nedensel çözümlemesini yapmayı, niteliksel durumlarını incelemeyi ve hızla gelişen bu kavramın kırsal alan üzerindeki etkilerini ele almayı amaçlamıştır. Araştırma sonucunda, ikincil konutlar; emeklilikte yaşama, çocuklar için yaşanabilecek bir konut ve tatil ve herhangi bir kriz döneminde bir güvence yeri olarak görülmekte, incelenen köylerdeki ikincil konutların tatil amaçlarının dışında farklı psikolojik ve ekonomik nedenlerle de yapıldığı görülmüştür. Kırsal alanlarda yapılan ikincil konutlar iş ve ekonomik nedenlerden dolayı daha önceden köyden göç edenlerin köye geri dönüşün bir aracı olarak yaptıkları konutlardır. Köyden göç edenler tarafından kendi arazilerinde araziye sâhiplenmek ve üretimde bulunmak bu eğilimin en önemli nedenlerindedir. Kırsal alandaki ikincil konutlar yıllık ortalama 15 gün -3 ay aralığında kullanılmakta olup yoğunluklu olarak 1-2 ay olarak kullanılmaktadır. En yoğun kullanım zamanı Temmuz-Eylül ayları arasındadır. Kullanım süresini ve zamanını köylerde yapılan tarımsal üretiminden etkilendiği görülmektedir. Ekonomik güç ve zenginlik göstergesi gibi farklı psikolojik nedenlerle yapılmış ikincil konutlar da mevcuttur.

İkinci konutların yapılaşmalarının niteliğinin genellikle müstakil veya apartman olup ortalama 3-4 katlı olduğu görülmüştür. Tatil ve eğlence amaçlı kullanılan ikincil konutlar genelde tek katlı, dubleks ve müstakil olarak kiralanana yada satın alınan konutlardır. Kırsal alandaki ikincil konutlar emlak yatırımı olarak değerlendirilmediğinden satılmak ve turizmde kullanılması istenilmemektedir. Artan yapılaşma doğal çevreyi bozarken aynı zamanda

geleneksel dokuya da zarar vermekte ve köylerin giderek şehirselleşen bir görünüm hâlini almasına neden olmaktadır. Bu durumun en büyük nedeni denetim eksikliği olduğu görülmüştür (Sulak, 2014).

Marjaavara (2008), “Second Home Tourism” isimli doktora tezinde, İsveç’te ikinci konut turizminin ağırlık kazandığı bölgelerde yerleşik olarak yaşayan insanların, bu bölgeleri terk edip etmediklerini, İsveç’te ikinci konutların gelişimini, bu bölgelerde yaşanan göç hareketlerinin niteliğini ortaya koymayı amaçlamıştır. Araştırma sonucunda; göç hareketlerini tetikleyen temel nedenlerin iş ve eğitim imkânları olduğu, ikinci konut turizminin olduğu kırsal kesimlerden kentlere olan göç hareketlerinde konut fiyatlarının yüksek olmasından ziyade kent merkezlerinde insanların daha yüksek gelirler elde edebilme şanslarının olduğu ortaya koyulmuştur. Ayrıca araştırmada ikinci konut sahiplerinin bu bölgelerde geleneksel yaşamın bozulmasında etkisi olduğu ve dış bir tehdit gibi algılandığı sonucu ortaya çıkmıştır. Marjaavara, basit gerekçelerle ikinci konut sahiplerinin suçlanması yerine sağlıklı bir planlamayla ikinci konut turizminin olumlu yanlarının öne çıkarılması ve fırsatlar yaratılması gerektiğini savunmaktadır.

Uzun ve Yomralıoğlu (2007) “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme” isimli çalışmasında, yabancıların taşınmaz ediniminin teknik anlamda irdelemeyi amaçlamıştır. Çalışma sonucunda, aktif olmayan emlakçılık yaklaşımı ile yabancıların, genelde yine yabancıya satış yaparak, yüksek oranda ekonomik kazanç sağlayabildiklerini belirtmiştir. Ayrıca, yabancıların evlerini kayıt dışı olarak apart otel odası biçiminde turistik amaçla kiralarak hem vergisiz kazanç elde ettiklerini hem de otellere gidecek turistlerin bu konutlarda kalması suretiyle hiçbir harcama yapmadan ülkelerine dönmelerine sebep olabildikleri vurgulanmıştır. Sonuç olarak, turizmden beklenen ekonomik kazançların yabancıların gayrimenkul edinimiyle sağlanamadığı ifade edilmektedir.

Keskinok, Özgönül ve Güçhan (2005), “Kalkan’ın Gelişme ve Koruma Sorunları: Tehditler, Olanaklar ve Çözüm Önerileri” isimli çalışmalarında Kalkan’da yabancılarla mülk satışına yönelik yasal düzenlemeler ile gündeme gelen gelişmelerin toplumsal ve ekonomik sonuçlarını incelemiştir. Çalışma sonucunda, yabancıların gayrimenkul ediniminin; kaçak yapılaşma sürecini hızlandırdığını, spekülasyon baskıları kent merkezi çevresindeki sit alanlarının yapılaşmaya açılma istemlerini güçlendirdiğini, ciddi ekonomik kaynaklarla yaratılmış olan mevcut turizm konaklama altyapısının iktisadi olarak yitirilmesine yol açacak bir sürece girildiğini, artan villa üretiminin orta ve uzun erimde beldenin turizm ekonomisini

olumsuz etkileyeceğini, yerleşmenin nüfus yapısının giderek yerel halkın aleyhine bozulduğunu, beldedeki mülk satışları ve emlak piyasası yabancıların eline geçtiğini, yerli halkın mülksüzleşmesi sürecini hızlandıran bu gelişmenin yanı sıra turizm gelirlerinin de yabancıların eline geçtiğini, yerleşmede mülk edinmiş yabancıların nedeniyle vergi denetimi dışında kalan bir turizm sektörü oluştuğunu, verili iktisadi koşullar altında, villaların, sâhipleri tarafından ülkelerinde pazarlanması eğiliminin genel ekonomik bir faaliyete dönüşeceğini, bu gelişmenin, vergi denetimi dışındaki yurtdışında örgütlenen turizm etkinliği karşısında vergi denetimine tâbi yurtiçi turizm ve diğer üretken sektörler üzerinde yıkıcı etkileri olacağını, spekülâtif gelişmelerin altyapısız gelişmeyi yarattığını vurgulayan Keskinok ve arkadaşları; bu gelişmeleri belde açısından belirli fırsat ve olanaklara dönüştürecek stratejiler geliştirilmesi gerektiğini ve yerel örgütlenmelere ihtiyaç duyulduğunu gidilmelidir, yerel halkın yerleşmeyi terk etmesi süreçlerine karşı bir strateji geliştirilmesi gerektiğini ve Kalkan'ın turizm gelişimi karşısında toplumsal dokusunun korunmasına yönelik önlemler alınarak yerel halkın yerleşmeden sürülmesi eğilimlerinin önlenmesi gerektiğini önermişlerdir.

Turan ve Karakaya tarafından (2005) Didim ilçesinde yabancıların gayrimenkul edinim amaçları ve bunun olumlu etkilerinin incelendiği bir çalışmada ise; Didim'e göç edenlerin çoğunlukla emekli insanlar olduğu, bu insanların, gelişmiş ülkelerdeki hayat pahalılığı, kargaşa ve artan suç oranlarından bıkip denizi, iklimi güzel, ucuz ve güvenli bir Akdeniz ülkesi olarak Türkiye'ye yerleşmek istediklerini, net bir tüketici vasfı taşıdığını ve mülk edindikleri bölgelerin gelişmesinde ve istihdam yaratılmasında önemli rol oynadıklarını, bu yabancıların çalışma amacı gütmendiğinden, işgücü konusunda bir rekâbet söz konusu olmadığını belirterek yabancıların ülke açısından bir tehdit olarak algılanması doğru olmadığını vurgulamışlardır.

### III. BÖLÜM

#### YABANCILARA KONUT SATIŞININ TURİZME ETKİLERİ: YALOVA ÖRNEĞİ

Bu bölümde öncelikle turizm açısından Yalova iline âit önemli bilgiler ve istatistikî veriler sunulacak, Türkiye’de ve Yalova’da yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin istatistikî bilgilerin sunumu ve analizi yapılacaktır. Bu bilgilerin, araştırmanın önemini ortaya koyması ve araştırma için neden Yalova İlinin seçildiğinin anlaşılabilmesi için oldukça önemli olduğu düşünülmektedir. Son olarak da yapılan araştırmanın amacı ve önemi, yöntemi, kapsam ve sınırlılıkları ile elde edilen araştırma bulguları sunulacaktır.

#### 3.1. Yalova İlinde Turizm

Armutlu Yarımadası’nın kuzey kıyısı ile Samanlı Dağları’nın kuzey eteklerine kurulmuş olan Yalova, Türkiye’nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. Yüzölçümü itibarıyla Türkiye’nin en küçük ili olmasına rağmen 105 km uzunluğunda deniz kıyısı ve sağlık alanında önemli bir ihtiyacı gideren termal kaplıcaların zengin varlığı sebebiyle de önemli turizm potansiyeline sâhip illerden birisidir ([www.dogumarmarabolgeplani.gov.tr](http://www.dogumarmarabolgeplani.gov.tr)).

Yalova ilinin ekonomisi sanayi ve tarıma dayalıdır. Üçüncü gelir kaynağı olan turizm iç turizm ağırlıklıdır. Turizm faaliyetleri Nisan ve Eylül ayları arasında yoğunlaşmaktadır. İilde 8 adet arkeolojik sit alanı bulunmaktadır. Bunlar; Çobankale Kale kalıntıları, Çobankale Kaya Anıtı, Termal Suşehri, Hersek Köyü (Dil Burnu) Hellenopolis Antik Kenti, Çiftlikköy Siteler Mahallesi Başak Sokak, Tavşanlı Beldesi Dipgölcük mevki, Şenköy Engere mevki ve Altınova İlçesi Hersek Köyüdür. Yürüyen Köşk, Termal Atatürk Köşkü, Karaca Arboretum, TİGEM Atatürk Köşkü, Rüstempaşa Camii, Hersekzade Ahmet Paşa Camii ve Külliyesi, Hacı Ali Paşa Camii, Kurşunlu Hamamı, Kara Kilise ve Yalova Açık Hava Müzesi ilin önemli târihi ve turistik yerlerindedir ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)).

2634 sayılı Turizm Teşvik Kânunu uyarınca Yalova’da mevcut turizm değerleri ve sağlık turizmi ile diğer turizm potansiyeli dikkate alınarak 2 bölge 2008 yılında Turizm Merkezi olarak ilan edilmiştir. Bunlardan birisi Armutlu ilçesinde termal ve sağlık turizmine yönelik olarak belirlenen 5300 hektarlık alandır. Diğeri de Termal ilçe merkezindeki 4800

hektarlık ormanlık alanda bulunmaktadır. Bölgede termal su kullanan otelleri barındıran ve ormanlık alanda bulunan Armutlu ve Termal ilçeleri, özellikle Orta Doğu'lu yabancı ve Bursalı ve İstanbullu yerli turiste hizmet vermektedir. Geleneksel turizmle entegre olmuş olan termal tesislerin sayısının artmasının, yörenin gelişimini hızlandıracağı öngörülmektedir ve yatırıma yönelik çalışmalar gerçekleştirilmektedir. Yalova il merkezinin batısında yer alan Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, Marmara Denizi kıyısında önemli bir geleneksel turizm merkezidir. Samanlı dağlarının başlangıç noktası olan bölgede kıyı genel olarak kumsal olmayan yamaçlardan oluşmaktadır. Kapaklı, Yalı, Bayır, Karşıyaka, Aliye Hanım, Esenköy, Kocadere ve Çınarcık başta olmak üzere pek çok alan denize girmeye müsâittir. Bu bölgelerde sanayi baskısının olmayışı ve doğal yapısı ile termal ve doğa turizmiyle desteklenebilir olması geleneksel turizm açısından potansiyeli arttırmaktadır. Bölgede hâlihazırda pek çok yatırım bulunmakla birlikte doğaya duyarlı tesislerin yaygınlaştırılmasının ekonomiyi geliştireceği beklenmektedir. Yalova Mavi-Yeşil Turizm Seyir Yolu, Yalova ilinde bulunan ve hemen her sâhil kesimi, şelale, göl, yayla, mağara, taşınmaz kültür varlığı, yöresel etkinlik, özgün botanik alan ve seyir noktasını kapsayan güzergâh ağırlıklı olarak İstanbul kaynaklı ve yabancı turistlere yönelik olarak doğa turizmi kapsamında kullanılmaktadır. Tüm il ve bölge tarafından benimsenmiş olan ve Armutlu, Çınarcık, Termal, Yalova merkez, Çiftlikköy ve Altınova ilçelerinin tamamını kapsayan güzergâhın tanınırlığının artması ve yer yer karşılaşılan altyapı eksikliklerinin tamamlanması, destinasyonda geliri arttıracak ve doğaya duyarlı turizm tesislerinin yaygınlaşmasına yol açabilecektir ([www.marka.org.tr](http://www.marka.org.tr)).

34'ü A grubu, 5'i C grubu olmak üzere toplam 39 seyahat acentesi bulunan ilde 6 adet kaplıca tesisi ve 1 adet belgeli yat limanı bulunmaktadır. Yalova ilinde 5 adet Bakanlık Turizm Yatırım Belgeli, 12 adet Bakanlık Turizm İşletme Belgeli ve 96 adet Belediye Belgeli konaklama tesisi bulunmakta olup yatırım belgeli tesislerden sâdece bir tanesi hizmete girmiştir ve toplam faal yatak kapasitesi 7489'dur (Yalova İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü). Yıllar itibâriyle Yalova iline gelen yerli ve yabancı turist sayılarına ilişkin olarak temin edilen bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

**Tablo 7: Yıllar İtibarıyla Yalova İline Gelen Yerli ve Yabancı Turist Sayısı**

Yıllar	Yerli	Yabancı	TOPLAM
2006	117.783	7.738	125.121
2007	131.892	7.978	139.870
2008	149.040	11.739	160.779
2009	169.548	16.301	185.849
2010	319.778	31.006	350.849
2011	362.496	43.279	405.775
2012	464.079	59.049	523.128
2013	463.619	72.072	535.691
2014	511.156	83.283	594.439
2015	579.278	90.313	669.591
2016 (İlk 11ay)	600.984	74.427	675.411
<b>TOPLAM</b>	<b>3.869.653</b>	<b>497.185</b>	<b>4.366.838</b>

*Kaynak: Yalova İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü*

Konaklama tesislerinden alınan bilgiler doğrultusunda hazırlanan tablo incelendiğinde; 2007 yılından 2013 yılına kadar geçen dönemde yabancı turist sayısının önemli oranlarda arttığı, yıllık artışların % 20'nin altına düşmediği hattâ bâzı yıllarda % 90'a varan artışlar olduğu görülmektedir. Yabancıların konut edinim talebinin en yüksek seviyeye ulaştığı 2013 ve sonrasındaki dönemde ise yabancı turist sayısındaki artışın çok küçük miktarlarda olduğu dikkat çekmektedir.

