T.C.
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK ANALİZİ VE YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞININ İKTİSADİ SONUÇLARI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAYDAR KARADAĞ

ANABİLİM DALI : İKTİSAT
PROGRAMI : İKTİSAT POLİTİKASI

KOCAELİ–2008

T.C.
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK ANALİZİ VE YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞININ İKTİSADİ SONUÇLARI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAYDAR KARADAĞ

ANABİLİM DALI : İKTİSAT
PROGRAMI : İKTİSAT POLİTİKASI

DANIŞMAN: YRD. DOÇ. DR. HASAN BÜLENT KANTARCI

KOCAELİ–2008

T.C.
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK ANALİZİ VE YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞININ İKTİSADİ SONUÇLARI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tezi Hazırlayan: HAYDAR KARADAĞ
Tezin Kabul Edildiği Enstitü Kurulu Tarihi ve No: 02/07/2008–2008/19

YRD. DOÇ. DR. HASAN BÜLENT KANTARCI

YRD. DOÇ. DR. İSMAİL ŞİRİNER

YRD. DOÇ. DR. İBRAHİM GÜRAN YUMUŞAK

KOCAELİ–2008

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET…… V

ABSTRACT…….. VI

TABLOLAR VE ŞEKİLLER……... VII

KISALTMALAR…….. IX

GİRİŞ……. 1

BİRİNCİ BÖLÜM

İKTİSADİ SİSTEMLERDE MÜLKİYET HAKKI VE GAYRİMENKULE DAİR TEORİK BİLGİLER

1.1. Gayrimenkule Dair Yapılan Tanımlamalar…….. 4

1.1.1. Mülkiyetin Tanımları……... 4

1.1.2. Türk Medeni Kanununa Göre Gayrimenkul Mülkiyeti……... 6

1.1.3. Vergi Hukukuna Göre Gayrimenkul Mülkiyeti……... 6

1.2. Kapitalist Sistemde Mülkiyet Anlayışı…… 7

1.3. Sosyalist Sistemde Mülkiyet Anlayışı……. 9

1.4. Osmanlı Devleti'nde Mülkiyet Anlayışı…….. 11

1.4.1. İslam Hukukunda Mülkiyet Anlayışı…….. 11

1.4.2. Osmanlı Devleti'nde Toprak Mülkiyeti…….. 17

1.4.3. Vakıf Arazileri……. 23

İKİNCİ BÖLÜM

KENTLEŞME SÜRECİ VE TÜRKİYE'DEKİ GAYRİMENKUL MÜLKİYETİNİN GELİŞİMİ

2.1. Kent ve Kentleşme Süreci…… 26

2.1.1. Kent ve Kentleşmenin Tarihsel Gelişimi…… 27

2.1.2. Kentleşmenin Nedenleri…….. 29

2.1.2.1. Ekonomik Nedenleri…….. 29

2.1.2.2. Teknolojik Nedenler…….. 30

2.1.2.3. Siyasal Nedenler…… 30

2.1.2.4. Sosyopsikolojik Nedenler…….. 30

2.2. Cumhuriyet Döneminde Gayrimenkul Mülkiyeti ve Rant Getirisi….. 30

2.2.1. Arsa Spekülasyonu ve Rant İlişkisi……. 31

2.2.2. Kentsel İlişkiler Çerçevesinde Gayrimenkul Politikaları…… 34

2.3. Gecekondu Sorunu…… 35

2.3.1. Gecekondunun Tanımı……. 35

2.3.2. Türkiye'de Gecekondulaşmanın Gelişimi ve Gecekondu Politikası……. 36

2.4. Toplu Konut ve Kooperatifler……... 40

2.5. Türkiye'de Yabancıların Mülk Edinimi…… 41

2.5.1. Osmanlı Devleti'nde 1868'ten Önceki Dönemde Yabancıların Mülk Edinimi…… 43

2.5.2. Osmanlı Devleti'nde 1868-1923 Döneminde Yabancıların Mülk Edinimi…….. 45

2.5.3. Cumhuriyet Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerin Mülk

Edinimi…….. 46

2.5.3.1. Lozan Antlaşması…… 46

2.5.3.2. Yabancı Gerçek Kişilerin Gayrimenkul Mülkiyeti Edinimi 47

2.5.4. Türkiye Cumhuriyeti'nde Vakıfların Durumu……. 54

2.6. Seçilmiş Ülkelerde Yabancıların Gayrimenkul Edinimi…….. 55

2.6.1. Almanya…….. 55

2.6.2. İngiltere…… 55

2.6.3. Rusya…… 56

2.6.4. Yunanistan…… 56

2.6.5. Suriye…… 56

2.6.6. İsrail…….. 56

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN İKTİSADİ ANALİZİ

3.1. GSMH Üzerine Etkileri……. 58

3.1.1. 1998 Fiyatlarıyla Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları. 62

3.1.1.1. Kamu Tarafından Yapılan Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları…….. 66

3.1.1.2. Özel Sektör Tarafından Yapılan Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları…….. 69

3.1.2. Cari Fiyatlara Göre Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları…….. 72

3.1.2.1. Kamu Tarafından Yapılan Sektörler İtibariyle Sabit

Sermaye Yatırımları……. 75

3.1.2.2. Özel Sektör Tarafından Yapılan Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları……. 78

3.2. İktisadi Büyüme Üzerine Etkileri……. 81

3.3. Gayrimenkul Sektöründe Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımlarının Yeri…… 86

SONUÇ…… 93

KAYNAKLAR…… 98

ÖZET

İnsanlar yaşamlarını sürdürebilmek için yeme, içme, nefes alma gibi temel ihtiyaçlarının yanı sıra barınmaya da büyük ihtiyaç duymuştur. Bu durum ise, insanlar için bir zaman içerisinde mekan sorununa dönüşmeye başlamıştır.

1800'lü yıllarda ortaya çıkan sanayi devrimi ile birlikte şehirleşme olgusu ortaya çıkmaya başlamıştır. Şehirleşme ile birlikte kırdan kente göç olgusu, göç olgusu ile birlikte de kentlerde konut sorunları ortaya çıkmıştır. Gelişmiş ülkeler, kentlerdeki konut sorununu çözebilmişlerken, az gelişmiş ülkeler ile Türkiye'nin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler henüz konut sorununu giderebilmiş değillerdir. Bu ülkeler de insanlar konut sorunlarını gecekondular ile çözmeye çalışmaktadırlar.

Ekonomi tarihi açısından oldukça büyük öneme sahip olan kapitalizm ve sosyalizmde mülkiyet konusunda dünyayı derinden etkilemişlerdir. Öyle ki, bu ekonomik sistemlere göre insanlar mülk sahibi olabilmekte veya olamamaktadırlar.

Türkiye ise, köklü bir geçmişi olan Osmanlı Devleti'nden sonra Anadolu coğrafyası üzerine kurulmuştur. Dolayısıyla Türkiye'nin üzerinde bulunduğu toprakları Osmanlı Devleti'nden miras olarak almış bir ülke görünümündedir. Türkiye'de yaşanan mülkiyet problemlerin kaynağı Osmanlı Devleti'ne kadar uzanmaktadır.

Özellikle 1990'lı yılların başında Sovyetler Birliği'nin dağılması ile birlikte dünyada hızlanan liberalizasyon süreci, Avrupa Birliği'ne tam üyelik süreci ile birlikte Türkiye'yi de etkilemiştir. 1980 yılından itibaren dışa açık bir politika izlemeye başlayan Türkiye, 2003 yılından itibaren yabacıların mülk edinimine izin vermiştir. Böylelikle yabancılar Türkiye'den gayrimenkul satın alabilmelerinin, ekonomiye katkıları olmaya başlamıştır.

ABSTRACT

For their survival, human beings need shelter along with other basic needs such as eating, drinking and breathing. This occasion has led to locality problem over a period of time.

Urbanization emerged after the industrial revolution of 1800s. With urbanization, migration from towns to cities occured. Mass migration led to housing problems in cities. Despite the developed countries which solved this problem, underdeveloped countries including Turkey has not satisfied housing needs yet. These countries try the solve this problem by squatters.

Capitalism and socialism which have great importance regarding to history of economy, impacted the world in terms of property. So that, people can possess property or not according to these systems

Turkey was settled in Anatolian geography after historically deep-rooted Ottomans. Therefore, apparently Turkey seems to inherit her current territories from Ottoman state. The source of property problem in Turkey extends Ottoman state.

During the liberalization process after the collapse of Soviet Union and EU full membership process affected Turkey especially in initial period of 90s. Turkey which pursued an open policy starting from 1980, permitted property ownership to foreigners in 2003. Thus, foreigners started to buy immovables and participate to Turkish economy.

TABLOLAR ve ŞEKİLLER

Tablolar **Sayfa**

Tablo–1. Türkiye'de Gecekondu ve Gecekondulu Nüfus 39

Tablo–2. Türkiye Genelinde Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi 48

Tablo–3. Türkiye'den En Fazla Gayrimenkul Alan Vatandaşların Tabi Oldukları İlk On Ülke 49

Tablo–4. Yabancı Uyrukluların Türkiye'de En Fazla Gayrimenkul Aldığı İlk On İl 49

Tablo–5. Yunanistan Uyruklu Vatandaşların En Fazla Taşınmaz Aldıkları İlk On İl 50

Tablo–6. İsrail Uyruklu Kişilerin En Fazla Taşınmaz Aldıkları İlk On İl 51

Tablo–7. Güneydoğu Anadolu Projesi Kapsamında Olan Bölgede Yabancıların Taşınmaz Edindikleri İller ve Taşınmaz Sayıları 52

Tablo–8. İktisadi faaliyet kollarına göre Gayri Safi Milli Hasıla ve Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (Sabit Fiyatlarla) 61

Tablo–9. Sektörler İtibariyle 1998 Fiyatlarıyla Sabit Sermaye Yatırımları (Toplam) 64

Tablo–10. Sektörler İtibariyle 1998 Fiyatlarıyla Sabit Sermaye Yatırımları (Kamu) 67

Tablo–11. Sektörler İtibariyle 1998 Fiyatlarıyla Sabit Sermaye Yatırımları (Özel) 70

Tablo–12. Sektörler İtibariyle Cari Fiyatlarla Sabit Sermaye Yatırımları (Toplam) 73

Tablo–13. Sektörler İtibariyle Cari Fiyatlarla Sabit Sermaye Yatırımları (Kamu) 76

Tablo–14. Sektörler İtibariyle Cari Fiyatlarla Sabit Sermaye Yatırımları (Özel) 79

Tablo–15. Ana Faaliyet Kollarına Göre 1987 Yılı Sabit Fiyatlarıyla Sektörlerin GSMH İçerisindeki Payları 82

Tablo–16. 1998 fiyatlarına göre gayri safi yurtiçi hasıla gelişme hızları 84

Tablo–17. Doğrudan Uluslararası Yatırım Girişlerinin Sektörlere Göre Dağılımı 89
Tablo–18. Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişleri 91

Şekiller

Şekil–1. 1995–2008 Yılları Arasında Konut Sektörü İtibariyle 1998 Fiyatlarıyla Sabit Sermaye Yatırımlarının Seyri (Toplam) 65
Şekil–2. 2006 Yılında Konut Sektörüne Yapılan Yatırımların Diğer Sektörlere Yapılan Yatırımlar İçerisindeki Yeri (Toplam) (1998 Fiyatlarıyla) 65
Şekil–3. 1995–2008 Yılları Arasında Konut Sektörü İtibariyle Kamu Tarafından Yapılan 1998 Fiyatlarıyla Sabit Sermaye Yatırımlarının Seyri 68
Şekil–4. 2006 Yılında Konut Sektörüne Yapılan Yatırımların Diğer Sektörlere Yapılan Yatırımlar İçerisindeki Yeri (Kamu) (1998 Fiyatlarıyla) 68
Şekil–5. 1995–2008 Yılları Arasında Konut Sektörü İtibariyle 1998 Fiyatlarıyla Sabit Sermaye Yatırımlarının Seyri (Özel) 71
Şekil–6. 2006 Yılında Konut Sektörüne Yapılan Yatırımların Diğer Sektörlere Yapılan Yatırımlar İçerisindeki Yeri (Özel) (1998 Fiyatlarıyla) 71
Şekil–7. 1995–2008 Yılları Arasında Konut Sektörü İtibariyle Cari Fiyatlarla Sabit Sermaye Yatırımlarının Seyri (Toplam) 74
Şekil–8. 2006 Yılında Konut Sektörüne Yapılan Yatırımların Diğer Sektörlere Yapılan Yatırımlar İçerisindeki Yeri (Toplam) (Cari Fiyatlarla) 74
Şekil–9. 1995–2008 Yılları Arasında Konut Sektörü İtibariyle Cari Fiyatlarla Sabit Sermaye Yatırımlarının Seyri (Kamu) 77
Şekil–10. 2006 Yılında Konut Sektörüne Yapılan Yatırımların Diğer Sektörlere Yapılan Yatırımlar İçerisindeki Yeri (Kamu) (Cari Fiyatlarla) 77
Şekil–11. 1995–2008 Yılları Arasında Konut Sektörü İtibariyle Cari Fiyatlarla Sabit Sermaye Yatırımlarının Seyri (Özel) 80
Şekil–12. 2006 Yılında Konut Sektörüne Yapılan Yatırımların Diğer Sektörlere Yapılan Yatırımlar İçerisindeki Yeri (Özel) (Cari Fiyatlarla) 80

KISALTMALAR

a.g.e.	: Adı geçen eser
a.g.k.	: Adı geçen kitap
a.g.m.	: Adı geçen makale
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
GAP	: Güneydoğu Anadolu Projesi
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
M.Ö.	: Milattan önce
p./pp.	: Page/pages
s./ss.	: Sayfa/sayfalar
T.B.M.M.	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜSİAD	: Türk Sanayici ve İşadamları Derneği
V.G.M.	: Vakıflar Genel Müdürlüğü

GİRİŞ

İnsanoğlu, her dönemde kendisini ve ailesini dış etkenlerden koruyabilmek için bir mekan içinde barınma gereksinimi içerisinde olmuştur. Kullanılmış olan mekanlar ise, asırlar boyu teknik ve ekonomik gelişmelere bağlı olarak sürekli değişikliklere maruz kalmıştır. Günümüzde dahi sosyal, kültürel, sağlıklı ve ekonomik konuta sahip olma arzu ve ihtiyacı, insanlar için bir zaruret halinde olmaktadır.

Sanayi devrimi ile birlikte şehirleşme de artmaya başlamıştır. Şehirleşme ile birlikte kırdan kente göç olgusu da başlamıştır. Kırdan kente göç eden insanların ilk hedefleri ise, doğal olarak bir konut sahibi olmaktır. Gelişmiş ülkeler, kentlerde yaşanan konut sorununu başarılı bir şekilde çözebilmişlerdir. Ancak az gelişmiş ülkeler ile Türkiye'nin de dahil edilebileceği gelişmekte olan ülkeler henüz kentleşme sorununu çözebilmiş değillerdir.

Türkiye'deki kentleşmenin başlangıcı aynı zamanda konut sıkıntısı ve ihtiyacının da başlangıcı sayılmaktadır. Tarımda, sanayide ve diğer alanlarda yaşanan sanayileşmenin etkisiyle ortaya çıkan hızlı şehirleşmenin ilk belirtisi, konut sıkıntısının ortaya çıkması şeklinde kendini göstermiştir. Kentlere göç eden bu yeni nüfus içerisinde ekonomik durumları elverişli olanlar, bu ihtiyaçlarını ya tapulu bir arsa satın almışlar ve aldıkları arsalar üzerine imar ve yapı kanunlarına uygun bir şekilde ev yapmışlardır. Ya da bu niteliklere sahip hazır bir ev alarak barınma ihtiyaçlarını karşılama yoluna gitmişlerdir. Buna karşılık düzenli bir işi olmayan ve düşük gelir elde eden kişiler ise ihtiyaçlarını kamuya veya başkalarına ait arsalar üzerine düşük standartlı ve sağlık şartlarından mahrum gecekondular yaparak karşılamışlardır. Böylece gecekondu olgusu, bir alternatif konut modeli olarak ortaya çıkmıştır.

Yaşanan küreselleşme süreci ile ülkeler arasındaki ekonomik engeller de esneklikler görülmeye başlanmıştır. Artık insanlar, kendi ülkelerinin haricindeki ülkelerde arazi, konut gibi gayrimenkuller de satın alabilme olanağına kavuşmaktadırlar.

Mülkiyet sahipliği kapitalizmin ve sosyalizmin temel ayrım noktalarından olan biri durumundadır. İslam hukuku da mülkiyete büyük önem vermektedir. Bu durumun konumuz açısından önemi ise, Türkiye'nin üzerinde bulunduğu toprakları Osmanlı Devleti'nden miras olarak almış bir ülke durumunda olması ve Osmanlı Devleti'nin de İslam hukuku kurallarına göre idare edilmesi nedeniyledir. 1990'lı yılların başında Sovyetler Birliği'nin dağılması ile birlikte hızlanan küreselleşme süreci, Avrupa Birliği'ne tam üyelik süreci ile birlikte Türkiye'yi de etkilemiş, Türkiye ekonomik anlamda hızla liberalizasyon sürecine girmiştir. Yaşanan bu liberalizasyon süreci ile birlikte Türkiye'de 2003 yılından itibaren yabacıların mülk edinimine izin verilmiştir.

Bu bakımdan çalışmamızın amacı, mülk sahipliğinin insanlar için ne denli önemli olduğunu, ekonomik sistemler açısından önemini ortaya koymak ve Türkiye'de yabancıların gayrimenkul satın almasının ülke ekonomisi üzerine olumlu etkisinin olup olmadığını araştırmaktır. Ekonomik sistemlerin mülk sahipliğine verdikleri önem, bu sistemlere ait mülkiyet tanımlamaları ile ortaya koyulmuştur. Yabancıların gayrimenkul satın almasının Türkiye ekonomisi üzerine olumlu etkisinin olup olmadığı ise GSMH, iktisadi büyüme, doğrudan yabancı yatırımlardaki yeri üzerinden değerlendirilmiştir.

Çalışma üç kısma ayrılmaktadır. Çalışmanın birinci bölümüne, gayrimenkul sahipliği, mülkiyet sahipliği biçiminde tanımlaması yapılarak başlanmıştır. Kapitalist sistemde ve sosyalist sistemde görülen mülkiyet anlayışlarına değinilerek teorik olarak çalışmaya altyapı sunulmaya çalışılmıştır. Daha sonra, İslam Hukuku'ndaki mülkiyet anlayışına değinilmiştir Türkiye mülkiyet tarihi açısından oldukça önemli olan Osmanlı Devleti'ndeki mülkiyet anlayışına, Osmanlı Devleti'ne düşünsel ve yönetimsel anlamda yön vermiş olan İslam Hukuku çerçevesinde değinilmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın ikinci kısmında, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki kentleşme sürecine değinilerek, gayrimenkul sektörünün Türkiye'de yaşanan gelişmesi incelenmeye çalışılmıştır. Bu bağlamda, yaşanan kentleşme sorunlarına, gecekondu sorununa ve özellikle arsa ve arazilerde görülen spekülasyon olgusuna ve

oluşan spekülasyona kentsel ilişkiler çerçevesinde değinilmiştir. Kentleşme sorununa çözüm olarak sunulan toplu konut ve kooperatifler bahsedildikten sonra, Türkiye'de küreselleşmenin ve Avrupa Birliği'ne tam üyelik sürecinin de etkisiyle yabancı gerçek ve tüzel kişilere gayrimenkul satışı hususu üzerinde durulmuştur. Ayrıca, çeşitli ülkelerde uygulanan yabancı gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul edinimleri konusuna yer verilmiştir.

Çalışmanın üçüncü ve son kısmında, gayrimenkul sektörünün Türkiye ekonomisi üzerine etkileri incelenmiştir. Bu bağlamda, gayrimenkul sektörünün GSMH üzerine etkileri, iktisadi büyüme üzerine etkileri ve doğrudan yabancı sermaye yatırımları içerisinde gayrimenkul sektörünün yeri incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. İKTİSADİ SİSTEMLERDE MÜLKİYET HAKKI VE GAYRİMENKULE DAİR TEORİK BİLGİLER

1.1. Gayrimenkule Dair Yapılan Tanımlamalar

İnsanoğlunun yaşamda kalabilmesi ve türünü sürdürebilmesi için toprakla arasında tarih boyunca çok yakın ilişkiler olmuştur. İnsanlar yiyeceklerini, giyeceklerini, barınaklarını, araç ve gereçlerini, korunmak ve savaşmak için gerekli olan silahlarını sağlamak amacıyla hep topraktan yararlanmıştır. İlk insanlar barınaklarını toprağın altında bulunan kayalara ve mağaralara yaparak, barınma ihtiyaçlarını giderme yoluna gitmişlerdir. İnsanoğlu barınağını gerek mağaralara, gerekse günümüzde toprak üzerine binalar yaparak, eşi ve çocukları ile birlikte olmak, eşyasını saklamak, hava koşullarına ve düşmanlarına karşı kendisini ve ailesini korumak, kısaca belirtmek gerekirse kendisine sosyal ve kültürel bir çevre oluşturmak amacıyla yapmıştır.[1]

1.1.1. Mülkiyetin Tanımları

Mülkiyet kavramı, insanoğlunun kendi yaşamı için gerekli gördüğü şeyleri elde etmesi ve kendi varlığını devam ettirebilmesinin zorunlu ve vazgeçilmez bir şartı olarak karşımıza çıkmaktadır. Mülkiyet kelimesinin kökeni, Arapça'ya dayanmaktadır. Arapça'da bulunan 'mulk' kelimesi türetilerek mülkiyet sözcüğü elde edilmiştir. Arapça'daki mulk kelimesi ise, hüküm ile bir şeyin zapt ve tasarrufu altına alınması olarak tanımlanmakta, azim, azamet, saltanat manalarına gelmektedir.[2]

Mülkiyet, bir malı kullanma, yararlanma ve sarfetme gibi, o malı her türlü şekilde tasarruf etme yetkisini kapsayan, geniş bir ayni hak olarak tanımlanmaktadır. Bu hakkın konusunu ise, eğer bir mal, bir yerden başka bir yere taşınabilir olduğu takdirde menkul mülkiyet ya da bir mal başka bir yere taşınamıyor ve yerinde sabit olarak duruyor ise, gayrimenkul mülkiyet oluşturmaktadır.[3]

---

[1] Sabri Çakır, **Kentleşme ve Gecekondu Sorunu**, 1.b., Isparta, Fakülte Kitabevi, 2007, s. 31.
[2] Saim Tuğrul, "Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması," (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 2003, s. 1.
[3] Tuğrul, a.g.e., s. 2.

Mülkiyet, değerli şeyleri elde etmek, kontrol etmek, bireyin kendisi için kullanması hakkını da ifade ederken; sahip olunan şeyin şahsen kullanılması ve/veya başkaları tarafından kullanılması durumunda, bunun koşullarını belli etme ayrıcalığı anlamına da gelmektedir. Bir başka anlamında ise mülkiyet, eğer özel mülkiyet anlamında kullanılırsa, mevzuat, örf ve adetlerle toplum tarafından ferde tanınan haklardan oluşmakta ve bu haklar sayesinde kişi elde ettiği her türlü malı kullanmak, kendisi dışındaki kimselerin, sahip olunan bu hakları, kullanmasını önlemek ve ölümünden sonra da bıraktığı malların kullanımını ve miras yönünü belirlemek yetkisini elde etmektedir.[4]

Mülkiyeti bir başka açıdan ise, ekonomik varlıklar üzerinde, birey ya da grupların, sahip olduğu haklar kümesi olarak ifade edilmektedir. Ekonomik varlıklar, maddi hakları içerebileceği gibi, maddi olmayan hakları da içerebilmektedir. Ekonomik sistemlerin birbirlerinden ayrılmaları, üretim araçlarının mülkiyetinin sahipliği konusunda olmaktadır. Eğer üretim araçları özel mülkiyete konu ise, burada kapitalist sistem geçerli iken; Marksist sosyalizmde ise, sömürünün kaynağını oluşturduğu düşüncesi ile özel mülkiyet kavramının yeri bulunmamaktadır.[5]

Mülkiyet sahipliğinin birçok idealize edilmiş şekli bulunmaktadır. Bunları cemaatsel (komünal) mülkiyet, özel mülkiyet ve devlet mülkiyeti şeklinde sınıflandırmak da mümkün olmaktadır. Komünal mülkiyet ile topluluğun bütün üyeleri tarafından kullanılabilen bir hak kastedilmektedir. Komünal mülkiyet, topluluğun, devlete veya yalnızca vatandaşlara, cemaatsel hakkının kullanılmasına ilişkin herhangi bir kişinin karışma hakkının tanınmayacağı manasına gelmektedir. Özel mülkiyet ise, toplumun, mülkiyet sahibinin özel haklarını kullanmaktan, diğer insanları mahrum edebileceğini belirtmektedir. Devlet mülkiyeti de, devletin sahip olduğu malları kimlerin kullanıp kullanamayacağını belirleyen, kabul edilmiş bulunan siyasi kaideler takip edildiği sürece, herhangi bir kişiyi bir hakkın kullanımından mahrum edilebileceğini ifade etmektedir.[6]

---

[4] Cahit Talas, **Ekonomik Sistemler**, 5.b., Ankara, İmge Kitabevi, 1999, s. 147-148.
[5] Nalan Ölmezoğulları, **Ekonomik Sistemler ve Küreselleşen Kapitalizm**, Bursa, Ezgi Kitabevi, 2003, s. 17–18.
[6] Ömer Demir, **Devlet, Rekabet, Mülkiyet ve İktisat**, 1. b., Adapazarı, Değişim Yayınları, 2000, s. 187.

1.1.2. Türk Medeni Kanununa Göre Gayrimenkul Mülkiyeti

Taşınmaz mülkiyetinin konusunun içerisine Türk Medeni Kanununun 704. maddesine göre araziler, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler girmektedir. Söz konusu taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, TMK'nın 705. maddesine göre tapu kütüğüne tesciliyle mümkün olmaktadır. Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır. TMK'nın 706. maddesine göre de taşınmaz mülkiyetinin devri için sözleşme yapılmalı ve yapılan bu sözleşmelerin resmi bir şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Ancak ölüme bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmelerinin kendilerine özgü şekilleri bulunmaktadır. Taşınmaz mülkiyetinin kaybı ise TMK'nın 717. maddesinde düzenlenmiş olup, taşınmazdan terkin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona ermektedir.[7]

1.1.3. Vergi Hukukuna Göre Gayrimenkul Mülkiyeti

Gelir vergisi kanununun 70. maddesine göre gayrimenkul mülkiyeti hususu, gayrimenkul sermaye irade şeklinde tanımlanmış olup; arazi, bina maden suları, memba suları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzleri ve teferruatı gayrimenkul olarak tanımlanmıştır. Bunların yanında gemi ve bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları ile motorlu nakil vasıtaları ve çekiciler, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri de gayrimenkul olarak sayılmaktadır. Gayrimenkul kavramı medeni hukukta bahsi geçen gayrimenkul kavramından daha geniş bir yer tutmaktadır. Gayrimenkul kavramı medeni hukukta bina, arsa ve arazi gibi taşınmazlar olarak sayılırken; vergi hukukunda ise medeni hukukta menkul değer olarak gösterilen taşınırları da kapsamı içerisine almaktadır.[8]

---

[7] Türk Medeni Kanunu, Kanun Numarası: 4721, Kabul Tarihi: 22.11.2001, Yayınlandığı Resmi Gazete Tarihi: 08.12.2001, Sayı: 24607.

[8] Osman Pehlivan, **Vergi Hukuku Genel İlkeler ve Türk Vergi Sistemi**, Derya Kitabevi, Trabzon, 2007, s. 225.