### 3.2. Türkiye'de ve Yalova İlinde Yabancılara Konut Satışı

1980'ler ve 1990'larda İstanbul metropoliten alanı ve çevresini içine alan uluslararası emlak piyasası, Türkiye'nin turizm alanında uluslararası payının artması sonucunda, Ege ve Batı Akdeniz çevresindeki kıyı yerleşmelerini keşfetmiştir. Yabancıların bu eğilimi ile 2000'li yıllarda Türkiye'de emlak piyasası uluslararası emlak piyasalarına eklenerek yeni bir boyut kazanmıştır. Son yıllarda, Türkiye'nin kıyı yerleşmelerinde hızla artan ve yayılarak devam eden yapılaşma baskısının da en önemli nedeni yabancıların tatil konutu (2.konut) talebidir. Yabancılar tarafından ilk sırada ifade edilen konut talebinin çekici unsuru Türkiye'nin iklim, doğal güzellikler ve kültürel çeşitlilik açısından bir "cennet" olduğudur (Tamer, Erdoğanaras, Güzey ve Yüksel, 2010: 473). Tamer ve ark., 1980 sonrasında yaşanan

süreçte, Türkiye’de yabancılara mülk satışını etkileyen iki târihsel kırılma noktası olduğunu; ilk kırılma noktasının Türkiye’nin liberal ekonomi politikalarını (24 Ocak Kararları) yaşamın her alanında hayata geçirecek uygulamalara yön verecek mevzuat değişikliklerinin de başlangıcı olan 1980 yılı olduğunu, ikinci kırılma noktasının da doğrudan ya da dolaylı olarak yabancılara mülk satışını düzenleyen yasalarda ve diğer ilgili yasalarda radikal düzenlemelerin gerçekleştiği 2003-2004 yılları olduğunu belirtmektedir.

1980’den 2008 sonuna kadar geçen dönemde yabancılara mülk satışının artarak devam ettiği görülmekle birlikte, 28 yılda toplam mülk satışlarının sayısının 84.261’e yükseldiği ancak bu satışların % 39’unun 24 yıllık süre zarfında (1980-2004), % 61’inin ise 4 yıllık süre zarfında (2004-2008) yapıldığı bilinmektedir. Emlak açısından kârlı bir yatırım alanı ve Avrupa’dan daha ucuza yaşanabilecek, konforlu ve güvenli bir yer olarak sıralanan çekici unsurlar ve spekülâtif beklentilerin ötesinde yabancıların ülkemiz emlak piyasalarına yönelen talep artışının en önemli belirleyicisi, yapılan mevzuat değişiklikleridir. Türkiye’nin Avrupa Birliği’ne üye olacağı beklentisi ve yabancıların mülk edinme sürecini kolaylaştıran yasal düzenlemeler, Ege ve Akdeniz çevresindeki yerleşim alanları ağırlıklı olmak üzere, emlak piyasasında önemli artışlara yol açmıştır (Tamer, Erdoğanaras, Güzey ve Yüksel, 2010: 476).

Yabancıların Türkiye’de mülk edinirken, 1980-2008 yılları arasındaki dönemde en fazla Antalya, Muğla, İstanbul, Aydın, İzmir, Bursa, Hatay, Mersin, Ankara, Balıkesir illerini tercih ettikleri görülmektedir. Başkent Ankara haricindeki bütün şehirlerin önemli birer turizm destinasyonu olduğu bilinmektedir. Bu dönemde en fazla talebin İngiltere, Almanya, Hollanda, Yunanistan, Danimarka, İrlanda, Norveç, Avusturya, Belçika gibi Avrupa ülkeleri ile Rusya Federasyonu vatandaşlarından geldiği görülmektedir (tuik.gov.tr).

1980 sonrası yaşanan iki kırılma noktasına ilave olarak ise 03.05.2012 târihinde 6302 Sayılı Kânunla Tapu Kânunu’nda yapılan değişikliklerden söz etmek gerekecektir. Ülkeler arasındaki karşılıklı işlem şartının kaldırılması ve hangi ülke vatandaşlarının gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet ile sürekli ve bağımsız nitelikli aynî haklardan ne şekilde yararlanabileceklerinin tespit edilme yetkisinin Bakanlar Kurulu’na verilmesi, bu değişikliklerden bazılarıdır. Tapu Kânununda yapılan değişiklikler sonucunda, daha önce gayrimenkul edinme hakkı bulunmayan birçok yeni ülke vatandaşı da Türkiye’de gayrimenkul edinme şansına sâhip olmuştur. Gayrimenkul edinimi hakkı tanınan ülke sayısının ve çeşitliliğin artması, en fazla konut satışı yapılan illerin de değişmesine sebep olmuştur (www.tuik.gov.tr). Değişiklik

sonrasında yabancılara yapılan konut satış sayılarına ilişkin düzenlenen tablo aşağıda sunulmuştur.

**Tablo 8: Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (2013-2016)**

	2013	2014	2015	2016 (11 ay)	TOPLAM
<b>Antalya</b>	5.548	6.542	6.072	4.037	22.199
<b>İstanbul</b>	2.447	5.580	7.493	5.226	20.746
<b>Aydın</b>	1.112	1.191	1.107	797	4.207
<b>Bursa</b>	375	954	1.501	1.178	4.008
<b>Muğla</b>	1.053	1.051	830	588	3.522
<b>Yalova</b>	<b>284</b>	<b>765</b>	<b>1.425</b>	<b>755</b>	<b>3.229</b>
<b>Mersin</b>	545	783	717	534	2.579
<b>Sakarya</b>	103	512	833	584	2.032
<b>Trabzon</b>	-	225	778	749	1.752
<b>Ankara</b>	175	369	599	560	1.703
<b>Diğer İller</b>	539	987	1.475	1.541	4.542
<b>Toplam</b>	12.181	18.959	22.830	16.549	70.519

*Kaynak: TÜİK verilerinden düzenlenmiştir.*

Son 4 yılda yapılan konut satışları incelendiğinde; 2012 yılında yapılan yasal düzenlemenin konut satışı yapılan illerin değişmesine yol açtığı, daha önce adından bile söz edilmeyen Trabzon ve Sakarya gibi illerde çok önemli oranlarda konut satışı yapıldığı, Yalova ve Bursa illerinin de özellikle 2014 ve 2015 yıllarında yapılan satışlarda çok dikkat çektiği görülmektedir. 2008 öncesindeki dönemlerde ön sıralarda yer alan Antalya, Muğla, Aydın, İstanbul, İzmir, Balıkesir, Mersin gibi illerde ise talebin giderek azaldığı veya durağan bir seyir izlediği görülmektedir.

İllere ve yıllara göre yapılan toplam konut satış sayıları içerisindeki yabancılara yapılan satışlarının oranının bilinmesi, talebin hangi illere yöneldiğini ve talebin ağırlığını kavrayabilmek açısından oldukça önemlidir. 2012 yılındaki yasal değişiklikler sonrasında 2014-2016 yıllarına âit yabancılara konut satışının toplam konut satışına oranlarını gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.



**Tablo 9: Yabancılara Yapılan Konut Satışının Toplam Konut Satışına Oranı (2014-2016)**

	2014			2015			2016 (İlk 11 ay)		
	Yabancıya Satış	Toplam Satış	Oran	Yabancıya Satış	Toplam Satış	Oran	Yabancıya Satış	Toplam Satış	Oran
Yalova	765	9.840	%7,7	1425	10.723	%13,3	755	8255	%9,1
Antalya	6.542	62.227	%10,5	6.072	64.396	%9,4	4.037	54.573	%7,4
Trabzon	225	11.435	% 2	778	12.634	%6,1	749	11.907	%6,3
Muğla	1.051	16.061	% 6,5	830	17.016	%4,9	588	15.747	%3,7
Bursa	954	42.437	% 2,2	1.501	50.137	%3	1178	46.712	% 2,5
Aydın	1.191	25.149	%4,7	1.107	28.722	%3,8	797	29.030	%2,7
Sakarya	512	19.441	%2,6	833	20.727	%4	584	20.773	%2,8
Mersin	783	31.204	%2,5	717	35.632	%2	534	31.455	%1,7
Türkiye	18.959	1.165.381	%1,6	22.830	1.289.320	%1,8	16.549	1.198.740	%1,4

*Kaynak: TÜİK verilerinden düzenlenmiştir.*

Yukarıdaki tablo, Yalova ilinde yabancılara yapılan konut satışlarının ulaştığı boyutu göstermektedir. Son üç yılda; Türkiye’de yabancılara edindiği konutların toplam satılan konutlara oranı %1,6 oranında seyrederken bu oran Yalova’da 2014 yılında %7,7, 2015 yılında rekor seviyede yükselerek %13,3’e kadar çıkmış, 2016 yılında(İlk 11 ay) ise %9 civarına düşmüştür. Özellikle 2015 yılında, neredeyse ilde satılan her 7 konuttan bir tanesini yabancılara edinmiştir.

2012 yılındaki yasal değişiklikler sonrasında gayrimenkul edinimi hakkı tanınan ülke sayısının ve çeşitliliğin artması, konut talep eden ülkelerin profillerinde de çok önemli değişikliklere yol açmıştır. Ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satış sayılarını içeren bilgiler Tablo 10’da sunulmuştur.

2015 ve 2016 yıllarında yapılan satışları içeren tablo incelendiğinde; 1990’lar ve 2000’lerde yoğun konut talebinde bulunan Orta ve Kuzey Avrupa ülkelerinin yerini Orta Asya, Kuzey Afrika, Ortadoğu ve Körfez ülkelerinin aldığı görülmektedir. İlk üç sırada Irak, Suudi Arabistan ve Kuveyt’in bulunduğu, sâdece bu üç ülke vatandaşlarının satın aldığı konut sayısının tüm yabancı ülke vatandaşlarının aldığı konut sayısına oranının 2015 yılında %40, 2016 yılında ise %36 civarında olduğu dikkat çekmektedir.

**Tablo 10: Ülke Uyruklarına Göre Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları**

Ülkeler	2015	Ülkeler	2016 (11 ay)
Irak	4.228	Irak	2.792
Suudi Arabistan	2.704	Suudi Arabistan	1.682
Kuveyt	2.130	Kuveyt	1.591
Rusya Fed.	2.036	Rusya Fed.	1.140
İngiltere	1.054	Afganistan	1.111
Almanya	869	İngiltere	778
Azerbaycan	815	Azerbaycan	554
İran	744	Ukrayna	442
Afganistan	656	İsveç	390
Ukrayna	608	Mısır	310
İsveç	541	Norveç	284
Kazakistan	540	Ürdün	281
Norveç	453	Çin	250
Libya	427	Katar	218
Birleşik Arap Emirlikleri	332	Danimarka	168
Mısır	318	Yemen	154
Katar	277	Filistin	135
Çin	271	Bulgaristan	91
Ürdün	243		
Yemen	231		
Diğer Ülkeler	3.514	Diğer Ülkeler	3.073
Toplam	22.991	Toplam	16.727

*Not: Ülke uyruklarına göre konut satış sayıları farklı uyrukların aynı konutu alabilmelerinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.*

*Kaynak: TÜİK verilerinden düzenlenmiştir.*

### 3.3. Araştırmanın Amacı ve Önemi

Bu araştırmada, Yalova ilinde yabancı ülke vatandaşlarına yapılan konut satışlarının ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel yönlerden turizme etkilerinin tespit edilmesi, konaklama sektörüne etkilerinin belirlenmesi ve yabancıların gayrimenkul ediniminin kısıtlanması veya kolaylaştırılmasına ilişkin olarak konaklama sektörü yönetici/sâhiplerinin önerilerinin alınması ve elde edilen bilgiler doğrultusunda tamamlayıcı öneriler sunulması amaçlanmaktadır.

Literatür incelendiğinde, Türkiye’de yabancıların en fazla konut edindiği iller arasında yer alan Yalova ilinde yabancıların konut edinimi konusunda herhangi bir çalışmaya rastlanmamıştır. Dolayısıyla bu çalışmanın literatürde önemli bir boşluğu dolduracağı değerlendirilmektedir. Yüzölçümü ve nüfus göz önüne alındığında Türkiye’nin en küçük illeri arasında yer almasına karşın yabancılara konut satışında ilk sıralarda yer alan bir kentte bu edinimlerin ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel sonuçlarının ortaya konularak turizme etkilerinin belirlenmesi bu çalışmayı önemli kılmaktadır. Küçük olması sebebiyle yabancılara konut satışı sonucunda ortaya çıkan sorunların daha hızlı görünürlük kazandığı varsayılan Yalova’da yapılan bu araştırma sonucunda elde edilen bulgular, yakın gelecekte daha büyük kentlerde ortaya çıkacak muhtemel sorunlar konusunda ipuçları vermektedir. Böylece söz konusu sorunların önceden öngörülmesi ve tedbirler alınması mümkün olacaktır.

### **3.4. Araştırmanın Yöntemi**

Yabancılara konut satışının Yalova turizmine ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel etkilerini belirlemeyi amaçlayan bu çalışma nitel bir durum araştırması olarak tasarlanmıştır. Bu çerçevede Yalova’da yabancılara konut satışına ilişkin etkenler bütüncül bir yaklaşımla incelenmiş ve turizmi nasıl etkilediklerine odaklanılmıştır. Çalışma sırasında öncelikle yabancılara konut satışı konusunda literatür taraması yapılarak temel kuramsal ve kavramsal bilgiler verilmiş, sonrasında da Türkiye’de yabancılara konut satışının ulaştığı boyutlar hakkında genel geri plan bilgisi sunulmuştur. Bu bilgiler ikincil verilerden yararlanılarak elde edilmiştir.

#### **3.4.1. Evren ve Örneklem Seçimi**

Yapılan gözlem ve görüşmelerden elde edilen veriler ışığında, turizm alanında yabancılara konut satışının etkilerinin en yoğun hissedildiği sektörün konaklama işletmeleri olduğu belirlenmiş ve bu kapsamda Yalova’da bulunan konaklama işletmesi sahibi/yöneticilerinin araştırma evreni olarak seçilmesine karar verilmiştir. Araştırma örnekleme olarak da yargısal örneklem yöntemiyle belirlenen 10 otel sahibi/yöneticisiyle görüşülmüştür.

### 3.4.2. Veri Toplama Yöntem ve Aracı

Durum araştırmalarında genellikle birden fazla veri toplama yöntemi kullanılır (Yıldırım ve Şimşek, 2013: 83). Bu çalışmada da veriler, görüşme, derinlemesine görüşme ve yarı-yapılandırılmış görüşme olmak üzere üç farklı yolla toplanmıştır. Çalışma boyunca Yalova il merkezi ve ilçelerinde, özellikle yabancıların daha çok konut almayı tercih ettiği bölgelere ziyaretlerde bulunulmuş ve bu ziyaretler sırasında hem günlük yaşam ve iletişim pratikleri yerinde gözlenmiş hem de turizm alanında faaliyet yürüten her kesimden işletmeci ve çalışanla serbest görüşmeler yapılarak konuya ilişkin veriler toplanmıştır.

Araştırmada veriler yapılandırılmamış/derinlemesine ve yarı yapılandırılmış görüşme teknikleriyle toplanmıştır. Görüşülenleri daha yakından tanıyabilmek ve görüşme formunda yer alacak soruları belirleyebilmek amacıyla görüşmelerin ilk ikisi ön görüşme niteliği taşımaktadır. Derinlemesine mülakat yöntemiyle yapılan bu ön görüşmelerden sonra yarı yapılandırılmış görüşme formunun nihâi hâli elde edilmiştir.

Yarı yapılandırılmış görüşmede, önceden sorulması planlanan soruları içeren bir görüşme formu hazırlanmasına karşın, araştırmacı bu sorularla bağlı değildir. Görüşmenin gelişimine bağlı olarak değişik yan ya da alt sorularla görüşmenin akışı değiştirilebilir veya kişinin yanıtlarını açması ya da ayrıntılandırması sağlanabilir (Daymon ve Holloway, 2003: 225). Bu çalışmada da görüşmenin akışına bağlı olarak yan ya da alt sorularla görüşmenin akışını etkileyebilmek ve elde edilen verileri daha sistematik ve karşılaştırılabilir kılmak için anket ya da yapılandırılmış görüşme yerine, yarı yapılandırılmış görüşme tekniği tercih edilmiştir (Işık, 2013: 13). Araştırma sırasında görüşülenlerin çekinmeleri sebebiyle görüşmeler sırasında ses kayıt cihazı ya da kamera kullanılmamış, veriler elle yazılmak suretiyle kayıt edilmiştir.