1.2. Kapitalist Sistemde Mülkiyet Anlayışı

Roma hukuku, mülk edinimi konusunda, malike bir eşya üzerinde mutlak bir hak vermekte ve bireyin mülk edinimini sınırlandırmamakta, fakat kanunun yüklediği kısıtlamaya göre, malikin bir diğerinin alanına müdahale etmesini engellemektedir.[9]

Mülkiyet kavramı, Roma Hukukunun da temelini oluşturan bir kurumdur. Roma hukuku anlayışının içerisinde mülkiyet, sahibine kullanma, yararlanma ve istenilen şekilde tasarruf edebilme olarak sıralanan, kesin haklar sağlamaktadır. Kişi ve devlet sahip olunan bu hakka herhangi bir sınır getirememektedir. Mutlak ve kutsal sayıldığı için mülkiyet hakkına dokunulamamaktadır. Mülkiyet hakkına, sahip olunan şeyleri, mutlak ve ebedi olarak kullanmak hakkı olarak bakılmıştır. Kapitalist sistemde de Roma hukukunun bu anlayışı çok fazla değişikliğe uğramamıştır. Kapitalist sistemde birey, sahip olduğu malları hemen hemen sınırsız bir ölçüde kullanma hakkına sahip olmuştur.[10]

Mülkiyet hakkı, kapitalist sistemin temel kurumlarından biri durumundadır. Üretim mallarının mülkiyeti, devlet karşısında girişimcilerin karını ve bağımsızlığını garanti altına almakta, girişimcilere almış oldukları kararlarda bağımsızlık hakkı vermekte ve onların güçlerini arttırabilmektedir.[11]

Mülkiyet, liberal anlayış içerisinde mülk sahibine, tek ve sınırsız hakimiyet hakkı sağlamakta ve eşya üzerinde üçgeninde sınırsız, kutsal ve dokunulmaz haklar vermektedir. Mülkiyetin özünde sadece yetkilere yer verilmekte, herhangi bir şekilde ödev ve yükümlülüklere yer verilmemektedir.[12]

Liberal görüşte, toplum ve devlet anlayışı, bireye ve bireyin hür iradesine dayanmaktadır. Bireyin mutluluğunun gerçekleştirilmesini, bireyin hür iradesine

---

[9] Pierre Joseph Proudhon**, What is Property? An Inquiry into the Principle of Right and of Government,** Electronic Text Center, University of Virginia Library, Chapter II, 1999, p. 42.
[10] Talas, a.g.e., s. 146-147.
[11] J. M. Albertini, **Ekonomik Sistemler: Uygulamada Kapitalizm ve Sosyalizm**, çev. Cafer Unay, 4.b., Bursa, Ekin Kitabevi, 1995, s. 20.
[12] Cafer Ulutaş, "Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması (Dikmen Vadisi Örneği)," (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 2005, s. 12.

bağlıdır. Bu bakımdan devlete düşen görev, bireyin doğuştan sahip olduğu hak ve özgürlüklerin kısıtlanmamak ve hak ve özgürlükleri koruma altına almaktır.[13] Bu nedenle liberal sistem kişi ile eşya arasındaki ilişkide bireye sınırsız haklar tanımaktadır. Böylelikle birey, üretim ve tüketim mallarının mülkiyetine sahip olmaktadır. Bu sistemde mülkiyet hakkı, bireylere eşya üzerinde doğal, dokunulmaz, mutlak ve sınırsız bir hakimiyet hakkı sağlamaktadır.[14]

Bu sistemde malikin eşya üzerindeki mutlak, sınırsız, dokunulamaz hakkının yanı sıra malike vazgeçilmez, zamanaşımına uğramaz, tekelci bir hakimiyet hakkı da tanınmaktadır. Klasik mülkiyet anlayışının bir diğer temel görüşü de mülkiyet hakkının tabii bir hak olduğu hususudur. Buna göre, insanın sahip olduğu fikir ve düşünce hürriyeti gibi, mülk hürriyeti de insanın tabiatında ve doğuşunda mevcut durumdadır.[15] Dolayısıyla kapitalizmde mülkiyet, hürriyetin bir şartı olarak görülmektedir. Hürriyet de, alternatif davranış olanaklarının varlığı olarak, mülkiyetin varlığına bağlı olmaktadır.[16]

Bu sistemde bireylere dilediği gibi hareket etme serbestisi tanınmış olup, bireylerin menfaati toplumun menfaatinden önce gelmektedir. Devletin, bireylere karşı toplum menfaati söz konusu da olsa, müdahale hakkı bulunmamaktadır. Çünkü bu sistemde, bireyler kendi menfaatlerini daha iyi değerlendirebilmesi ve bireylerin menfaatlerinin gerçekleşmesinin toplumun da menfaatinin de kendiliğinden gerçekleşebileceği düşüncesi hakim durumdadır.[17]

Kapitalist sistem mülkiyet hakkını, insan haklarının bir parçası olarak görmektedir. İnsan hakları doktrini ise, 17. yüzyılda, doğal hukuk kavramının gelişmesiyle gerçekleşmiştir. Bu doktrin de, doğal hal ve toplumsal sözleşme

---

[13] Tuğrul, a.g.e., s. 71.
[14] İsmail Mazgit, "Mülkiyetin Tabana Yayılması ve Servet Dağılımının Sağlanmasında Sermaye Piyasasının Rolü ve Etkisi," (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 1991, s. 6.
[15] Fikret Eren, "Anayasa ve Yeni Gelişmeler Karşısında Medeni Kanunun Mülkiyet Kavramına Verilecek Anlam," http://auhf.ankara.edu.tr/auhf-yayinlari-arsivi/armaganlar/medeni-kanunun-50-yili/eren.pdf, 12 Mayıs 2008.
[16] Erdoğan, a.g.m.
[17] Yavuz Erdoğan, "Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı,"
http://www.msb.gov.tr/ayim/Ayim_makale_detay.asp?IDNO=34 ,12 Mayıs 2008.

kavramları üzerine oturmaktadır. Doğal hal durumunda, doğadaki kaynaklar mülkiyete konusu olmaktadır. Kuşkusuz, insanların bir malı mülkiyetlerine geçirebilmeleri için, emek harcaması gerekmektedir. Bununla birlikte kapitalist sistem, mülkiyet hakkını ulaşabileceği son noktaya çıkarmakta ve bireye çok çeşitli haklar vermektedir. Bu hakları, mülkü elde bulundurma hakkı, mülkü yönetmek hakkı, mülkten gelir sağlama hakkı, mülkü maddi ve hukuki işlemlere konu etme hakkı, mülkü sermayeye dönüştürebilme hakkı, mülkü başkalarına maddi bir karşılığa bağlı olarak ya da olmadan devredebilme hakkı, mülkü kendi yaşamı sonrasında mülkiyeti aile içerisinde devam ettirebilme hakkı olarak sıralanabilir.[18]

1.3. Sosyalist Sistemde Mülkiyet Anlayışı

Kapitalist rejimler sınai rejim olarak 1917 yılına kadar dünyada varlığını tek başına sürdürmekteydi. Ancak kapitalizm üstünlüklerine rağmen tepki ile karşılanmış, 1870 yılından sonra da yığınların büyük bir bölümü için sosyalizm bir umut olarak ortaya çıkmaya başlamıştır. Sosyalizm çok farklı ideolojik eğilimleri kapsamakla birlikte, Marksizm, toplumun gelecekte alacağı biçimi de gözlemlerine eklemesi nedeniyle, diğer sosyalist düşüncelere üstünlük kurmayı başarmıştır.[19]

Sosyalizmde iktisadi kanunların işleyişini ve toplumun iktisadi gelişmesini, insan iradesinin yönetimi altına koyan araç planlamadır. Bu nedenle, sosyalist bir düzene geçmeye hazırlanan her ülkede sosyalist devrimin yapmaya çalıştığı ilk işlerden bir tanesi, planlı ekonominin yaratılması olmuştur. Böylece planlama ile, sosyalist üretim ilişkilerinin kurulması sürecine katkıda bulunulmuş olunmaktadır. Sosyalist ülkelerde iktisadi planlama, devletin iktisadi ilişkilere direkt müdahale etmesiyle başlamaktadır. Bu müdahalenin amacı ise, daha önce uygulanan kapitalist üretim ilişkilerinin sona erdirilmesi ve ekonominin sosyalist olmayan kesimlerinin denetim altına alınmaya çalışılmasıdır. Marksist iktisatçıların görüşüne göre, iktisadi planlama, sosyalizmin temel özelliklerinden birisi durumundadır. Planlama ile,

[18] İsmet Kılınçaslan, **Kentleşmenin Ekonomik Yönleri**, 1.b., İstanbul, İTÜ Matbaası, 2002, s. 190-191.
[19] Albertini, a.g.e., s. 51.

sosyalist bir ekonominin kendiliğinden değil, örgütlenmiş bir toplumun bilinçli iradesi ile yönetilen ve yöneltilen biçimde gelişmesi ifade edilmektedir.[20]

Marksizm, özel mülkiyetin sınırlarını daralmaktadır. Özellikle de, üretim araçları mülkiyetinin özel mülkiyete konu olmamasını kabul ederek, bunun topluma aktarılmasını gerekli görmektedir. Böylece özel mülkiyetin toplumsallaştırılacağını savunmaktadır.[21]

Marksist teorinin mülkiyet konusu ile ilgili en önemli görüşlerinden birisi, mülkiyet hakkı ile mülk sahibinin elde ettiği hakimiyet gücü arasındaki ilişkiye ait bulunmaktadır. Üretici nitelik taşıyan mülkiyet tipine sahip olanların, belli bir dönem içerisinde, sosyal gelişme sürecini kontrol eden anahtara sahip oldukları fikri, Marksist teoride oldukça önemli bir yere sahip bulunmaktadır. Feodalizmden önce köle ve toprak sahipliği, zenginlik kaynağı durumundaydı. Feodalizmle birlikte, toprak temel zenginlik faktörü niteliğini korumuş, endüstri ihtilali ile birlikte endüstri ve ulaştırma araçlarına sahip olma durumu, daha üstün bir fonksiyonu yerine getirmeye ve daha etkili bir hakimiyet sağlamaya başlamıştır.[22]

Marksist teoriye göre, feodal dönemde toprak temel üretim aracı iken, kapitalist dönemde toprağın yerini mekanik donanım ve finansal kaynaklar almıştır. Feodal dönemde, toprağı kontrolleri altında bulunduran feodal soylular, yönetici sınıfı oluşturmaktaydı. Kapitalist dönemde ise, makineleri ve parasal kaynakları kontrolünde tutan kapitalistler, yani burjuvazi, yönetici sınıfı konumunu ellerine geçirmişlerdir. Bu sınıf, aynı zamanda sömürücü sınıftır. İkinci sınıf ise, sömürülen sınıftır. Sömürülen sınıf üretim araçlarının mülkiyetini de, kontrolünü de ellerinde bulunduramamaktadırlar. Bununla birlikte, feodal dönemde sömürülen sınıf, serflerdi. Serfler, toprağa bağlı köleler olarak da adlandırılmaktaydı. Kapitalist

[20] Gürgan Çelebican, "Sosyalist Planlama Kavramı," http://auhf.ankara.edu.tr/dergiler/auhfd-arsiv/AUHF-1974-31-01-04/AUHF-1974-31-01-04-Celebican2.pdf, 07.Haziran 2008.
[21] Ulutaş, a.g.e., s. 12.
[22] Adnan Güriz, **Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1969, s. 291.

toplumda ise, iş gücünü satarak geçimini sağlayan prolaterya, sömürülen sınıf konumuna gelmiştir.[23]

Marksist sistem, kişi-eşya ilişkisini, eşyanın mülkiyetini bireyden alarak topluma, başka bir deyişle devlete vererek değiştirmiştir. Bu sisteme göre, özel mülkiyet, insanın insan tarafından sömürülmesini sağlamaktadır. Bu nedenden dolayı, özel mülkiyet toplumlaştırılmalıdır. Marksist teori, özellikle üretim araçları üzerindeki özel mülkiyete karşı gelmektedir. Marksistlere göre, özel mülkiyet sahipliğinin yaratmış olduğu sosyal adaletsizlik, ancak üretim araçları üzerindeki özel mülkiyet hakkının devletleştirilmesiyle önlenebilmektedir.[24]

1.4. Osmanlı Devleti'nde Mülkiyet Anlayışı

Osmanlı Devleti'nde uygulanan toprak mülkiyeti sistemi, esas itibariyle İslam mülkiyet anlayışı prensiplerine uygun olarak oluşturulmuştur. Bu noktada İslam hukukunda mülkiyet anlayışı hususu incelenecektir.

1.4.1. İslam Hukukunda Mülkiyet Anlayışı

İnsanoğlunu hayatını sürdürebilmesi için, çeşitli ve çok sayıda şeye muhtaç bir durumdadır. Dolayısıyla muhtaç olduğu bu şeylere karşı daima sahip olma istek ve azminde olagelmiştir. Buna bağlı olarak insan kendisini çalışıp gayret göstermek ve üretmek zorunda hissetmektedir. Böylelikle insan, kendi emeğinin, çalışma ve gayretinin ürününe, kendisinin sahip olmasını istemektedir. İslam ise, bu konuda, yaratılış itibariyle mal ve mülk edinmeye eğilimi olan insana, bu yöndeki eğilimine uygun olarak, kişiye mülkiyet hakkını tanımıştır.[25]

Bu durum İslamiyet'ten önce de, Araplar arasındaki mülkiyet sisteminin, kolektif mülkiyetten kişisel mülkiyete doğru değiştiği gözlemlenmektedir. Klan, kabile ve bazen de aile mülkiyeti fikrinin egemen olduğu yerlerde, grup veya topluluk bilincinin kuvvetli olduğu görülürken, bu bilincin zayıflamaya ve

[23] D. Ali Arslan, "Temel Sorunları ve Açılımları ile Sınıf Teorisi, Sınıf Bilinci ve Orta Sınıflar," **Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 2004/2, s. 129.
[24] Eren, a.g.m., s. 178-179.
[25] Dursun Aygün, "İslam'da Mülkiyet Hakkı," http://diyanet7.diyanet.gov.tr/turkish/DIYANET/2001aylik/kasim/dintoplum.htm, 23 Nisan 2008.

parçalanmaya başladığı yerlerde de kişisel mülkiyete doğru bir geçişin olduğu da görülmeye başlanmıştır.[26]

İslam hukukunda bir malın yararlanılması ve bir başkasına devredilebilmesi hakkına rakabe denmektedir. Söz konusu maldan yararlanma hakkına ise intifa hakkı denmektedir. Bir maldan yararlanma hakkı birisine, rakabesi yani kullanım hakkı ise, başka birisine ait olabilmektedir. Günümüz hukukunda da yararlanma (intifa) hakkı bir kişiye, çıplak mülkiyet hakkı bir başkasına ait olabilmektedir.[27]

İslam hukukunda mülkiyet genel olarak şu özellikleri taşımaktadır: herhangi bir mülkiyete konu olan şeyin niteliğine ve türüne göre malik, söz konusu şahıs için mülkiyet bir defa sabit olunca, her türlü hukuki tasarruf yetkisine sahip olmaktadır. Aynı zamanda özel mülkiyet, hem rakabeyi hem de menfaati içermektedir. Özel mülkiyet sürekli olup, zamanla sınırlandırılamamaktadır. Bunun yanında mülkiyet hakkı malike; mülkiyet konusu eşya üzerinde oldukça geniş yetkiler sağlamakta, başkasının tasarrufu üzerine engel olma hakkı tanımakta ve süreklilik arz etmektedir.[28]

Yapılan ayırıma göre, mülk sahibinin mülkiyet konusu olan mal üzerindeki yetkilerini kullanma, semerelerinden istifade etme ve tüketme ve tasarruf etme olarak üç grup altında toplanmak mümkün olmaktadır. Kullanma hakkı, mülkiyet konusu malın özelliğine göre malikin, kullanmış olduğu şeyi bizzat veya ailesi ile birlikte kullanması hakkıdır. Kullanma hakkına örnek olarak, sahip olunan arabaya binme, elbiseyi giyme, evde oturma gibi tasarruflar gösterilebilir. Semerelerinden istifade etme hakkı ise, malikin mülkiyet konusu malın gelir ve ürünlerinden istifade etmesi durumudur. Semerelerinden istifade etme hakkına örnek olarak, malikin sahibi bulunduğu evini kiraya verip kira gelirini alması, tarlasını kiraya verme veya bizzat ekip yetişen sebze ve meyveleri toplaması gösterilebilir. Tüketme ve tasarruf etme hakkı ise, alım-satım, kira, hibe gibi hukuki ve söz konusu malı tahrip etme ve

[26] Güriz, a.g.e., s. 52.
[27] Erdoğan, a.g.m.
[28] Halit Çalış, **İslam Hukukunda Özel Mülkiyet ve Sınırlamaları**, 1.b., Konya, Yediveren Kitap, 2004, s. 50.

bozma gibi fiili tasarruf yetkilerini kapsamaktadır. Belirtilen kullanma, semerelerinden istifade etme ve tüketme ve tasarruf etme haklarının hepsini birden, tasarruf yetkisi şeklinde ifade etmek mümkündür. Dolayısıyla tasarruf yetkisini, söz konusu malı zilyetliğinde bulundurma, kullanma, yararlanma, semerelerini alma, tüketme ve yok etme gibi fiiller ile malın mülkiyetinin malik olan kişi dışında bir başkasına geçirilmesi ya da sınırlı ayni haklarla yüklenmesi gibi hukuki işlemleri kapsamaktadır.[29]

İslam hukukunda topraklar, tabi oldukları hukuki rejim bakımından mülk topraklar ve mülk olmayan (miri) topraklar olarak ikiye ayrılmaktadır. Miri topraklar, rakabesi devlete, istifade hakkı da devletin sınırları dahilinde yaşayan insanlara ait olan arazilerden oluşmaktadır. Bu arazilerin çıplak mülkiyeti devlete aittir. Yalnız, devlet, araziden istifade hakkını, tefviz adı verilen bir işlem ile reayaya bırakma yoluna gitmektedir. Mülk topraklar da öşürlü topraklar ve haraçlı topraklar olarak iki kısma ayrılmaktadır. Öşürlü topraklar, mülkiyeti Müslümanlara ait olan ve her sene elde edilen gelirinden 1/10'i kadarı devlete ödenen topraklardır. Bu topraklar özel mülkiyete konu olan topraklardır. Toprağın sahibi, sahip olduğu bu arazi üzerinde dilediği gibi tasarruf edebilme hakkına sahip durumdadır. Haraçlı topraklar ise, yapılan savaşların sonucunda fethedilen ve mülkiyet hakları, bir vergi karşılığında, toprağın eski sahiplerine bırakılan topraklardır. Bu topraklar da, özel mülkiyete konu olmuşlardır. Fetholunan topraklardan bir kısmının kullanma hakkı, eski maliklerine bırakılmış ve kuru mülkiyeti ise miri topraklar olarak devlete bırakılmıştır.[30]

İslam hukukçuları aynı zamanda toprağı ölü arazi ve mülk olmak üzere başlıca iki bölüme ayırmışlardır. Ölü arazinin (arazi-i mevat), Müslüman toplumuna ait olduğu kabul edilmekteydi. Ölü arazinin bu özelliğini kaybederek mülk durumuna gelebilmesi için, toprağa emek verilmesi, onun sürülmesi, ağaçlandırılması, üzerine tesisler yapılması gibi işlemlerle ihya edilmesi gerekmektedir. Böylece toprağın ihyası, bir mülkiyet sebebi teşkil etmektedir.[31]

---

[29] Çalış, a.g.e., s. 51.
[30] Halil Cin, "Osmanlı Toprak Hukukunda Miri Arazinin Hukuki Rejimi ve Bu Arazinin TMK. Karşısındaki Durumu," http://auhf.ankara.edu.tr/dergiler/auhfd-arsiv/AUHF–1965–1966–22–23–01–04/AUHF–1965–1966–22–23–01–04-Cin.pdf, 29 Nisan 2008.
[31] Güriz, a.g.e., s. 58.

İslam Hukukuna göre gayrimenkul mülkiyetine ve hükümlerine konu olacak şeyleri; arazi (yataklarındaki madenler ile hukuken araziye tabi bina ve ağaçlar dahil), müstakil kat ve daireler ve irtifak hakları şeklinde sıralamak da mümkündür.[32]

Bununla birlikte İslam hukukunda sahiplik durumuna göre mülkiyet çeşitleri özel mülkiyet, vakıf mülkiyeti, devlet mülkiyeti ve kamu mülkiyeti olmak üzere dört grupta incelemektedir.[33]

a) Özel Mülkiyet

İnsanların bir şeylerin sahibi olması, onların bilgileri, becerileri ölçüsündedir ve herkes yeteneği ve göstermiş olduğu gayreti nispetinde bir şeylere sahip olabilmektedir. İslam, insanların helal yollardan olmak şartıyla, mal ve mülk edinebileceklerini belirtmektedir.[34]

Özel mülkiyet ise, mülkiyete konu olan mallarda, bir kişinin veya ortaklık yoluyla bir grup insanın mülkiyetinde olan malların aynında ve menfaatinde kamu ortaklığının bulunmaması hususunu ifade etmektedir.[35]

İslam, insanların özel mülk edinme hakkını ve özgürlüğünü tanımakta, bu hakka saygı göstermekte ve ona karşı her türlü ihlali titizlikle korumaya çalışmaktadır. Nitekim Kur'an'da, miras, ticaret, borçlanma, faiz, zekat, nafaka gibi kavramlar ve kurumlar yoluyla özel mülkiyete yer verilmekte, ayet-i kerimeler yoluyla, insanın mal ve mülk sahibi oluşu dile getirilmektedir.[36] Kur'an öğretisinin miras ilgili hükümlerin açıklanmasından, özel mülkiyete karşı olmadığı anlaşılmaktadır. Yine Kur'an'ın ticari karı haklı ve doğru saydığı kesinlikle belirtilebilir.[37]

İslam dini insanlara özel mülkiyet hakkı tanımış, bu hakka uymayı emretmiştir. Kur'an-ı Kerim'in çeşitli ayetlerinde yer alan 'her şeyin maliki

[32] Fahri Demir, **İslam Hukukunda Mülkiyet ve Servet Dağılımı**, yy**,** İlmi Yayınlar, 1981, s. 47–48.
[33] Çalış, a.g.e., s. 54.
[34] Mustafa Sağlam, "Kur'an-ı Kerim'de Mülk ve Mülkiyeti," (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 2002, s. 113.
[35] Aygün, a.g.m., s. 2-3.
[36] Çalış, a.g.e., s. 56.
[37] Güriz, a.g.e., s. 62.

Allah'tır', 'Göklerde ve yerler de ne varsa O'nundur', 'Ne yücedir ki O ki, mülk O'nun elindedir' ifadelerinden, İslam'ın özel mülkiyet hakkını tanımadığı sonucuna varılamamaktadır. 'Her şeyin maliki Allah'tır' ifadesi ile, Allah'ın gerçek malik, insanların ise mecazi malik olduklarını ifade edilmektedir.[38]

Ancak, İslam hukukunda özel mülkün dokunulmazlığı temel bir ilke sayılmakla birlikte, mülkiyetin sosyal fonksiyonu da olan bir hak olması nedeniyle, özel mülk sahipliğine mutlak bir hak olarak bakılmamaktadır. Özel mülke sahip olama hakkı hem sahibine ve hem de başkasına zarar vermeyecek şekilde kullanılması gerekmektedir. Mülkiyet hakkının kullanılmasından malikin şahsına veya başkasına yönelik olarak bir zarar meydana geliyorsa, sahip olunan bu hak hukuken sınırlandırılabilmektedir.[39]

İslam'ın mülkiyet anlayışı içerisinde insan, kendi mülkiyetindeki bir malı başkalarının hakkına tecavüz etmeden ve toplumun menfaatini tehlikeye atmadan dilediğince kullanabilme hakkına sahiptir. Çünkü İslam anlayışında mülk sahibi olan insan, mülkü elinde toplum adına vekaleten tutmaktadır. Mal sahipliği insana önemli bir sorumluluk yüklemektedir. Genele bakıldığında ise bütün mülk Allah'ındır ve insanların sahipliği emanet kabilinde olduğu anlayışı kabul edilmektedir. Ancak, özel mülkiyet hakkına toplumun ekonomik istikrarı için sınırlamalar getirilebilmektedir. Eğer insan, kendi mülkünü üretken olmayan ve müsrif bir şekilde kullanırsa veya bütün toplum yalnızca belirli alanlarda mülk edinmek için yoğun bir çaba içinde olursa ve dolayısıyla servetin büyük bir kısmı bütün toplumun zararına olacak bir şekilde küçük bir grubun elinde toplanırsa, devlet burada ekonomik dengelerin sarsılmaması için duruma müdahale hakkına sahip olmaktadır.[40]

İslam ülkelerinde, öşri ve haraci topraklar özel mülk olarak sayılan topraklardır. Bu topraklar da, eski şehir ve kasabaların sınırları içerisinde bulunan topraklar ve sultanlar tarafından sahih bir şekilde tebaasına mülk olarak verilmiş bulunan topraklardan oluşmaktadırlar. İslam hukukuna göre, rakabesi beytülmale (hazineye) ait olan memleket topraklarında herkesin hakkı bulunmaktadır. Ama

[38] Tuğrul, a.g.e., s. 48.
[39] Çalış, a.g.e., s. 58.
[40] Sağlam, a.g.e., s. 115-117.

gerekli görülen hallerde, miri arazi, bedeli karşılığında veya bağış olarak temlik edilebilmektedir. Böylece, miri arazi, özel mülk haline gelebilmektedir.[41]

b) Vakıf Mülkiyeti

Vakıf mülkiyeti, bir malın menfaati insanlarda bırakılmak üzere, Allah'ın mülkü kılınması olarak tanımlanmaktadır.[42] Dini bir amaç taşıyan vakıf uygulamasının, hayır işlemek amacının yanında, malların devlet tarafından zorla alınmasına engel olunması isteği ve İslam miras hukuku ilkelerinin uygulanmasından kaçınmak arzusu amacıyla Müslüman ülkelerde oldukça yaygın bir şekilde varolmaktadır.[43]

Vakfın ayn mülkiyetinin Allah'a ait olması, lehine vakıfta bulunulan şahısların vakfın aynında herhangi bir haklarının söz konusu olmaması ve bu şahısların tasarrufta da bulunamayacaklarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, vakfedenin (vakıf), vakfedilen malla (mevkuf) zaten bir ilgisi kalmadığı belirtilmektedir. Vakfın bu özelliği nedeniyle çağdaş İslam hukukçuları, mülkiyetin sahiplerine göre yapılan sınıflandırmada genellikle vakıf mülkiyetini, kamu mülkiyeti içinde saymaktadırlar.[44]

c) Kamu Mülkiyeti

Kamu mülkiyeti, İslam hukukunda sahiplerine göre yapılan mülkiyetin sınıflandırılmasında, hem niteliği hem de kendine özgü hukuki rejimi itibariyle diğer mülkiyet türlerinden farklı bir mülkiyet kategorisini oluşturmaktadır.[45] Kamu mülkiyeti, belirli kişilere veya gruplara değil, toplumun bütün fertlerine ait olan mülkiyet türüdür. Kamu mülkiyetinde, kamuya ait mallardan sadece belirli kişilerin ve grupların değil, toplumun bütün fertlerine ait olmaktadır. İnsanlar, başkalarına zarar vermeksizin, adil ve eşit bir şekilde kamuya ait mallardan yararlanabilmektedir. Kamu mülkiyetinin kendine özgü bir takım özellikleri bulunmaktadır. Buna göre kamu mülkiyeti, mülkiyeti başkalarına geçirici sözleşmelere konu olamamaktadır.

[41] Erdost, a.g.e., s. 15-16.
[42] Ömer Ergün, "Vakıf-Eski Vakıf Kavramları ve Vakıf Uyuşmazlıklarında Yargı Yerinin Belirlenmesi," http://www.e-sosder.com/dergidetay.php?id=43, 23 Nisan 2008.
[43] Güriz, a.g.e., s.60.
[44] Çalış, a.g.e., s. 63.
[45] Çalış, a.g.e., s. 66.

Kamu mülkiyeti üzerinde, kamu mallarına yapılan gasp ve telef etme gibi haksız fiillerden doğan zararda sulh, ibra gibi tasarruflarda bulunulamamakta ve kamu mülkiyeti üzerinde herhangi bir şekilde haciz işlemi uygulanamamaktadır.[46]

İslam hukuk sisteminde genellikle yollar, akarsular, meydanlar, çarşı ve pazaryerleri, harman yerleri, mezarlıklar, meralar, yaylaklar, kışlaklar, çeşmeler, mabetler, hanlar, kervansaraylar, baltalıklar kamu mülkiyeti olarak kabul edilmektedir.[47]

d) Devlet Mülkiyeti

İslam hukukunda devlet hazinesine, beytülmal denmektedir. Beytülmal devlete ait malların muhafaza edildiği fiziki mekanı ifade etmektedir. Beytülmal aynı zamanda, devlete ait taşınır taşınmaz malların bütününü ve bunların idare edilmesiyle ilgili hukuki kurumu da ifade etmektedir.[48] İslam hukukunda devlet mülkiyetinin benimsenmesinin temelinde, toplumun bireyleri arasında adil bir denge kurmak ve çeşitli sebeplerle bozulabilen bu dengenin yeniden sağlanması amacı yatmaktadır. Devlet, bu hedefi gerçekleştirebilmek için, bazı mallara sahip olmak zorundadır. Buna göre devlet mülkiyeti, devletin sahip olduğu arazileri, toprak mahsullerine ait depoları, silah yığınakları, su boruları ve benzeri mallar ile yalnızca devletin tasarrufta bulunabileceği kaynakların mülkiyetini kapsamaktadır. Dolayısıyla, kamu yararına olmak şartıyla bu mallarda her türlü tasarruf hakkı sadece devlete ait olmaktadır.[49]

1.4.2. Osmanlı Devleti'nde Toprak Mülkiyeti

Türkler, İslamiyeti kabul edip, İslami Türk devletleri kurulmasından sonra, kurulan bu Türk devletleri İslamiyet'in o zamana kadar oldukça işlenmiş ve olgunlaşmış olan hukuki esaslarıyla birlikte, kurumlarını da almış ve uygulamaya

[46] Aygün, a.g.m., s. 2-3.
[47] Çalış, a.g.e., s. 66.
[48] Çalış, a.g.e., s. 63.
[49] Aygün, a.g.m., s. 2-3.

geçirmeye başlamışlardır. Böylelikle Türklerin diğer sosyal müesseseleri gibi hukuki müesseseleri de büyük bir değişmeye uğramaya başlamıştır.[50]

Türklerin İslami sentezle kurmuş oldukları ve Türk-İslam devletleri adını alan devletlerden olan, Anadolu Selçuklu Devleti'nin yıkılması ve Anadolu'da yaşanan Moğol baskısının azalmasından sonra, Selçukluların sınırlarının korunması amaçlanmıştır. Ayrıca düşman olarak görülen ülkelere karşı akınların yapılması amacıyla sınır boylarına Anadolu Selçuklu Devleti tarafından yerleştirilmiş olan askerler, Anadolu'da tekrar Türk birliğini sağlamak için beylikler adı verilen küçük yönetim birimleri kurmuşlardır. Kurulan bu Türk beyliklerinin başlıcaları; Karamanoğulları, Germiyanoğulları, Candaroğulları ve Osmanoğulları beylikleridir. Bunlardan Osmanoğulları'nın kurmuş olduğu, Osmanlı Beyliği kısa bir sürede gelişmiş ve sonuçta Osmanlı İmparatorluğu kurulmuştur.[51]

Zirai ekonomi, Osmanlı ekonomisinin temel yapısını oluşturmaktaydı. Tımar sistemi ise zirai ekonominin temelini meydana getiriyordu. Dolayısıyla Osmanlı ekonomisinin temelini tımar sistemi oluşturmaktaydı. Tımar sistemi sayesinde tarımsal arazide devlet mülkiyeti esas kabul edilmiş ve önceden tespit edilen toprak büyüklüklerinin ve bütünlüklerinin bozulmamasına dikkat edilmiştir. Bu sayede teknolojiye ayak uydurulamamasına rağmen ülkedeki yüksek tarımsal üretim için gerekli ortam sağlanmıştı.[52]

Osmanlı İmparatorluğu'nda topraklar mülkiyet bakımından, padişah ve hanedan mensuplarının toprakları, miri topraklar ve özel mülk topraklar olmak üzere, kısımlara ayrılmıştır. Osmanlı İmparatorluğu'nda özel mülk olan topraklar, fetihten önce özel mülk olup, fetihten sonra da özel mülk olarak kalan haraci ve öşri topraklardan, fethedilen topraklardan ganimet olarak gazilere dağıtılmış topraklardan

[50] Abdulkadir İlgen, "Osmanlı Toprak Mülkiyeti Anlayışının Teşekkülü ve Bunun Sosyal Tabakalaşma Üzerindeki Etkileri," http://www.academical.org/dergi/MAKALE/11sayi/ilgenOsmanliToprak.doc, 23 Nisan 2008.

[51] Coşkun Can Aktan, "Tımar Sistemi ve Osmanlı İmparatorluğu"ndaki Uygulaması," http://www.canaktan.org/canaktan_personal/canaktan-arastirmalari/kamu-maliyesi/aktan-timar.pdf, 29 Nisan 2008.

[52] Hüseyin Haşimi Güneş ve Tanju Sarı, "Türkiye'de Tarım Topraklarının Mülkiyet Yapısı ve Tarihsel Süreçteki Değişimde Diyarbakır Örneği," **Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt 4, Sayı 13, http://www.e-sosder.com/dergi/1371-87.pdf, 23 Haziran 2008.

ve devlete hizmeti geçmiş memur ve askerlere, padişahın hanımlarına ve kızlarına bağış olarak veya satış yoluyla temlik edilmiş olan topraklardan oluşmaktadır.[53]

Osmanlılarda toprak rejimine bir başka açıdan bakmak gerekirse, topraklar öşri, haraci ve miri olmak üzere üçe ayrılmıştır. Yapılan bu ayrıma göre öşri topraklar, Müslümanların özel mülkiyeti altındaki topraklara denmektedir. Bunların sahipleri elde ettikleri mahsulden zekatın bir çeşidi olarak, İslam hukuku kaidelerine göre, %10 nispetinde öşür vergisi ödemektedirler. Haraci topraklar ise, devlet tarafından silah ile fethedilip, devlet mülkiyeti altına alınan topraklardır. Selçukluların uygulamış oldukları ikta sistemi ve Osmanlıların uygulamış oldukları tımar sistemi topraklarda uygulanmaktadır. Ancak, gerekli görülen hallerde ve belirli şartlar altında öşri ve haraci topraklarda tımar sistemi içine alınabilmektedir. Miri topraklardan nazari olarak, öşür veya haraç değil, kira alınmaktadır. Yani bu toprakları işleyenler kiracı hükmündedir.[54]

Miri arazi, kuru mülkiyeti devlete ait olan, tasarruf hakkı ise yapılan sözleşme karşılığında ihtiyaç sahibi olup, toprak isteyen çiftçiye, süresiz ve irsi olarak verilmiş olan tarım arazilerine verilen addır. Miri rejimle yönetilen tarım toprakları, Osmanlı ülkesinin %80-90'ını oluşturmaktaydı. Miri araziye, arazi-i memleket, arazi-i beytülmal veya devlet arazisi de denmektedir. Miri arazinin çeşitli şekilleri mevcuttur. Miri arazi ilk olarak, fethedildiği zaman dağıtılmayıp, devlet adına alıkonan arazidir. İkinci olarak miri arazi, alınış şekli bakımından savaş ya da barış yoluyla olup olamadığı belirsiz arazidir. Üçüncü olarak miri arazi, mirasçı bırakmadan ölen kişinin arazisi olup, mülkiyeti devlete ait olmak üzere yetkili makamın izni ile imar edilen arazi de olmaktadır. Bu arazinin aslını ise, haraç arazisi oluşturmaktaydı.[55]

Osmanlı devletinin kuruluş zamanından itibaren bütün toprakların mülkiyeti devlete yani millete mal edilerek miri arazi rejimi olarak tesis edilmiştir. Osmanlı Devleti bu arazileri reayaya şartlı kiracılık yoluyla vermiştir. Miri araziler babadan

[53] Erdost, a.g.e., s. 14-15.
[54] İlgen, a.g.m., s. 6.
[55] Hasan Tahsin Fendoğlu, "Osmanlı Hukukunda Temel Hak ve Özgürlükler İçinde Mülkiyet Kavram ve Olgusu," (**Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 1992, s. 185.

oğla intikal ettiğinden dolayı, reaya ekip biçtiği toprakları üzerinde emanetçi olma düşüncesinden ve kaygısından uzak tutulmuştur.[56]

İlk Osmanlı padişahları fethettikleri topraklarda, çağın ve bölgenin şartlarına bağlı olarak, değişik mülkiyet şekilleri uygulamışlardır. Fethedilen bu topraklarda şeriata hükümlerini uygulamışlardır. Buna göre, fethedilen topraklar eğer, gayrimüslim ülkenin toprağı ise, bu ülkelerin topraklarına kendi ganimetleri gözüyle bakmaktaydılar. Eğer, fethedilen veya hüküm altına alınan ülke halkı Müslüman ise, hususi toprak mülkiyetine dokunulmamaktaydı.[57]

Osmanlı Devleti'nde çıplak mülkiyeti ve tasarruf hakkı sahibinin elinde toplanan topraklar, özel mülk toprakları teşkil etmektedir. Özel mülk toprakların, sadece tasarruf hakları değil, çıplak mülkiyeti de, sahipleri tarafından satılabilmekte, bağışlanabilmekte ve vakfedilebilmektedir. Aynı zamanda mülk topraklar, mirasçılar arasında taksim edilebilmekte, nikah karşılığı zevceye kalabilmekte, kız evlatlara hibe edilebilmekte, sulh bedeli olarak temlik edilebilmekte ve borcuna karşılık haczedilip satılabilmektedir.[58]

Osmanlı Devleti'nin uygulamış olduğu toprak rejimi içerisinde tımar sisteminin oldukça büyük önemi bulunmaktadır. Tımar sistemi, Selçukluların uygulamış oldukları ikta sisteminin devamı niteliğindedir. Tımar sistemi ile devlet mülkiyeti (rakabe) altındaki topraklar, kullanım hakkına sahip köylüler tarafından, devlet memuru olan ve maaşlarını tımarların gelirlerinden alan sipahilerin gözetiminde işletilmektedir.[59]

Osmanlı İmparatorluğu kurulmasından itibaren, Selçuklu ikta sistemini tımar sistemi adı altında bünyesine almış ve bu sistemi Tanzimat dönemine kadar kullanmıştır. Tarihçiler, tımar sisteminin Bizanslılardan Osmanlılara geçtiği

[56] Mehtap Özdeğer, "Osmanlı İmparatorluğu'nda Miri Arazi Rejimi ve Tahrir Geleneği," http://yordam.manas.kg/ekitap/pdf/Manasdergi/sbd/sbd5/sbd-5-01.pdf, 29 Nisan 2008.
[57] Erdost, a.g.e., s. 15.
[58] Erdost, a.g.e., s. 31.
[59] Güneş ve Sarı, a.g.e., s. 74.

görüşünü savunurken, bazı tarihçiler ise tımar sisteminin Sasaniler'den Araplar'a, Araplar'dan da Türkler'e geçtiğini savunmaktadırlar.[60]

Tımar sisteminin oluşumunda, Selçuklu iktaları, Bizans pronoyaları, İslami ilkeler ya da bu etkenlerin hepsi birlikte rol oynamış olsun, Osmanlı İmparatorluğu'nda, tımar sistemi mülkiyet biçiminin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Osmanlı Devleti'nde padişahlar, devlet topraklarından bir kısmını, bazı kişilere tamamen özel mülk olarak vermişler, bir kısmını ise, gelirini, hizmet karşılığı olarak, bazı kişilere tahsis etmişlerdir.[61]

Osmanlı Devleti'nde, miri araziler savaşta yararlık göstermiş olan kumandanlara ve devletin yüksek kademedeki memurlarına yapmış oldukları hizmetlerin karşılığı olarak verilmiştir. Ama bu arazi hiçbir zaman tımar sahibinin mülkü olmamıştır. Tımar sahibi, araziyi işletilmek üzere bir çiftçiye vermekte ve elde etmiş olduğu ürünün bir kısmını da devlet adına köylüden almaktaydı. Aslında tımar sisteminin özünü, devletin vergi toplama işini birtakım kimselere havale etmesi oluşturmaktaydı. Tımar sisteminde tarımsal üretimin ve dolayısıyla toprağın denetimi işi fiilen devlet, sipahi ve çiftçi arasında paylaşılmaktaydı.[62]

Tımar sistemi Osmanlı Devleti'nde ulaştırma imkanlarının sınırlı olması, mali ve bürokratik organizasyon, metot ve vasıtalarının yetersiz bulunduğu ve milli hasılanın çok büyük bir bölümünü tarımın oluşturduğu bir ekonomide, büyük ve kudretli bir devleti ayakta tutabilmenin orijinal ve başarılı bir dayanağı olarak beliren önemli bir sistem olmuştur.[63]

Tımar sistemi, Osmanlı uygulamasında tımar, zeamet ve has olmak üzere üç kısma ayrılmıştır. Senelik hasılatı 20.000 akçeye kadar olan topraklar tımar olarak, 20.000–100.000 akçe gelirli bölgeler zeamet, 100.000'den fazla geliri olan bölgelere

---

[60] Aktan, "**Tımar Sistemi ve Osmanlı İmparatorluğu"ndaki Uygulaması**,"
[61] Erdost, a.g.e., s. 151.
[62] Mehmet Ertaş, "Osmanlı İmparatorluğu"nun Son Dönemlerinde Özel Mülkiyete Geçiş," http://www.harita.selcuk.edu.tr/arsiv/semp_pdf/531_534.pdf, 29 Nisan 2008.
[63] İlgen, a.g.m., s. 6.

de has denilmiştir. Haslar ise, genellikle beylerbeyi ve sancakbeylerine verilen dirliklerden oluşmaktadır.[64]

Tımar sisteminde arazi, bir çeşit kiralama yöntemiyle işletilmiştir. Osmanlı Devlet görevlendirmiş olduğu yetkililer vasıtasıyla, toprağın bedeline yakın bir miktarı (tapuy-ı misl), toprağı isteyen kişiye teslim etmekteydiler. Padişah miri araziyi, kamu yararı yoksa kimseye verememekteydi. Bazı sipahiler, ağalar, eşraf ve eşkıyanın köylüyü rahat bırakmaması ve zamanla, rüşvet-iltimas ve zulüm nedenleri ile tımar sistemi bozulmaya başlamıştır.[65]

Osmanlı Devleti'nde reayanın tasarruf edeceği toprağı olmaması, sipahilerin çoğalması, yeniçeri ocağının güçlenmesi, düzenli ordunun kurulması, fethin bir üretim biçimi olmaktan çıkmış olması gibi etkenler tımar sistemini çözülmesini sağlamıştır. Bir yandan devlet tarafından tımar topraklarının gelirinin iltizama çıkarılması, reaya ile sipahi arasındaki bağını koparmış ve bunun yerini mültezim ile reaya arasındaki ilişki almıştır.[66]

Tımar sistemi ilk defa Girit adasında 1703 yılında ortadan kaldırılmıştır. Girit adasında maaşlı memurluk düzenine geçilmiştir. Tımar sistemi Osmanlı Devleti'nde ise 1839 yılında ilan edilen Gülhane Hattı Hümayunu yani Tanzimat Fermanı ile ortadan kaldırılmıştır. Tımar sahipleri ise uzun zamandan beri kullanmış oldukları topraklar üzerinde mülkiyet hakkı iddia etmişlerdir. Osmanlı Devleti de hak iddia eden toprak sahiplerinden bazılarına Tanzimat Fermanı ile maaş bağlamıştır. Tımar sistemi bu şekilde tarihe karışırken, miri arazi de 1858 yılında kabul edilen Arazi Kanunu ile kökten kaldırılmıştır.[67]

1858 tarihinde çıkarılan Arazi Kanunnamesi, toprak sistemiyle alakalı olarak yapılan ilk kapsamlı düzenlemedir. Yapılan bu düzenleme ile tımar sahiplerinin nüfuzlarının kırılması ve merkezi bürokrasinin güçlenmesi amaçlanmıştır. Arazi Kanunnamesi toprakları sınıflandırmış, fiilen özel mülkiyete dönüşmüş miri

[64] İlgen, a.g.m., s. 5-6.
[65] Fendoğlu, a.g.e., s. 188-189.
[66] Erdost, a.g.e., s. 207-208.
[67] Ertaş, a.g.m., s. 533.

toprakların durumunu da yasal hale getirmiştir. Böylelikle toprağı üç yıldan fazla boş bırakmama hükmü de kaldırılmıştır. Mülkiyet konusunda dengesizlikler 19. yy.dan sonra, uzun süren savaş harcamalarının da etkisiyle Osmanlı Devleti sınırları içerisinde artık malikane sistemi uygulanmaya başlanmıştır.[68]

Osmanlı Devleti'nde arazi mülkiyeti hem özel mülkiyete, hem de kamu mülkiyetine konu edinilmiştir. 1858 tarihli Arazi Kanunnamesi'nde beş çeşit araziden söz edilmektedir. Bu araziler mülk arazi, devlet arazisi, vakıf arazi, metruk arazi ve ölü arazi olarak sıralanmaktadır. Mülk arazinin kapsamına yerleşim alanlarındaki arsalar, devlet arazisinden mülke dönüşen araziler, öşür ve haraç arazisi dahil edilmektedir.[69]

1.4.3. Vakıf Arazileri

İnsan, kendi dünyasında yaşadığı halde ailesiyle, akrabalarıyla, milletiyle, hatta bütün insanlarla ilgilidir. Yani insan çevresine ilgisiz bir biçimde yaşayamamaktadır. Bu yüzden insan, toplumsal bir varlıktır. Vakıf kurumu, insanın doğasında varolan iyilik yapma yönünün bir kurumdaki yansımasını ifade etmektedir. Vakıf aynı zamanda, Türk - İslam kültür sistemi içerisinde, topluma mensup bir kişinin harekete geçmesi ile birlikte, özel mallarından bir kısmını kamu hizmeti görecek kuruluşlara bağışlaması eylemi olarak da tanımlanabilmektedir.[70]

Hayır kurumları, insanlar arasında sosyal ve ekonomik hareketliliği arttırmayı hedefleyen, bu amaçla yoksulluğu ortadan kaldırmayı, zenginden fakire gönüllü servet transferini teşvik eden kurumlardır. Bu kurumlar aynı zamanda kar amacı gütmeyen kurumlardır. İslam dünyasında ve Osmanlı Devleti'nde, bu amaçlara hizmet eden en önemli kurumlar ise vakıflardı. Osmanlı Devleti'nde, sağlık ve eğitime yönelik harcamaların büyük bir kısmı vakıflar tarafından sağlanmaktaydı. İslam tarihi boyunca da vakıflar, okullar, üniversiteler, hastaneler ve aşevleri gibi

[68] Güneş ve Sarı, a.g.m., s. 76.
[69] Halit Çalış, "İslam Hukukunda Özel Mülkiyete Konu Olma Bakımından Toprak Mülkiyeti," **Selçuk Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi**, Sayı 14, Güz 2002, s. 159.
[70] Ergün, a.g.m.

kurumlara, hem ekonomik kalkınmaya katkıda bulunmuşlar hem de sayısız başka hizmetleri de örgütlemiş ve finanse etmişlerdir.[71]

Osmanlı Devleti'nin temelinde İslam dininin esasları etkili olmuştur. Ancak Osmanlı Devleti'nde, dinsel kurumların egemen olması, diğer dinsel olmayan uygulamaların ve kurumların olmadığı manasına gelmemektedir. Vakıf, Osmanlı uygulamasında toplumsal hayatın bütün kesimlerinde görülmektedir. İdari yapının başında olan kimseler gibi, halk tabakasında olanlar da vakıf kurmuşlar ve yaşatmışlardır.[72]

Vakıflar İslam aleminde önemli bir yer tutmaktadır. Vakıf toprakları ise, geliri, dinsel amaçlara tahsis edilmiş topraklardır. Vakfın gelirinin tümünün ya da bir kısmının dinsel bir hizmete tahsisi edilmesi zorunludur. Bir kişinin bir malı vakfedebilmesi için, o kişinin o mala malik olması gerekmektedir. Malını vakfeden, vakfın işlerini ve gelirlerini yürütecek bir mütevelli görevlendirmektedir.[73]

Osmanlı Devleti'nde vakıf arazi, mülk arazi üzerine kurulabilmiştir. Bazı şartlarda miri arazinin de vakfedilmesine izin verilmiştir. Miri arazi üzerine kurulan vakıflara gayri sahih vakıf denilmektedir. Vakıf arazilerin mülkiyeti, tamamen vakıflara ait olmaktadır. Bu araziler satılamamakta, rehnedilememekte ve haczedilememektedirler. Bu durum, vakıf arazilerine dokunulamaz, kutsal bir nitelik kazandırmaktadır. Bunun sebebi ise, İslam-Osmanlı hukukunda vakıf mallarının Allah'ın mülkü olarak kabul edilmesidir. Bu sayede, bir vakıf varlığını hem devlet, hem de kişilere karşı sonsuza kadar sürdürülebilme şansına sahip olabilmektedir.[74]

Osmanlı döneminde vakıflar belli bir amaç edinmiş olan ve mülk topraklardan meydana gelen sahih vakıflar ile miri topraklardan belirli bir kısmının tasarruf hakkının ya da gelirinin, padişahın izni ile belli bir amaca tahsisinden meydana gelen gayri sahih vakıflar olarak ikiye ayrılmaktadır. Sahih vakıflar

---

[71] Murat Çizakça, "Osmanlı Dönemi Vakıflarının Tarihsel ve Ekonomik Boyutları," www.tusev.org.tr/userfiles/image/ford/Osmanli%20Donemi%20Vakiflarinin%20Ekonomik%20Boyutlari.pdf, 29 Nisan 2008.
[72] Ergün, a.g.m.
[73] Erdost, a.g.e., s. 260, 262.
[74] Tuğrul, a.g.e., s. 56.

hakkında, Arazi Kanununun hükümleri uygulanmamaktadır. Sahih vakıflar hakkında İslam fıkhı hükümleri uygulanmaktadır. Sahih vakıfların idaresi ile her türlü hukuki işlemleri, vakfın şartlarına göre, vakfın mütevellisi tarafından yürütülmektedir. Gayri sahih vakıflar hakkında ise Arazi Kanununun hükümleri geçerli olmaktadır.[75]

Vakıf kurumunun Osmanlı İmparatorluğu'ndaki uygulamasıyla Avrupa'daki uygulaması aynı olmamıştır. Osmanlı İmparatorluğu uygulamasında vakıf, hayır hizmetleri yanında, birçok kamu hizmetini de gerçekleştirmiştir. Osmanlılarda vakıflar, okul, hastane, köprü ve yol yapım işleri gibi kamu hizmetlerinin yürütülmesi işlerini yerine getirmişlerdir.[76]

[75] Cin, a.g.m., s. 750.
[76] Ergün, a.g.m.

İKİNCİ BÖLÜM

2. KENTLEŞME SÜRECİ VE TÜRKİYE'DEKİ GAYRİMENKUL MÜLKİYETİNİN GELİŞİMİ

2.1. Kent ve Kentleşme Süreci

Kentler, tarih boyunca sosyal ve kültürel etkinliklerin gerçekleştirildiği, bir yerleşim yerinde yaşayan insanların ekonomik, sosyal, idari ve kültürel ihtiyaçlarını karşıladıkları konut, çalışma, eğlenme, gezme ve dinlenme alanlarının bulunduğu mekanlar olarak varolagelmiştir.[77] Kentler, aynı zamanda, tarımsal faaliyetlerin pek az kimse tarafından yapıldığı, nüfus yönünden köylere göre daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşim birimlerine verilen addır.[78]

Kentler, bir toplumu oluşturan farklı sosyal sınıfların kentsel yaşam kurallarına uygun olarak yaşamlarını sürdürdükleri yerleşim yeridirler. Arapça'da kent anlamına gelen 'Medine' kelimesi, kentlerdeki ve kent dışı alanlardaki yaşam biçimleri itibariyle, ekonomik ve toplumsal yapı farklılıklarını belirtmek için kullanılmıştır. Yine Arapça'da köy anlamına gelen 'Karye' ise, göçebe ve kırsal yaşamı tanımlamaktadır. Batı toplumlarında ise medine kelimesine eş anlamlı olarak Latince kökenli cite, polis kelimeleri kullanılmıştır.[79] Marksizm'de kent, işbölümünün arttığı yerleşim yerleri olarak belirtilmekte ve üretim araçlarının, anamalın ve gereksinmelerin toplumsal olduğu yerler olarak tanımlanmaktadır.[80] Modern anlamda kullanıldığında ise kent kavramı, ticari faaliyetlerin yoğun olduğu yerler olarak anlaşılmaktadır.[81]

Kentler, sanayi devriminde aldığı göçlerden farklı olarak, iletişim ve ulaşım teknolojilerindeki yaşanan gelişmelerin neticesinde geçmiş dönemlere oranla daha

---

[77] Hüseyin Ukuşlu, "Gebze"de Kentleşme Süreci ve Sorunları," http://www.sbe.gazi.edu.tr/edergi/doc/3.doc, 30 Nisan 2008.
[78] Elif Karakurt, "Kentsel Mekanı Düzenleme Önerileri: Modern Kent Planlama Anlayışı ve Postmodern Kent Planlama Anlayışı," **Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Sayı 26, 2006, s. 1.
[79] A.Yılmaz Gündüz, "Kentsel Ekonomi ve Türkiye'de Bölgesel Kalkınma Projeleri," Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumu, Cilt 1, 2004, s. 247.
[80] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, 9.b., Ankara, İmge Kitabevi, 2006, s. 133.
[81] Gündüz, a.g.m., s. 247.

fazla göç almışlardır. Teknolojide yaşanan bu gelişmeler sonucunda kentler, gerek ülke içinden gerekse ülke dışından gelen yoğun bir insan göçüyle karşı karşıya kalmışlardır. Böylelikle kentlerin nüfusları, aldıkları iç ve dış göçlerle birlikte milyonları bulur hale gelmişlerdir.[82]

2.1.1. Kent ve Kentleşmenin Tarihsel Gelişimi

Kentlerin ortaya çıkış tarihlerini kesin bir biçimde ortaya koymak oldukça güçtür. Çünkü antik kentlere ait bulgular arkeolojiktir ve bulunan arkeolojik kalıntıların büyük bir bölümü de eksik durumdadır. Ayrıca, dünyanın çeşitli ülkelerde bulunan tarihi kentler, eşit bir biçimde incelenmemişlerdir. Dolayısıyla, kentlerin tarihte ilk olarak ortaya çıktığı dönemi de saptamak oldukça güçtür. Bununla birlikte kentler, M.Ö. 6000 yıllarında belirmeye, M.Ö. 4000 dolaylarında da kendilerini göstermeye başladığı söylenebilir.[83]

Kentleşme, sanayileşme ve ekonomik gelişmeye paralel olarak yaşanan bir süreçtir. Kentleşmenin gelişmesinde, tarımda makineleşmenin, hızlı nüfus artışının, kentlerdeki iş, eğitim, haberleşme ve ulaşım olanaklarının artmasının büyük etkileri olmuştur.[84]

Kentleşme, dar anlamda, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artması şeklinde, demografik, ekonomik ve sosyo-kültürel bir değişmeyi ifade etmektedir. Demografik anlamda kentleşme, nüfusun kırsal ve tarımsal alanlardan kentlere doğru göç etmesi olarak ifade edilirken; ekonomik anlamda kentleşme, nüfusun tarım ve hayvancılıkla uğraşını bırakıp, başta sanayi olmak üzere, tarım dışı sektörlere kayması olarak ifade edilmektedir. Sosyo-kültürel anlamda kentleşme ise, demografik ve ekonomik olarak kentleşen nüfusun kentin normlarını ve yaşayış biçimini benimsemesini, yani kentlileşmesini ifade etmektedir. Kentleşme başlamış ve devam eden bir süreci ifade etmektedir. Bu sürecin sonunda gerçek anlamda bir kentleşmeden bahsedebilmek için, demografik, ekonomik ve sosyo-kültürel bir

[82] Karakurt, a.g.m., s. 13-14.
[83] Bülent Duru ve Ayten Alkan (der.), **20. Yüzyıl Kenti**, 1.b., Ankara, İmge Kitabevi, 2002, s. 28-29.
[84] Aykut Toros ve diğerleri, "Nüfus ve Çevre," Ulusal Çevre Eylem Planı, T.C.Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı, Ankara, 1997, s. 17.

değişmenin bir arada yaşanması gerekmektedir. Bu unsurlardan birinin eksik olması halinde, o ülkede veya o kentte gerçek anlamda bir kentleşmeden bahsedilemez.[85]

Kentleşme, geniş anlamda, sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye paralel olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında işbölümü ve uzmanlaşma yaratan bir nüfus birikimi sürecini ifade etmektedir.[86]

Sanayi devriminin başlangıcında, kentlerin ekonomik yapısında başlıca rol oynayan kimseler, burjuvalar, tüccar ve bankacılardan oluşmaktaydı. Sanayi devrimi, yani makineleşmenin sistemli ve düzenli bir biçimde, geniş ölçüde uygulanması, geleneksel kent yapısını sarsmaya, değiştirmeye sebep olmuştur. Bütün sanayi dalları, enerji kaynaklarının, ulaşım araçlarının, hammadde kaynaklarının ve insan gücü sunumunun ucuz ve kolay olduğu yerlerde yerleşmeye başlamışlardır. Böylelikle gelişmiş olsun, gelişmekte olsun bütün ülkeler, kentleşmenin ve etkileriyle karşı karşıya kalmışlardır.[87] Sanayi devrimi ile kırsalla karşılaştırıldığında kent nüfusu oldukça artan büyük şehirler yaratılmış ve böylece nüfusun önemli bir kısmını kırsal hayattan kurtarılmasına neden olunmuştur.[88] Dünya nüfusu ve buna paralel olarak kentleşme büyük bir hızla ilerlemektedir. Dünya yaşayan insan sayısı 1800' de 990 milyon civarında iken, 1900'de 1 milyar, 21. yüzyılın başında da 7 milyarı civarında tahmin edilmektedir. 1800 yılında 15 milyon civarında olan kentli nüfus, 2000'li yılların başında, 3,2 milyar civarında insanın kentlerde yaşayacağı hesaplanmaktadır.[89]

Kentleşme kalıpları bağlamında, çok gelişmiş ve az gelişmiş bölgeler arasında çarpıcı farklar bulunmaktadır. Az gelişmiş bölgelerin nüfus çoğunluğu kırsal alanlarda yaşarken, çok gelişmiş bölgelerin nüfus çoğunluğu kentsel alanlarda yaşamaktadır. Ama az gelişmiş bölgelerin kentsel nüfusu, çok gelişmiş bölgelere

[85] Ahmet Ulusoy ve Tarık Vural, "Kentleşmenin Sosyo Ekonomik Etkileri," http://paribus.tr.googlepages.com/ulusoy_vural3.doc, 30 Nisan 2008.
[86] Keleş, a.g.e., s. 23-24.
[87] Keleş, a.g.e., s.25-26.
[88] Karl Marx and Frederick Engels, **Manifesto of the Communist Party**, 1848, http://www.anu.edu.au/polsci/marx/classics/manifesto.html#Socialist, 21 Haziran 2008.
[89] Keleş, a.g.e., s. 25-26.

nazaran daha hızlı büyümekte ve sonuç olarak dünya nüfusunun bu bölümü artmaktadır.[90]

2.1.2. Kentleşmenin Nedenleri

Kentleşmenin nedenleri, genel olarak, ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-psikolojik etmenlerin etkisi altında meydana gelmektedir.