### 3.4.3. Verilerin Analizi

Nitel veri analizinde kullanılan yöntemlerden birisi olan betimsel analiz yaklaşımına göre, elde edilen veriler, daha önceden belirlenen temalara göre özetlenebilmekte ve yorumlanabilmektedir. Veriler araştırma sorularının sunduğu temalara göre düzenlenebileceği gibi, görüşme ve gözlem esnasında kullanılan boyutlar doğrultusunda da sunulabilir. Betimsel analizde, görüşülen bireylerin fikirlerini çarpıcı biçimde yansıtmak amacıyla doğrudan

alıntılara sıkça yer verilebilir. Bu analiz yönteminde amaç, elde edilen bulguları düzenlenmiş ve yorumlanmış bir biçimde okuyucuya sunmaktır. Bu amaçla elde edilen veriler, önce açık biçimde betimlenmekte sonrasında da bu betimlemeler açıklanarak yorumlanmakta, neden-sonuç ilişkileri irdelenmekte ve birtakım sonuçlara ulaşılmaktadır. Ortaya çıkan temaların anlamlandırılması ve geleceğe yönelik tahminlerde bulunulması da, araştırmacının yapacağı yorumların boyutları arasında yer alabilmektedir (Yıldırım ve Şimşek, 2013: 256). Betimsel analiz olarak tasarlanan bu çalışmada da elde edilen veriler, görüşülenlerin sıklıkla dile getirdiği konularda doğrudan alıntılara yer verilerek belirlenen temalara göre düzenlenmiş ve yorumlamayla geleceğe yönelik çıkarımlarda bulunulmuştur.

Nitel veri analizinde kullanılan yöntemlerden bir diğeri olan içerik analizi yaklaşımında amaç, elde edilen verileri izah edebilecek kavram ve ilişkilere ulaşmaktır. Betimsel analizde özetlenmiş ve yorumlanmış olan veriler, içerik analiziyle daha derin bir işleme tâbi tutulmakta ve betimsel bir yaklaşımla fark edilemeyen kavramlar da keşfedilebilmektedir. Bu çerçevede, içerik analizi sayesinde veriler tanımlanır ve verilerin içinde saklanabilecek olan gerçekler ortaya çıkarılmaya çalışılır. İçerik analizinde temel olarak yapılan işlem, birbirine benzeyen verilerin belirli kavramlar çerçevesinde bir araya getirilmesi ve bunların okuyucunun anlayabileceği şekilde düzenlenerek yorumlanmasıdır (Yıldırım ve Şimşek, 2013: 259).

İçerik analizinin yapılışında izlenen birtakım aşamalar vardır. Bunlardan ilki verilerin kodlanmasıdır. Kodlamada kullanılan kavramlar, araştırmacının kendisinden, okuduğu alanyazından ya da verinin içinden gelebilir. Araştırmacı veriler arasında saptadığı bir bölümü kavramlaştırırken veya kodlarken o bölümü en iyi yansıtabilecek kavramı bulmaya çalışır. Bu kavram gerektiğinde değiştirilebilir. Mühim olan kavramın, o bölümü en etkili biçimde yansıtabilmesidir. Strauss ve Corbin, üç tür kodlamadan söz etmektedir: daha önceden belirlenmiş kavramlara göre yapılan kodlama, verilerden çıkarılan kavramlara göre yapılan kodlama, genel bir çerçeve içinde yapılan kodlama. Genel çerçeve içinde yapılan kodlama birinci ve ikinci tür kodlama biçimlerinin birleşiminden oluşmaktadır. Yâni, verilerin analizinden önce genel bir kavramsal yapı oluşturularak buna göre kodlama yapılmakta ancak ortaya çıkan yeni kodlar da listeye dâhil edilmektedir. Bu türden bir kodlama sürecinde, genel kategoriler veya temalar önceden belirlenmekte ve bu temalar altında yer alabilecek olan daha ayrıntılı kodlar verilerin incelenmesi sonucu ortaya çıkmaktadır. Toplanan verilerin tümüyle kodlanması şart değildir ve ayrıca ifâdeler ile cümleler kodlamaya temel oluşturmaktadır.

(Aktaran Yıldırım ve Şimşek, 2013: 261-265). İçerik analizinin ikinci aşamasında; kodlardan yola çıkarak verileri genel düzeyde açıklayabilen ve kodları belirli kategoriler altında toplayabilen temaların bulunması gerekmektedir. Bu aşamada ortaya çıkan temalar daha genel bir olguya işaret eder. Tematik kodlamanın kaç düzeyde yapılacağına dair bir genelleme bulunmamaktadır. Tematik kodlama aşamasını, verilerin ortaya çıkan kodlara ve temalara göre düzenlenmesi aşaması takip eder. Bu aşamada verilerin yalın bir dille tanımlanması, açıklanması ve sunulması önemlidir. Bu aşamada araştırmacı, kendi görüş ve yorumlarına yer vermez ve toplanan bilgileri işlenmiş bir biçimde okuyucuya sunar. Son aşamada ise, ayrıntılı bir biçimde tanımlanan ve sunulan bulgular araştırmacı tarafından yorumlanır ve bazı sonuçlar çıkarılır. (Yıldırım ve Şimşek, 2013: 269-270).

Bu çalışmada da içerik analizi sırasında izlenmesi gereken aşamalara büyük ölçüde uyulmuş, öncelikle alan yazından ve yasal düzenlemelerden faydalanılarak beş ayrı tema belirlenmiştir. Görüşmelerden elde edilen veriler doğrultusunda bu tema altındaki konuları yalın bir şekilde anlatan kavram ve ifadeler belirlenmiş, bu kavramların ne sıklıkta kullanıldığına ilişkin hazırlanan tabloların analizi yapılmıştır.

### 3.5. Araştırmanın Kapsam ve Sınırlılıkları

Türkiye’de yabancılara konut satışı özellikle son yıllarda önemli bir tartışma mecrası hâline gelmiştir. Bu sebeple yabancılara konut satışının etkilerinin ortaya konulması sorunun daha sağlıklı bir zeminde tartışılmasına olanak sağlayacaktır. Türkiye genelinde yabancılara konut satışının turizme etkilerini belirleyecek bir araştırma yapmak bu çalışmanın boyutlarını aşacaktır. Bu yüzden araştırma sâdece Yalova iliyle sınırlandırılmıştır.

Yüzölçümü ve nüfus göz önüne alındığında Türkiye’nin en küçük illeri arasında yer almasına karşın yabancılara konut satışında ilk sıralarda yer alması ve 2014, 2015 ve 2016 yıllarında yabancılara yapılan satışların ildeki toplam konut satışına oranlandığında ülke genelinde 1’inci sırada bulunması, Yalova’yı incelemeye değer bir örnek hâline getirmektedir.

Araştırma sırasında yapılan gözlemlerde yabancılara konut satışından en fazla etkilenen sektörün konaklama sektörü olduğu görülmüş bu yüzden turizmin tüm paydaşları yerine sâdece konaklama işletmesi sahipleri/yöneticileri araştırma evreni olarak belirlenmiştir. Bu evren içerisinden yargısal örneklem yöntemiyle belirlenen 10 adet konaklama tesisi sahibi/yöneticisiyle görüşme yapılmıştır.

### 3.6. Araştırmanın Bulguları

Bu bölümde araştırma sırasında elde edilen bulguların sistematik bir sunumu gerçekleştirilmiştir. Bu çerçevede görüşme formunda katılımcılara yöneltilen her bir soruya verilen yanıtlar ayrı ayrı analiz edilerek elde edilen bulgular; *Yalova'da gerçekleşen yabancılara konut satışlarının il turizmine ekonomik etkileri*, *Yalova'da gerçekleşen yabancılara konut satışlarının il turizmine sosyo-kültürel etkileri*, *Yalova'da gerçekleşen yabancılara konut satışlarının il turizmine çevresel etkileri*, *Yalova'da gerçekleşen yabancılara konut satışlarının ilde faaliyet gösteren konaklama işletmelerine etkileri*, *Yalova ilinde gayrimenkul edinim imkânlarının kısıtlanması veya kolaylaştırılmasına yönelik görüşler* başlıkları altında sunulmuştur.

Görüşme formundan elde edilen bilgilerin her soru için ayrı ayrı betimsel ve içerik analizi yapılmıştır. Yabancılara konut satışının turizme olan ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel etkileri, konaklama sektörüne etkileri ve gayrimenkul ediniminin kısıtlanması veya kolaylaştırılmasına yönelik olarak elde edilen değerlendirmeler, aşağıdaki alt başlıklar hâlinde betimsel ve içerik analizine tâbi tutulmuştur.

#### 3.6.1. Yalova'da Yabancılara Konut Satışlarının İl Turizmine Ekonomik Etkileri

Görüşmede sorulan ilk soru, konaklama işletme sâhipleri veya yöneticilerinin, yabancılara bu denli yoğun konut edindiği Yalova ilinde ekonomik açıdan turizme etkilerine ilişkin değerlendirmelerini ortaya çıkarmayı amaçlamaktadır. Bu soruya verilen cevaplar aşağıda özetlenmektedir:

Çevreye duyarlı butik otel sınıfında olan ve yurt çapında faaliyet gösteren zincir oteller grubunun bir üyesi olan otelin genel müdür yardımcılığı ve halkla ilişkiler ve güvenlik müdürlüğü görevini icra eden ilk katılımcı, yabancılara konut ediniminin ekonomik açıdan birçok sonuç doğurduğunu; “konut edinme sürecinde Yalova’yı ziyaret eden yabancılara kendi işletmelerinde konakladığını, konut arayan yabancı müşterileri ülkeye getiren yerli ve yabancı gayrimenkul aracılarının da işletmelerinde kaldığını, özellikle yaz aylarında bu türden turizm hareketlerinin artış gösterdiğini, yerleşik yabancılara ziyaret için Yalova’ya gelen bazı misafirlerin de tesiste konakladıklarını, işletme içerisinde restoran ve SPA merkezinin de bu yoğunluktan faydalandığını, ulaşım sektörünün de bu durumdan olumlu etkilendiğini, turistik

hizmetlerin kalitesinin arttığını” belirtmiştir. Bununla birlikte katılımcı; “konut edinen yabancıların, edinim sonrası konaklama tesislerinde artık kalmadıklarını, potansiyel müşteri kaybına uğradıklarını, bu evlerde kayıt dışı olarak konaklamaların yapıldığını, konutlarda konaklayan turistlerin harcamalarında zamanla azalmalar görüldüğünü, turizm sektör çalışanlarının da konut satışına aracılık ettiklerini, İlde arazi başta olmak üzere bütün gayrimenkullerin aşırı derecede fiyatlarının arttığını, gıda ve ulaşım gibi alanlarda da pahalılaşma görüldüğünü, diğer sektörlere olan ilginin azalarak tarım ve sanayide çalışmak yerine arazi ve konut satışlarıyla geçim sağlama kaygısının arttığını” ifade etmiştir. Katılımcı, “Yalova iline gösterilen aşırı talebin bir süre sonra telafisi mümkün olmayacak zararlar verebileceğini ve İspanya’nın Calve bölgesinde buna benzer sıkıntıların yaşandığını” da eklemiştir.

Dört yıldızlı bir termal otelin muhasebe müdürlüğü görevini icra eden 2’nci katılımcı; “yabancıların konut ediniminin ekonomik açıdan harekete yol açsa da olumlu etkilerin çok sınırlı kaldığını, konut edinen yerleşik yabancılar tarafından günübirlik SPA kullanımının bir miktar arttığını, doluluk oranlarını azalttığını, konutlarda kayıt dışı konaklamalar yapıldığını, bölgedeki emlak fiyatlarının aşırı yükseldiğini, maaşlı çalışan yerli halkın bölgeden ev satın almasının neredeyse imkânsız hâle geldiğini belirtmiştir. Ayrıca Yalova iline Araplarca gösterilen ilginin son yıllarda Trabzon ve Sakarya illerine kaydığını, bundan dolayı da bir miktar müşteri kaybı yaşadıklarını” ifade etmiştir.

Dört yıldızlı bir otelin sâhibi olan 3’ncü katılımcı; “yabancıların konut ediniminin ekonomik açıdan olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisini gözlemlemediğini sâdece son yıllarda müşteri profilinin bir grubunun Trabzon ve diğer illere yöneldiğini” belirtmiştir. Katılımcının bahsetmiş olduğu hususlar ikincil kaynaklarla elde edilen verilerle de doğrulanmaktadır. Trabzon ilinde yabancılara yapılan konut satış sayıları son yıllarda kamuoyunun dikkatini çekmeye başlamıştır.

Dört yıldızlı bir otelin genel müdürlüğü görevini icra eden olan 4’ncü katılımcı; “yabancıların konut edinimi öncesinde potansiyel müşteri ve aracılardan tesislerinde sıklıkla kaldıklarını, konut satın alan yerleşik yabancıları ziyaret eden kişilerden bir kısmının da otelde konakladıklarını, yerleşik yabancıların bir kısmının tesiste bulunan SPA üyeliklerinin bulunduğunu, ildeki inşaat başta olmak bütün sektörlerle doğrudan veya dolaylı olarak olumlu etkilerinin olduğunu” belirtmiştir. Bununla birlikte, olumsuz etkilerinin fazlaca hissedilmese de satın alınan konutlarda Türkiye’de yaşayan yabancılar vasıtasıyla kayıt dışı şekilde



konaklama yapıldığını, konutlarda uzun sürelerle kalan yabancıların turizm harcamalarının giderek azaldığını, turizm ve emlakçılık sektöründe kayıt dışı faaliyetlerin giderek arttığını yabancıların yoğunluğu nedeniyle bölgede tüm hizmetlerin diğer illere oranla daha pahalı olduğunu, konut ve dükkan satış ve kira bedellerinde aşırı artışlar yaşandığını, emlak sektörü ve seyahat acentesi çalışanlarının da bu süreçte kayıt dışı gelir elde ettiklerini ifade etmiştir.

Üç yıldızlı bir termal otelin genel müdürlüğünü yapan 5'inci katılımcı, "konut edinen yabancılar sonucunda doluluk oranlarının bir miktar olumsuz etkilendiğini ve müşteri kaybına uğradıklarını ancak işletmelerinde yabancılarla konut satış standı bulunduğunu ve otel sâhiplerinin de yabancılarla konut satışı yaptığını, emlak fiyatlarında görülen artışın diğer illerle oranla çok yüksek oranda olduğunu, gününbirlik kullanımlarda kısmen artış yaşandığını" belirtmiştir. Katılımcının bahsetmiş olduğu konut satış standı bizzat otelin lobisinde gözlemlenmiştir.

Dört yıldızlı bir termal otelin genel müdürlüğünü yapan 6'ncı katılımcı, "konut edinerek bölgede kısa veya uzun süreli kalan yabancıların küçük ve orta nitelikli işletmelerin ayakta kalmasında önemli katkılarının bulunduğunu, turizmde mevsimselliğin azalması yönünde bir etki gösterbildiği, yeme-içme başta olmak üzere birçok hizmet sektör grubunun bu durumdan faydalandığını belirtmekle birlikte bölgede yaşayan Arapların da emlak işine girdiklerini, gayrimenkul fiyatları başta olmak üzere tüm hizmetlerde aşırı derecede pahalılaştırmanın görüldüğünü" ifade etmiştir. Bununla birlikte katılımcı, "Yalova'ya tatil amaçlı gelen Arapların otellerde kalmak yerine bölgede konutu olan Arapların evlerinde kaldığını, bu konutların Türkiye'de yaşayan yerli ve yabancı tanıdıklar vasıtasıyla veya internet üzerinden kayıt dışı olarak kısa veya uzun sürelerle kiralanarak haksız kazanç elde edildiğini, turistik harcamaların azaldığını dolayısıyla yabancıların konut edinmesinin kendi işletmelerine 'zerre kadar faydasının' bulunmadığını" belirtmiştir.