2.1.2.1. Ekonomik Nedenler

Ekonomik nedenlerden bir kısmı, köylü nüfusun köyünden çıkmasına neden olan, tarımsal alanda bir üretim fazlasının olması gibi, tarım kesiminin içinde bulunduğu koşullardan kaynaklanmaktadır. Bunlara itici etmenler ya da olumsuz göç nedenleri denmektedir.[91] Köylerden kentlere bir nüfus hareketi başlaması, tarımda daha çok anamal kullanılması, daha üstün teknoloji ve girişim gücüyle üretimde bulunulması sonucunda meydana gelmektedir. Böylelikle birim toprak başına aynı miktarda ya da daha fazla tarım geliri elde etmek için, daha az insan gücüne gereksinme duyulması sonucu, tarımsal nüfusun bir kesimi bu topraklardan artık çalışma imkanı bulamamaktadır.[92]

Ekonomik nedenlerin bir diğer kısmını ise, köyünde beslenemeyen gelecek için güvence bulamayan, nüfusu kent merkezlerine çeken, kentlerdeki yaşam kalitesinin yüksekliği gibi nedenler oluşturmaktadır. Bunlara da çekici etmenler ya da olumlu göç nedenleri denmektedir.[93] Kentlerdeki iş olanakları, köylere oranla daha hızlı çoğalmaktadır. Ekonomik gelişme sonucu kişi başına düşen gelir yükseldikçe, kentlerde üretilen mal ve hizmetlere duyulan talep, tarım ürünleri talebine oranla daha fazla olmaktadır. Ayrıca üretim sürecinin gelişmesi sonucunda, köylerde görülen birtakım hizmetler de kentlerde görülmeye başlanmaktadır.[94]

---

[90] UN, **World Urbanızatıon Prospects: The 2003 Revision**, Department of Economic and Social Affairs, New York, 2004, http://www.un.org/esa/population/publications/wup2003/WUP2003Report.pdf, 21.06.2008.
[91] Ulusoy ve Vural, a.g.m., s. 2.
[92] Keleş, a.g.e., s. 29.
[93] Ulusoy ve Vural, a.g.m., s. 2.
[94] Keleş, a.g.e., s. 30.

2.1.2.2. Teknolojik Nedenler

Kentleşme, teknolojik gelişmelerle birlikte hızlanmıştır. Artan üretimin kentleşmede rol oynaması, ürünün kolay ve ucuz taşınmasını sağlayacak teknolojik araçların gelişmesine bağlıdır. Onyedinci yüzyılın sonunda buhar makinesinin bulunması, üretimin, yönetimin ve dağıtım etkinliklerinin kurulan fabrikaların yakınında birikmesine yol açmıştır. Elektrik enerjisinin sanayide artan oranda kullanılmasıyla birlikte, nüfus ve sanayi belli merkezlerde toplanmıştır. Ancak, kara, deniz ve hava ulaşım araçlarındaki gelişmeler yayaların gereksinmelerine göre kurulmuş, kentleri işlevlerini yerine getiremez duruma getirmiştir.[95]

2.1.2.3. Siyasal Nedenler

Siyasiler tarafından verilen siyasal kararlar, yönetim yapısının özellikleri ve uluslararası ilişkilerde kentleşmeyi özendirici nitelik taşıyabilmektedirler. Savaşlar ve siyasal anlaşmazlıklarda kentleşmeye etki yapmaktadırlar. Gezme, yerleşme ve ticaret özgürlüklerini kısıtlayan yasakların kaldırılması da kentleşme üzerinde etkiler de bulunmaktadır.[96]

2.1.2.4. Sosyopsikolojik Nedenler

Kentlerin sahip bulundukları birçok toplumsal ve kültürel olanaklar ve hizmetler insanlar için oldukça çekici olmaktadır. Kentlerin özgür havası, daha geniş bir grubun üyesi olma duygusu, kentli olmanın gururunu paylaşma, kentlerin çekici olmalarını sağlayan sosyopsikolojik nedenlerin başlıcalarıdır.[97]

2.2. Cumhuriyet Döneminde Gayrimenkul Mülkiyeti ve Rant Getirisi

Osmanlı İmparatorluğu'ndan cumhuriyete devreden topraklar, mülkiyet açısından, devlet mülkü (miri mülk) olan topraklar, özel mülk topraklar, vakıf mülkü topraklar, aşiret topluluğuna ait topraklar olarak dörde ayrılabilir. Sayılan bütün topraklar, işletme biçimi bakımından temelde birbirinin aynısıdır. Bu topraklar, tarlalar halinde köylü ailelerin işleyebileceği büyüklükte bölünmüştür. Mülkiyeti

[95] Keleş, a.g.e., s. 31-32.
[96] Keleş, a.g.e., s. 33.
[97] Keleş, a.g.e., s. 35.

birbirinden farklı olan bu topraklarda üretici köylü ile toprak sahibi arasındaki ilişkiler esas olarak aynıdır. Toprağı tasarrufunda bulunduran köylü aileler, toprağın sahibine rantı ödemektedirler.[98]

2.2.1. Arsa Spekülasyonu ve Rant İlişkisi

Arsa, imar planı olan yerlerde, imar kurallarına göre, plana uygun yapılanma şartları belirlenmiş arazi parçalarına denmektedir. Halk arasında ise arsa, toprak parçası üzerinde bina yapılması için ayrılan yer olarak bilinmektedir.[99]

Bir toprak parçasının tarımsal nitelikten çıkartılıp, kentsel kullanışa dönüştürülmesi için, önce alt yapısının hazırlanması ve daha sonra da yol, otopark, yeşil alan ve meydan gibi kamu hizmetleriyle diğer kamu yapılarına kavuşturulmasıyla arsa niteliğini kazanmış olmaktadır. Arsa ise, alt yapı hizmetleri ve kamu hizmetlerine kavuşunca değerini arttırmaktadır.[100]

Toprak, çoğaltılamayan ve taşınmaz bir mal durumundadır. O yüzden, toprağı elinde bulunduranlar tekel niteliğinde bir imkana sahip olmaktadırlar.[101] Yani toprak sahipleri, bu sahipliklerinden ötürü rant elde etmektedirler.

Rant kavramının çeşitli tanımları bulunmaktadır. Rantın sözlük anlamı, bir malı belli bir süre kullanmasının karşılığı olarak ödenen kira bedeli demektir. İktisadi açıdan ise rant, sözlük anlamından oldukça farklı bir anlam ifade etmektedir. Buna göre rant, üretim faktörlerinden olan toprağın kıt olması sonucu, belirli bir süre için kullanımı karşılığında ödenen bedel anlamına gelmektedir.[102] Rant, kısaca toprağın kullanım fiyatına verilen addır.[103]

---

[98] Erdost, a.g.e., s. 238.
[99] Mustafa Hakkı Ertan, "Sosyo-Ekonomik Açıdan Konut Problemi ve Çözüm Önerileri," (**Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi**,) 1996, s. 29.
[100] Ertan, a.g.e., s. 31.
[101] Münevver Coşkun, "Kent Planlaması-Toprak Mülkiyeti Arasındaki İlişki ve Türkiye Örneği," (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 2004, s. 4.
[102] Münevver Soyak, "Rant ve Rant Aramanın Ekonomi Politiği: Eleştirel Bir Yaklaşım," **Bilim ve Ütopya Dergisi**, Sayı 160, 2007, http://posta.marmara.edu.tr/~msoyak/rant.arama.soyak.pdf, 29 Nisan 2008.
[103] Coşkun Can Aktan, "Rant Kollama Teorisi," http://www.canaktan.org/canaktan_personal/canaktan-arastirmalari/toplam-ahlak/aktan-rant-kollama.pdf, 08 Mayıs 2008.

Malın kendiliğinden, sahibinin hiçbir emeği katılmadan değer kazanmasına rant denmektedir. Klasik ekonomide rant, toprağın hissesine düşen gelir anlamına gelmektedir. Ayrıca bütün gelirlerini kira bedellerine bağlayarak çalışmadan geçinenler ise, bu nedenle, rantiye olarak tanımlanmaktadır.[104] Yani rant elde eden toprak sahipleri üretime hiçbir katkıda bulunmadıkları halde üretimden pay almaktadırlar.[105]

Rant kavramının kaynağında kısıtlı olma olgusu yer almaktadır. Rant kavramı ekonomi literatürüne toprak kısıtlı bir üretim faktörü olduğu için, toprak kirası olarak girmiş, daha sonra da kısıtlı tüm mal ve hizmetlerden elde edilecek gelirleri kapsayacak biçimde genişletilerek kullanılmaya başlanmıştır.[106] Rant, aynı zamanda piyasa karının üstünde bir kazanç sağlama ayrıcalığıdır.[107]

Klasik iktisatçılar ise rantı bulabilmek için, bir toprağın getirdiği toplam gelirden, üretim faktörlerinden olan arazinin kirasını, toprağa yatırılmış sermayenin faizini, arazi üstündeki teşebbüsün karını, toprağı işleyen emeğin ücretini çıkarmaktadırlar. Ayrıca kentsel rant kavramı da kullanılmaktadır. Kentsel rantın ise üç türü bulunmaktadır. Bunlar, erişebilirlik rantı, kıtlık rantı, mutlak rant olarak adlandırılmaktadır. Erişebilirlik rantı, dairesel bir kentin ortasında merkezi iş bölgesi bulunmasını ve her yönde aynı ulaşım kolaylığının bulunmasını ifade etmektedir. Kıtlık rantı, arz ve talep kurallarına göre biçimlenen bir ranttır ve arazinin konumunun özellikleri sonucu meydana gelmektedir. Mutlak rant ise, kıtlıkla ilişkilidir ancak arazi ve arsa üretilme süreçlerindeki spekülatif olarak yaratılmış kıtlıklardan kaynaklanmaktadır.[108]

Bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletmeleri, arsaların gelecekte meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmelerine olanak sağlamaktadır. Bireylerin bu amaçla arsa satın almalarına, arsa spekülasyonu adı verilmektedir. Arsa

[104] Kılınçaslan, a.g.e., 169-170.
[105] Emel Akın, "Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği," (**Basılmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 2007, s. 13.
[106] Şiir Yılmaz, "Rant Arayışları ve İstihdam," **Ekonomik Yaklaşım**, Cilt 8, Sayı 27, 1997, s. 47.
[107] Yılmaz, a.g.e., s. 49.
[108] Kılınçaslan, a.g.e., 170-173.

spekülasyonun kaynağı ise, ekonomi bilimindeki rant kavramıdır.[109] Oluşan rant ile birlikte, her arsa için, en yüksek rantı ödeyebilen, en iyi kullanıma kaydırılması söz konusu olmaktadır. En iyi kullanım ise, ekonomik yönden mevcut mekandan en çok avantaj elde edebilme kapasitesini ifade etmektedir.[110]

Arsa spekülasyonu, aynı zamanda kentlerin gelişmesini de önlemektedir. Kentin gelişme yönlerini önceden hazırlamış olan kent planları değil, arsa spekülatörlerinin istekleri belirlemektedir. Bu durum ise, kentin ideal gelişme yönünü, bilimsel ve nesnel verilerin göstermediğinin bir işaretidir.[111]

Ayrıca, Türkiye'deki arsa spekülasyonu, kamuya ait gayrimenkullere el koyma şeklinde veya hisseli satış şeklinde de ortaya çıkmaktadır. Böylelikle, arsa-arazi mafyası adı altında bazı şahıslar, üzerinde hiçbir altyapı ve imar durumu olmayan toprakları tamamen usulsüz bir şekilde halka satmakta ve bu durumdan haksız kazanç elde etmektedirler.[112]

Ayrıca, kent toprağındaki değer artışı hızlı büyüyen kentlerde oldukça fazla olmaktadır. Kentin herhangi bir bölgesinden kent toprağı alan bir kimse, bu toprağı bekleterek ve toprağın değeri yükseldiğinde satarak, hiçbir riske girmeden, olması gerekenden fazla bir kazanç elde edebilmektedir. Buna da, kent toprağı spekülasyonu adı verilmektedir.[113] Kent ekonomisi içinde ise rantlar başlıca iki grupta toplanmaktadır. Bunlardan birincisini, kentteki toprakların arsaya dönüştürülmesi ve bu arsalara verilen imar hakları dolayısıyla oluşan rantlar meydana getirmektedir. İkincisini ise, kentteki değişik hizmet alanlarında, giriş engelleri yaratılarak oluşturulan rantlar meydana getirmektedir. Her iki durumda da kentlerin büyüklüğü arttıkça oluşturulan rantlar çok büyük değerler alabilmektedir.[114]

---

[109] Keleş, a.g.e., s. 609.
[110] Mehmet C. Marin ve Hakan Altıntaş, "Konut Yer Seçimi-Ulaşım Etkileşim Teorileri: Kritik Bir Literatür İncelenmesi," **Gazi Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Dergisi**, Cilt 19, Sayı 1, 2004, s. 76.
[111] Keleş, a.g.e., s. 612.
[112] Ertan, a.g.e., s. 34.
[113] Coşkun, a.g.e., s. 24.
[114] İlhan Tekeli, **Modernite Aşılırken Kent Planlaması**, 1.b., Ankara, İmge Kitabevi, 2001, s. 49-50.

2.2.2. Kentsel İlişkiler Çerçevesinde Gayrimenkul Politikaları

Kapitalizm, kar sağlamak amacıyla üretim yapılan bir ekonomik sistemdir. Ayrıca bu sistemde, kentlerin içyapısında sınıfsal farklılaşmalar görülmektedir. Kentlerde yoksul, orta halli ve zengin sınıfların oluşturdukları mahalleler, birbirlerinden oldukça kesin çizgilerle ayırt edilebilmektedir. Toprak mülkiyetinin sahipliğinin kamunun değil bireylerin elinde olması, kentlerin imarında ve planlamasında yüksek gelire sahip insanların çıkarlarına uygun olarak gerçekleşmesine olanak vermektedir.[115] İmar haklarının bu şekilde dağıtılması sonucu oluşan değer, kazanılmamış, emek ürünü olmayan, karşılıksız ve haksız bir değer durumuna gelmektedir. Böylelikle de, arsaların varlıklı bir sınıfın elinde toplanması, gelir dağılımını onlar lehine bozmaktadır.[116]

Arsa spekülasyonun oluşturulmasında etkili olan gruplar çok çeşitlidir. Bu gruplar, plan üretmeyerek, alt yapıyı getirmeyi geciktirerek ve piyasaya arz edilmeyen büyük kamu alanları oluşturarak bu rantı genişleten kamu kuruluşları olabildiği gibi, spekülatif amaçla arsasını boş tutan arazi sahipleri, büyük toplu konut müteşebbisleri de bu gruplar içinde sayılabilir.[117]

Çağdaş demokrasilerde, özel çıkar sağlama gayesi ile politik karar alma sürecinde politikacılar, bürokratlar, çıkar grupları ve seçmenlerden oluşan siyasal aktörler, toplumda mevcut hukuki, dini, ahlaki normları ihlal edici davranış ve eylemlerde bulunmaktadırlar. Yapılan bu türlü eylemlerin sonucu politik yozlaşmalar meydana gelmektedir. Geleneksel toplum yapısında rüşvet, zimmet ve adam kayırmacılık yaygın olarak görülen politik yozlaşma türleri iken; günümüzde ise, siyasal kayırmacılık, hizmet kayırmacılığı, lobicilik ve rant kollama gibi politik yozlaşma türleri bulunmaktadır.[118]

Bununla birlikte, devletin içerisinde çalışanlarla, özel sektördeki işadamlarının ilişkisini tanımlamak için patron-adamı ilişkisi kavramı kullanılmaktadır. Patron-adamı ilişkisi, yasal düzeni belli ölçülerde bozarak, siyasal

[115] Keleş, a.g.e, s. 88–89.
[116] Keleş, a.g.e., 611-612.
[117] Kılınçaslan, a.g.e., s. 173-174.
[118] Aktan, "Rant Kollama Teorisi,"

sadakat ya da bağlılık gösteren kimselere, kişisel çıkar sağlayacak biçimde dağıtmasını ifade etmektedir. Bu durum ise, patron-adamı ilişkisinin ve popülist politikaların, geçiş halindeki toplumlarda, belli süreler için de olsa, toplumsal yapıyı stabilize etmesini ve politikacılarca başarıyla kullanılmasını göstermektedir.[119]

2.3. Gecekondu Sorunu

Gecekondu, köylerden kentlere nüfus akınlarının ve ülkelerin toplumsal, ekonomik gelişme düzeyinin bir ürünüdür. Gelişmekte olan ülkelerde konut arzında görülen açık sonucu, köylerden kentlere göç edenleri gecekondu yapmaya zorlamaktadır.[120]

2.3.1. Gecekondunun Tanımı

Gecekondu kavramı, dilimize 1940 yılından sonra girmiştir.[121]Gecekondu terimi, yapılmış olanın, aşağı yukarı bir gece içerisinde yapılıp bittiğini ifade etmek üzere konmuş bir terimdir. Gecekondu, kendilerine ait olmayan arsalar üzerinde ruhsatsız olarak, imar ve yapı yasalarına aykırı bir şekilde başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde ve arsa sahibinin rızası olmaksızın yapılmış yapı olarak tanımlanmaktadır. Bir yapının gecekondu olarak nitelendirilebilmesi için, imar ve yapı kanunlarına aykırı olması, sağlık ve fen kurallarına uyulmaması, kamu ve özel kişilere ait arsalar üzerinde, arsa sahibinin rızaları olmaması, gizli ve alelacele yapılmış olması gibi özellikleri taşıması gerekmektedir.[122]

Gecekonduda yaşayanları genellikle, toplumların dar gelirli ve yoksul sınıflarından insanlar oluşturmaktadır. Bununla birlikte gecekonduda yaşayanlar, okuma ve yazmaları olmayan, niteliksiz, hemen hemen istihdam edilemeyecek ölçüde yeteneksiz kişiler oldukları ortaya konmuştur. Bu durum aynı zamanda, gecekonduda yaşayan bireylerin satın alma güçlerini, önemli oranda azaltan bir etmendir. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun büyük kentlerinde gecekondu olgusu

[119] Tekeli, a.g.e., s. 47.
[120] Keleş, a.g.e., s. 554.
[121] Keleş, a.g.e., s. 568.
[122] İsmail Özelge, "Gecekonduların Konut Politikalarındaki Yeri," (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 1987, s. 5–6.

bulunmaktadır. Kent nüfusunun, Lima'da %36'sı, Caracas'ta %35'i, Calcutta'da %33'ü, gecekondu bölgelerinde yaşamaktadır. Türkiye'de de bu oran, Ankara'da %62,5, İstanbul'da ve İzmir'de yarıdan fazla durumdadır.[123]

2.3.2. Türkiye'de Gecekondulaşmanın Gelişimi ve Gecekondu Politikası

Türkiye'de gecekondu yerleşimlerinin başlangıcı ile ilgili resmi bir belge bulunmamaktadır. Ancak, Türkiye'de İkinci Dünya Savaşı'nın sonlarına doğru gecekondu yerleşimlerinin, önemli bir sorun olarak ortaya çıktığı ve savaşın sona ermesiyle birlikte hızlı bir gelişme gösterdiği kabul edilmektedir.[124]

Ülkemizde göç, en küçük yerleşim birimi olan köyden çıkılarak, doğrudan büyük şehirlere yerleşmek şeklinde gerçekleşmektedir. Dolayısıyla göçün beraberinde getirdiği konut sorunu, ekonomik sorunlar, sosyo-kültürel sorunlar, yeni sorunların da ortaya çıkmasına yol açmaktadır.[125]

Kırsal kesimin içinde bulunduğu toplumsal ve ekonomik koşulların elverişsizliği, toprak ve gelir dağılımındaki dengesizlikler yüzünden geçim sıkıntısı çeken topraksız ve işsiz köylüler, tarımdan ve dolayısıyla köyden kopmaya başlamışlardır. Ayrıca, kentlerde ulaşım, iletişim, eğitim, sağlık gibi olanaklarında eklenmesiyle birlikte köyden kente göç artmıştır. Türkiye'de 1950'li yıllardan sonra hız kazanan köyden kente göç olgusu, kentlerin düzensiz büyümesine de yol açmıştır. Kentlere yeni gelenlerin iskanı için planlı bir arsa ve konut politikasının izlenememesi ile birlikte oldukça büyük ve karmaşık sorunlar ortaya çıkmaya başlamıştır.[126]

Yaşanan iç göç nedeniyle hızlı bir kentleşme süreci meydana gelmiştir. Hızlı kentleşme ile imar planlarına uygun yeterli sayıda konut üretilememiştir. İmar

---

[123] Keleş, a.g.e., s. 553-554.
[124] Çakır, a.g.e., s. 27.
[125] Pelin Pınar Özden ve Ayşe Sema Kubat, "Türkiye'de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler," **İTÜ Dergisi**, Cilt 2, Sayı 1, 2003, s. 80.
[126] Ahmet Apan, " Türkiye'de İç Göç Olgusu: Nedenler ve Sonuçlar," **Yerel Yönetim ve Denetim Dergisi**, Cilt 11, Sayı 5, 2006, s. 1–2.

planlarına uygun konut üretimi ile depremler, su baskınları ve heyelanlar gibi doğal afetlerden en az zararla çıkmak da mümkün olabilmektedir.[127]

Hızlı ve plansız büyümenin neden olduğu konut sorunu, Türkiye'nin en önemli sorunlarından birisidir. Kırsal alanlardan büyük şehirlere olan iç göç hareketi, kentsel alanlarda ciddi konut sıkıntısının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Devletin kendi olanaklarıyla karşılayamadığı konut üretim süreci sonucu, karşılanamayan bu büyük konut açığı yasal olmayan gecekondu evlerini ortaya çıkarmış ve Türkiye'nin büyük kentleri gecekondu yerleşmeleri ile kuşatılmıştır.[128]

Türkiye'de özellikle konut sağlama noktasında ortaya çıkan sorunun çözümsüzlüğü, gecekondu inşasına yol açtığından, gecekondular kentin kenar yerlerinde ve tamamına yakını kamu arazileri üzerinde, başlangıçta derme çatma yapılar biçiminde oluşmuştur. Sözü edilen gecekondu mahalleleri, yaşam kalitesini belirleyen her türlü teknik ve sosyal temel altyapıdan yoksun olup, varlıklarıyla da görsel ve fiziksel kirliliğe yol açmaktadırlar.[129]

1950 ve 1980 yılları arasında yaşanan ekonomik büyüme ve sanayileşme sonucu bir sanayi kenti oluşumunu ortaya çıkartmıştır. Bu durum ise, kırdan kente göçü ve hızlı bir kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Böylelikle, kent çevresindeki kırsal veya boş alanlar kentsel alana dönüşmüştür. Kentlerdeki altyapı eksikliği sebebiyle kırdan kente göçen nüfus kendi konut ihtiyacını, kentin kenar yerlerinde hazine veya özel araziler üzerine gecekondu inşa ederek karşılamıştır. Türkiye'de sanayileşme sürecine paralel olarak, kırdan kente göç olgusu ortaya çıkması kentlerde bazı sosyo-ekonomik değişimlere de neden olmuştur. Konut stoku yetersiz kalmış, teknik ve sosyal altyapı eksiklikleri ortaya çıkmıştır. Bu durumda da,

---

[127] Selim Kılıç, "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları," **Yönetim ve Ekonomi**, Cilt 14, Sayı 1, 2007, s. 231.

[128] Hülya Turgut Yıldız, "Türkiye'deki Gecekondu Sorununun Yapısal Analizi ve Bir Sağlıklaştırma Modeli Önerisi,"
http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlık&DergiSayi=36&RecID=609,
02 Mayıs 2008.

[129] Bayram Uzun ve Mehmet Çete, "Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Yasadışı Yerleşim Sorunlarının Çözümü İçin Bir Model," 10.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 2005, http://www.gislab.ktu.edu.tr/yayin/PDF/05BUB03.pdf, 02 Mayıs 2008.

dar gelirli insanlar barınma ihtiyaçlarını, gecekondu yaparak bir çözüme kavuşturma yoluna gitmişlerdir.[130]

Türkiye'de gecekondu tarihi birkaç döneme ayrılabilir. Birinci dönem, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan 1960 yılına gelinceye kadarki dönemi kapsamaktadır. Bu dönemde, gecekondu yoksul ailelerin, barınma ihtiyaçlarını, kendi güçleri ve imkanları ölçüsünde, çevrelerinden almış oldukları ufak tefek yardımlarla karşılamaya çaba gösterdikleri dönemdir. Bu dönemde, gecekonduların başka insanlara kiralandığına ender olarak rastlanmaktadır. Dolayısıyla, aileler, yapmayı başarabildikleri gecekondularda kendileri oturmaktadırlar. İkinci dönem, 1960–1970 arasını kapsamaktadır. Bu dönemde gecekondu genellikle, sahibinin emeğinden yararlanılarak yapılmakta, ancak kiraya verilme oranı bir önceki döneme göre yükselme eğilimindedir. Bir başka deyişle, gecekondu yapanlar, birden fazla gecekondu yaparak, kendi ihtiyacı olandan arta kalanını kiraya verme durumundadır. 1970'lerden sonraki üçüncü dönemde ise, gecekondu yapım süreci tümüyle ticarileşmiştir. Bu dönemde artık yoksul insanlar için arsa sağlayıp, inşaat yapı gereçlerini bulan ve gecekonduyu yaparak, yapılan gecekonduları satışa çıkaran gecekondu firmaları türemiştir.[131]

Gecekondu sorununu genel hatlarıyla belirtmek gerekirse, nüfusun hızla artması, tarımdaki işgücünün kırsal bölgelerden kentlere kayması, sanayileşmenin plansızlığı, toprağın bölünmesi, verimin azalması ve yetersizliği, hazine arazilerinin iyi değerlendirilememesi, konut sorununa çözüm getirilememesi, kırsal alanlarda sağlık, beslenme, eğitim, ulaşım gibi olanakların yetersizliği, iş olanaklarının sadece kent merkezlerinde sağlanması, kent plan ve programlarının olmaması, halkın bilgi, görgü, kültür gibi değer yargılarını yükselten kurumların kırsal bölgelerde bulunmaması gibi nedenler, gecekondu sorununun doğmasına, gelişmesine yol açan temel sorunlar olarak ortaya çıkmaktadır.[132] Türkiye'deki gecekondulu nüfusun genel olarak sayısı ve kentsel nüfus içerisindeki payı aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

---

[130] Anlı Ataöv ve Sevin Osmay, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım," http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf, 02 Mayıs 2008.
[131] Keleş, a.g.e., s. 579-580.
[132] Çakır, a.g.e., s. 33-34.

Tablo–1. Türkiye'de Gecekondu ve Gecekondulu Nüfus

YILLAR	GECEKONDU	GECEKONDULU NÜFUS	KENTSEL NÜFUSTAKİ ORANI (%)
1955	50.000	250.000	4,7
1960	240.000	1.200.000	16,4
1965	430.000	2.150.000	22,9
1970	600.000	3.000.000	23,6
1980	1.150.000	5.750.000	26,1
1990	1.750.000	8.750.000	33,9
1995	2.000.000	10.000.000	35,0
2002	2.200.000	11.000.000	27,0

Kaynak: Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, 9.b., Ankara, İmge Kitabevi, 2006, s. 569.

Türkiye'de 1955 yılında yaklaşık 50.000 adet olan gecekondu sayısı 2002 yılında yaklaşık 2.200.000 adede yükselmiştir. Gecekondulu nüfus da, 1955 yılında 250.000 kadar iken, 2002 yılında yaklaşık 11.000.000 kişiye yükselmiştir. Gecekondularda yaşayanların kentlerde yaşayan nüfusun içerisindeki payı ise, 1955 yılında %4,7 civarındayken, 1995 yılında en yüksek seviyesine çıkarak %35'ler seviyesine gelmiş, 2002 yılında ise, %27'ler seviyesine gerilemiştir.

Gecekondu kavramı dünyada özellikle Pakistan, Venezüella, Filipinler, Jamaika, Kolombiya, Fas, Nijerya ve Tayland gibi az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde görülen bir sorun olduğundan, bu ülkeler gecekondu sorununun bütün aksaklıklarıyla uğraşmaktadırlar. Bu ülkelerde kentlere göçen insanlar, kamu kuruluşlarına ya da özel kişilere ait arsalara el koyarak, sahip oldukları geleneksel yapı gereçlerinden de yararlanarak binlerce gecekondu yapmışlardır. Eğer, bu insanlara, devletin önemli bir görevini paylaştıkları ve yükünü hafiflettikleri için, ucuz arsa ve teknik yardım sağlanmış olsaydı, konut sorunu diye bir sorunun kalmayacağı hususu da ileri sürülmektedir.[133]

[133] Keleş, a.g.e., s. 554-555.