Belediye belgeli ve 200 yataklı bir otelin sâhibi olan 7'nci katılımcı, "konut edinimi öncesinde Yalova'ya gelen tatilcilerin ve edinime aracılık edenlerin bir kısmının otellerinde kaldığını, yerleşik yabancıları ziyaret için Yalova'ya gelen bazı misafirlerin de tesiste konakladıklarını, tatil amaçlı gelenlerle yaptıkları görüşmelerden bu bilgiyi teyit ettiğini, gayrimenkul aracılık hizmetlerinde ve turizm hareketlerinde kayıt dışı faaliyetlerin arttığını ve bu durumdan rahatsız olduklarını" belirtmiştir. İldeki gayrimenkul fiyatlarının aşırı artışında yabancıların talebinin önemli etkisi olduğunu da ifade eden katılımcı, yerli halkın bu durumdan rahatsız olduğunu da eklemiştir.

Belediye belgeli ve 24 yataklı bir otelin sâhibi olan ve Suudi Arabistan vatandaşı olan 8'inci katılımcı, konaklama işiyle berâber konut satış işiyle ilgilendiğini belirtmiştir. İletişim güçlüğü nedeniyle görüşmenin devamı mesul müdürlük görevini yapan şahısla gerçekleştirilmiştir. Katılımcı, “konut satış sayısında yaşanan aşırı artış ve yerleşik Arap turistlerin çoğalmasından dolayı Bursa, Kocaeli ve İstanbul gibi şehirlerden Yalova'ya gününbirlik gezi amacıyla gelen yerli turistlerin rahatsız olduğunu, turizm harcamalarının istenen düzeylerde olmadığını, ulaşım, gıda ve kiralık ev fiyatlarındaki aşırı derecede yükselişin yerel halkı rahatsız ettiğini ve yabancılara ait konutlarda Arap turistler başta olmak üzere konaklamalar yapıldığını” belirtmiştir. Çınarcık başta olmak üzere İlde yazlık evi bulunan yerli halkın da bu durumdan rahatsız olduğunu ekleyen katılımcı, genel olarak işletmelerine olumlu etkilerinin kısıtlı olduğunu ifade etmiştir.

Belediye belgeli ve 36 yataklı bir otelin sâhibi olan 9'uncu katılımcı, “yabancıların konut edinimine gösterdiği aşırı talebin bölgedeki enflasyonun artmasına neden olduğunu, otel müşterilerinin bu konutlarda kalarak doluluk oranlarını azalttığını, kayıt dışı yabancı istihdamın olduğunu, kayıt dışı faaliyet gösteren Arap emlakçılar yüzünden otellerin olumsuz etkilendiğini” belirtmiştir. Emlak sektör çalışanlarının turizm sektörüyle de ilgilendiğini, bu durum neticesinde turizm alanında haksız rekabet oluştuğuna da ifade eden katılımcı, genel anlamda olumsuz ekonomik etkilerin olumlu ekonomik etkilerden çok daha fazla olduğunu söylemiştir.

Belediye belgeli ve 60 yataklı bir otelin sâhibi olan 10'uncu katılımcı, “yabancıların konut edinimine gösterdiği aşırı talebin diğer sektörlerle olan etkilerinin olumlu olduğunu, yeni istihdam alanları doğduğunu ancak konaklama sektörünün bu olumlu etkilerden faydalanamadığını ve gayrimenkul fiyatlarında görülen artışların yerli halkın ekonomik şartlarını aşırı derecede zorladığını” belirtmiştir. Doluluk oranlarının azaldığını ve son yıllarda Trabzon iline yönelen yabancıların olduğunu da ekleyen katılımcı gayrimenkul fiyat artışlarının ortaya çıkan en büyük olumsuz etki olduğunu ifade etmiştir. Katılımcının bahsetmiş olduğu hususlar ikincil kaynaklarla elde edilen verilerle de doğrulanmaktadır. Trabzon ilinde yabancılara yapılan konut satış sayıları son yıllarda kamuoyunun dikkatini çekmeye başlamıştır ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)).

Verilerin betimsel olarak sunulmasına ilave olarak, içerik analiziyle katılımcıların görüşlerinin içerikleri, sistematik bir şekilde incelenerek yabancılara konut satışının turizme

olumlu ekonomik etkileri kavram ve temalar halinde belirlenerek her birinin kullanım sıklığı tablolar halinde aşağıda sunulmuştur.

**Tablo11:Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumlu Ekonomik Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu**

Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumlu Ekonomik Etkileri	İfade Eden Katılımcı Sayısı
Ekonomik canlılığı artırması	5
Günübirlik tesis (Restoran, SPA vb.) kullanımlarının artışı	4
Konut edinimi öncesinde yabancıların turistik faaliyetleri	3
Konut satışına aracılık eden yerli ve yabancıların turistik faaliyetleri	3
Konut satışı sonrasında yerleşik yabancıları ziyaret için gelen turist miktarının artması	3
Turizm sektöründe çalışanların da emlak satışına aracılık ederek kazançlarını arttırmaları	3
Turizm sektörüne canlılık getirmesi (Yeme-içme, seyahat acenteleri, ulaşım, alışveriş ve araç kiralama)	2
Turistik hizmetlerin kalitesinin artması	2
Yeni turizm yatırımlarının artması	1
Yeni iş imkânlarının doğması ve istihdamın artması	1
Turizmde mevsimselliğin azalması	1

Yabancılara konut satışının bölge turizmine ekonomik olarak olumlu etkilerine ilişkin hazırlanan tablo incelendiğinde; konut satışı öncesinde ve konut satışı esnasında konut müşterisi yabancılarla onlara aracılık eden şahıslardan kaynaklanan kısıtlı ve geçici bir turizm hareketi oluşması, ekonomik canlılık belirtileri ve yerleşik yabancıları ziyarete gelen yabancılardan kaynaklanan turizm hareketlerine vurgu yapıldığı görülmektedir.

Verilerin betimsel olarak sunulmasına ilave olarak, içerik analiziyle katılımcıların görüşlerinin içerikleri, sistematik bir şekilde incelenerek yabancılara konut satışının turizme olumsuz ekonomik etkileri kavram ve temalar halinde belirlenerek her birinin kullanım sıklığı tablolar halinde aşağıda sunulmuştur.

**Tablo 12: Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumsuz Ekonomik Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu**

Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumsuz Ekonomik Etkileri	İfade Eden Katılımcı Sayısı
Yabancılara ait konutlarda kayıtdışı konaklama yapılması	8
Gayrimenkul (Konut, dükkân ve arazi) fiyatlarındaki aşırı artış	8
Bölgede hayat pahalılığına yol açması	6
Turistik harcamaların azalması	6
Konut satışı sonrası potansiyel müşteri kaybı	5
Doluluk oranlarının azalması	5
Yerli turistlerin (İkinci konut sahibi, günübirlikçi) talebinin azalması	4
Diğer sektörlere olan rağbetin azalması (Tarım ve sanayi)	4
Aşırı miktarda konut satışı nedeniyle bölgenin cazibesini yitirmesi (Potansiyel Arap turistlerin başka bölgelere yönelmesi)	4
Kayıt dışı turizm hareketlerinin artması	4
Yabancı yatırımcıların sadece emlak sektörüyle ilgilenmeleri (Turizm ve diğer alanlarda istihdam ve katma değer getirici yatırımlar yapmamaları)	4
Kayıt dışı emlakçılığın artması	4
Kayıt dışı yabancı istihdamının artması	2

Yabancılara konut satışının bölge turizmine ekonomik olarak olumsuz etkilerine ilişkin hazırlanan tablo incelendiğinde; öncelikle katılımcıların ifade ettiği olumsuz etkilerin olumlu etkilere oranla daha fazla olduğu görülmüştür. Katılımcıların büyük çoğunluğu; yabancıların edindiği konutlarda yerli ve yabancı araçlar vasıtasıyla veya internet üzerinden müşterilerin konakladığı, bu durumun doğal olarak otellerde doluluk oranlarını azalttığı, bu evlerde konaklayan yabancıların turizm harcamalarının oldukça düşük olduğu, gayrimenkul ve turizm sektöründe kayıt dışı faaliyetlerin giderek arttığı, gayrimenkul fiyatlarının aşırı derecede arttığı, bu artışın bölgedeki potansiyel turizm yatırımlarının da önünü kestiği, yatırımcıların istihdam yaratıcı işletmeler kurmak yerine inşaat ve emlak sektörlerine

yöneldiği ve bölgede enflasyonun diğer şehirlere göre daha yüksek oranlarda seyrettiği hususlarını vurgulamışlardır.

### 3.6.2. Yalova'da Yabancılara Konut Satışlarının İl Turizmine Sosyo-Kültürel Etkileri

Görüşmede sorulan 2'nci soru, konaklama işletme sâhipleri veya yöneticilerinin, yabancıların bu denli yoğun konut edindiği Yalova ilinde sosyo-kültürel açılardan turizme etkilerine ilişkin değerlendirmelerini ortaya çıkarmayı amaçlamaktadır. Bu soruya verilen cevaplar aşağıda özetlenmektedir:

İlk katılımcı, “yabancılara konut satışı yapan yerli halkın bir süre sonra pişmanlık duyduğunu, yabancı talebiyle aşırı yükselen gayrimenkul fiyatları neticesinde ilde çalışan kesimin ev almasının çok güçleştiğini, kira fiyatlarında görülen artışla berâber yerli halkta öykünme ve kıskançlık duygusunun oluştuğunu” ifade etmiştir. Katılımcı ayrıca, “Suriye uyruklu kişiler başta olmak üzere konut edinerek Yalova ilinde yaşayan Arapların toplu hâlde gezdiklerini ve yerli halkla entegre olamadıklarını” belirtmiştir.

2'nci katılımcı; konut edinen yabancıların genellikle varlıklı Araplar olduğunu bu nedenle sosyo-kültürel açıdan herhangi bir olumlu veya olumsuz etki gözlemleyemediğini belirtmiştir. 3'üncü katılımcı; konut edinen yabancıların sosyo-kültürel açıdan turizme herhangi bir etkisi olup olmadığına ilişkin soruyu cevaplamak istememiştir.

4'üncü katılımcı; “yabancıların bu kadar yüksek oranlarda konut edinmesinin bir süre sonra gettolaşmaya yol açacağını ve yerli müşteriler başta olmak üzere bu durumdan birçok paydaşın olumsuz etkileneceğini” belirtmiştir. Yabancılara konut satışının belirli mahallelerde yoğunlaşması bu değerlendirmeyi doğrulamaktadır.

5'nci katılımcı; “yabancıların bu kadar yüksek oranlarda konut edinmesinin yerli halkı rahatsız ettiğini, yerli halkla yabancılar arasında herhangi bir kaynaşmanın olmadığını” ifade etmiştir. Katılımcı ayrıca, “konut satışıyla oluşan göç kitlesinin nitelikli olmadığını, il merkezindeki sâhil ve Gazi Osman Paşa Mahallesi başta olmak üzere birçok yerde kalabalık gruplar hâlinde gezmelerinin hoş olmadığını” belirtmiştir.

6'ncı katılımcı; “İstanbul Fatih ilçesindeki yerleşik yabancıların kalabalık gruplar hâlinde hareket ettiğini, sâdece kendi içlerinde ticâret yaptıkları ve çeşitli suç oluşumları

oluşturduğunu, bu kadar yoğun şekilde yabancıların konut edinimi olduğu takdirde benzer risklerin Yalova iline de sıçrayabileceğini” ifade etmiştir. Katılımcı, bu sorunun varlıklı Araplardan ziyâde Suriye uyruklu vatandaşlardan kaynaklandığını eklemiştir.

7’nci katılımcı; yabancıların bu kadar yüksek oranlarda konut edinmesinden kaynaklanan fiyat artışlarının yerli halkı rahatsız ettiğini belirtmiştir. Ücretli çalışan yerli halkın gayrimenkul edinebilmesinin zorlaştığını hattâ imkânsız hâle geldiğini de ekleyen katılımcı bu durumun yabancılara karşı düşmanlık duygusunu doğurabileceğini ifade etmiştir.

8’inci katılımcı; “yerleşik yabancı sayısının artmasının özellikle günübirlik geziler için Yalova ilini tercih eden yerli tatilcileri ve bölgede ikinci konut olarak kullanılan yazlık ev sâhiplerini huzursuz ettiğini” belirtmiştir. Özellikle Çınarcık ilçesinde bu kapsamda değerlendirilebilecek olan çok sayıda yazlık ev bulunduğu, yazlık ev kullanımının da bölgedeki turizm hareketlerinin ana unsurlarından birisi olduğu bilinmektedir.

9’uncu katılımcı; “aşırı artış gösteren yerleşik yabancı nüfusunun varlıklı Araplardan kaynaklandığını ve şimdilik sosyal açıdan büyük sorunlara yol açmasa da Suriye uyruklu kişiler nedeniyle bir miktar risk olduğunu” belirtmiştir. Bahçelievler Mahallesi’nin neredeyse bir Arap yerleşimi hâline dönüştüğünü ekleyen katılımcı, “bâzen yabancı bir ülkedeymiş gibi hissettiğini” ifade etmiştir.

10’uncu katılımcı; “yerleşik yabancıların büyük kısmını oluşturan varlıklı Arapların turizme sosyal açıdan olumlu etkileri olduğunu ve Arap coğrafyasının uzun yıllardır Yalova’yı bildiğini belirtmekle birlikte Suriye uyruklu şahısların bu olumlu etkilerde bir payının olmadığını” ifade etmiştir. Konut satışı yoluyla bölgeye yönelik niteliksiz göçün de sosyal açılardan riskler barındırabileceği katılımcı tarafından eklenmiştir.

Verilerin betimsel olarak sunulmasına ilave olarak, içerik analiziyle katılımcıların görüşlerinin içerikleri, sistematik bir şekilde incelenerek yabancılara konut satışının turizme olumlu sosyo-ekonomik etkileri kavram ve temalar halinde belirlenerek her birinin kullanım sıklığı tablo halinde aşağıda sunulmuştur.

**Tablo 13: Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumlu Sosyo-Kültürel Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu**

Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumlu Sosyo-Kültürel Etkileri	İfade Eden Katılımcı Sayısı
Yerleşik yabancılarla yerel halkın kaynaşması	2
Toplum yapısının olumlu anlamda değişimi	1

Yabancılara konut satışının bölge turizmine sosyo-kültürel olarak olumlu etkilerine ilişkin katılımcıların değerlendirmeleri ve görüşme içerikleri doğrultusunda hazırlanan tablo bir arada incelendiğinde; yabancılara konut satışının olumlu sosyo-kültürel etkilerinin son derece kısıtlı olduğu görülmektedir.

Verilerin betimsel olarak sunulmasına ilave olarak, içerik analiziyle katılımcıların görüşlerinin içerikleri, sistematik bir şekilde incelenerek yabancılara konut satışının turizme olumsuz sosyo-kültürel etkileri kavram ve temalar halinde belirlenerek her birinin kullanım sıklığı tablo halinde aşağıda sunulmuştur.

**Tablo 14: Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumsuz Sosyo-Kültürel Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu**

Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumsuz Sosyo-Kültürel Etkileri	İfade Eden Katılımcı Sayısı
Yerel halkla kaynaşamama	3
Yerel halkta oluşan yüksünme duygusu	3
Gayrimenkul fiyatlarındaki artıştan duyulan rahatsızlık	2
Gettolaşmanın getirdiği sorunlar	2
Niteliksiz göçün artması	1

Yabancılara konut satışının bölge turizmine sosyo-kültürel olarak olumsuz etkilerine ilişkin katılımcıların değerlendirmeleri ve görüşme içerikleri doğrultusunda hazırlanan tablo bir arada incelendiğinde; yabancılara konut satışının olumsuz sosyo-kültürel etkilerinin daha belirgin olduğu, gayrimenkul fiyatlarında görülen artışın yerel halkı rahatsız ettiği, yabancıların belli mahallelerde yoğunlaştığı, katılımcılarca konut satın alan varlıklı

yabancıların yanı sıra yerleşik Suriyelilerin de aynı kapsamda değerlendirilerek artan yabancı göçünün bölge turizmi üzerinde yakın gelecekte daha fazla olumsuz etkiler doğuracağı ifade edilmiştir.

### 3.6.3. Yalova’da Yabancılara Konut Satışlarının İl Turizmine Çevresel Etkileri

Görüşmede sorulan 3’üncü soru, konaklama işletme sâhipleri veya yöneticilerinin, yabancıların bu denli yoğun konut edindiği Yalova ilinde çevresel açılardan turizme etkilerine ilişkin değerlendirmelerini ortaya çıkarmayı amaçlamaktadır. Bu soruya verilen cevaplar aşağıda özetlenmektedir:

3’üncü ve 6’ncı katılımcının cevap vermediği bu soruya cevap veren katılımcıların hiçbirisi, yabancıların Yalova ilinde konut ediniminin çevresel açıdan olumlu etkilerinden bahsetmemiştir. İlk katılımcı, “yabancılara konut satış eğiliminin bölgedeki tarım ve orman arazilerinin kolay yoldan para kazanmak amacıyla imarlı arsalarla dönüşüm sürecini hızlandırdığını, bölgede altyapı sorunlarının arttığını, trafik yoğunluğunu çekilmez boyutlara taşıdığını” ifade etmiştir. Katılımcı ayrıca, “kırsal alanların da yoğun yapılaşmaya maruz kaldığını, tarım arazilerinde kaçak yapılaşmanın arttığını ve bütün bu olumsuzlukların kısa dönemde fark edilemese de orta ve uzun dönemde bölgenin turistik çekim unsurlarının hızla yitirilmesine neden olacağını” belirtmiştir.

2’nci katılımcı, “yabancılara konut satış eğiliminin bölgedeki tarım ve orman arazilerinin imara açılmasıyla turistik çekim unsurlarının azaldığını bunun sonucunda da son yıllarda yabancı turistlerin yeni destinasyonları keşfettiklerini” ifade etmiştir. İklim ve doğa şartları olarak Yalova’ya benzeyen diğer illerde yabancıların konut edinme eğiliminin artması katılımcının belirttiği hususlarla örtüşmektedir.

4’ncü katılımcı, “yerleşik yabancı sayısının artmasıyla özellikle yaz aylarında bölgede trafik yoğunluğunun arttığını ve altyapı sorunlarının görüldüğünü” ifade etmiştir. 5’inci katılımcı yabancılara konut satışının bölgedeki imarsız tarım arazilerinin de imara açılma sürecini hızlandırdığını belirtmiştir.

7’nci katılımcı, “Yalova’nın esas turistik çekim unsuru olan doğal güzelliklerinin aşırı betonlaşmayla zarar gördüğünü” ifade etmiştir. 8’inci katılımcı, “önceki yıllarda çevre illerden seyahat için gelen yerli turistlerin artık Yalova’yı tercih etmediğini, bölgeye verilen



çevresel tahribatın da buna neden olduğunu, Çınarcık başta olmak üzere yerli vatandaşlara ait olan ikinci konutların da önceki yıllardaki cazibesini yitirdiğini, kullanılmayan ikinci konutların da çevresel açıdan zararlar doğurabildiğini” belirtmiştir.

9 ve 10’uncu katılımcılar da yabancılara villa satışı başta olmak üzere gayrimenkul satışlarının tarım ve orman arazilerinin azalmasına neden olduğunu, bunun da gelecekte telafisinin olamayacağını ve Yalova’nın turizminin bu durumdan olumsuz etkileneceğini belirtmiştir. Bölgenin turistik cazibesinin temelinde doğal güzellikler ve termal kaynakların bulunduğunu ilave eden katılımcılar bu unsurların muhafazası için ilâve tedbirlerin alınması gerektiğini ifade etmişlerdir.

Yabancılara konut satışının turizme olumlu çevresel etkilerine ilişkin soruya katılımcılar tarafından herhangi bir cevap verilmediğinden bu hususta içerik analizi yapılamamıştır. Verilerin betimsel olarak sunulmasına ilave olarak, içerik analiziyle katılımcıların görüşlerinin içerikleri, sistematik bir şekilde incelenerek yabancılara konut satışının turizme olumsuz çevresel etkileri kavram ve temalar halinde belirlenerek her birinin kullanım sıklığı tablo halinde aşağıda sunulmuştur.

**Tablo 15:Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumsuz Çevresel Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu**

Yabancılara Konut Satışının Turizme Olumsuz Çevresel Etkileri	İfade Eden Katılımcı Sayısı
Tarım arazilerinin imara açılması	4
Orman arazilerinin imara açılması	3
Aşırı betonlaşma	2
Trafik yoğunluğunun artması	2
Altyapı sorunlarının artması	2
Kırsal bölgelerin de kentleşmenin getirdiği çevresel sorunlara maruz kalması	1
Kaçak yapılaşmanın artması	1
Kullanılmayan ikinci konutlar	1

Yabancılara konut satışının bölge turizmine çevresel olarak olumsuz etkilerine ilişkin katılımcıların değerlendirmeleri ve görüşme içerikleri doğrultusunda hazırlanan tablo bir

arada incelendiğinde; yabancılara konut satışının olumsuz çevresel etkilerin doğmasında önemli bir etken olduğu, konut satışlarıyla elde edilmesi düşünülen maddi kazanç hirsının imarlı olmayan birçok tarım ve orman arazisinin de imara açılmasına neden olduğu, sanayileşmiş kentlere çok yakın bir konumda bulunan Yalova'nın da giderek betonlaşmaya maruz kaldığı ifade edilmiştir.

#### 3.6.4. Yalova'da Yabancılara Konut Satışlarının Konaklama İşletmelerine Etkileri

Görüşmede sorulan 4'üncü soru, konaklama işletme sâhipleri veya yöneticilerinin, yabancılardan bu denli yoğun konut ediniminin kendi işletmeleri başta olmak üzere diğer konaklama tesislerine olan etkilerine ilişkin değerlendirmelerini ortaya çıkarmayı amaçlamaktadır. Bu soruya verilen cevaplar aşağıda özetlenmektedir:

İlk katılımcı; “yabancılardan konut ediniminin; işletme cirosuna olumlu etkisinin olduğunu, doluluk oranlarını kısmen olumlu etkilediğini, otel içindeki restoran ve SPA gibi tesislere olumlu etki sağladığını” ifade etmiştir. Buna karşın katılımcı, “oteli kullanan yerli müşterinin yabancı müşteriden çok hoşnut olmadığını, yeni turizm yatırımları yapılmasında kısmen etkisinin olduğunu Yalova ilinin tanınırlığına olan katkısının sâdece Arap ülkeleriyle sınırlı kalacağını, diğer pazarlara herhangi bir faydasının olmadığını, konutların kayıt dışı kiralanmasının önemli zararlar doğurduğunu” da belirtmiştir.

2'nci katılımcı; “yabancılardan konut ediniminin; işletme cirosuna etkisinin olumsuz olduğunu, doluluk oranlarını kısmen azaldığını ancak otel içindeki restoran ve SPA gibi tesislere olumlu etki sağladığını, yeni turizm yatırımları yapılmasında kısmen etkisinin olduğunu, konaklama tesislerinden ziyâde Yalova ilindeki diğer sektörlerin bu durumdan olumlu etkilendiğini, konutların kayıt dışı kiralanmasının önemli zararlar doğurduğunu” belirtmiştir. 3'üncü katılımcı; “yabancılardan konut ediniminin işletmelerine olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisini gözlemlemediğini sâdece son yıllarda müşteri profilinin bir grubunun Trabzon ve diğer illere yöneldiğini” belirtmiştir.

4'üncü katılımcı; “yabancılardan konut ediniminin işletme cirosuna olumlu etkisinin olduğunu, doluluk oranlarını kısmen olumlu etkilediğini, konut sâhiplerini ziyaret eden yabancılardan otelde konakladığını, otel içindeki restoran ve SPA gibi tesislere olumlu etki sağladığını, yeni turizm yatırımları yapılmasında kısmen etkisinin olduğunu, konutların kayıt dışı kiralanmasının kısmi zararlar doğurabileceğini” belirtmiştir. 5'inci katılımcı;

“yabancıların konut ediniminin işletme cirosuna ve doluluk oranına etkisinin olumsuz olduğunu ancak otel sâhiplerinin aynı zamanda yabancılara konut satışı yaparak başka bir şekilde kârlarını arttırdıklarını, konutların kayıt dışı kiralanmasının önemli zararlar doğurduğunu” belirtmiştir.

6’ncı katılımcı, “yabancıların konut ediniminin işletme cirosuna ve doluluk oranına kesinlikle hiçbir faydasının olmadığını sâdece bölgedeki küçük işletmelerin ayakta kalmasında bir miktar fayda sağladığını” ifade etmiştir. 7’nci katılımcı; “her ne kadar yabancıların konut ediniminden kaynaklanan kayıt dışı konaklama gibi olumsuz etkiler olsa da işletmesinin bu durumdan çok etkilenmediğini, şehir merkezindeki konumu itibâriyle doluluk oranlarının ve işletme gelirlerinin bu durumdan faydalandığını” belirtmiştir.

8’nci katılımcı, “evlerin konaklama amacıyla kullanılması nedeniyle yabancıların konut ediniminin işletme gelirlerini azalttığını ancak otel sâhibi Arap uyruklu şahsın da yabancılara konut satışı işini yaptığını” belirtmiştir. Ayrıca, yerli müşterilerin yabancı uyruklu müşterilerden hoşnut olmadığını ifade etmiştir.

9’uncu katılımcı, yabancıların konut ediniminin doluluk oranlarını kısmen azalttığını ancak bu durumdan çok fazla etkilenmediklerini belirtmiştir. 10’uncu katılımcı da evlerin konaklama amacıyla kullanılması nedeniyle yabancıların konut ediniminin işletme gelirlerini azalttığını, doluluk oranlarının kısmen azaldığını ancak bu durumdan çok fazla etkilenmediklerini ifade etmiştir.

Verilerin betimsel olarak sunulmasına ilave olarak, içerik analiziyle katılımcıların görüşlerinin içerikleri, sistematik bir şekilde incelenerek yabancılara konut satışının konaklama işletmelerine olumlu etkileri kavram ve temalar halinde belirlenerek her birinin kullanım sıklığı tablo halinde aşağıda sunulmuştur.

**Tablo 16:Yabancılara Konut Satışının Konaklama İşletmelerine Olumlu Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu**

Yabancılara Konut Satışının Konaklama İşletmelerine Olumlu Etkileri	İfade Eden Katılımcı Sayısı
Doluluk oranlarının artması	3
Konaklama tesisinin günübirlik kullanımlarının (Restoran, SPA vb.) artması	3
İşletme cirosunun artması	2
Yeni konaklama tesisleri yapılmasını teşvik etmesi	1

Yabancılara konut satışının konaklama işletmelerine olumlu etkilerine ilişkin görüşme içerikleri doğrultusunda hazırlanan tablo incelendiğinde; konut satışı süreci öncesinde ve satış esnasında tesislerde kısmi bir canlılık olduğu, doluluk oranlarının kısmen arttığı ancak konut satışı sonrasında bu doluluk oranlarının olumsuz etkilendiği, tesis içerisinde bulunan günübirlik işletmelerin (SPA, Restoran vb.) kullanım oranlarının yerleşik yabancılar ve yabancılara ait konutlarda konaklayanlar sayesinde bir miktar yükseldiği ifade edilmiştir.

Verilerin betimsel olarak sunulmasına ilave olarak, içerik analiziyle katılımcıların görüşlerinin içerikleri, sistematik bir şekilde incelenerek yabancılara konut satışının konaklama işletmelerine olumsuz etkileri kavram ve temalar halinde belirlenerek her birinin kullanım sıklığı tablo halinde aşağıda sunulmuştur.

**Tablo17:Yabancılara Konut Satışının Konaklama İşletmelerine Olumsuz Etkilerine İlişkin Sıklık Tablosu**

Yabancılara Konut Satışının Konaklama İşletmelerine Olumsuz Etkileri	İfade Eden Katılımcı Sayısı
Kayıt dışı konaklamalardan kaynaklı gelir kaybı	7
Doluluk oranlarının azalması	6
İşletme cirosunun azalması	5
Yerli turistlerin talebinin azalması	2
Haksız rekâbete yol açması	1

Yabancılara konut satışının konaklama işletmelerine olumsuz etkilerine ilişkin katılımcıların değerlendirmeleri ve görüşme içerikleri doğrultusunda hazırlanan tablo bir arada incelendiğinde; olumsuz etkilerin olumlu etkilere nazaran çok fazla dile getirildiği, konut satışı süreci öncesinde ve satış esnasında tesislerde kısmi bir canlılık olduğu, doluluk oranlarının kısmen arttığı ancak konut satışı sonrasında bu doluluk oranlarının olumsuz etkilendiği, tesis içerisinde bulunan günübirlik işletmelerin (SPA, Restoran vb.) kullanım oranlarının yerleşik yabancılar ve yabancılara ait konutlarda konaklayanlar sayesinde bir miktar yükseldiği ifade edilmiştir.

### **3.6.5. Yalova'da Yabancılara Gayrimenkul Satışlarının Kısıtlanması/ Kolaylaştırılmasına Yönelik Değerlendirmeler**

Görüşmede sorulan 5'inci soru, konaklama işletme sahipleri veya yöneticilerinin, yabancıların konut başta olmak üzere gayrimenkul edinim imkânlarının kısıtlanması veya kolaylaştırılması yönündeki değerlendirmelerini ortaya çıkarmayı amaçlamaktadır. Bu soruya verilen cevaplar aşağıda özetlenmektedir:

İlk katılımcı; Yalova ilinde yabancılara konut ve arazi satışının kesinlikle ve ivedi olarak yasaklanması gerektiğini, üretim ve istihdam yaratacak fabrika vb. işyerlerine yönelik doğrudan yatırımların teşvik edilmesi gerektiğini belirtmiştir. 2'nci katılımcı da benzer şekilde Yalova ilinde yabancıların konut ve arazi ediniminin artık kısıtlanması gerektiğini ifade etmiştir. 3'üncü katılımcı ise yabancıların konut ve gayrimenkul edinimlerinin kısıtlanmaması aksine daha da kolaylaştırılması gerektiğini belirtmiştir.

4'üncü katılımcı Yalova ilinde yabancıların konut ve arazi ediniminin kesinlikle yasaklanması gerektiğini ifade etmiştir. 5'inci katılımcı da aynı şekilde Yalova ilinde yabancıların konut ve arazi ediniminin kesinlikle yasaklanması gerektiğini ifade etmiştir.

6'nci katılımcı, konut ve arazi satışlarının yasaklanmasına veya kısıtlanmasına gerek olmadığını ancak edinimlerin devlet tarafından sıkı bir şekilde takip edilmesi gerektiğini özellikle kayıt dışı konaklama imkânı sağlayan konutlara izin verilmemesi gerektiğini belirtmiştir. 7'nci katılımcı; Yalova ilinde yabancılara konut satışına dâir kısıtlamaya gerek olmadığını ancak güvenlik ve siyasî riskleri barındırabileceği endişesiyle arazi satışı yapılmaması gerektiğini, özellikle tarım arâzilerinin hiçbir şekilde satılmaması gerektiğini,

yabancı yatırımcılara katma değer üreten ve istihdam sağlayıcı işletmeler açılması boyutunda kolaylık sağlanması gerektiğini ifade etmiştir.

8'inci katılımcı, Yalova ilinde yabancıların konut ve arazi ediniminin kesinlikle yasaklanması gerektiğini ifade etmiştir. 9'uncu katılımcı, devlet tarafından sıkı şekilde kontrol edilmesi durumunda konut ediniminde herhangi bir kısıtlamaya gerek olmadığı ancak arazi satışının kesinlikle yapılmaması gerektiğini belirtmiştir. 10'uncu katılımcı da, konut ve diğer gayrimenkullerin yabancılar satışının kesinlikle yasaklanması gerektiğini ancak mülkiyet hakkı olmadan sadece kullanım amaçlı olarak kiralama yapılabileceğini ifade etmiştir.