2.4. Toplu Konut ve Kooperatifler

Türkiye'de toplu konut kavramı, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile gündeme gelmiştir. Bu kanun, konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesini amaçlayan bir kanundur. Ayrıca, toplu konut üretimine örgütsel, teknolojik, ekonomik ve mali yönlerden bir düzen getirmeyi amaçlamaktadır.[134]

Binaların tek tek yapılar olarak değil, fakat teknik, toplumsal ve ekonomik yararlar sağlayabilen büyük konut siteleri halinde yapıldıkları taktirde, yapılan bu girişimlere toplu konut adı verilmektedir. Toplu konut girişimleri, bir yandan konut kredisi, ucuz arsa bulmak gibi kolaylıklar elde ederken, bir yandan da büyük çapta yapı gereçlerini vaktinde, ucuz ve bol miktarda satın alarak binaların yapım maliyetleri düşürebilmektedirler. Toplu konut girişimleri aynı zamanda, kent planlarıyla bütünleştirilmesi yönünden önemli kolaylıklar da sağlamaktadırlar.[135]

Toplu konut uygulamaları içerisinde konut kooperatifleri olgusu büyük önem arz etmektedir. Konut kooperatifleri, dar ve orta gelirli kişilerin kendi aralarında, konut gereksinimlerini olabildiğince ucuz bir maliyetle karşılamak amacıyla kurmuş oldukları bir kooperatif türüdür.[136] Kooperatif üretiminin temelinde, bir konut sahibi olma hedefi doğrultusunda, dar ve orta gelirli insanların yardım ve dayanışma ruhu içerisinde güçlerini birleştirmesi, birbiri için finans havuzu oluşturması, sistemin özünde yer almaktadır. Konut kooperatifleri, bireysel olarak konut sahibi olamayacak gelirden mahrum olan insanların topluca hareket etmesi ile kar amacı gütmeden ve kullanım değeri için konut üretebilme olanağı sağlamaktadır.[137]

---

[134] Hande Suher, **Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut**, İstanbul, Toplu Konut Yapımcıları Derneği, 1989, s. 9.
[135] Keleş, a.g.e., 430-431.
[136] Nilüfer Albayrak, "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Sorununun Çözümünde Konut Kooperatifleri, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut İdaresi İşbirliği Kütahya Yeşilkent Toplu Konut Alanı Uygulaması," (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 1996, s. 21.
[137] Saadet Aydın, "Türkiye'de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları," (**Basılmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 2003, s. 63.

Konut kooperatifleri kendi içerisinde de dörde ayrılmaktadır. Birinci grupta yer alan konut kooperatifliği türü, üyelerinin aidatlarını konut yapmak amacıyla kredi olarak yeniden dağıtmak üzere toplayan, biriktirme sandığı niteliğinde olan kooperatiflerdir. İkinci grup konut kooperatifi türü, konut yapımını ya kendileri yapan ya da başkalarına yaptıran kooperatiflerdir. Üçüncü bir konut kooperatifi türü ise, konutların bakım ve yönetimi işlerini yürüten kooperatiflerdir. Dördüncü konut kooperatifi türü ise, yukarıda belirtilen işlerin, birden fazlasını görevleri arasına sokmuş bulunan kooperatiflerdir.[138]

Türkiye, 1980 yılı sonrasında, politik ve ekonomik olarak dışa açılma eğilimi içerisine girmiştir. Bu dönemde, kentleşme sürecini belirleyen dinamikler hızla yön değiştirmiş, yeni konut arzı biçimleri ortaya çıkmıştır. Yap-sat tarzı müteahhitliğe dayanan konut arzı biçimi, hakim sunum tarzı olma özelliğini yitirmiş, yerini daha büyük ve düzenli kent alanlarının geliştirilmesini sağlayan toplu konut üretimi ve kooperatifleşme biçimi almıştır. Kooperatiflerin konut üretiminden aldıkları payın artması, kentlerin büyüme süreçleri üzerinde de önemli ölçüde etkili olmuştur.[139]

2.5. Türkiye'de Yabancıların Mülk Edinimi

Bir ülkede yabancılar gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul edinmelerine sınırlama getirilmesine sebep olarak, gayrimenkul sahibi kişi ya da kuruluşların, gayrimenkulün bulunduğu ülkenin ekonomik ve sosyal sistemine büyük ölçüde etkide bulunabilecekleri ve aynı zamanda yabancıların çok miktarda gayrimenkule sahip olmaları bulundukları devletin egemenliği üzerinde olumsuz etki yaratabileceği düşüncesi etkili olmaktadır.[140]

Türkiye'de yabancıların mülk alması, Türkiye ile mevcut yeri almaya çalışan yabancının ülkesi arasında belirlenen mütekabiliyet (karşılıklılık) ilkesine göre

[138] Keleş, a.g.e., 432.
[139] Yasemin Sayar ve Dürrin Süer, "Küreselleşme Sürecinde Konut Alanlarının Oluşumu ve Kentsel Mekana Etkileri: İzmir-Çiğli Örneği," http://old.mo.org.tr/mimarlıkdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlık&DergiSayi=39&RecID0=802, 06 Mayıs 2008.
[140] Ufuk Yeşil, "Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizde Taşınmaz Mal Edinmeleri," http://www.taa.gov.tr/serbestkursu/UfukYesilYabancilarinMalEdinmeleri.doc, 23 Nisan 2008.

olmaktadır. Bununla birlikte, Türkiye'de kayıtlı yabancı şirketler, ülkenin resmi makamlarının izni doğrultusunda söz konusu yeri alabilirler.[141] Karşılıklılık olup olmadığı ise, Türkiye Cumhuriyeti büyükelçiliklerince söz konusu ülkede fiili durum araştırıldıktan sonra, Dışişleri Bakanlığı tarafından belirlenmektedir.[142]

Yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmesine ilişkin esaslar, Osmanlı Devleti dönemine kadar dayanmaktadır. Türkiye'de, Osmanlı Devleti'nden kalan din, hayır, sağlık ve eğitim kurumları bulunmaktadır. Bu kurumların büyük bir kısmı, Osmanlı Devleti döneminde kazanmış oldukları hakların Lozan Antlaşması'nın imzalanmasından sonra tanınması ile hukuksal durumlarını kazanmışlardır. Varlıkları Türkiye Cumhuriyeti tarafından tanınmış olan yabancılara (Osmanlı Devleti zamanındaki gayrimüslimlere) ait din, sağlık ve eğitim kurumlarının fermanlara ve hükümet kararlarına dayanılarak sahiplenmiş oldukları taşınmazların Türkiye Cumhuriyeti hükümetinin izni ile tüzel kişilikleri adına tescil edileceği kabul edilmiştir.[143]

2006 yılında Türkiye Büyük Millet Meclisi'nce (TBMM) 5444 sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair yasa çıkarılmıştır. Çıkarılan bu yasayla birlikte, yabancı gerçek kişilerin, vatandaşı oldukları ülke ile Türkiye'nin mütekabiliyet esasına ve Türkiye Cumhuriyeti tarafından konulan kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de taşınmaz edinimini, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde edinebilecekleri hususu getirilmiştir. Bununla birlikte yabancı gerçek kişinin Türkiye genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümü, iki buçuk hektarı geçemeyeceği de söz konusu yasada belirtilmiştir.[144]

Dolayısıyla yabancılar, Türkiye'de taşınmaz edinebilmeleri için Türkiye Cumhuriyeti tarafından belirlenen kanuni sınırlamalara uymak durumundadır.

---

[141] TÜSİAD, "Investment Environment and Foreign Direct Investments in Turkey," http://www.tusiad.us/Content/uploaded/TURKEY-INVESTMENT-ENVIRONMENT.PDF, 19 Mayıs 2008.

[142] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, "Yabancıların Ülkemizde Taşınmaz Edinimi," http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=28, 02 Ocak 2008.

[143] Aysel Çelikel, "Türk Hukukunda Yabancı Şirketlerin Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Yeni Esaslar," **İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi**, Sayı 5, 2004, s. 203.

[144] Keleş, a.g.e., 640.

Yabancıların taşımaz edinmeleri konusunda aranan, kanuni sınırlamalara uymak şartı, yeni bir şart değildir. Yabancılar, daha önce getirilmiş olan Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve Mukabele Bilmisil Kanunu ile taşınmaz edinme konusundaki kısıtlamalara uymaya devam edeceklerdir. Yabancılar, Türkiye dışındaki ülkelerde, bu ülkelerin hukukuna göre kurulmuş bulunan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, 30 hektardan fazla taşınmaz edinmelerini Bakanlar Kurulu'nun iznine tabi tutmuştur. Ayrıca, yabancı tüzel kişiler, genel sınırlamalar içinde köylerde de taşınmaz edinebileceklerdir.[145]

Bununla birlikte, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimlerine ilişkin, Köy ve Tapu Yasalarında bulunan kısıtlayıcı hükümlerin, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası'nda turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerinde, Bakanlar Kurulu kararı ile uygulanmayabileceği hususu belirtilmektedir. Böylelikle, ülke topraklarından, turizmi geliştirmek ve döviz kazanmak amaçlarıyla özveride bulunmanın sağlanması amaçlanmaktadır. Aynı zamanda, Turizmi Teşvik Yasası, turizm bölgesindeki ve merkezlerindeki topraklardan, gerekli durumlarda özveride bulunmayı benimsemekte ve turizmi geliştirmeyi ve döviz kazanma amacını ön plana çıkarmaktadır.[146]

2.5.1. Osmanlı Devleti'nde 1868'ten Önceki Dönemde Yabancıların Mülk Edinimi

Ondokuzuncu yüzyılın ikinci yarısına kadar yabancılar, Osmanlı Devleti sınırları içerisinde herhangi bir şekilde gayrimenkul edinimi hakkına sahip durumda değillerdi. Bu durum ise, yabancıların genel olarak İslam memleketlerinde sürekli olarak yerleşmesini kabul etmeyen İslam hukuku hükümlerinin varlığı ile ve Kanuni Sultan Süleyman döneminden itibaren uygulanan kapitülasyonlarda, yabancıların gayrimenkul edinebilecekleri hususunda bir hüküm bulunmaması ile açıklanabilir.[147]

---

[145] Çelikel, a.g.m., s. 209-210.
[146] Keleş, a.g.e., 636-637.
[147] Hicri Fişek, "Türkiye'de Yabancıların Ayni Haklardan İstifadesi," http://auhf.ankara.edu.tr/dergiler/auhfd-arsiv/AUHF–1950–07–03–04/AUHF–1950–07–03–04-Fisek.pdf, 29 Nisan 2008.

Ancak Osmanlı Devleti, zamanla değişen şartların ve diğer ülkelerle olan uluslararası ilişkilerin artması sonucunda, yabancılara gayrimenkul edinimi hakkı verilmesi hususunda bir zaruretin doğduğunu görmeye başlamıştır. Nihayet, Osmanlı Devleti 1856 tarihli Islahat Fermanı ile birlikte yabancılara gayrimenkul edinimi hakkında bir vaatte bulunmuştur. Bu vaadin gerçekleşmemesi üzerine İngiltere, Fransa, Rusya, Avusturya ve Prusya bir nota vererek Osmanlı ülkesinde, çeşitli yollarla taşınmaz sahibi olmuş vatandaşlarının durumlarını müzakereye davet etmişlerdir. Osmanlı Devleti de bu duruma cevaben, yabancılara gayrimenkul edinimi hakkının tanınmak istendiğini, ancak bunun bir takım şartlar dahilinde mümkün olabileceğini belirtmiştir. Bu şartların, yabancıların Osmanlı tebaasının verdiği vergi ve resimleri vermeleri, gayrimenkul edinme tasarruflarında ihtilafların görülmesi halinde Osmanlı mahkemelerinin yetkili ve sorumlu olması ve eski Osmanlı tebaasının iktisaptan istisna olması halinde kabul edileceği hususu söz konusu ülkelere bildirilmiştir.[148]

Osmanlı Devleti'nde 1858 yılında çıkarılan Arazi Kanunnamesi ile yabancıların özellikle Avrupalıların çok istediği, Osmanlı ülkesinde toprak mülkiyeti edinme hakkı tanınmış oluyordu.[149] Ancak, Osmanlı Devleti yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmesi konusunda çekimser bir tutum sergilemiştir. Örneğin, Osmanlı Devleti 7 Safer 1284 (8 Haziran 1868) tarihinde çıkarılan Tebaa-i Ecnebi yenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun ile yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinme hakkını tanınırken, bu hakkı tüzel kişilere tanınmamıştır. Ancak, 1912 yılında kabul edilen Eşhası Hükmiye'nin Emvali Gayrimenkule Tasarruflarına Dair Kanun ile ilk defa, Osmanlı Devleti kendi sınırları içerisindeki tüzel kişilere taşınmaz edinimi hakkını tanırken, yabancı tüzel kişileri bu haktan yararlanmasına imkan vermemiştir. Türkiye Cumhuriyeti döneminde de genel olarak, yabancı şirketlerin taşınmaz edinmelerine ilişkin özel bir düzenleme yapılmamıştır. 1934 tarihli Tapu Kanunu 35. maddesinde yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin genel şartlar yabancı gerçek kişiler açısından düzenlenmiş, yabancı tüzel kişiler ve şirketler bu düzenlemelerin dışında tutmuştur. Hatta 1924 tarihinde kabul edilen Köy Kanunu ile

[148] Yeşil, a.g.m., s. 1.
[149] Gülten Kazgan, **Tanzimat"tan XXI. Yüzyıla Türkiye Ekonomisi: 1. Küreselleşmeden 2. Küreselleşmeye**, 1. b., Altın Kitaplar Yayınevi, İstanbul, 1999, s. 36.

köylerde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmesini açıkça yasaklanmıştır.[150]

Gayrimenkul satışının yabancılara yasak olduğu dönemde dahi, yabancılar başvurmuş oldukları ve uyguladıkları birçok yöntemle, bu yasağı bertaraf etmeyi başarmışlardır. Örneğin, bir gayrimenkul satın alan yabancı, Osmanlı Devleti vatandaşı olan bir aracı bularak, bu gayrimenkulü tapu siciline, söz konusu şahıs adına resmen tescil ettirebilmekte ya da kendisini Osmanlı vatandaşı gibi göstererek, gayrimenkulü kendi adına tescil ettirebilmekteydi. Zaten bu durum, yabancı için hiçbir şekilde engel arz etmemekte; çünkü yabancı kişinin Osmanlı tebaasına geçmesi onun asıl tâbiiyetini hiç bir şekilde kaybettirmemekteydi. Bununla birlikte, Osmanlı Tebaasından olan kadınlarla evlenmiş bazı yabancılar da, gayrimenkullerini Osmanlı Tebaası olarak kabul edilen hanımları adına tescil ettirebilmekteydiler.[151]

2.5.2. Osmanlı Devleti'nde 1868–1923 Döneminde Yabancıların Mülk Edinimi

Osmanlı Hükümeti, 7 Safer 1284 (8 Haziran 1868) tarihinde Tebaa-i Ecnebi yenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun ile yabancılara Osmanlı Devleti sınırları dahilinde gayrimenkul edinme hakkını tanımış, ancak yabancılar bu haktan yararlanırken çeşitli şartlara tabi tutulacakları hususu da belirtilmiştir. Bu şartlardan ilki, yabancıların gayrimenkul tasarruflarına ilişkin bütün hususlarda Osmanlı kanun ve nizamları uygulanacağı esasıdır. İkinci olarak, yabancılar Hicaz vilayetinde gayrimenkul edinemeyeceklerdir. Üçüncü olarak, Osmanlı uyrukluğunda iken, sonradan yabancı bir devletin uyrukluğuna geçen Osmanlılar bu kanundan yararlanamayacaklardır. Dördüncüsü ise, ekli protokole katılmamış olan devletlerin uyrukluğunda olan yabancıların gayrimenkul edinemeyeceklerini de belirtmiştir.[152]

Tebaa-i Ecnebi yenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanuna göre yabancıların Osmanlı Devleti sınırları dahilindeki gayrimenkullerine ilişkin

[150] Çelikel, a.g.m., s. 205-206.
[151] Nedjib H.Chiha, **Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu**, çev. Halil Cin, http://auhf.ankara.edu.tr/dergiler/auhfd-arsiv/AUHF-1967-24-01-04/AUHF-1967-24-01-04-Chiha.pdf, 14 Mayıs 2008.
[152] Yeşil, a.g.m., s. 2.

tasarrufları Birinci Dünya Savaşına kadar devam etmiştir. 23 Şubat 1330 (1914) tarihinde çıkarılan 'Memalik-i Osmaniye'de Bulunan Ecnebilerin Hukuk ve Vazifeleri Hakkındaki Kanun'la da yabancıların bundan sonra Türkiye'de sahip olabilecekleri haklar açıklanmıştır. Ancak, bu kanunda, yabancıların Türkiye'de gayrimenkul konusunda tasarruf haklarının olup olmadığının açıklaması yapılmamıştır. 2 Kasım 1330 (1914) tarihinde kabul edilen Kapitülasyonların Kaldırılması Hakkındaki Kanunla da (Kavanin-i Mevcude de Uhudu Atikaya Müstenit Ahkâmın Lağvı) yabancılara tanınan, bütün kanun ve nizamlardaki eski anlaşmalara dayanan ve mali, idari ve adli ayrıcalık hükümleri tamamen kaldırılmıştır.[153]

Osmanlı Devleti döneminde yabancı tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkı, 1912 tarihinde kabul edilen Eşhası Hükmiye'nin Emvali Gayrimenkule Tasarrufları Hakkındaki Kanun ile tanınırken, bu kanundaki bir geçici madde ile de azınlık cemaat vakıflarının durumu ve taşınmazları ile ilgili bir hüküm getirilmiştir. Bu kanun ile, yabancı tüzel kişilerin Osmanlı Devleti sınırları dahilinde gayrimenkul edinme hakkından yararlanmaları uygun görülmemiş fakat cemaat vakıflarının sahip oldukları taşınmazlarının kendi tüzel kişilikleri adına tescili hakkında bir hüküm getirilmiştir.[154]

2.5.3. Cumhuriyet Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerin Mülk Edinimi

2.5.3.1. Lozan Antlaşması

1923 tarihinde imzalanan Lozan Antlaşması, Türkiye'de yabancıların arazi edinimi konusunda önemli bir noktayı belirtmektedir. İmzalanan bu antlaşma ile birlikte Türkiye, Osmanlı Devleti zamanında kabul edilen 1284 tarihli Tebaa-i Ecnebi yenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun ile benimsenmiş olan, tebaaya temsil sistemini terk ederek, mütekabiliyet (karşılıklılık) esasını kabul etmiştir. Buna göre, Lozan Antlaşmasına taraf olan İngiltere, Fransa, Japonya, İtalya, Yunanistan, Romanya ve Yugoslavya (Hırvat-Sırp Krallığı)'nın vatandaş-

[153] Yeşil, a.g.m., s. 2-3.
[154] Çelikel, a.g.m., s. 203-204.

larının Türkiye'de tam bir karşılılık esasına göre taşınmaz edinebilecekleri hususu belirtilmiştir.[155]

Lozan Antlaşması'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte, kabul edilen hükümlerden her birinin diğer antlaşma imzalanan devletlerin vatandaşlarına ve şirketlerine uygulanması açısından tam karşılıklılık aranacağı hususu belirtilmektedir. Ayrıca, antlaşma imzalanan diğer devletlerin vatandaşlarının yürürlükteki düzenlemelere uygun olması şartıyla, Türkiye'de her türlü taşınmaz mal edinmeleri, bunları mülkiyetlerinde tutmaları veya bir başkasına devretmeleri hakkı olacağı belirtilmektedir. Ancak yabancı ortaklıkların, taşınmaz ediniminin ortaklığın temel kuruluş amacı olmaması gerekmektedir.[156]

2.5.3.2. Yabancı Gerçek Kişilerin Gayrimenkul Mülkiyeti Edinimi

2003 yılında kabul edilen 4916 sayılı Kanun ile yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, Türkiye'de taşınmaz edinimlerine ilişkin yeni esaslar getirilmiştir. Böylelikle, karşılıklı olmak ve kanuni kısıtlamalara uymak koşuluyla, yabancı gerçek kişilere ve yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde taşınmaz edinme hakkı getirilmiştir. Ayrıca, yabancı gerçek kişiler ile yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin köylerde taşınmaz edinmeleri imkanı da tanınmıştır. Bununla birlikte, karşılıklılık şartının uygulanması koşulları da yeniden gözden geçirilerek, yabancı devletin kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine, söz konusu ülkelerin taşınmaz ediniminde tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına ve ticaret şirketlerine de tanınması esası getirilmiştir.[157] Yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinmesindeki karşılıklılık koşulu da kaldırılmıştır.[158]

---

[155] Yeşil, a.g.m., s. 3-4.
[156] T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu Başkanlığı, **Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler ile Yabancı Ülkelerde Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Taşınmaz Edinmeleri Uygulamalarına İlişkin İnceleme Raporu**, 2006, http://www.cankaya.gov.tr/tr_html/DDK/yte.htm#IX, 12 Mayıs 2008.
[157] Yeşil, a.g.m., s. 4-5.
[158] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, a.g.k.

2005 yılında kabul edilen 5444 sayılı kanunla yapılan değişiklik neticesinde, yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışında bulunanlar, Türkiye'de taşınmaz edinememektedirler. Yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz edinemeyecekleri alanları ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazların illere ve il yüzölçümlerine göre oranını binde beşi geçmemek üzere, tespit etmeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.[159]

Yabancıların ülkemizde taşınmaz edinim istatistiklerine aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir.

Tablo–2. Türkiye Genelinde Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi

	Arsa - Arazi Sayısı	Arsa - Arazi sayısı (binalı meskenli)	Bağımsız Bölüm	Genel Toplam
Taşınmaz sayısı	18.800	5.393	39.291	63.484
Toplam alan (m2)	174.352.619	2.485.814	4.702.339	181.540.772

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, a.g.k.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 15.11.2007 tarihli raporunda yayımlanan rakamlara göre, yabancı gerçek kişiler taşınmaz edinmeye başladıkları 2003 yılından itibaren, söz konusu tarihe kadar Türkiye'de toplam 18.800 adet arsa ve arazi satın almışlardır. Satın alınan arsa ve arazilerin toplam alanı, 174.352.619 metrekaredir. Yabancılar içerisinde bina ve mesken bulunan arsa ve arazilerden 5.393 adet taşınmaz satın almışlardır. Yabancılar tarafından satın alınan içerisinde bina ve mesken bulunan arsa ve arazilerin toplam alanı 2.485.814 metrekaredir. Yabancılar ayrıca daire gibi bağımsız bölümlerden ise 39.291 adet satın almışlardır. Satın alınan bağımsız bölümlerin toplam alanı 4.702.339 metrekaredir. Genel toplamda yabancılar 63.484 adet taşınmaz satın almışlarken, satın alınan taşınmazların toplam alanı 181.540.772 metrekaredir.

[159] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, a.g.m..

Tablo–3. Türkiye'den En Fazla Gayrimenkul Alan Vatandaşların Tabi Oldukları İlk On Ülke

Almanya	15.278
İngiltere	12.749
Yunanistan	12.183
Hollanda	2.739
İrlanda	2.541
Danimarka	1.905
Avusturya	1.524
Norveç	1.213
A.B.D.	1.148
İtalya	1.091

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, a.g.k.

Türkiye'den en fazla gayrimenkul satın alan yabancıların ait oldukları ilk on ülke sırasıyla Almanya, İngiltere, Yunanistan, Hollanda, İrlanda, Danimarka, Avusturya, Norveç, Amerika Birleşik Devletleri ve İtalya'dır. Alman uyruklu insanlar Türkiye'den 15.278 adet taşınmaz satın almışlardır. İngiltere vatandaşları 12.749 adet taşınmaz satın almışlardır. Yunanistan uyruklular Türkiye'den 12.183 adet taşınmaz satın almışlarken, bu taşınmazlardan 11.166 adedi Türk asıllı Yunanistan vatandaşlarına ait olmaktadır. Diğer ülkelerden Hollanda vatandaşları 2.739 adet, İrlanda vatandaşı olanlar 2.541 adet, Danimarka vatandaşları 1.905 adet, Avusturya vatandaşları 1.524 adet, Norveç vatandaşları 1.213 adet, Amerika Birleşik Devletleri vatandaşları 1.148 adet ve İtalya vatandaşları da 1.091 adet taşınmaz satın almışlardır.

Tablo–4. Yabancı Uyrukluların Türkiye'de En Fazla Gayrimenkul Aldığı İlk On İl

Antalya	14.610
İstanbul	10.695
Muğla	8.251
Aydın	5.839
İzmir	4.572
Bursa	4.310
Hatay	3.852
Mersin	1.740
Ankara	1.034
Gaziantep	1.013

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, a.g.k.

Yabancı uyrukluların Türkiye'de en fazla taşınmaz satın aldıkları iller sırasıyla Antalya, İstanbul, Muğla, Aydın, İzmir, Bursa, Hatay, Mersin, Ankara ve Gaziantep'tir. Yabancıların en fazla taşınmaz aldıkları il olan Antalya'da toplam 14.610 adet taşınmaz almışlardır. Yabancılar İstanbul'da 10.695 adet taşınmaz satın almışlarken, Muğla'da 8.251 adet, Aydın'da 5.839 adet, İzmir'de 4.572 adet, Bursa'da 4.310 adet, Hatay'da 3.852 adet, Mersin'de 1.740 adet, Ankara'da 1.034 adet ve Gaziantep'te 1.013 adet taşınmaz satın almışlardır.

Türkiye'de tarihi, coğrafi ve siyasi nedenlerden dolayı Suriye uyrukluların ve Yunanistan uyrukluların taşınmaz edinmeleri takip edilmektedir. Suriye uyrukluların, 1939 yılında Hatay'ın Türkiye'ye ilhakından önce taşınmazları bulunmaktaydı. Bu tarihten sonra Suriyelilerin taşınmaz edinimi sadece mahkeme kararı gereği ve miras işlemleri ile kadastro tespitleri sonucu olmuştur. Ancak 1966 yılından itibaren Suriye uyrukluların ülkemizde bulunan taşınmazları üzerinde herhangi bir tasarruf yetkisi bulunmamakta olup, malları hazine tarafından idare edilmektedir. Yunanistan vatandaşları ülkemizin kıyı ve hudut bölgelerinde kanuni miras dışında taşınmaz edinememektedirler. Kıyı ve hudut bölgesi olmayan iç bölgelerimizde edinimleri yasal kısıtlamalar çerçevesinde mümkündür. Türk asıllı Yunanistan vatandaşlarının askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında ülkemizin her yerinde taşınmaz edinimleri serbesttir.[160]

Tablo–5. Yunanistan Uyruklu Vatandaşların En Fazla Taşınmaz Aldıkları İlk On İl

İL	YUNAN UYRUKLU	T.A.YUNAN UYRUKLU	TOPLAM
Balıkesir	0	297	297
Bursa	11	3.838	3.849
İstanbul	922	3.944	4.866
İzmir	17	1.305	1.322
Kocaeli	0	438	438
Manisa	0	517	517
Tekirdağ	0	114	114
Yalova	0	323	323
Edirne	0	99	99
Muğla	2	78	80

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, a.g.k.

[160] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, a.g.m.

Yunanistan uyruklu vatandaşlar Türk asıllı ve diğer Yunan vatandaşları olmak üzere iki ayrı statüde değerlendirilmektedir. Buna göre Yunanistan vatandaşlarının en fazla taşınmaz aldıkları ilk on il sırasıyla İstanbul, Bursa, İzmir, Manisa, Kocaeli, Yalova, Balıkesir, Tekirdağ, Edirne ve Muğla'dır. Türk uyruklu Yunan vatandaşları Balıkesir'de 297 adet taşınmaz almışlarken, Bursa'da 3.838 adet, İstanbul'da 3.944 adet, İzmir'de 1.305 adet, Kocaeli'de 438 adet, Manisa'da 517 adet, Tekirdağ'da 114 adet, Yalova'da 323 adet, Edirne'de 99 adet ve Muğla'da 78 adet taşınmaz almışlardır. Türk uyruklu Yunanistan vatandaşlarının dışında kalan diğer Yunanistan vatandaşları Bursa'da 11 adet, İstanbul'da 922 adet, İzmir'de 17 adet ve Muğla'da 2 adet taşınmaz satın almışlardır.

Tablo–6. İsrail Uyruklu Kişilerin En Fazla Taşınmaz Aldıkları İlk On İl

İLLER	TAŞINMAZ SAYISI
Adana	1
Ankara	3
Antalya	26
Çanakkale	1
Hatay	1
İstanbul	95
İzmir	13
Muğla	1
Tekirdağ	2
Yalova	11
TOPLAM	154

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, a.g.k.

İsrail uyruklu gerçek kişiler, mevcut karşılıklılık esasına göre 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla konut edinebilmektedirler.[161] İsrail vatandaşları Türkiye'de toplam 154 adet taşınmaz satın almışlardır. Satın alınan bu taşınmazların toplam alanı 80.557 metrekaredir. Taşınmazlar 112 İsrail uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır. İsrail vatandaşları Adana'da 1 adet, Ankara'da 3 adet, Antalya'da 26 adet, Çanakkale'de 1 adet, Hatay'da 1 adet, İstanbul'da 95 adet, İzmir'de 13 adet, Muğla'da 1 adet, Tekirdağ'da 2 adet ve Yalova'da 11 adet taşınmaz satın almışlardır.

[161] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, a.g.k.

Tablo–7. Güneydoğu Anadolu Projesi Kapsamında Olan Bölgede Yabancıların Taşınmaz Edindikleri İller ve Taşınmaz Sayıları

İLLER	ÜLKE	TAŞINMAZ SAYISI
Adıyaman	İngiltere	2
	Almanya	1
Batman	Almanya	9
	Yunanistan (Türk Asıllı)	2
Diyarbakır	ABD	1
	Almanya	32
	Avusturya	1
	Romanya	6
	Suriye	7
Gaziantep	Almanya	42
	ABD	7
	Avustralya	2
	Avusturya	12
	Gürcistan	1
	İngiltere	1
	İran	3
	İspanya	1
	İsviçre	1
	Kırgızistan	1
	KKTC	3
	Suriye	938
	Yunanistan	1
Kilis	Suriye	613
Mardin	Almanya	1
	Avusturya	1
	Finlandiya	1
	Lübnan	8
	Suriye	320
Siirt	Almanya	2
Şanlıurfa	Almanya	3
	Suriye	2
Şırnak	Almanya	19
	Suriye	6
TOPLAM		2.050

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, a.g.k.

Güneydoğu Anadolu Projesi (GAP) kapsamında olan bölgede bulunan illerden Adıyaman'da İngiltere vatandaşları 2 adet, Almanya vatandaşları 1 adet taşınmaz satın almışlardır. Batman'da Alman vatandaşları 9 adet, Türk asıllı Yunanistan vatandaşları 2 adet; Diyarbakır'da A.B.D. vatandaşları 1 adet, Alman vatandaşları 32 adet, Avusturya vatandaşları 1 adet, Romanya vatandaşları 6 adet, Suriye vatandaşları 7 adet; Gaziantep'te Almanya vatandaşları 42 adet, A.B.D. vatandaşları 7 adet, Avustralya vatandaşları 2 adet, Avusturya vatandaşları 12 adet, Gürcistan vatandaşları 1 adet, İngiltere vatandaşları 1 adet, İran vatandaşları 3 adet, İspanya vatandaşları 1 adet, İsviçre vatandaşları 1 adet, Kırgızistan vatandaşları 1 adet, K.K.T.C. vatandaşları 3 adet, Suriye vatandaşları 938 adet, Yunanistan vatandaşları 1 adet satın almışlardır. Kilis'te Suriye vatandaşları 613 adet; Mardin'de Almanya vatandaşları 1 adet, Avusturya vatandaşları 1 adet, Finlandiya vatandaşları 1 adet, Lübnan vatandaşları 8 adet, Suriye vatandaşları 320 adet; Siirt'te Almanya vatandaşları 2 adet; Şanlıurfa'da Almanya vatandaşları 3 adet, Suriye vatandaşları 2 adet; Şırnak'ta Almanya vatandaşları 19 adet, Suriye vatandaşları 6 adet taşınmaz satın almışlardır.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri Tapu Kanunu'nun 35.maddesi gereğince, ancak özel kanunlar çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti edinebilmektedirler. Buna göre, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 Endüstri Bölgeleri Kanunu, 6326 Petrol Kanunu kapsamında taşınmaz edinebilmektedirler. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, 4916 sayılı yasa ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikle, 2003–2005 yılları arasında 9 adet taşınmaz edinmiş olup, 1 adet yabancı şirket adına 49 yıllığına üst hakkı tesis edilmiştir.[162]

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ile yabancı yatırımcılar yerli yatırımcılarla eşit muameleye tabi tutulmuş ve yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurmuş oldukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin,

[162] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, a.g.m.

Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti edinmeleri serbest bırakılmıştır.[163]

Türkiye'de taşınmaz edinebilecek yabancıların, yabancı gerçek kişiler ve yabancı ticaret şirketleriyle sınırlı olduğu gerekçesiyle Türkiye'de faaliyet gösteren yabancı dernek ve vakıfların taşınmaz edinmelerine izin verilmemektedir. Tapu Kanununun 35. maddesinde yapılan düzenleme ile birlikte, konu yasal dayanağa kavuşturulmuş olup, yabancı gerçek kişilerle yabancı ticaret şirketleri dışındakilerin Türkiye'de taşınmaz edinemeyecekleri kurala bağlanmıştır.[164]

2.5.4. Türkiye Cumhuriyeti'nde Vakıfların Durumu

Osmanlı Devleti'nde Müslüman olmayan vatandaşları tarafından, kendi cemaatlerine dini, hayri, ilmi birtakım hizmetlerde bulunmak üzere kurulmuş vakıflar, cemaat vakıfları olarak varlıklarını sürdürmektedirler. Bunlar, diğer Türk vakıfları gibi Türkiye Cumhuriyeti yasalarına tabi olup Vakıflar Genel Müdürlüğü (VGM)'nün gözetim ve denetimi altında bulunmaktadırlar. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün kayıtlarına göre; Müslüman olmayan Türk vatandaşlarına ait ve Türk Medeni Yasası'nın yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş olan vakıfların sayısı 161'dir. Bunların, 74'ü Rum, 52'si Ermeni, 18'i Musevi, 9'u Süryani, 3'ü Keldani, 2'si Bulgar, 1'i Gürcü, 1'i Maruni Ortodoks, 1'i bağımsız Türk Ortodoksları cemaatlerine ait olup, sayılan 161 vakıftan 159'unun taşınmazı bulunmaktadır.[165]

Vakıflar, mazbut vakıflar ve mülhak vakıflar olarak ikiye ayrılmaktadır. Mazbut vakıflar, 1926 tarihinde kabul edilmiş olan Türk Medeni Kanunu'ndan önce zaptedilmiş vakıflar, bu kanundan önce idaresi zaptedilmiş vakıflar, mütevelliği bir makama şart edilmiş olan vakıflar, kanunen veya fiilen hayri bir hizmeti kalmamış olan vakıflar ile mütevelliği vakfedenlerin (ferilerinden) başkalarına şart edilmiş vakıflardan oluşmaktadır. Mülhak vakıflar ise, mütevellileri tarafından yönetilen

[163] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, a.g.m.
[164] T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu Başkanlığı, a.g.e.
[165] T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu Başkanlığı, a.g.e.

vakıflara verilen addır. Mütevelli kavramı da, vakfın yönetim şartlarına göre vakıf işlerini yöneten kimse demektir[166]

2008 yılında kabul edilen Vakıflar Kanunu'nun 5. maddesine göre yeni vakıflar, Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre kurulmakta ve faaliyet göstermektedirler. Yeni vakıflar, vakıf senetlerinde yazılı amaçlarını gerçekleştirmek üzere V.G.M.'ne beyanda bulunmak şartıyla şube ve temsilcilik açabilmektedirler. Yabancılar ise, Türkiye'de, hukukî ve fiilî mütekabiliyet esasına göre yeni vakıf kurabilmektedir. Kurucularının çoğunluğu yabancı uyruklu olan vakıfların, taşınmaz mal edinmeleri hakkında, 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35.nci maddesinin hükümleri uygulanmaktadır.[167]

2.6. Seçilmiş Ülkelerde Yabancıların Gayrimenkul Edinimi

2.6.1. Almanya

Alman toprak hukuku, bireysel mülkiyet anlayışı ile kamu yararı ilkelerinin dengelenmesi üzerine kurulu durumdadır.[168] Almanya aynı zamanda Avrupa Birliği'ne üye bir ülke olması nedeniyle, ister Avrupa Birliği'ne üye ülkelerin isterse Avrupa Birliği'ne üye olmayan diğer ülkelerin gerçek ve tüzel kişileri olsun, aralarında herhangi bir ayrım bulunmadan, Almanya'dan gayrimenkul mülkü satın alabilmektedirler.[169]

2.6.2. İngiltere

İngiltere'de var olan özel mülkiyet anlayışına, sosyal refah için sınırlamalar getirilebilmektedir.[170] Ancak, yabancıların İngiltere'de taşınmaz ediniminde herhangi bir şekilde kısıtlama durumu mevcut değildir. Yabancı gerçek ve tüzel kişiler İngiltere'den serbest bir şekilde gayrimenkul mülkiyeti edinebilmektedirler. Yalnızca İngiltere'de ticari faaliyette bulunmak isteyen yabancı tüzel kişilerin

---

[166] Galip Esmer, **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, 6.b., Ankara, TAKAV Matbaacılık San. Tic. A.Ş., 1998, s. 658.
[167] Vakıflar Kanunu, Kanun Numarası: 5737, Kabul Tarihi: 20.02.2008, Yayınlandığı Resmi Gazete Tarihi: 27.02.2008, Sayı: 26800.
[168] Coşkun, a.g.e., s. 20.
[169] M. Altuğ İmamoğlu, **Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinimleri**, Ankara, Yazıt Yayın Dağıtım, 2006, s. 365.
[170] Coşkun, a.g.e., s. 21.

şubelerinin yerleşim yerini şirket sicillerine tescil ettirmeleri hususu bulunmaktadır.[171]

2.6.3. Rusya

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Rusya Federasyonu'nda gayrimenkul edinimleri satın alma, miras gibi yollarla mümkün olabilmektedir. Ancak, yabancı gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını sadece bina niteliğindeki taşınmazlar üzerinde kullanabilmektedirler.[172] Rusya Federasyonu, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin tarım arazisi almasına izin vermemekte; yabancılara, sadece tarım arazilerini 49 yıllığına kiraya verilebilmektedir.[173] Ayrıca, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ulusal sınırlara bitişik yerlerde mülk almasına izin verilmemektedir.[174]

2.6.4. Yunanistan

Yunanistan'da yabancı gerçek ve tüzel kişiler, Yunanistan'ın kendi vatandaşlarına verdiği haklardan aynen yararlanabilmektedirler. Dolayısıyla yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Yunanistan'dan gayrimenkul edinimleri hususunda herhangi bir kısıtlama mevcut olmamaktadır.[175]

2.6.5. Suriye

Suriye'de yabancı gerçek ve tüzel kişiler 1952 yılından beri, karşılıklılık ilkesi çerçevesinde ve İçişleri Bakanlığı'nın onayı ile sadece kent merkezlerinde gayrimenkul satın alabilmektedirler.[176]

2.6.6. İsrail

İsrail topraklarının yaklaşık %93'ü devlet arazisi niteliğinde olup, geriye kalan kısım ise, yerel yönetimlerin ve özel hukuk kişilerine ait durumdadır. Yabancı gerçek ve tüzel kişiler Kırsal ve Tarımsal Toprak Komitesi'nin tavsiyesi üzerine ve

---

[171] İmamoğlu, a.g.e., s. 365.
[172] İmamoğlu, a.g.e., s. 378.
[173] Türkiye Ziraat Mühendisleri Odası, "Bugünde Müdafai Hukuk", http://www.zmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=1028&tipi=2&sube=2, 27 Haziran 2008.
[174] Hasan Tahsin Fendoğlu, **Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı**, 1.b., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2008, s. 63.
[175] İmamoğlu, a.g.e., s. 371.
[176] İmamoğlu, a.g.e., s. 371.

ardından Toprak Konseyi Başkanı'nın onay vermesi durumunda, arazi edinme hakkına sahip olabilmektedirler.[177]

[177] İmamoğlu, a.g.e., s. 374-375.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN İKTİSADİ ANALİZİ

3.1. GSMH Üzerine Etkileri

Konut, insanların dünya kurulduğundan beri vazgeçilmez ihtiyaçlarından biri olmuştur. Basit bir tanımlama yapmak gerekirse konut, insanların barınma gereksinimlerini karşılayan, uzun ömürlü bir mekan olarak tanımlanabilir. İnsanlar kullandıkları konutları, barınak olarak kullanma dışında, yatırım aracı olarak, kendi ekonomik kalkınmalarına katkı sağlamak, gelecekleri açısından bir güvence aracı olarak da tasarruf etmeyi düşünmektedirler. Aynı zamanda konut sektörü ekonominin lokomotif sektörlerinden biri olması ve toplumun bütün kesimlerini yakından ilgilendirmesi sebebiyle hükümetler tarafından her zaman gündeme gelmiştir.[178]

Konut, etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir veya bir grup insanın beraber veya ayrı olarak yaşamasına imkan veren, doğrudan doğruya sokağa veya genel bir yere açılan, kapısı olan bina veya binanın bir bölümü olarak tanımlanmaktadır.[179]

Konut, sosyal ve ekonomik birçok değişkeni içeren geniş kapsamlı bir olgudur. Konuta yönelik talebin ardında insanların kendi barınma ihtiyaçlarının yanı sıra, yatırım yapma amacı da yer almaktadır. İnsanların konuta bir yatırım aracı olarak bakması nedeniyle, aşırı bir konut talebi ortaya çıkabilmektedir. Ayrıca, nüfus artışı ve nüfus hareketleri ve tabi afetler de konut talebini oluşturan diğer etkenler olarak karşımıza çıkmaktadır.[180]

Çeşitli sebeplerle ortaya çıkan konut ihtiyacı kavramının farklı şekillerde tanımlanmaları bulunmaktadır. Konut ihtiyacı, insanların ödeme güçleri nispetinde, barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmek için gerekli olan konut sayısı ve kalitesinin,

---

[178] Murat Gökşin Berberoğlu ve Suat Teker, "Konut Finansmanı ve Türkiye"ye Uygun Bir Model Önerisi," **İTÜ Dergisi**, Cilt 2, Sayı 1, 2005, s. 59.

[179] Elif Karakurt Tosun, "Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı," Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (e-dergi), www.paradoks.org/makale/yil2_sayi2/ekarakurt.pdf, 30 Nisan 2008.

[180] Ahmet Çanga ve diğerleri, "2000–2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması," T.C.Konut Müsteşarlığı, Ankara, 2002, http://www.konut.gov.tr/html/a_konutihtiyacı.html, 08 Mayıs 2008.

belli bir anda var olan konut sayısından ve kalitesinden farklı ise, aradaki fark olarak tanımlanmaktadır. Başka bir açıdan ise konut ihtiyacı, konutların standartlarının belli bir zamanda, milli standartlara uygun bir seviyeye ulaştırabilmek için inşa edilmesi veya diğer uygun yaşama birimlerinin inşa edilmesi, onarılması veya yenilenmesi için gereken zaman süresi boyunca standart seviyede tutabilmek için gerekli olan konutların sayısı olarak tanımlanmaktadır.[181]

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Batı Avrupa devletlerinden çoğu savaş yıkıntısı, binalardaki eskime, savaş yıllarında konut üretiminin durması, kentli nüfusun artması ve gelir düzeyinin yükselmesi gibi nedenlerden dolayı önemli miktarda konut eksiklikleri ile karşı karşıya kalmışlardır. Bu nedenle savaştan sonra Batı Avrupa ülkeleri ulusal konut politikasına önem vermeye başlamışlardır. Türkiye'de ise, önemli sorunlardan biri olan konut sorunu, toplumun önde gelen ve çözümlenmesi gereken bir sorun olarak kabul edilmemesi nedeniyle kesin çözüme kavuşturulamamıştır.[182]

İnşaat sektörü, emek-yoğun, fazla nitelikli eleman gerektirmeyen bir sektördür. İnşaat sektörü aynı zamanda, ithalata bağımlılığı oldukça düşük bir sektör durumundadır. İnşaat hizmet alt sektörü, her türlü yeraltı ve yer üstü yapıları içine almaktadır. Bu yapıların içerisine konut, sağlık, eğitim, spor, ticari ve turistik idari yapılar girmektedir. Konut, inşaat sektörü içinde en önemli yere sahip durumdadır. Çünkü konut, insanların yerleşme ve barınma ihtiyacını karşılamaktadır.[183]

Konut sektöründe, üretim, tüketim, yatırım ya da ihtiyaçların efektif talebe dönüşümü ve kaynakların kullanımı sürecindeki özellikler nedeniyle konut ekonomisi kavramı ortaya çıkmaktadır.[184]

Konut maliyetinin önemli girdilerini arsa ve altyapı yatırımları oluşturmaktadır. Bir konut politikasının uygulanabilmesi için, bir arsa politikasının

---

[181] Ahmet Çanga ve diğerleri, a.g.e.
[182] Çakır, a.g.e., s. 26-27.
[183] Rıdvan Karluk, **Cumhuriyetin İlanından Günümüze Türkiye Ekonomisi"nde Dönüşüm**, 10. b., İstanbul, Beta Basım Yayım Dağıtım, 2005, s. 275.
[184] Arslan Sonat, "Konut Kullanımının GSMH ve Gelir Dağılımına Etkisi," **Ekonomik Yaklaşım**, Cilt 8, Sayı 26, 1997, s. 5.

varlığı gereklidir. Çünkü arsa spekülasyonunun önlenmesi ve kamunun elinde yeterli arsa stoku bulundurulması sonucu devletin düzenleyici rol oynayabilmesinin sağlanması ile arsanın konut maliyeti üzerindeki olumsuz baskısı önemli ölçüde azaltılabilecektir.[185]

Piyasa toplumunun ana kurumlarından olan mülkiyet kurumunun farklı toplumlarda farklı biçimlerde yer aldığı görülmektedir. Örneğin, kapitalist sistemde devlet oldukça az sayıda konut üretip ve sahip olmaktadır. Buna karşılık ise, sosyalist sistemde ise, devlet, çok fazla sayıda konut üretmekte ve konut mülkiyetine sahip olmaktadır. Devletin sahipliğinde olan konutlar kooperatifler, yerel yönetim konutları gibi şekillerde olmaktadır. Devlet, genel olarak, dar gelirlilere yönelik konut üretiminde bulunmaktadır Yani devletin yaptığı ya da yapımında finansman desteğinde bulunduğu konutlar, devlet konutu olarak adlandırılabilmektedir. Devlet konutu ise kısaca, devletin hakim olduğu konut olarak tanımlanmaktadır.[186]

Bütün dünyada konut sektörü, ülke ekonomilerinin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Konut stokunun toplam ulusal sermaye stoku içerisindeki payı oldukça yüksek boyutlardadır. Konut sektörünü etkileyen unsurlar ülkeden ülkeye değişmekle birlikte, ülkelerin ekonomik durumlarının, ülkelerde uygulanan ekonomi politikalarının, ülkelerin demografik özelliklerinin ve ülkelerdeki aile tipindeki değişimlerin büyük önemi bulunmaktadır.[187]

Konut üretimindeki yetersizlik, konut sorunu yanında, konut sektörüne bağımlı olan yan sektörlerde, bazı ekonomik sorunlara da ortam hazırlamaktadır. Konut sektörünün Gayrı Safi Milli Hasıladaki ve sabit sermaye yatırımları içerisindeki payı, önemli seviyelere ulaşmaktadır. Bu durum konut sektörünün ülke ekonomisi üzerindeki etkisini ortaya koymaktadır.[188]

---

[185] Ertan, a.g.e., s. 29.
[186] Yasemin Alkışer ve Hülya Yürekli, "Türkiye'de Devlet Konutu"nun Dünü, Bugünü, Yarını," **İTÜ Dergisi**, Cilt 3, Sayı 1, 2004, s. 64.
[187] Tosun, a.g.m., s. 4.
[188] Osman Tekinel ve Özkan Güvercin, "Türkiye'de Konut Sorununun Nedenleri Ekonomik ve Sosyal Boyutu," **Fen ve Mühendislik Dergisi**, Cilt 3, Sayı 2, 2000, s. 8.

Tablo–8. İktisadi faaliyet kollarına göre Gayri Safi Milli Hasıla ve Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (Sabit Fiyatlarla)

	TARIM	MADENCİLİK	İMALAT	ELEKTRİK, GAZ, SU	İNŞAAT	ULAŞTIRMA	KONUT SAHİPLİĞİ	GSYİH (Alıcı Fiyatlarıyla)	GSMH (Alıcı Fiyatlarıyla)
1995	14.640.222	1.528.974	23.321.117	2.915.778	5.857.476	12.510.986	5.224.247	97.887.800	99.028.242
1996	15.284.401	1.564.768	24.979.764	3.198.919	6.200.057	13.458.089	5.351.909	104.745.149	106.079.776
1997	14.927.152	1.638.928	27.838.819	3.357.636	6.511.043	14.485.052	5.474.616	112.631.203	114.874.197
1998	16.176.447	1.792.039	28.165.622	3.536.225	6.559.757	15.198.324	5.590.485	116.113.609	119.303.117
1999	15.369.020	1.661.769	26.568.662	3.583.499	5.739.001	14.883.956	5.650.767	110.645.883	112.043.830
2000	15.961.788	1.642.901	28.277.751	3.817.244	5.991.254	15.655.071	5.648.940	118.789.113	119.144.472
2001	14.923.100	1.497.560	25.973.974	3.735.218	5.662.277	14.820.119	5.768.747	109.885.336	107.783.063
2002	15.947.584	1.431.776	28.677.596	4.032.994	5.345.530	15.715.320	5.873.012	118.612.222	116.337.624
2003	15.548.759	1.389.998	31.139.895	4.263.549	4.865.799	17.027.768	5.956.702	125.485.113	123.164.990
2004	15.862.555	1.426.031	34.285.445	4.522.205	5.091.856	18.192.831	6.066.108	136.692.579	135.308.022
2005	16.755.642	1.609.193	36.368.080	4.862.538	6.188.581	19.791.391	6.159.670	146.780.723	145.650.603
2006	17.241.028	1.685.950	39.053.147	5.287.572	7.389.886	20.412.363	6.293.628	155.732.493	154.342.719

Kaynak: TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=55&ust_id=16, 20 Haziran 2008.

Tarım sektörü GSMH içerisinde 1995 yılında 14.640.222.000 YTL'lik büyüklüğe sahip durumdayken, 2006 yılında 17.241.028.000 YTL'lik ekonomik büyüklüğe ulaşmıştır. Madencilik sektörü 1995 yılında 1.528.974.000 YTL'lik büyüklükten, 2006 yılında 1.685.950.000 YTL'lik ekonomik büyüklüğe erişmiştir. İmalat sektörü 1995 yılında 23.321.117.000 YTL'lik büyüklükten, 2006 yılında 39.053.147.000 YTL'lik büyüklüğe ulaşmıştır. Elektrik, gaz ve su sektörü ise, 1995 yılında 2.915.778.000 YTL'lik büyüklükten, 2006 yılında 5.287.572.000 YTL'lik büyüklüğe erişmiştir. Ulaştırma sektörü, 1995 yılında 12.510.986.000 YTL'lik büyüklükten, 2006 yılında 20.412.363.000 YTL'lik büyüklüğe ulaşmıştır.

İnşaat sektörü ise, 1995 yılında 5.857.476.000 YTL'lik, 2006 yılında 7.389.886.000 YTL'lik büyüklüğe sahip durumdayken, konut sahipliğinde durum ise şu şekilde seyretmiştir: 1995 yılında 5.224.247.000 YTL olan büyüklük miktarı, 2006 yılında 6.293.628.000 YTL'lik büyüklüğe ulaşmıştır.

GSYİH, 1995 yılında 97.887.800.000 YTL, 2006 yılında 155.732.493.000 YTL'lik büyüklüğe erişmiş olup; GSMH ise; 1995 yılında 99.028.242.000 YTL, 2006 yılında da 154.342.719.000 YTL'lik büyüklüğe erişmiştir.

Böylelikle inşaat ve konut sahipliği sektörleri, 2006 yılı itibariyle sabit fiyatlarla, imalat, ulaştırma ve tarım sektörlerinden sonra, GSMH içerisinde en fazla büyüklüğe sahip sektörler durumundadırlar. Bununla birlikte inşaat sektörü 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi ve 2001 yılındaki ekonomik krizden etkilenerek küçülmüştür. Ancak konut sahipliğinde 2000 yılında görülen ufak çaplı daralma dışında küçülme olmamış, sürekli büyüme trendi göstermiştir.

3.1.1. 1998 Fiyatlarıyla Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları

Sektörlere yapılan yatırımlar itibariyle incelendiğinde konut sektörüne yapılan yatırımlarda önemli seviyelere ulaşmaktadır. Aşağıdaki tablo ve şekillerde konut sektörüne, kamu tarafından ve özel sektör tarafından yapılan yatırımlarda önemli farklılıklar görülmektedir. Sektörler itibariyle yapılan yatırımlar kamu ve özel

sektör yatırımları ve bu iki sektör tarafından yapılan yatırımların toplamı, 1998 yılı fiyatlarıyla ve cari fiyatlarla yapılan ölçümler ile incelenmektedir. Konut sektörüne yapılan yatırımların diğer sektörlere yapılan yatırımlarla karşılaştırılması ile konut sektörünün önemi belirtilmeye çalışılmaktadır.

Tablo–9. Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları (Toplam) **(1998 Fiyatlarıyla, Bin YTL)**

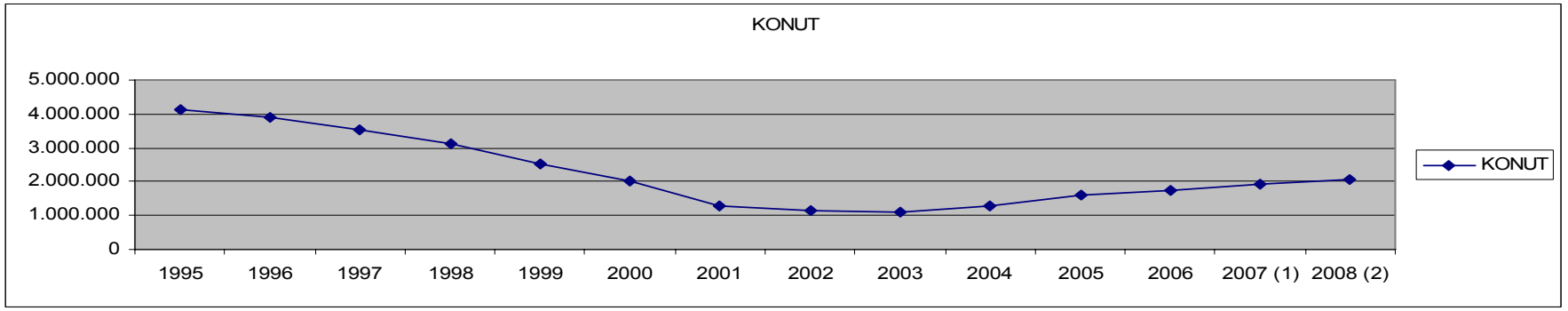
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 (1)	2008 (2)
TARIM	563.393	679.432	779.616	740.951	510.152	631.943	445.296	443.422	415.075	641.575	649.721	712.589	817.400	801.510
MADENCİLİK	138.957	138.720	163.032	183.935	179.084	145.892	136.962	125.032	176.853	227.286	260.158	279.271	302.444	325.955
İMALAT	2.195.106	2.440.705	2.443.495	2.349.929	1.953.398	2.447.997	1.555.986	1.880.141	2.567.347	4.062.710	5.054.228	6.067.483	6.517.702	7.172.841
ENERJİ	304.505	570.494	1.047.904	1.080.871	883.796	956.954	1.008.688	875.918	683.787	534.223	740.985	778.718	839.213	790.180
ULAŞTIRMA	1.839.618	2.366.329	3.301.695	3.140.226	2.824.226	3.861.368	2.248.830	1.786.680	1.865.421	2.738.318	3.463.227	3.806.324	3.789.425	3.904.463
TURİZM	254.002	249.294	280.045	376.814	443.606	454.946	398.579	417.063	590.227	728.787	869.255	910.116	947.594	1.039.022
KONUT	4.105.887	3.921.901	3.519.623	3.126.235	2.519.882	2.015.994	1.274.746	1.139.711	1.104.530	1.271.436	1.588.199	1.723.991	1.928.971	2.079.590
EĞİTİM	208.146	321.696	491.177	444.611	540.346	644.542	467.127	477.723	520.984	486.956	560.764	553.889	582.822	583.804
SAĞLIK	196.099	273.040	450.058	502.171	382.373	515.270	393.103	404.775	438.563	517.878	742.359	874.782	956.551	1.017.071
DİĞER HİZMET.	692.382	825.931	989.375	1.076.470	1.001.525	1.200.806	958.062	999.412	1.100.332	1.035.659	1.458.795	1.759.877	1.872.051	1.906.221
TOPLAM	10.498.097	11.787.541	13.466.019	13.022.212	11.238.386	12.875.712	8.887.379	8.549.876	9.463.119	12.244.829	15.387.690	17.467.041	18.554.172	19.620.656

(1) Gerçekleşme Tahmini

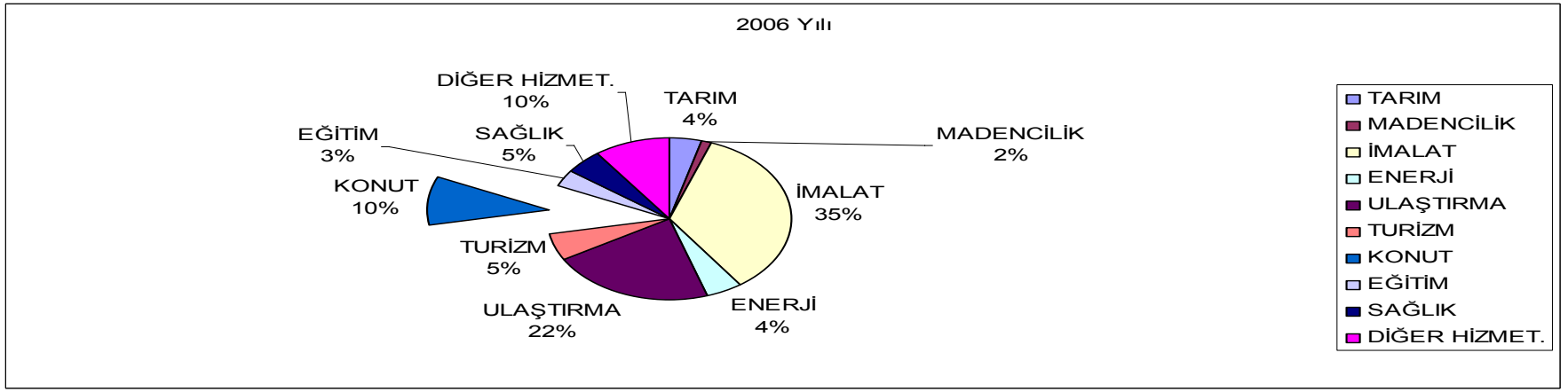
(2) Program

Kaynak: DPT, http://ekutup.dpt.gov.tr/ekonomi/rip/tr/Sabit_Sermaye%20_Yatirimlari_Sekt%F6rler.pdf, 29 Nisan 2008.