Verilerin betimsel olarak sunulmasına ilave olarak, içerik analiziyle katılımcıların görüşlerinin içerikleri, sistematik bir şekilde incelenmiş, yabancıların gayrimenkul edinim imkânlarının kısıtlanması veya kolaylaştırılması yönündeki görüşlere neticesinde belirlenen kavram ve temaların kullanım sıklığı tablo halinde aşağıda sunulmuştur.

**Tablo 18: Yabancılar Gayrimenkul Satışının Kısıtlanması/ Kolaylaştırılmasına Yönelik Değerlendirmelerine İlişkin Sıklık Tablosu**

Yabancılar Gayrimenkul Satışıyla İlgili Görüşler	İfade Eden Katılımcı Sayısı
Konut satışına kısıtlama/yasaklama getirilmesi gerekmektedir	7
Sadece arazi satışına kısıtlama/yasaklama getirilmesi gerekmektedir	2
Konut satışı kolaylaştırılmalıdır	1

Yabancılar gayrimenkul satışının kısıtlanması/kolaylaştırılmasına yönelik değerlendirmelerine ilişkin olarak katılımcıların değerlendirmeleri ve görüşme içerikleri doğrultusunda hazırlanan tablo bir arada incelendiğinde; katılımcıların büyük kısmınca, yabancı edinimlerinin aşırı derecede arttığı ve bu edinimlere artık tamâmen yasaklanması veya kısıtlanması yönündeki görüşlerin dile getirildiği, bir kısmınca da konut satışından ziyade arazi satışlarına kısıtlama getirilmesini istediği görülmüştür. Katılımcılardan sadece birinin ise hiçbir şekilde gayrimenkul ediniminin kısıtlanmaması aksine daha fazla kolaylaştırılması yönündeki değerlendirmeleri dikkat çekmektedir. Yine bazı yöneticilerin konut satışlarının işletmelerini olumlu etkilediğini belirtmesine rağmen yasaklama/kısıtlama getirilmesi yönündeki değerlendirmeleri dikkat çekicidir. Her ne kadar işletmelerine maddi

katkı sağlasa da bu noktada katılımcıların tarafsız bir şekilde bu durumdan rahatsız olduklarını beyan ettiği görülmektedir.

## SONUÇ, TARTIŞMA ve ÖNERİLER

1980'lerden günümüze kadar geçen dönemde yabancıların Türkiye'de konut ve diğer türden gayrimenkul edinimleri sürekli bir artış eğilimi göstermiştir. Bu edinimler doğal olarak Türkiye'de yerleşik olarak yaşayan yabancı sayısının da artmasına yol açmıştır. Konut satış sayıları ve yerleşik yabancı sayılarındaki değişim yıllara göre farklılık gösterebilmektedir. Bu farkları ortaya çıkaran en önemli sebeplerin; konuya ilişkin yasal düzenlemeler, ekonomik ve siyasal gelişmeler, gayrimenkul edinmek isteyen yabancıların kendi ülkelerinde yaşanan olaylar, ulaşım ve teknolojide yaşanan gelişmeler ile değişen eğilimler olduğu söylenebilir.

Dönemsel olarak değişmekle birlikte, yabancıların konut edinim sürecinde genellikle kültürel târihi çok eskilere dayanan ve târihi olaylara tanıklık etmiş illerin yanı sıra tatil bölgelerini tercih ettiği görülmektedir. 1980 yılından 2012 yılına kadar geçen dönemde Türkiye'de genellikle Orta ve Kuzey Avrupa Ülkeleri ile Rusya Federasyonu vatandaşları gayrimenkul edinirken, 2012 yılında Tapu Kânununda yapılan düzenlemeler sonrasında bu durum değişmiş ve Irak, Suudi Arabistan ve Kuveyt başta olmak üzere Orta Asya, Kuzey Afrika, Ortadoğu ve Körfez ülkelerinden gelen talep ön plana çıkmıştır. Gayrimenkul edinim talebinde bulunan yabancı ülkelerin değişimiyle eş zamanlı olarak konut edinilen bölge tercihleri de değişim göstermeye başlamış, sıcak Akdeniz ve Ege sâhillerinin aksine iklimi daha serin olan Yalova, Bursa, Sakarya ve Trabzon illeri ön plana çıkmıştır.

Bu çalışmada, 2012 yılındaki yasal değişiklik sonrasında yabancıların konut almak için en çok tercih ettiği iller arasında yer alan Yalova'da, söz konusu konut alımlarının il turizmine ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel etkileri ortaya konulmuştur. Bunun için 10 konaklama işletmesi sâhibi/yöneticisiyle derinlemesine ve yarı yapılandırılmış görüşmeler yapılmıştır.

Elde edilen verilerin analizi sonucunda katılımcıların büyük çoğunluğunun; yabancılar konut satışının ekonomik olarak turizme olumlu etkilerinin sınırlı olduğunu düşündüğü bulgulanmıştır. Katılımcılar, konut edinen yabancıların; bu konutları Türkiye'de yaşayan yerli ve yabancı tanıdıkları vasıtasıyla veya internet üzerinden kayıt dışı olarak kısa veya uzun sürelerle kiralayarak haksız kazanç elde ettiklerini ifade etmişlerdir. Ayrıca gayrimenkul edinen yabancıların, bölgeyi tanımayı müteakip yeni emlak edinimleri boyutunda yakınlarına aracılık ettikleri, emlak piyasasını zamanla yabancıların belirlediğini ve yerli halkın gayrimenkul mülkiyet oranlarının giderek azaldığını belirtmişlerdir.



Katılımcıların büyük çoğunluğunun da ifade ettiği gibi sâdece konut kiralayarak iyi bir gelir kazanmaları; yabancıların ekonomik anlamda üretken faaliyetlerden, katma değer sağlayan sanayi sektöründen ve istihdam sağlayıcı hizmet sektöründen uzaklaşmalarına yol açabilecektir. Buna ilâve olarak yabancı talepleriyle aşırı derecede değerlenen kira bedelleri, yerli yatırımcıların da bölgede turizm başta olmak üzere tüm sektörlerdeki yatırım isteklerini azaltabilecektir.

Yerleşik yabancıların yoğun olarak yaşadığı ve turizm sektörünün önemli bir paya sahip olduğu Yalova'da kayıtlı çalışan işletmelerin vergi ve sigorta gibi yükümlülükleri yerine getirirken kayıt dışı olarak turizmden gelir elde eden yabancı sayısının artması, ne kente ne de ülkeye beklenen ekonomik faydaları sağlayamayacaktır. Normal şartlarda otellerde konaklayacak olan turistlerin bu konutlarda kalmasıyla turizm harcamaları da azalabilecek ve bu durumdan otellerin dışında kalan işletmeler de olumsuz etkilenecektir.

Bu bilgilerden hareketle; ortaya çıkan vergi kayıplarını minimize etmek, turizm sektörünün kayıplarını telafi edebilmek, turizm yatırımlarının gelişmesine katkı sağlamak ve kayıt dışı para trafiğini önleyebilmek amaçlanmalıdır. Bu amaçla da, konut sâhiplerinin ülkeye giriş-çıkış kayıtlarıyla bizzat konutlarda yapılacak kontrollerin, kiraya verilen konutlar için kolluk kuvvetlerine bildirim yükümlülüğü getirilmesinin, son dönemde kiralama platformu olarak kullanılan internet sitelerinin denetlenmesinin ve kiralama karşılığı olarak bir ücret ödeme zorunluluğu getirilmesinin yararlı olabileceği değerlendirilmektedir. Bu sâyede yerel ve merkezî idarelerin gelirlerinin artması, turizm ve emlak başta olmak üzere tüm sektörlerin devletçe sağlıklı şekilde takibinin yapılabilmesi mümkün olabilecektir. Yabancı dil bilen kamu görevlileriyle konutlarda yapılacak kontroller, yasa dışı unsurların takibi açısından da fayda sağlayabilecektir.

Mülk sahibi yerel halkın, yoğun yabancı talebi sonucunda artan fiyatların cazibesine kapılarak konut ve diğer gayrimenkullerini elden çıkardığı, ancak kazanılan parayı verimli şekilde kullanamadığı ve kısa sürede tekrar yoksullaştığı görüşülen kişiler tarafından sıklıkla ifade edilmiştir. Yabancı talebiyle aşırı derecede değerlenen gayrimenkul kira ve satış bedelleri; sâdece gayrimenkul sâhipleri ve inşaat firmalarına maddi katkılar sağlamakta, mülk sahibi olmayan kiracılar ise bu durumdan olumsuz etkilenmektedir.

Görüşmeler sonucunda yabancıların bir kısmının müstakil arâzi üzerinde konut edindikleri veya satın aldıkları arâzilere konut inşa ettikleri, ayrıca imarsız olan büyük tarım

arâzilerine de ilgi gösterdikleri öğrenilmiştir. Özellikle Termal, Çınarcık, Armutlu, Gökçedere ve Kuru bölgelerinde müstakil villaların inşaa edilmesi nedeniyle tarım alanları azalmakta, ormanlık alanlarda yapılaşma artmakta ve aşırı betonlaşma nedeniyle görsel kirlilik ortaya çıkmaktadır. Tarım ve orman arâzilerinin imara açılması ise tarımda istihdamın azalmasına yol açmaktadır. Bu nedenle sâdece inşaat sektörüne yönelik teşviklerin uygulanmasından vazgeçilerek turizm, tarım, hayvancılık, balıkçılık vb. sektörlerin güçlendirilmesine yönelik tedbirler alınmalıdır.

Aşırı betonlaşma, trafik, altyapı sorunları, çevre kirliliği ve orman arâzilerinin azalması gibi nedenlerle, bölgenin turistik çekim unsurları olan doğal güzellikler ve termal kaynaklara onarılamayacak zararlar verilmektedir. Mevcut kaynakların muhafazası için ilâve tedbirler alınmalıdır.

Yabancıların konut ediniminin belli mahallelerde yoğunlaşması; gettolaşmaya yol açabilecek, yerel halkla kaynaşma olanaklarını azaltacak ve önlenememesi güç olan güvenlik sorunlarını da beraberinde getirebilecektir. Son yıllarda ülkemizde meydana gelen ve turizme büyük çapta zarar veren terör olaylarından bir kısmının yeterince tâkip edilemeyen yabancılarca gerçekleştirildiği bilinmektedir (12 Ocak 2016: Sultanahmet Meydanı patlaması, 19 Mart 2016: İstiklal Caddesi intihar saldırısı, 28 Haziran 2016: Atatürk Havalimanı bombalı saldırısı, 1 Ocak 2017: İstanbul Reina gece kulübü saldırısı). Bölge ve ülke turizmini derinden yaralayan bu olaylarla mücadele edebilmek amacıyla; kamu kurumlarınca gettolaşmayı önleyecek somut tedbirler alınmalı, kolluk kuvvetlerince yabancı yerleşimlerinin yoğunlaştığı bölgelerde kontroller sıkılaştırılmalı ve yabancıların yerel halkla uyum içerisinde yaşamasını teşvik edebilecek sosyal ve kültürel faaliyetlere ağırlık verilmelidir.

Keskinok ve arkadaşları (2005) çalışmalarında yabancıların Kalkan'da gayrimenkul edinimlerinin turizme olumsuz birçok etkisinin olduğunu vurgulamıştır. Buna karşın, Turan ve Karakaya (2005), Didim ilçesinde yabancıların gayrimenkul edinimlerinin genellikle olumlu sonuçları olduğunu; Didim'e göç edenlerin çoğunlukla emekli insanlardan oluştuğunu, bu insanların, gelişmiş ülkelerdeki hayat pahalılığı, kargaşa ve artan suç oranlarından bıkip denizi, iklimi güzel, ucuz ve güvenli bir Akdeniz ülkesi olarak Türkiye'ye yerleşmek istediklerini ifade etmiştir. Ayrıca bu çalışmada yabancıların net bir tüketici vasfı taşıdığı ve mülk edindikleri bölgelerin gelişmesinde ve istihdam yaratılmasında önemli rol oynadıkları, bu yabancıların çalışma amacı gütmendiğinden, iş gücü konusunda bir rekâbet söz konusu olmadığı belirtilerek yabancıların ülke açısından bir tehdit olarak algılanmasının doğru

olmadığı vurgulanmıştır. Araştırma alanımız olan Yalova ilindeyse yabancıların konut edinimi sonucundaki etkilerin bu vasıfları taşımadığı, konut satışları sonucunda meydana gelen veya gelebilecek olumsuz etkilerin görece daha fazla olduğu değerlendirilmektedir.

Tapu Kânunu'nun 35'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında, "*Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sâhip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlayabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir*" denilmek suretiyle yabancıların gayrimenkul edinimlerine ilişkin olarak Bakanlar Kurulu'nun bu konudaki yetkisi belirlenmiştir. Araştırma sonucunda katılımcılardan elde edilen veriler doğrultusunda; Yalova'da yabancıların konut ediniminin oransal açıdan Türkiye ortalamasının yaklaşık 5-6 katı olduğu ve yabancıların artan talebinin gelecekte hem turizm hem de diğer sektörlerle telâfisi mümkün olmayan zararlar verebileceğinden Bakanlar Kurulu tarafından bu ilde yabancılara tanınan gayrimenkul edinim hakkının durdurulması veya sınırlama getirilmesi önerilmektedir.

Bütün bu veriler göz önüne alındığında, turizm sektör yöneticilerinin, yabancılara konut satışıyla ortaya çıkabilecek fırsatlardan yararlanmak ve olası zararlardan korunmak amacıyla kısa, orta ve uzun vadeli stratejiler geliştirmesinin fayda sağlayacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca, gelecekte bu konuyla ilgili çalışma yapmayı düşünen araştırmacıların; yabancıların konut ediniminin yerel halk ve turizmin diğer sektörleri üzerindeki etkileri, yabancılara gayrimenkul satışının güvenlik boyutu gibi alanlarda çalışmalarının literatüre zenginlik katacağı söylenebilir. Yalova'nın yanı sıra Bursa, Trabzon, Sakarya ve Ordu son yıllarda yabancılara konut satışında öne çıkan illerde yapılacak çalışmaların da literatüre önemli katkılar sağlayacağı değerlendirilmektedir.

## KAYNAKÇA

- Akyürek, E., Kılıçaslan, Ç., Özkan, B. (1988). Turizm ve Rekreasyon Amaçlı Yapılaşmaların Tarım Alanlarına Baskıları. *Ege Bölgesi I. Tarım Kongresi*, 7-11 Eylül 1988, 526-531 Aydın.
- Altuğ, Y. (1976). *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi* (3. Basım). İstanbul: İÜHF Yayınları.
- Apaydın A., Tanrıvermiş, H., Atasoy, T., Öztürk, A., Hatipoğlu, C. E. (2013). Tarihsel Gelişim Sürecinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Mekânsal Dağılımı ve Yabancıların Türlerine Göre Taşınmaz Talepleri ve Bunları Etkileyen Faktörlerin Analizi. Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın (Ed.) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi* içinde (s.30-83) Ankara.
- Apaydın A., Tanrıvermiş, H., Atasoy, T. (2013). Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Üst Sınırının Tespitine Yönelik Bulgular, Risk Sınırı Analizleri ve Değerlendirmeleri. Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın (Ed.) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi* içinde (s.529-557) Ankara.
- Apaydın A., Tanrıvermiş, H., Atasoy, T., Öztürk, A. (2013). Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimlerini Etkileyen Faktörlerin Analizi ve Resmi Veriler ile Anket Verilerinin Karşılaştırmalı Olarak Değerlendirilmesi. Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın (Ed.) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi* içinde (s.85-122) Ankara.
- Arayıcı, A. (2008). *Avrupa’nın Vatansızları-Çingeneler*. İstanbul: Kalkedon.
- Arkon, C. (1989). *İkincil Konutlar: Sorunları ve Potansiyelleri ile Planlama İçerisindeki Konumu: İzmir Örneği*, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.
- Aslanboğa, İ., Özkan, B., Küçükerbaş, E., Kaplan, A. (1997). Ege Bölgesi Kıyı Kesimi Örneklerinde Doğal Sit Kararlarına Eleştirel Yaklaşım, 7. *Ulusal Bölge Bilimi Bölge Planlama Kongresi*, 20-22 Ekim 1997, İzmir, 36-43.
- Atikcan, E. Ö. (2006) *Citizenship ana Denizenship: The Treatment of Third Country Nationals in the European Union*, SEI Working Paper No 85, ss: 3-4, Sussex European Institute, University of Sussex, Brighton
- Avcıkurt, C. (2015) *Turizm Sosyolojisi* (4.Baskı). Ankara: Detay
- Aybay, R. (2004). *Vatandaşlık Hukuku* (4. Baskı). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Aybay, R. (2005). *Yabancılar Hukuku*, İstanbul.

- Aycı, A. (2004). Türk Turizm Pazarının Gelistirilmesinde İkinci Konut ve Ev Pansiyonculuğundan Yararlanılması Yollarının Araştırılması. (Yüksek Lisans Tezi). *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*. Ankara.
- Bakırcı, S. (2007). Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkileri (Yüksek Lisans Tezi), *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara.
- Balcı, A. (2004). *Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntem, Teknik ve İlkeler*. Ankara: Pegem Akademi
- Baltacı, F. (2011). İkinci Konut Turizmi Kapsamında Alanya'da Konut Edinen Yabancıların Kentin Sosyal, Kültürel Ve Ekonomik Yapısına Etkileri (Yüksek Lisans Tezi). *Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*. Antalya.
- Caber, M. (2006). Türkiye İç Turizm Potansiyelinin Gelişmesini Engelleyen Unsurlar. II. *Ulusal Turizm Sempozyumu*, 9-12 Kasım, Eğirdir, Isparta, 149-159.
- Clark, M. A., Riley, M. J., Wilkie, E. ve Wood, R. (2000). *Researching and Writing Dissertations In Hospitality and Tourism*, London: International Thomson Business Press.
- Çavuş, Ş. (2008). *Kuşadası ve Didim'de Yaşayan Halkın Yabancıların Gayrimenkul Edinmelerine Yönelik Tutumu ve Yabancı Gayrimenkul Sahipliğinin Turizme Etkilerini Algılaması ve Değerlendirmesi*, TÜBİTAK Projesi, 107K098.
- Çelikel, A.(1997). *Yabancılar Hukuku* (7. Basım). İstanbul: Beta.
- Çil, K. (2013) Yerleşik Yabancıların Türkiye Algılamaları: Antalya Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Antalya.
- Çimen, H. (2010). İkinci Konut Satın Almada Destinasyon Kalitesinin Etkisi: Alanya Örneği (Doktora Tezi). *Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü*. Ankara.
- Daymon, C., & Holloway, I. (2003). *Qualitative Research Methods in Public Relations and marketing communications*. London: Rout ledge.
- Dirlik, M. (2009). Fethiye'de Mülk Sahibi Yerleşik Yabancıların Sosyo-Kültürel ve Ekonomik Durumunu Betimlemeye Yönelik Sosyolojik Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, *Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara.
- Doğan, H.Z., Gürdal, M., İçöz, O. (1986). *The Harmful Effects of Summer Residential Areas on Agriculture in Kuşadası-Davutlar Region*, Environmental Management for

Developing Countries: Preprints of Third Symposium. İstanbul: Envitek A.Ş.: (309-325).

Doğan, H.Z. (2004). *Turizmin Sosyo-Kültürel Temelleri* (2. Bası). Ankara: Detay.

Doğan, V., Odabaşı H. (2004). *Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku*. Ankara: Seçkin.

Doğan, V. (2013). Cumhuriyet Döneminde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerine Yönelik Mevzuat ve Uygulamaların Analizi ve Değerlendirilmesi. Harun Tanrıvermiş, Vahit Doğan, Şebnem Akipek Öcal (Ed.), *Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi* içinde (s. 74-132). Ankara.

Dykes, S., Walmsley A. (2015). The Reluctant Tourist? An Exploration Of Second Home Owners’ Perceptions Of Their Impacts On North Cornwall, *European Journal of Tourism Hospitality and Recreation*, vol 6, issue2, pp:95-116, Plymouth University, UK.

Edgü, E. (2006). Altınoluk’ta İkinci Konut Turizmine Yönelik Bir Değerlendirme, *Turizm ve Mimarlık*: Turizm’de Sosyal, Kültürel, Fiziksel Gelişmeler: Sorunlar ve Öneriler. *Turizm ve Mimarlık Sempozyumu*, Antalya Mimarlar Odası Yayını, Antalya, (s.117-123).

Efendi, M. (2009). Yabancılara Emlak Satışının Turizm İşletmelerine Etkisi Üzerine Bir Araştırma; Kuşadası’nda Bulunan A Grubu Seyahat Acenteleri ve 4-5 Yıldızlı Oteller Üzerine Bir Araştırma (Yüksek Lisans Tezi). *Yaşar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*. İzmir.

Emekli, G. (2014). İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi ve Türkiye’de İkinci Konutların Gelişimi. *Ege Coğrafya Dergisi*, 23(1).

Erdoğan, Ö. (2008). Sosyo Ekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Mülk Edinmesi, Riskler Ve Fırsatlar (Doktora Tezi). *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*. Ankara.

Erpul, G., Özcan, A. U., Erdoğan, M. K., Atasoy, M., Çelik, K., Üstündağ, Ö., Tüdeş, T. (2013). Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Çevresel ve Mekânsal Etkilerinin Analizi ve Değerlendirilmesi. Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın (Ed.) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi* içinde (s.429-528) Ankara.

- Flognfeldt, T. (2002). Second Home Ownership: A Sustainable Semi Migration. In Hall, C. M. and Williams, A. M. (Eds.) *Tourism and Migration: New Relationships Between Production and Consumption*, pp. 187-203. Dordrecht: Kluwer.
- Gartner, W.E. (1987). *Environmental impacts of recreational home developments*, *Annals of Tourism Research* 14, s.(38-57).
- Gelgel, G., Çelikel A. (2008). *Yabancılar Hukuku*. İstanbul: Beta.
- Görer, T.N., Erdoğanaras, F., Güzey, Ö., ve Yüksel, Ü. (2006). *Effect of Second Home Development by Foreign Retirement Migration in Turkey*. 42nd Isocarp Congress. (s.1–12)
- Green, G.P., Marcouiller, D., Deller, S., Erkkila, D. And Sumathi, N.R. (1996). *Local Dependency, Land Use Attitudes, and Economic Development: Comparisons Between Seasonal and Permanent Residents*. *Rural Sociology* 61 (3), pp. 427-445.
- Gülcan, M. (2013). Challenges Of Coastal Resort Towns Regarding Second-Home Developments: The Case Of Ayvalık (Yüksek Lisans Tezi), *Natural And Applied Sciences of Middle East Technical University*, Ankara.
- Gündüz, E. (2003). Tatil Amaçlı İkinci Konutların Fiziksel ve Sosyal Yapıya Etkileri Mahmutlar Örneği. *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü* (Yüksek Lisans Tezi) Konya,
- Hall, C. M. & Müller D. K. (Eds.) (2004). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground* (Vol. 15). Clevedon: Channel View.
- Huete, R., Mantecon, A., and Mazon, T. (2008). Analysing the Social Perception of Residential Tourism Development. *Advances in Tourism Research*, Ed. Costa C., Cravo P., 153-161, ISBN: 978-972-99397-7-8.
- Işık, M. (2013). Türkiye'nin Madde Kullanımı ve Bağımlılığı ile Mücadele Politikasının Stratejik İletişim Yaklaşımı Çerçevesinde Değerlendirilmesi (Doktora Tezi). *Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul.
- Jordan, J.W. (1980). *The Summer People and the Natives: Some Effects of Tourism in a Vermont Vacation Village*. *Annals of Tourism Research* 7 (1), pp. 34-55.
- Jaakson R. (1986). *Second-Home Domestic Tourism*. *Annals of Tourism Research* 13 (3), (pp. 367-391).
- Kahraman, N., Türkay, O. (2014). *Turizm ve Çevre* (6. Baskı) Ankara: Detay.

- Karaaslan, Ş., Erçoşkun, Ö. Y. (2005). *İkinci Konutların Turizme Kazandırılması: Antalya/Serik-Boğazkent Örneği*, Gazi Üniversitesi Bilimsel Araştırma projesi; Proje No:06/2003-81, Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Programı, Ankara.
- Kaya, N. Ç., Apaydın, A., Aliefendioğlu, Y., Tanrıvermiş, H., Kaya, E. (2013). Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimine Yönelik Yasal Düzenlemeler ve Uygulamaların Kamu ve Özel Paydaşlar Kurumlar Yönlerinden Analizi ile Paydaş Görüşlerinin Değerlendirilmesi. Harun Tanrıvermiş, Vahit Doğan, Şebnem Akipek Öcal (Ed.), *Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi* içinde (s. 161-189). Ankara.
- Kaya, N. Ç., Apaydın, A., Aliefendioğlu, Y., Tanrıvermiş, H., Kaya, E. (2013). Türkiye’de Kamuoyunda Yabancıların Taşınmaz Edinimine Yönelik Yaklaşımların İncelenmesi ve Değerlendirilmesi-Medya Analizi ve Sonuçları. Harun Tanrıvermiş, Vahit Doğan, Şebnem Akipek Öcal (Ed.). *Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi* içinde (s. 190-224). Ankara.
- Kaya, N. Ç., Tanrıvermiş, H., İşlek, B. G., Kaya, E. (2013). Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Sosyo-Ekonomik ve Kültürel Etkilerinin Analizi. Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın (Ed.) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi* içinde (s.369-406) Ankara.
- Keskinok Ç., Özgönül N., Güçhan S.N. (2005). Kalkan’ın Gelisme ve Koruma Sorunları: Tehditler, Olanaklar ve Çözüm Önerileri. *Planlama Dergisi*, sayı:31, (sayfa:87-104).
- Kılıçaslan, Ç. (2006). *İkinci Konutların Deniz Kıyılarına Etkisi*. Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, C. A, S. 1, (s.147-156).
- Kısa, P. (1998). İkincil Konut Mimarlığında Cephe, Kütle ve Dış Mekân Oluşumu: Bodrum Antalya Arası Kıyı Yerleşmeleri (Yüksek Lisans Tezi). *Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Edirne.
- Korça, P. (1989). Kıyı Alanlarında Turizm Planlamasına Yönelik Bir Araştırma (Yayınlanmamış Doktora Tezi). *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*. İstanbul.
- Kozak, M. (2014). *Bilimsel Araştırma: Tasarım, Yazım ve Yayım Teknikleri*. Ankara: Detay
- Kozak, N., Kozak, M. A., Kozak, M. (2015). *Genel Turizm: İlkeler-Kavramlar*, (18. Bası), Ankara: Detay.



- Kozak M., Duman T. (2011). *İkinci Konutların Turizm Sektörüne Kazandırılması: Muğla İli Datça İlçesi Örneği*. Doğu Üniversitesi Dergisi, 12 (2) 2011, 226-242.
- Kurt, Y. (2013). Cumhuriyet Öncesi Dönemde Yabancıların Taşınmaz Edinimi ile İlgili Düzenlemelerin Gerekçeleri, Kapsamları ve Uygulamaların İncelenmesi: Tarihsel Değerlendirme. Harun Tanrıvermiş, Vahit Doğan, Şebnem Akipek Öcal (Ed.), *Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Ediniömlerinin Analizi* içinde (s. 10-32). Ankara.
- Levi, S. (2006). *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri* (1. Bası). İstanbul: Legal
- Löfgren, O. (1999). *On holiday: A history of Vacationing*. Berkeley: University of California Press.
- Manisa, K., Görgülü, T. (2008). *İkinci Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine Yönelik Bir Model*. Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi E-Dergisi, C. 3, S. 1, 68-78.
- Manisa, K. (2007). İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model Önerisi (Doktora Tezi). *Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Manisa, K., Gül, H. (2009). *Türkiye’deki Mevcut İkinci Konutların Turizm Sektöründe Değerlendirilmesine İlişkin Bir Model Çalışması*, Mehmet Kemal Dedeman Araştırma ve Geliştirme Proje Yarışması.
- Marcouiller, D. W., Green, G. P., Deller, S. C., & Sumathi, N. R. (1996). Recreational homes and regional development. *University of Wisconsin Extension*.
- Marjavaara, R. (2008). Second Home Tourism: The Root to Displacement in Sweden? (Doctoral Dissertation). *Department of Social and Economic Geography Umeå University*, Sweden: Gerum.
- Mizan, G. (1994). Turizm ve İkinci Konut Gelişiminin Doğal Çevre Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi: Dilek Yarımadası ve Yakın Çevresi Örneği (Yüksek Lisans Tezi). *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*. İstanbul.
- Mottiar, Z. and Quinn, B. (2003). *Shaping Leisure/Tourism Places-the Role of Holiday Home Owners: a Case Study of Courtown, Co. Wexford, Ireland*. Leisure Studies 22(2). (s.109-127).
- Nielsen, N.C., Kromann, D.S., Kjelden, C., and Just, F. (2009). Second Homes: A Possible Pathway to Rural Development. University of Southern Denmark, Esbjerg, *Presented*

to the Work Group on Multifunctional Landscapes at the ESRS Conference. 17-20 August. Finland, (1-8).

- Oğuzhan, A., Bayezit D. (2002). Trakya’da Turizm Sektöründeki Yazlık Konutların Çevresel ve Sosyal Etkileri. *Trakya Üniversitesi Bilimsel Araştırmalar Dergisi*, C. 2, No. 1, (s. 65-71).
- Ovalı, P. (2006). İç Turizmdeki Kavram Karmaşasının Kıyılarımıza Yansıması: Birincil Konut Görünümlü İkincil Konut Mimarisi. *II. Ulusal Turizm Sempozyumu*, 9-12 Kasım. (Isparta-Eğirdir) (s.237-244).
- Özgüç, N. (1977). *Tatil Evleri*. İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehircilik Enstitüsü Dergisi, S. 14, (S.69-92).
- Özkan, B., Aslanboğa, İ. (1992). *Doğa Koruma Yönünden Güney Ege Kıyılarındaki Rekreasyon Amaçlı Konutsal Yerleşimler (İkinci Konut) ve Peyzaja Etkileri Üzerine Araştırmalar*. E.Ü Araştırma Fonu, Araştırma Raporu, Proje No:1989 / 035, Ege Üniversitesi, Bornova.
- Öztürk, Y., Akdu U., ve Akdu S.A. (2007). *Yabancı Turistlerin Konut/Devre Mülk Satın Almalarının Yöre Halkı Üzerindeki Sosyal ve Kültürel Etkileri: Fethiye Örneği*. Gazi Üniversitesi Ticaret ve Turizm Eğitim Fakültesi Dergisi, S. 2, (s.11-29).
- Roca, M. N. O., Oliveira, J., Roca, Z., Costa, L. (2012). *Second Home Tourism in The Oeste Region, Portugal: Features and impacts*. *European Journal of Tourism, Hospitality and Recreation*. Vol. 3, Issue 2, pp. 35-55.
- Sönmez, B. (2014). *Soylulaştırmanın Yeni Biçimleriyle Yerinden Edilmeyi Yeniden Düşünmek1*. *Planning*,24(1),42-53. [http://www.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN-11939-RESEARCH\\_ARTICLE-SONMEZ.pdf](http://www.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN-11939-RESEARCH_ARTICLE-SONMEZ.pdf)  
Erişim târihi:31.05.2016
- Sulak, B. (2014). Doğu Karadeniz Kırsalında İkincil Konut Eğiliminin Nedensel Çözümlemesi: Trabzon Örneği (Yüksek Lisans Tezi). *Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*. Trabzon.
- Südaş, İ. (2006). Alanya’ya (Antalya) Yönelik Avrupalı Göçü: Özellikler ve Etkiler. *III. Lisansüstü Turizm Öğrencileri Kongresi*. Çanakkale (s. 775 – 795).
- Tamer, N. G., Erdoğanaras, F., Güzey, Ö., Yüksel, Ü. (2010). Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışının Dönemsel Farklılıkları Üzerine Çok Boyutlu Bir Değerlendirme (Yayına Hazırlayan: Dr. Sonay Bayramoğlu Özüğurlu) *Toprak Mülkiyeti-Sempozyum Bildirileri*. Ankara: Memleket Yayınları: 5, 473-493.