Şekil–1. 1995–2008 Yılları Arasında Konut Sektörü İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımlarının Seyri (Toplam) (1998 Fiyatlarıyla)



Şekil–2. 2006 Yılında Konut Sektörüne Yapılan Yatırımların Diğer Sektörlere Yapılan Yatırımlar İçerisindeki Yeri (Toplam) (1998 Fiyatlarıyla)



Kamu ve özel sektör yatırımlarının toplamında, 1998 fiyatlarıyla, 2006 yılında sabit sermaye yatırımlarında en fazla payı %35 ile imalat sektörü almıştır. İmalat sektörünü ise sırasıyla %22'lik payla ulaştırma sektörü, %10'arlık paylarla diğer hizmetler ve konut, %5'erlik paylarla turizm ve sağlık, %4'erlik paylarla enerji ve tarım, %3'lük payla eğitim ve %2'lik payla da madencilik sektörü izlemiştir.

Konut sektörü, sabit sermaye yatırımlarında kamu ve özel sektör yatırımlarının toplamı sonucu, 1998 fiyatlarıyla, 1995 yılında en fazla yatırım yapılan sektör durumundayken, 2003 yılına kadar sürekli düşüş eğilimi göstermiş olup, bu durum 2004 yılından itibaren yükselme eğilimine girilmesiyle düzelmeye başlamıştır. 2006 yılında konut sektörü, diğer hizmetler ile birlikte, kamu ve özel sektörün yapmış oldukları yatırımlarının toplamında, imalat ve ulaştırma sektörlerine yapılan yatırımların ardından üçüncü sırada en fazla yatırım yapılan sektör durumundadır.

Türkiye'de konut sektörüne yapılan sabit sermaye yatırımlarında kamu ve özel sektör yatırımlarının toplamı, 1998 fiyatlarıyla, 1995 yılında 4.105.887.000 YTL, 1996 yılında 3.921.901.000 YTL, 1997 yılında 3.519.623.000 YTL, 1998 yılında 3.126.235.000 YTL, 1999 yılında 2.519.882.000 YTL, 2000 yılında 2.015.994.000 YTL, 2001 yılında 1.274.746.000 YTL, 2002 yılında 1.139.711.000 YTL, 2003 yılında 1.104.530.000 YTL, 2004 yılında 1.271.436.000 YTL, 2005 yılında 1.588.199.000 YTL, 2006 yılında 1.723.991.000 YTL olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, 2007 yılı gerçekleşme tahmini 1.928.971.000 YTL ve 2008 yılı program hedefi ise 2.079.590.000 YTL olarak belirlenmiştir.

3.1.1.1. Kamu Tarafından Yapılan Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları

Kamu tarafından yapılan sabit sermaye yatırımlarında, konut sektörü yatırımları özellikle ulaştırma, diğer hizmetler, enerji ve eğitim sektörlerine yapılan yatırımlara göre oldukça düşük düzeyde kalmaktadır.

Tablo–10. Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları (Kamu) **(1998 Fiyatlarıyla, Bin YTL)**

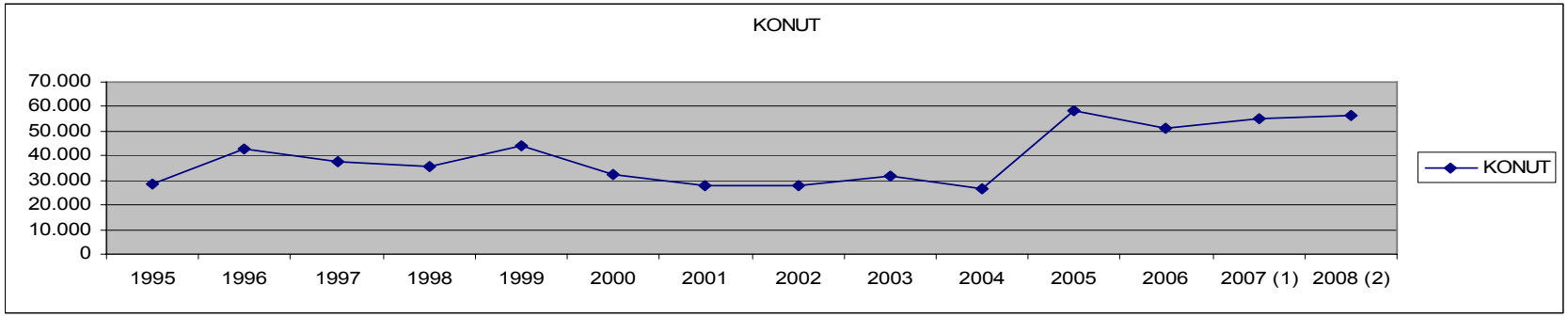
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 (1)	2008 (2)
TARIM	231.125	254.793	333.746	273.233	280.970	344.091	321.807	337.346	245.352	259.698	286.938	240.971	298.621	256.792
MADENCİLİK	39.609	36.193	49.637	49.903	51.083	46.691	41.164	23.007	28.917	42.366	56.745	71.791	82.514	97.228
İMALAT	102.511	94.906	76.583	89.528	88.567	116.958	113.074	99.587	74.571	74.268	68.676	84.821	56.427	65.438
ENERJİ	236.953	304.948	389.882	564.325	530.994	617.030	429.253	644.144	486.779	376.617	496.696	412.284	454.456	390.033
ULAŞTIRMA	572.661	840.912	1.083.740	1.144.067	1.255.244	1.412.188	896.883	907.914	810.902	945.636	1.312.009	1.332.423	1.216.568	1.177.234
TURİZM	44.126	31.443	17.753	15.899	15.561	18.341	15.239	25.290	22.156	18.698	17.148	15.404	17.093	15.471
KONUT	28.667	42.456	37.280	35.393	44.248	32.282	27.927	27.682	31.892	26.683	58.190	51.151	55.390	56.122
EĞİTİM	150.975	218.674	381.047	361.243	404.956	480.584	355.308	393.971	417.047	374.704	442.900	426.595	442.799	415.777
SAĞLIK	90.302	98.793	146.344	152.596	128.582	182.296	148.367	172.275	168.166	139.323	212.381	212.310	241.081	230.055
DİĞER HİZMET.	360.807	467.830	593.673	673.250	620.885	786.670	582.441	589.985	663.474	546.378	935.263	1.202.316	1.279.922	1.279.156
TOPLAM	1.857.738	2.390.950	3.109.686	3.359.435	3.421.090	4.307.131	2.931.462	3.221.200	2.949.255	2.804.371	3.886.946	4.050.066	4.144.871	3.983.306

(1) Gerçekleşme Tahmini

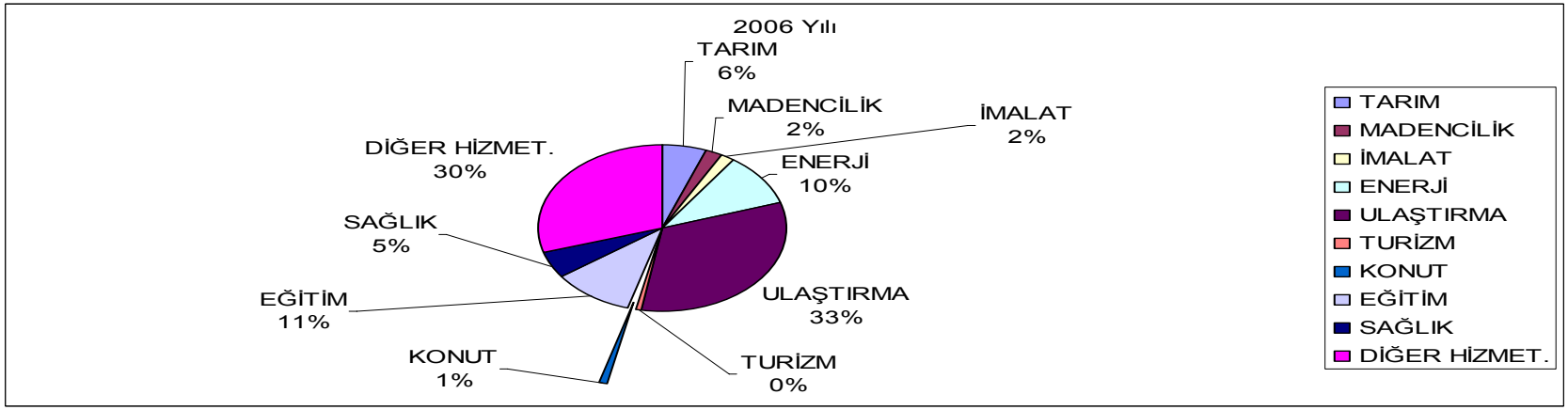
(2) Program

Kaynak: DPT, http://ekutup.dpt.gov.tr/ekonomi/rip/tr/Sabit_Sermaye%20_Yatirimlari_Sekt%F6rler.pdf, 29 Nisan 2008.

Şekil–3. 1995–2008 Yılları Arasında Konut Sektörü İtibariyle Kamu Tarafından Yapılan Sabit Sermaye Yatırımlarının Seyri (1998 Fiyatlarıyla)



Şekil–4. 2006 Yılında Konut Sektörüne Yapılan Yatırımların Diğer Sektörlere Yapılan Yatırımlar İçerisindeki Yeri (Kamu) (1998 Fiyatlarıyla)



Türkiye'de, 1998 fiyatlarıyla, 2006 yılında sabit sermaye yatırımları içerisinde kamu sektörü tarafından yapılan yatırımlarda en fazla payı %33'lük payla ulaştırma sektörü almıştır. Kamu sektörü tarafından yapılan sabit sermaye yatırımlarında ulaştırma sektöründen sonra sırasıyla %30'luk payla diğer hizmetler, %11'lik payla eğitim, %10'luk payla enerji, %6'lık payla tarım, %5'lik payla sağlık, %2'şerlik paylarla madencilik ve imalat ve %1'lik payla da konut sektörüne yapılan yatırımlar gelmektedir. Konut sektörüne kamu tarafından yapılan sabit sermaye yatırımları, diğer sektörlere göre, 1995 yılından 2006 yılına kadar oldukça düşük düzeyde olmuştur. Bu durum 2007 yılı gerçekleşme tahmini ve 2008 yılı program hedefinde de değişmemektedir.

Türkiye'de konut sektörüne yapılan sabit sermaye yatırımlarında, kamu sektörü yatırımları, 1998 fiyatlarıyla, 1995 yılında 28.667.000 YTL, 1996 yılında 42.456.000 YTL, 1997 yılında 37.280.000 YTL, 1998 yılında 35.393.000 YTL, 1999 yılında 44.248.000 YTL, 2000 yılında 32.282.000 YTL, 2001 yılında 27.927.000 YTL, 2002 yılında 27.682.000 YTL, 2003 yılında 31.892.000 YTL, 2004 yılında 26.683.000 YTL, 2005 yılında 58.190.000 YTL, 2006 yılında 51.151.000 YTL olarak gerçekleşmiştir. Buna karşılık konut sektörüne yapılan sabit sermaye yatırımlarında, kamu sektörü yatırımları 2007 yılı için gerçekleşme tahmini 55.390.000 YTL, 2008 yılı program hedefi ise 56.122.000 YTL olarak belirlenmiştir. Konut sektörüne kamu tarafından yapılan yatırımlarda, 1998 fiyatlarıyla, 1995 yılından itibaren dalgalı bir seyir gözlemlenirken, kamu sektörü yatırımlarının nihai olarak artmış olduğu görülmektedir.

3.1.1.2. Özel Sektör Tarafından Yapılan Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları

Özel sektör en çok imalat ve ulaştırma sektörlerine yatırım yaparken, konut sektörüne bu iki sektöre yapılan yatırımlardan sonra en fazla yatırımı yapmaktadır. Bu durum ise, konut sektörünün özel sektör ne denli önemli olduğunu göstermektedir.

Tablo–11. Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları (Özel) **(1998 Fiyatlarıyla, Bin YTL)**

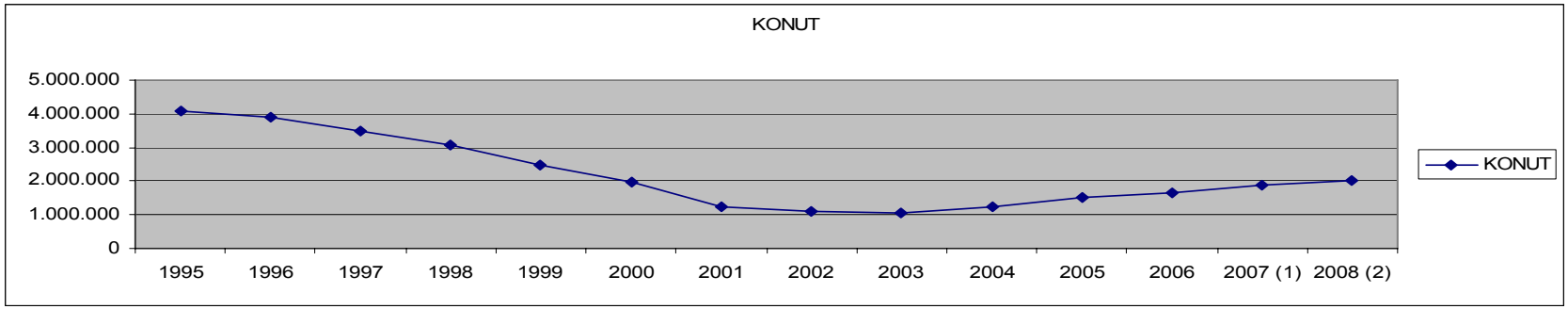
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 (1)	2008 (2)
TARIM	332.268	424.638	445.870	467.718	229.182	287.852	123.489	106.077	169.723	381.876	362.782	471.617	518.779	544.718
MADENCİLİK	99.348	102.527	113.395	134.032	128.001	99.201	95.798	102.025	147.936	184.920	203.412	207.481	219.929	228.727
İMALAT	2.092.595	2.345.799	2.366.912	2.260.401	1.864.831	2.331.038	1.442.913	1.780.554	2.492.776	3.988.441	4.985.552	5.982.662	6.461.275	7.107.402
ENERJİ	67.552	265.545	658.021	516.547	352.801	339.924	579.435	231.774	197.008	157.606	244.290	366.435	384.756	400.147
ULAŞTIRMA	1.266.957	1.525.416	2.217.955	1.996.159	1.568.981	2.449.180	1.351.947	878.766	1.054.519	1.792.682	2.151.219	2.473.901	2.572.857	2.727.229
TURİZM	209.876	217.851	262.293	360.915	428.045	436.606	383.340	391.773	568.071	710.089	852.107	894.712	930.501	1.023.551
KONUT	4.077.221	3.879.444	3.482.343	3.090.843	2.475.634	1.983.713	1.246.819	1.112.029	1.072.639	1.244.753	1.530.009	1.672.840	1.873.581	2.023.467
EĞİTİM	57.171	103.022	110.130	83.368	135.390	163.958	111.819	83.753	103.937	112.252	117.864	127.294	140.023	168.028
SAĞLIK	105.797	174.248	303.714	349.575	253.791	332.974	244.736	232.499	270.397	378.555	529.977	662.472	715.470	787.016
DİĞER HİZMET.	331.575	358.101	395.702	403.220	380.640	414.136	375.621	409.427	436.859	489.282	523.532	557.561	592.130	627.066
TOPLAM	8.640.359	9.396.592	10.356.334	9.662.778	7.817.296	8.838.581	5.955.917	5.328.677	6.513.864	9.440.458	11.500.744	13.416.974	14.409.301	15.637.350

(1) Gerçekleşme Tahmini

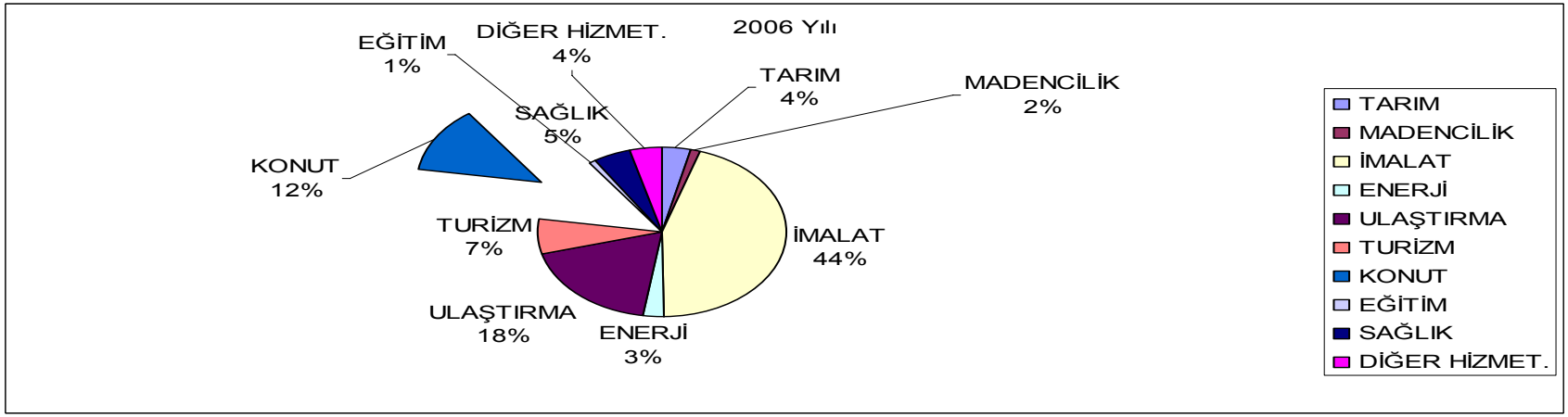
(2) Program

Kaynak: DPT, http://ekutup.dpt.gov.tr/ekonomi/rip/tr/Sabit_Sermaye%20_Yatirimlari_Sekt%F6rler.pdf, 29 Nisan 2008.

Şekil–5. 1995–2008 Yılları Arasında Konut Sektörü İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımlarının Seyri (Özel) (1998 Fiyatlarıyla)



Şekil–6. 2006 Yılında Konut Sektörüne Yapılan Yatırımların Diğer Sektörlere Yapılan Yatırımlar İçerisindeki Yeri (Özel) (1998 Fiyatlarıyla)



Türkiye'de 1998 fiyatlarıyla, 2006 yılında sabit sermaye yatırımları içerisinde özel sektör tarafından yapılan yatırımlarda en fazla payı, %44'lük payla imalat sektörü almıştır. İmalat sektörünü ise sırasıyla, %18'lik payla ulaştırma, %12'lik payla konut, %7'lik payla turizm, %5'lik payla sağlık, %4'erlik paylarla diğer hizmetler ve tarım, %3'lük payla enerji, %2'lik payla madencilik ve %1'lik payla da eğitim sektörü izlemektedir.

Türkiye'de konut sektörüne yapılan sabit sermaye yatırımlarında, 1998 fiyatlarıyla, özel sektör yatırımları 1995 yılında 4.077.221.000 YTL, 1996 yılında 3.879.444.000 YTL, 1997 yılında 3.482.343.000 YTL, 1998 yılında 3.090.843.000 YTL, 1999 yılında 2.475.634.000 YTL, 2000 yılında 1.983.713.000 YTL, 2001 yılında 1.246.819.000 YTL, 2002 yılında 1.112.029.000 YTL, 2003 yılında 1.072.639.000 YTL, 2004 yılında 1.244.753.000 YTL, 2005 yılında 1.530.009.000 YTL, 2006 yılında 1.672.840.000 YTL olarak gerçekleşmiştir. Bunların yanı sıra, konut sektörüne yapılan sabit sermaye yatırımlarında, özel sektör yatırımları 2007 yılı için gerçekleşme tahmini 1.873.581.000 YTL, 2008 yılı program hedefi ise 2.023.467.000 YTL olarak hesaplanmıştır. Konut sektörüne özel sektör tarafından yapılan yatırımlarda, 1998 fiyatlarıyla, 1995 yılında 2003 yılına kadar düşüş eğilimi gözlenirken, 2004 yılından sonra ise yükselme eğilimi gözlemlenmektedir.

3.1.2. Cari Fiyatlara Göre Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları

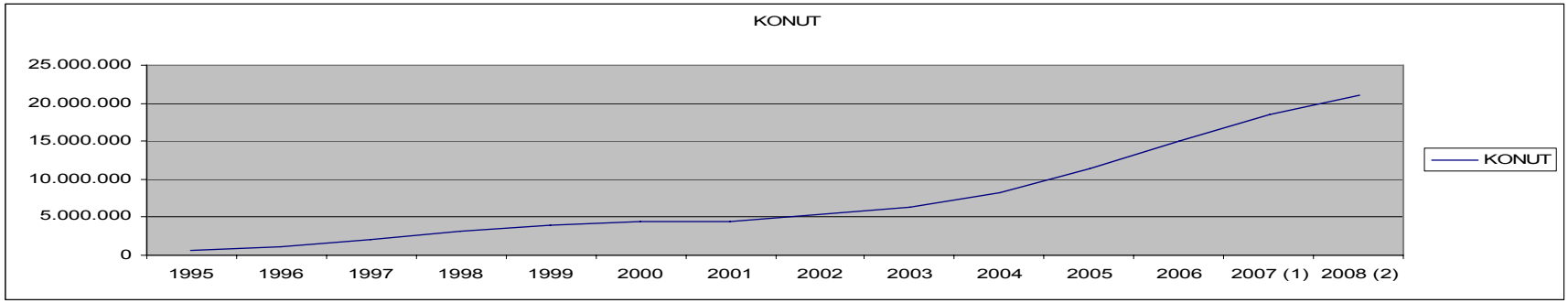
Konut sektörüne yapılan kamu ve özel sektör yatırımlarının toplamında, imalat ve ulaştırma sektörüne yapılan yatırımlardan sonra, en fazla yatırım yapılan sektör durumundadır. Ancak kamu tarafından yapılan yatırımlarda konut sektörü oldukça düşük düzeydeyken, özel sektör konut sektörüne önemli oranlarda yatırım yapmaktadır.

Tablo–12. Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları (Toplam) **(Cari Fiyatlarla, Bin YTL)**

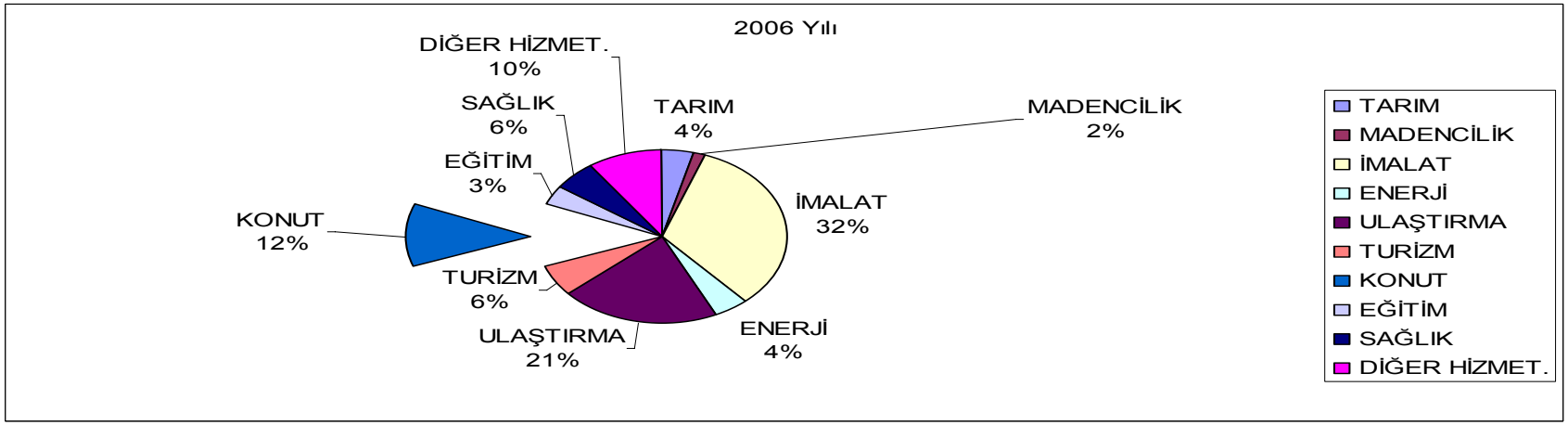
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 (1)	2008 (2)
TARIM	102.310	218.075	450.007	740.951	789.369	1.400.019	1.607.586	2.229.401	2.430.880	4.111.336	4.219.796	5.222.450	6.610.492	6.696.221
MADENCİLİK	24.530	43.670	93.400	183.935	276.810	323.491	506.417	668.873	1.061.906	1.476.100	1.727.505	2.129.810	2.469.883	2.788.208
İMALAT	425.566	813.440	1.408.441	2.349.929	3.027.719	5.532.018	5.940.615	11.299.930	16.171.811	26.124.656	31.152.276	39.964.052	44.648.135	51.590.501
ENERJİ	55.131	185.363	599.764	1.080.871	1.346.823	2.076.603	3.879.168	4.943.501	4.109.414	3.422.631	4.583.681	5.484.638	6.213.157	6.107.307
ULAŞTIRMA	354.352	785.323	1.901.454	3.140.226	4.341.777	8.591.850	8.636.527	10.303.309	11.446.461	17.461.016	21.172.709	25.576.405	26.811.482	28.764.734
TURİZM	45.249	78.706	160.608	376.814	689.635	1.021.890	1.451.970	2.207.766	3.542.587	4.751.501	5.870.963	7.012.378	8.029.064	9.242.057
KONUT	672.503	1.170.959	2.006.019	3.126.235	3.929.031	4.505.623	4.440.578	5.312.334	6.257.148	8.255.393	11.416.126	14.967.801	18.591.518	21.039.123
EĞİTİM	37.651	103.447	283.723	444.611	820.018	1.390.392	1.785.675	2.585.002	3.094.845	3.158.982	3.615.437	4.215.022	4.831.001	5.401.987
SAĞLIK	34.579	85.653	259.493	502.171	589.737	1.137.799	1.435.845	2.081.170	2.581.954	3.377.209	5.062.223	7.002.952	8.276.866	9.216.536
DİĞER HİZMET.	130.354	273.175	565.462	1.076.470	1.517.920	2.594.207	3.786.010	5.851.006	6.726.178	6.642.955	8.826.521	11.993.171	13.808.592	14.664.818
TOPLAM	1.882.225	3.757.812	7.728.372	13.022.212	17.328.839	28.573.893	33.470.391	47.482.293	57.423.184	78.781.779	97.647.238	123.568.681	140.290.189	155.153.492

(1) Gerçekleşme Tahmini
(2) Program
Kaynak: DPT, http://ekutup.dpt.gov.tr/ekonomi/rip/tr/Sabit_Sermaye%20_Yatirimlari_Sekt%F6rler.pdf, 29 Nisan 2008.

Şekil–7. 1995–2008 Yılları Arasında Konut Sektörü İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımlarının Seyri (Toplam) (Cari Fiyatlarla)



Şekil–8. 2006 Yılında Konut Sektörüne Yapılan Yatırımların Diğer Sektörlere Yapılan Yatırımlar İçerisindeki Yeri (Toplam) (Cari Fiyatlarla)



Kamu ve özel sektör yatırımlarının toplamında, cari fiyatlarla, 2006 yılında sabit sermaye yatırımlarında en fazla payı %32 ile imalat sektörü almıştır. İmalat sektörünü ise sırasıyla %21'lik payla ulaştırma sektörü, %12'lik payla konut, %10'lık payla diğer hizmetler, %6'şarlık paylarla turizm ve sağlık, %4'erlik paylarla enerji ve tarım, %3'lük payla eğitim ve %2'lik payla da madencilik sektörü izlemiştir.