- Tanrıvermiş, H., Apaydın, A. (Ed.) (2013). *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi*. Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Öndağ M. O. (2013), Türkiye’de Yaşayan ve Taşınmaz Edinen Yabancıların Uyruklarına Göre Sayıları, Profilleri, Beklentileri ve Sorunlarının Değerlendirilmesi. Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın (Ed.) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi* içinde (s.123-133) Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Apaydın, A., Aliefendioğlu, Y., Arslan M., Atasoy, T., Hatipoğlu, C. E. (2013) Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi ve Sorunlarının Analizi: Yabancıların Profilleri, Beklentileri, Edinim Amaçları ve Tercihleri ile Sorunları. Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın (Ed.) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi* içinde (s.134-210) Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Nalçacı, N. E. (2013). Yabancı Sermayeli Firmaların Taşınmaz Edinimleri ve Sorunlarının Değerlendirilmesi. Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın (Ed.) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi* içinde (s.316-361) Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Erdoğan, M. K., Toygun, A. (2013). Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimlerinin Yerel Taşınmaz Piyasalarına Etkileri: Taşınmaz Alım-Satım Değerleri, Vergi Değerleri, Türk Vatandaşlarının Benzer Taşınmazlarının Vergi Değerleri ve Taşınmaz Piyasa Değerlerinin Karşılaştırılması. Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın (Ed.) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi* içinde (s.226-252). Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Mengi, A., Çubukçu, D. Ö., Aliefendioğlu, Y. (2013). Teori ve Uygulamada Taşınmaz Mülkiyetine Yaklaşım: Ekonomik Sistemler ve Taşınmaz Mülkiyetine Yaklaşımındaki Değişim ve Gelişmelerin Genel Olarak Değerlendirilmesi. Harun Tanrıvermiş ve Ayşegül Mengi (Ed.) *Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Analizi* içinde (s.5-32) Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Özçelik, A., Arslan, M. (2013). Yabancılara Taşınmaz Satımında Aracılık ve Danışmanlık Hizmeti Veren Kişi ve Kurumların Yapısı, Pazarlama Sistemi, Sorunları ve Etkilerinin Değerlendirilmesi. Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın (Ed.) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi* içinde (s.252-297) Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Keleş, R., Mengi, A., Atasoy, M. (2013). Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Yerel İdarelere Etkileri ve Etki Azaltma Yaklaşımları. Harun Tanrıvermiş ve Ayşen Apaydın (Ed.) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi* içinde (s.407-426) Ankara.

- Tanrıvermiş, H., Erdoğan, M. K. (2013). Yerel Düzeylerde Uygulama Sorunları, Mevcut Politikaların Swot Analizi ve Yerel Yaklaşımların Değerlendirilmesi. Harun Tanrıvermiş ve Aysen Apaydın (Ed.) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi* içinde (s.558-567) Ankara.
- Toprak, Z. (2008). *Yerel Yönetimler* (7.Baskı). İzmir: Birleşik Matbaa.
- Tuna, M., Özbek, Ç. (2012). *Yerlileşen “Yabancı”lar*. Ankara: Detay.
- Turan A.H., Karakaya E. (2005). Türkiye’ye Yabancı Emekli Göçü: Didim Örneği. *Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumu-II*, 13-16 Haziran, Denizli.
- Uluocak, E. M. (2000). Turizmin Turistik Yörelerdeki Sosyo-Kültürel Yasama Etkileri ve Fethiye Yöresinde Bir Uygulama. (Yüksek Lisans Tezi). *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*. Ankara.
- Uluslararası Stratejik Araştırmalar Enstitüsü. (2008). Yerleşik Yabancıların Türk Toplumuna Entegrasyonu, Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumu, USAK Raporları No: 08-04, Ankara.
- Uryy, J. (1999). *Mekânları Tüketmek*. İstanbul: Ayrıntı.
- Uzun, B., Yomruoğlu, T. (2007). Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara.
- Ünlüönen, K. ve Tayfun, A. (2003). Turistlerin Yerli Halkın Tüketim Davranışlarına Etkileri Üzerine Ampirik Bir Araştırma, *Muğla Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Sayı: 10, ss: 133-150.
- Visser, G. (2004). Second Homes: Reflections on an Unexplored Phenomenon in South Africa. In C.M. Hall, and D.K. Müller (Eds.) *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, pp. 196-214. Clevedon: Channel View.
- Williams, A.M., King, R. and Warnes, T. (2004). *British Second Homes in Southern Europe: Shifting Nodes in the Scapes and Flows of Migration and Tourism*.
- Williams, D.R. and Kaltenborn, B.P. (1999) Leisure Places and Modernity: The Use and Meaning of Recreational Cottages in Norway and the USA, in D. Crouch (Ed.), *Leisure/Tourism Geographies: Practices and Geographical Knowledge*, Routledge, London, pp.214-230.

Yıldırım, A., Şimşek H. (2013). *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri* (9.baskı). Ankara: Seçkin

Yılmaz, E. (1996), *Hukuk Sözlüğü*, Ankara.

Yüce, M. (1995). *Belediyelerin Hizmetleri ve Vergi Gelirleri Hakkında Bir Değerlendirme*, Sayıştay Dergisi Sayı: 16, 20-29, Erişim târihi: 13.06.2016  
Erişim Linki: <http://dergi.sayistay.gov.tr/icerik/der16m4.pdf>

### İNTERNET KAYNAKLARI

- [www.hurriyet.com.tr](http://www.hurriyet.com.tr)
- [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr)
- [www.goc.gov.tr](http://www.goc.gov.tr)
- [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)
- <http://www.lowtax.net/information/germany/germany-residence-and-liability-for-taxation.html> (06.12.2016)
- [http://www.goc.gov.tr/icerik3/multecilerin-hukuki-durumuna-iliskin-sozlesme\\_340\\_341\\_641](http://www.goc.gov.tr/icerik3/multecilerin-hukuki-durumuna-iliskin-sozlesme_340_341_641) (22.10.2016)
- <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5543.pdf> (22.10.2016)
- [http://www.eods.eu/library/CoE\\_Convention%20on%20the%20Participation%20of%20Foreigners%20in%20Public%20Life%20at%20Local%20Level\\_1992\\_EN.pdf](http://www.eods.eu/library/CoE_Convention%20on%20the%20Participation%20of%20Foreigners%20in%20Public%20Life%20at%20Local%20Level_1992_EN.pdf) (22.10.2016)
- <http://www.coe.int/en/web/conventions/full-list/-/conventions/rms/090000168007bd26> (16.05.2016)
- <https://www.kpmg.com/TR/tr/.../KPMG-INF-2013-insaat-yoneticileri-arastirmasi.pdf> (26.06.2016)
- <http://www.unhcr.org/tr/MEP/index.aspx?pageId=242> (10.10.2016)
- <http://www.unhcr.org/pages/49c3646c2.html> (10.10.2016)
- <http://www.unhcr.org/tr/MEP/index.aspx?pageId=158> (10.10.2016)
- <https://www.theguardian.com/commentisfree/2016/jun/03/housing-inequality-stupid-people-homeless-while-second-homes> (11.11.2016)

- <http://t24.com.tr/yazarlar/vedat-ozdan/dunyanin-en-cok-dis-ticaret-fazlasi-veren-alman-ekonomisi-ve-basarinin-sirri,11245> (13.11.2016)
- <http://www.yalovacevre.com/2015/08/yalova-gayrimenkul-fuari-ve-arap-turk-zirvesi-gerceklesti/> (08.12.2016)
- <http://www.yeniemlak.com/yalova-termal-emlak-haberleri/araplar-bu-bolgede-emlak-fiyatlarini-ucurdu> (26.06.2016)
- <http://www.yalovagazetesi.com/emlak/araplar-yalovadaki-emlak-fiyatlarini-ucurdu-h19026.html> (26.06.2016)
- <http://www.dunya.com/guncel/araplarin-gozdesi-yalovaya-2-bin-dubaili-yerlesti-265260h.htm> (26.06.2016)
- <http://www.hurriyet.com.tr/yalovada-arsa-fiyatlari-ikiye-katlandi-29790517> (26.06.2016)
- <http://www.haberturk.com/ekonomi/emlak/haber/1225648-konut-fiyatinda-yalova-kirada-ordu-basi-cekti> (26.06.2016)
- <http://konut.mynet.com/detay/emlak/buradaki-arsalara-piyango-vurdu/119864/> (26.06.2016)
- <http://www.haberkita.com/haber/yalovada-arsa-fiyatlari-uctu/310863> (26.06.2016)
- <http://emlak.haber7.com/emlak-gundemi/haber/1797412-yalova-cazibe-merkezi-olmaya-aday> (26.06.2016)
- <http://www.akilliyatirim.com.tr/arsa-ve-arazi/yalovada-arsa-fiyatlari-dorde-katlandi-h5424.html> (26.06.2016)
- <http://www.emlakeki.com/araplar-yalovayi-istila-etti-5-bin-konut-yapacaklar-haberi-53929> (26.06.2016)
- <http://www.gayrimenkulhaber.com/emlak-haberleri/yalovada-satilik-konut-fiyatlari-yuzde-32-artti/> (26.06.2016)
- <http://www.yalovagazetesi.com/ekonomi/arap-yatirimcilarin-yalova-cikarmasi-h5361.html> (26.06.2016)
- <http://marmara.gov.tr/bulten/035/h303.html> (26.06.2016)
- <http://www.yalovamiz.com/arap-isadamlarindan-yalovaya-cikarma-n20449/> (26.06.2016)
- <http://www.haber3.com/becan-yalova-yabancilarin-cazibe-merkezi-oldu-dedi-3225199h.htm> (26.06.2016)

- <http://www.emlaktasondakika.com/haber/turizm/yabancilarin-en-cok-yatirim-yaptigi-4-il-yalova/114568> (26.06.2016)
- [http://www.marka.org.tr/Uploads/Files/2014\\_Turizm%20Raporu.pdf](http://www.marka.org.tr/Uploads/Files/2014_Turizm%20Raporu.pdf) (24.12.2016)
- <http://www.tuik.gov.tr/ilGostergeleri/iller/YALOVA.pdf> (24.12.2016)
- [http://www.marka.org.tr/Uploads/Files/SAYILARLA\\_DOGU\\_MARMARA\\_TURIZ MI\\_El\\_Kitabi.pdf](http://www.marka.org.tr/Uploads/Files/SAYILARLA_DOGU_MARMARA_TURIZ_MI_El_Kitabi.pdf) (24.12.2016)

**EKLER****EK-1 Araştırmada Uygulanan Görüşme Formu****EK-2 Özgeçmiş**



**EK-1 Araştırmada Uygulanan Görüşme Formu****GÖRÜŞME FORMU**

Değerli katılımcı,

Bu görüşme formu; Batman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalında hazırlamakta olduğum, “**Yabancılara Konut Satışının Turizme Etkileri: Yalova Örneği**” isimli yüksek lisans tez çalışmasıyla ilgilidir. Görüşme formuna vereceğiniz cevaplar, Yalova ilinde yabancıların konut ediniminin turizme etkilerinin ortaya çıkarılması sürecine önemli katkı sağlayacaktır.

Görüşmede belirteceğiniz görüş ve değerlendirmeleriniz sâdece tez kapsamında kullanılacak, gizliliği korunacak ve başka bir amaç için kullanılmayacaktır. Görüşmeye ayıracağınız zaman için şimdiden teşekkür ederim.

Fatih Hasan HANÇER

Batman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Öğrencisi

fatihhasanhancer@hotmail.com

## GENEL BİLGİLER

<b>Yaşı</b>	
<b>Eğitim Düzeyi</b>	
<b>Mesleği</b>	
<b>Sektör deneyimi</b>	

## SORULAR

Bu bölüm, araştırma konusu olan yabancıların Yalova ilinde konut edinimi ve etkilerine ilişkin değerlendirmelerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. (Cevaplarda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır).

1.Sizce, yabancı ülke vatandaşlarının Yalova ilinde konut ediniminin turizme etkileri kapsamında ekonomik açıdan ne gibi olumlu ve olumsuz taraflar vardır?

<b>Olumlu Etkiler</b>	<b>Olumsuz Etkiler</b>

2.Sizce, yabancı ülke vatandaşlarının Yalova ilinde konut ediniminin turizme etkileri kapsamında sosyo-kültürel açıdan ne gibi olumlu ve olumsuz taraflar vardır?

<b>Olumlu Etkiler</b>	<b>Olumsuz Etkiler</b>

3.Sizce, yabancı ülke vatandaşlarının Yalova ilinde konut ediniminin turizme etkileri kapsamında çevresel açıdan ne gibi olumlu ve olumsuz taraflar vardır?

Olumlu Etkiler	Olumsuz Etkiler

4. Sizce, yabancı ülke vatandaşlarının Yalova ilinde konut edinimi, işletmenizi/diğer işletmeleri nasıl etkilemektedir? (Konaklama sektör yöneticileri)

5. Yabancı ülke vatandaşlarının Yalova ilinde konut başta olmak üzere gayrimenkul edinim imkânlarının kısıtlanması veya kolaylaştırılması hususunda ve diğer hususlarda neler önerirsiniz?

**EK-2 Özgeçmiş****ÖZGEÇMİŞ**

- Adı Soyadı** : Fatih Hasan HANÇER
- Doğum Yeri ve Târîhi** : Kayseri, 29.05.1980
- Görev Yaptığı Kurum** : Batman Üniversitesi
- Unvanı ve Birimi** : İç Denetçi/ İç Denetim Birimi
- İş Deneyimi** : 2014-.....: İç Denetçi (Batman Üniversitesi)  
2002-2014: Subay (Jandarma Genel Komutanlığı)
- Eğitim Durumu** : 1997-2002: Sistem Mühendisliği (Kara Harp Okulu- Lisans)  
1993-1997: Işıklar Askeri Lisesi
- Katıldığı Kurslar** : -Kamu İç Denetçi Eğitimi (2011-2012, T.C. Maliye Bakanlığı)  
-Almanca Temel Eğitimi (2010-2011, Deniz Kuvvetleri K.'lığı)  
-İnsan Hakları Eğitim Semineri (2006, Boğaziçi Üniversitesi)  
-İnsan Ticareti ile Mücadele (2005, Uluslararası Göç Örgütü)
- Sertifikalar** : -Kamu İç Denetçi Sertifikası (T.C. Maliye Bakanlığı İDKK)  
-A Sınıfı İş Güvenliği Uzmanı (T.C. Çalışma ve Sos. Güv. Bakanlığı)
- Aldığı Ödüller** : 27 adet Takdir Belgesi
- Yabancı Dil Bilgisi** : İngilizce-İleri Seviye (2016 YDS: 84, 2012 KPDS: 86, 2011 KPDS: 85)  
Almanca-Orta Seviye (2011 KPDS: 38)
- Yayımlar** : Balcı U. ve Hançer F.H., "Fachbegriffe des Tourismus im Deutschen und im Türkischen: Eine vergleichende Arbeit" Batman Üniversitesi Yaşam Bilimleri Dergisi, Cilt 6 Sayı 1 (2016) (153-165)
- İletişim** : (Telefon: 533 399 14 38)  
(e-posta: fatihhasanhancer@hotmail.com)