Konut sektörü, sabit sermaye yatırımlarında kamu ve özel sektör yatırımlarının toplamı sonucu, cari fiyatlarla, 1995 yılında en fazla yatırım yapılan sektör durumundayken, 2001 yılındaki düşüş dışında, sürekli yükselme eğilimi göstermiş olmasına rağmen, 2006 yılında konut sektörü, diğer hizmetler ile birlikte, kamu ve özel sektörün yapmış oldukları yatırımlarının toplamında, imalat ve ulaştırma sektörlerine yapılan yatırımların ardından üçüncü sırada en fazla yatırım yapılan sektör durumundadır.

Türkiye'de konut sektörüne yapılan sabit sermaye yatırımlarında kamu ve özel sektör yatırımlarının toplamı, cari fiyatlarla, 1995 yılında 672.503.000 YTL, 1996 yılında 1.170.959.000 YTL, 1997 yılında 2.006.019.000 YTL, 1998 yılında 3.126.235.000 YTL, 1999 yılında 3.929.031.000 YTL, 2000 yılında 4.505.623.000 YTL, 2001 yılında 4.440.578.000 YTL, 2002 yılında 5.312.334.000 YTL, 2003 yılında 6.257.148.000 YTL, 2004 yılında 8.255.393.000 YTL, 2005 yılında 11.416.126.000 YTL, 2006 yılında 14.967.801.000 YTL olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, 2007 yılı gerçekleşme tahmini 18.591.518.000 YTL ve 2008 yılı program hedefi ise 21.039.123.000 YTL olarak belirlenmiştir.

3.1.2.1. Kamu Tarafından Yapılan Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları

Tablo–13. Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları (Kamu) **(Cari Fiyatlarla, Bin YTL)**

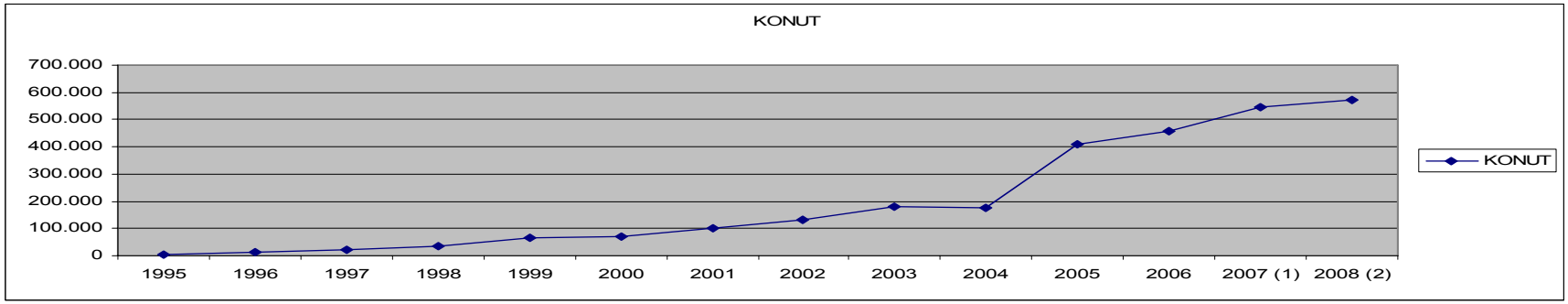
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 (1)	2008 (2)
TARIM	38.449	77.525	193.099	273.233	433.512	747.810	1.139.277	1.596.082	1.363.788	1.651.125	1.964.366	2.075.945	2.833.644	2.534.246
MADENCİLİK	6.873	11.410	28.388	49.903	77.662	100.002	156.201	120.288	167.485	271.109	365.453	558.214	682.691	836.594
İMALAT	18.684	30.956	43.924	89.528	132.753	247.297	448.032	556.364	444.132	478.297	424.544	616.641	428.893	517.277
ENERJİ	42.439	98.751	221.158	564.325	798.706	1.307.660	1.704.441	3.599.731	2.883.303	2.402.651	3.029.762	2.944.602	3.397.150	3.032.228
ULAŞTIRMA	99.369	265.101	619.804	1.144.067	1.908.366	3.024.608	3.403.288	4.746.828	4.696.646	6.051.339	8.449.660	10.360.377	10.094.826	10.159.096
TURİZM	7.928	10.078	10.337	15.899	23.481	39.070	58.007	133.466	129.960	121.546	112.101	121.941	147.470	138.816
KONUT	5.047	13.267	22.251	35.393	67.481	69.587	99.176	132.598	180.900	174.247	409.966	456.519	544.007	573.246
EĞİTİM	27.278	70.572	220.538	361.243	609.434	1.020.711	1.374.716	2.127.722	2.462.535	2.428.150	2.833.756	3.267.033	3.686.849	3.600.355
SAĞLIK	16.138	31.456	85.739	152.596	194.543	389.489	555.378	888.024	979.240	907.811	1.416.997	1.735.093	2.114.387	2.098.873
DİĞER HİZMET.	66.371	154.305	337.461	673.250	926.892	1.655.869	2.361.533	3.406.569	3.979.532	3.490.791	5.571.710	8.273.271	9.505.407	9.879.892
TOPLAM	328.577	763.421	1.782.699	3.359.435	5.172.830	8.602.103	11.300.049	17.307.672	17.287.521	17.977.066	24.578.315	30.409.636	33.435.324	33.370.623

(1) Gerçekleşme Tahmini

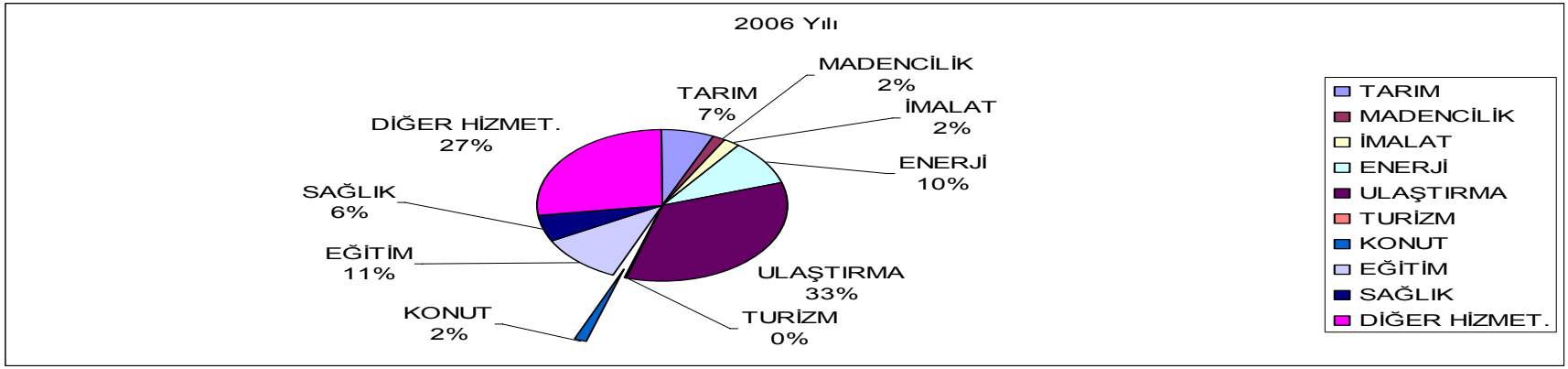
(2) Program

Kaynak: DPT, http://ekutup.dpt.gov.tr/ekonomi/rip/tr/Sabit_Sermaye%20_Yatirimlari_Sekt%F6rler.pdf, 29 Nisan 2008.

Şekil–9. 1995–2008 Yılları Arasında Konut Sektörü İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımlarının Seyri (Kamu) (Cari Fiyatlarla)



Şekil–10. 2006 Yılında Konut Sektörüne Yapılan Yatırımların Diğer Sektörlere Yapılan Yatırımlar İçerisindeki Yeri (Kamu) (Cari Fiyatlarla)



Türkiye'de, cari fiyatlarla, 2006 yılında sabit sermaye yatırımları içerisinde kamu sektörü tarafından yapılan yatırımlarda en fazla payı %33'lük payla ulaştırma sektörü almıştır. Kamu sektörü tarafından yapılan sabit sermaye yatırımlarında ulaştırma sektöründen sonra sırasıyla %27'lik payla diğer hizmetler, %11'lik payla eğitim, %10'luk payla enerji, %7'lik payla tarım, %6'lık payla sağlık, %2'şerlik paylarla konut, madencilik ve imalat sektörlerine yapılan yatırımlar gelmektedir. Konut sektörüne kamu tarafından yapılan sabit sermaye yatırımları, diğer sektörlere göre, 1995 yılından 2006 yılına kadar oldukça düşük düzeyde olmuştur. Bu durum 2007 yılı gerçekleşme tahmini ve 2008 yılı program hedefinde de değişmemektedir.

Türkiye'de konut sektörüne yapılan sabit sermaye yatırımlarında, kamu sektörü yatırımları, cari fiyatlarla, 1995 yılında 5.047.000 YTL, 1996 yılında 13.267.000 YTL, 1997 yılında 22.251.000 YTL, 1998 yılında 35.393.000 YTL, 1999 yılında 67.481.000 YTL, 2000 yılında 69.587.000 YTL, 2001 yılında 99.176.000 YTL, 2002 yılında 132.598.000 YTL, 2003 yılında 180.900.000 YTL, 2004 yılında 174.247.000 YTL, 2005 yılında 409.966.000 YTL, 2006 yılında 456.519.000 YTL olarak gerçekleşmiştir. Buna karşılık konut sektörüne yapılan sabit sermaye yatırımlarında, kamu sektörü yatırımları 2007 yılı için gerçekleşme tahmini 544.007.000 YTL, 2008 yılı program hedefi ise 573.246.000 YTL olarak belirlenmiştir. Konut sektörüne kamu tarafından yapılan yatırımlarda, cari fiyatlarla, 1995 yılından itibaren, 2004 yılında görülen düşüş dışında, sürekli bir artış gözlemlenmiştir.

3.1.2.2. Özel Sektör Tarafından Yapılan Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları

Cari fiyatlarla incelendiğinde özel sektör tarafından konut sektörüne yapılan yatırımlar, imalat sektöründen sonra, ulaştırma sektörüne yapılan yatırımlar kadar olmaktadır.

Tablo–14. Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları (Özel) **(Cari Fiyatlarla, Bin YTL)**

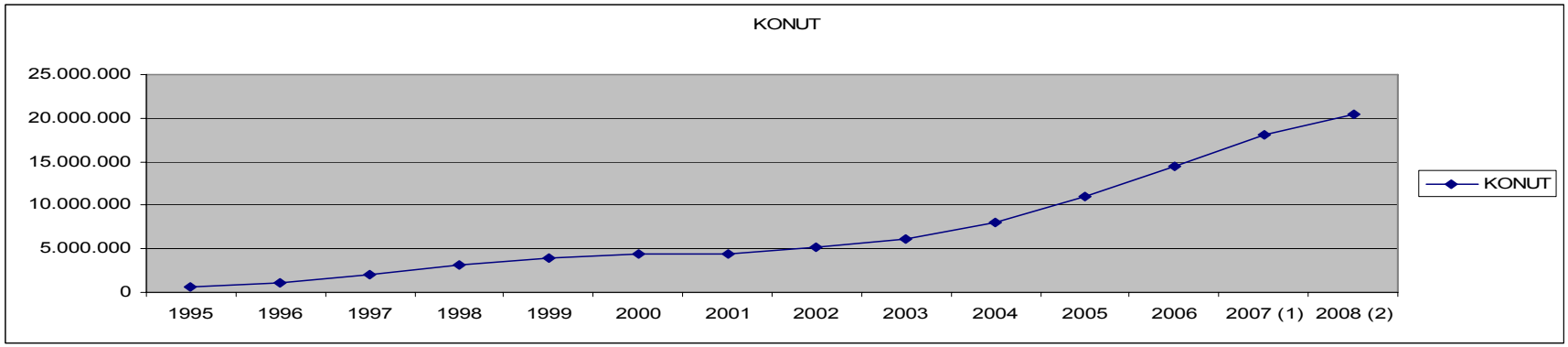
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 (1)	2008 (2)
TARIM	63.861	140.551	256.909	467.718	355.856	652.209	468.309	633.319	1.067.092	2.460.211	2.255.430	3.146.505	3.776.848	4.163.975
MADENCİLİK	17.657	32.260	65.011	134.032	199.148	223.489	350.216	548.585	894.421	1.204.991	1.362.052	1.571.596	1.787.192	1.951.614
İMALAT	406.882	782.484	1.364.517	2.260.401	2.894.966	5.284.721	5.492.583	10.743.566	15.727.679	25.646.359	30.727.732	39.347.411	44.219.242	51.073.224
ENERJİ	12.692	86.612	378.607	516.547	548.116	768.943	2.174.727	1.343.770	1.226.111	1.019.980	1.553.919	2.540.036	2.816.007	3.075.079
ULAŞTIRMA	254.983	520.223	1.281.650	1.996.159	2.433.411	5.567.242	5.233.239	5.556.481	6.749.815	11.409.677	12.723.049	15.216.028	16.716.656	18.605.638
TURİZM	37.320	68.628	150.271	360.915	666.155	982.820	1.393.963	2.074.300	3.412.627	4.629.955	5.758.862	6.890.437	7.881.594	9.103.241
KONUT	667.455	1.157.692	1.983.768	3.090.843	3.861.551	4.436.036	4.341.402	5.179.736	6.076.248	8.081.146	11.006.160	14.511.282	18.047.511	20.465.877
EĞİTİM	10.373	32.875	63.185	83.368	210.584	369.681	410.958	457.280	632.310	730.832	781.681	947.989	1.144.152	1.441.632
SAĞLIK	18.441	54.197	173.754	349.575	395.194	748.310	880.467	1.193.146	1.602.714	2.469.398	3.645.226	5.267.859	6.162.479	7.117.663
DİĞER HİZMET.	63.983	118.870	228.002	403.220	591.028	938.339	1.424.477	2.444.438	2.746.645	3.152.164	3.254.811	3.719.900	4.303.185	4.784.926
TOPLAM	1.553.648	2.994.391	5.945.673	9.662.778	12.156.009	19.971.790	22.170.342	30.174.621	40.135.663	60.804.713	73.068.923	93.159.045	106.854.865	121.782.869

(1) Gerçekleşme Tahmini

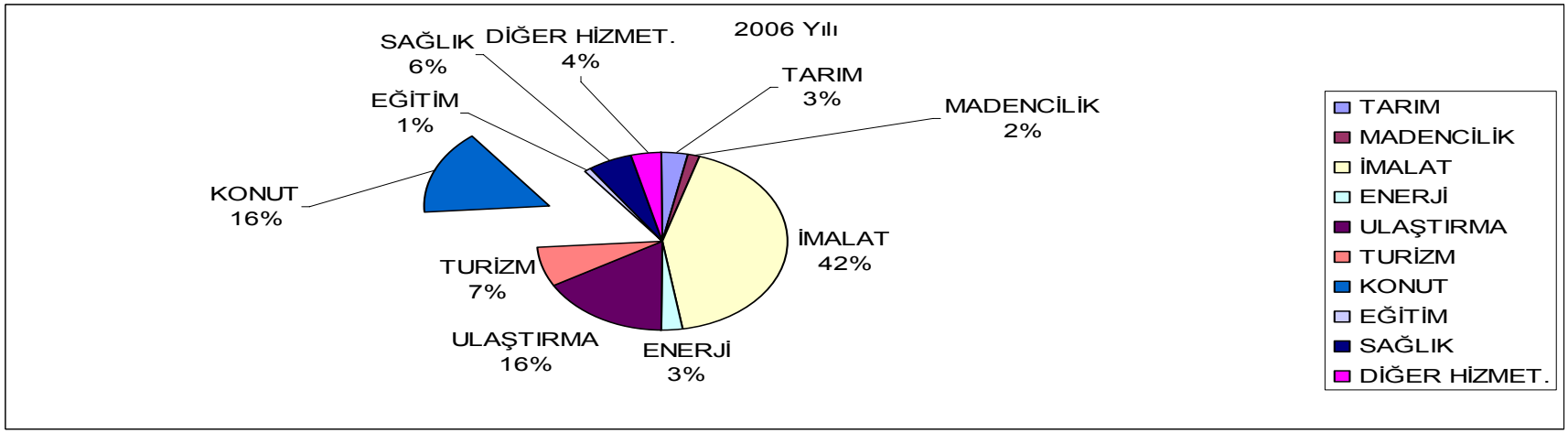
(2) Program

Kaynak: DPT, http://ekutup.dpt.gov.tr/ekonomi/rip/tr/Sabit_Sermaye%20_Yatirimlari_Sekt%F6rler.pdf, 29 Nisan 2008.

Şekil–11. 1995–2008 Yılları Arasında Konut Sektörü İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımlarının Seyri (Özel) (Cari Fiyatlarla)



Şekil–12. 2006 Yılında Konut Sektörüne Yapılan Yatırımların Diğer Sektörlere Yapılan Yatırımlar İçerisindeki Yeri (Özel) (Cari Fiyatlarla)



Türkiye'de cari fiyatlarla, 2006 yılında sabit sermaye yatırımları içerisinde özel sektör tarafından yapılan yatırımlarda en fazla payı, %42'lik payla imalat sektörü almıştır. İmalat sektörünü ise sırasıyla, %16'şarlık paylarla ulaştırma ve konut, %7'lik payla turizm, %6'lık payla sağlık, %4'lük payla diğer hizmetler, %3'erlik paylarla tarım ve enerji, %2'lik payla madencilik ve %1'lik payla da eğitim sektörü izlemektedir.

Türkiye'de konut sektörüne yapılan sabit sermaye yatırımlarında, özel sektör yatırımları, cari fiyatlarla, 1995 yılında 667.455.000 YTL, 1996 yılında 1.157.692.000 YTL, 1997 yılında 1.983.768.000 YTL, 1998 yılında 3.090.843.000 YTL, 1999 yılında 3.861.551.000 YTL, 2000 yılında 4.436.036.000 YTL, 2001 yılında 4.341.402.000 YTL, 2002 yılında 5.179.736.000 YTL, 2003 yılında 6.076.248.000 YTL, 2004 yılında 8.081.146.000 YTL, 2005 yılında 11.006.160.000 YTL, 2006 yılında 14.511.282.000 YTL olarak gerçekleşmiştir. Bunların yanı sıra, konut sektörüne yapılan sabit sermaye yatırımlarında, özel sektör yatırımları 2007 yılı için gerçekleşme tahmini 18.047.511.000 YTL, 2008 yılı program hedefi ise 20.465.877.000 YTL olarak hesaplanmıştır. Konut sektörüne özel sektör tarafından yapılan yatırımlarda, cari fiyatlarla, 1995 yılından itibaren, 2001 yılındaki düşüş hariç olmak üzere, sürekli yükselme eğilimi gözlemlenmektedir.

3.2. İktisadi Büyüme Üzerine Etkileri

İktisadi büyüme, genel anlamda bir ekonominin üretim kapasitesinde meydana gelen artışları ifade etmektedir. Üretim kapasitesindeki artış gayrisafi milli hasıla ya da gayrisafi yurtiçi hasılada bir dönemde meydana gelen artışlarla ölçülmektedir.[189] GSMH ya da GSYİH'da meydana gelen artışlar, ancak ülkenin üretim ölçeğinin genişlemesi uzun dönemde görülmesi nedeniyle veya üretim faktörlerinin miktarlarındaki veya verimliliklerinde meydana gelen artışlarla ortaya çıkartılabilmektedir. Dolayısıyla iktisadi büyüme sorunu, genelde bir uzun vade sorunu olarak kabul edilmektedir.[190]

[189] Ebru Yalçın, "İktisadi Büyüme ve Dış Krediler: Ampirik Bir Çalışma," (**Uzmanlık Yeterlilik Tezi, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Dış İlişkiler Genel Müdürlüğü,**) 2005, s. 4.
[190] Aykut Kibritçioğlu, "İktisadi Büyümenin Belirleyicileri ve Yeni Büyüme Modellerinde Beşeri Sermayenin Yeri," http://129.3.20.41/eps/dev/papers/0505/0505009.pdf, 14 Haziran 2008.

1970'lerden itibaren Türkiye'de görülen siyasi yapının zayıflığı ve istikrarsızlığı nedeniyle istikrarlı bir büyüme gerçekleştirememiştir. Dolayısıyla büyüme için gerekli önlemlerin alınmasında önemli güçlükler yaşanmıştır. 1980 sonrasında ise Türkiye ekonomisi dışa açılmaya başlamış ve ihracatta önemli artışlar sağlanmıştır. Ancak yaşanan bu durum dahi, siyasi ve ekonomik istikrarsızlık nedeniyle istenilen başarıyı getirememiştir.[191]

Ana faaliyet kollarına göre sektörlerin ekonomi içerisindeki ağırlıklarının belirtilmesi amacıyla GSMH'dan aldıkları paylar aşağıdaki tabloda verilmektedir. Daha sonra da, sektörlerin büyüme hızlarına ait tablo sunulmaktadır.

Tablo–15. Ana Faaliyet Kollarına Göre 1987 Yılı Sabit Fiyatlarıyla Sektörlerin GSMH İçerisindeki Payları

Yıllar	GSMH Gelişme Hızı	Tarım Sektörü Payı	Sanayi Sektörü Payı	Hizmetler Sektörü Payı
	%	%	%	%
1995	8,0	14,4	27,7	57,9
1996	7,1	14,0	27,7	58,3
1997	8,3	12,7	28,1	59,2
1998	3,9	13,4	27,6	59,0
1999	-6,1	13,4	27,9	58,7
2000	6,3	13,1	27,8	59,0
2001	-9,5	13,6	28,5	57,8
2002	7,9	13,6	28,8	57,6
2003	5,9	12,5	29,3	58,2
2004	9,9	11,6	29,2	59,2
2005	7,6	11,4	28,9	59,7
2006	6,0	11,1	29,3	59,6

Kaynak: TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=55&ust_id=16, 25 Mayıs 2008.

Tarım sektörünün GSMH içerisindeki payı 1995 yılında %14,4 düzeyindeyken, 2006 yılında %11,1 düzeyine düşmüştür. Sanayi sektörünün GSMH içerisindeki payı 1995 yılında %27,7 düzeyindeyken, 2006 yılında %29,3 düzeyine yükselmiştir. Hizmetler sektörünün GSMH içerisindeki payı 1995 yılında %57,9

[191] Şevket Pamuk, "Dünya'da ve Türkiye'de İktisadi Büyüme (1820–2005)," www.dtm.gov.tr/dtmadmin/upload/EAD/KonjokturIzlemeDb/Sevket_Pamuk.pdf, 14 Haziran 2008.

düzeyindeyken, 2006 yılına kadar %59,6 düzeyine yükselmiştir. Bu durum ise, tarımın ekonomi içerisinde ağırlığının azaldığının ve sanayi ve hizmetler sektörlerinin Türkiye ekonomisi içerisindeki payının arttığının bir göstergesidir.

Sektörlerin 1998 fiyatlarına göre gelişme hızlarını gösteren tablo aşağıda gösterilmektedir.

Tablo–16. 1998 fiyatlarına göre gayri safi yurtiçi hasıla gelişme hızları (%)

Dönem/İktisadi faaliyet kolları	Tarım, avcılık ve ormancılık	Madencilik ve Taşocakçılığı	İmalat Sanayi	Elektrik, gaz, buhar ve sıcak su üretimi ve dağıtımı	Ulaştırma, depolama ve haberleşme	İnşaat	Konut Sahipliği	Eğitim	Sağlık işleri ve sosyal hizmetler	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (Alıcı fiyatlarıyla)
1999	-5,7	-6,5	-5,1	-1,5	3,5	-3,1	4,1	1,6	-0,6	-3,4
2000	7,4	-1,0	6,9	6,0	11,2	4,9	4,9	-0,7	1,9	6,8
2001	-8,1	-6,5	-7,6	-3,4	-3,7	-17,4	3,8	4,5	4,2	-5,7
2002	9,3	-2,4	2,9	3,3	12,1	13,9	3,5	4,6	8,0	6,2
2003	-2,2	-2,2	8,4	4,9	8,9	7,8	3,2	0,2	0,8	5,3
2004	2,7	3,4	11,9	7,1	10,7	14,1	3,8	1,1	-1,1	9,4
2005	6,6	9,0	8,2	14,1	11,7	9,3	3,6	4,3	17,8	8,4
2006	1,3	5,2	8,4	8,6	6,8	18,5	2,7	5,2	3,9	6,9
2007	-7,3	8,1	5,4	6,2	6,9	5,0	2,0	4,0	3,1	4,5

Kaynak: TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=55&ust_id=16, 25 Mayıs 2008.

1998 fiyatlarıyla gayri safi yurt içi hasıla (GSYİH), 1999 yılında %-3,4 küçülmüş, 2000 yılında %6,8 oranında büyümüş, 2001 yılında %-5,7 oranında küçülmüş, 2002 yılında %6,2 büyümüş, 2003 yılında %5,3 büyümüş, 2004 yılında %9,4 büyümüş, 2005 yılında %8,4 büyümüş, 2006 yılında %6,9 büyümüş, 2007 yılında da %4,5 oranında büyümüştür.

Tarım, avcılık ve ormancılık sektörünün büyüme oranları oldukça dalgalı bir seyir izlemiştir. Tarım, avcılık ve ormancılık sektörü 1999 yılında %-5,7, 2001 yılında %-8,1, 2003 yılında %-2,2, 2007 yılında da %-7,3 oranında küçülmüştür. Bununla birlikte 2000 yılında %7,4, 2002 yılında %9,3, 2004 yılında %2,7, 2005 yılında %6,6, 2006 yılında %1,3 oranında büyümüştür. Madencilik ve taşocakçılığı sektörü de 1999 yılından 2004 yılına kadar sürekli olarak küçülmüş, 2004 yılından itibaren de büyüme trendi içerisine girmiştir.

İmalat sanayi 1999 yılında ve 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz yılında küçülme göstermiş, 2002 yılından itibaren büyüme göstermiştir. Elektrik, gaz, buhar ve sıcak su üretimi ve dağıtımı sektörü de imalat sanayi gibi, 1999 ve 2001 yıllarında küçülmüş, 2002 yılından büyüme trendine girmiştir. Ulaştırma, depolama ve haberleşme sektörü ise, 2001 yılındaki daralma dışında, sürekli genişleme eğilimi göstermiştir. Eğitim sektörü 2000 yılındaki küçülme dışında, sürekli olarak büyüme eğilimi göstermiştir. Sağlık işleri ve sosyal hizmetler sektörü 1999 ve 2004 yılları dışında, büyüme eğilimi göstermektedir.

İnşaat sektörü 1999 Marmara Depremi ve 2001 iktisadi krizi yıllarında küçülme eğilimi göstermiştir. İnşaat sektörü 1999 yılında %-3,1 ve 2001 yılında %-17,4 oranında küçülmüştür. 2000 yılında ve 2002 yılından itibaren sürekli büyüme eğilimi gösteren inşaat sektörü, büyüme oranlarıyla 2002–2007 döneminde büyüyen Türkiye ekonomisinin de, bir anlamda lokomotif sektörü durumuna gelmiştir. Özellikle 2002 yılında görülen %13,9, 2004 yılındaki %14,1 ve 2006 yılındaki %18,5'lik büyüme oranları oldukça dikkat çekicidir.

Bunlara karşılık olarak, konut sahipliği oranları da oldukça dikkat çekici durumundadır. Konut sahipliği oranları 1999–2007 döneminde sürekli büyüme

eğilimi göstermiştir. 1999 yılındaki Marmara Depremi ve 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz yıllarında dahi büyüyen konut sahipliği, Türkiye'de yaşayan insanların konut edinme taleplerinin devamlı olarak var olduğunun bir göstergesi niteliğindedir.

3.3. Gayrimenkul Sektöründe Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımlarının Yeri

Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde uygulanan ekonomi politikalarının temel hedefi, ekonomik kalkınmalarını gerçekleştirmektir. Ancak söz konusu ülkeler, ekonomik kalkınmalarını gerçekleştirebilmek için, genellikle sermaye birikimi ve finansman sorunu ile karşı karşıya kalmaktadırlar. Varolan sermaye açıklarını ortadan kaldırabilmek için ise, yurtiçi tasarrufların yanı sıra dış borçlara ve yabancı sermaye yatırımlarına ihtiyaç duymaktadırlar.[192]

Bir ülkenin, dış kaynaklardan elde ettiği ve ekonomik gücüne ekleyebildiği kaynaklara yabancı sermaye denilmektedir. Böylelikle yabancı yatırım, kaynakların kişi ve kuruluşlar tarafından, bir ülkeden bir başka ülkeye taşınmasını ifade etmektedir. Ülkenin sahip olduğu öz kaynakların yetersiz olduğu ve dış borçlarla yatırım yapmanın riskli ve pahalı olduğu durumlarda yabancı sermayeden faydalanmak büyük bir öneme sahiptir. Yabancı sermaye, bir ülkenin ekonomisine iki şekilde girmektedir. İlk olarak, eğer yabancı sermaye gittiği ülkede fiziksel yatırım yapıyorsa, buna Doğrudan Yabancı Sermaye denilmektedir. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları, uzun dönemli yapılan yatırımları içermektedir İkinci olarak, eğer mali piyasalar arasında akan fonlar, ülke ekonomisine kısa vadeli olarak girmişse, buna kısa süreli parasal sermaye denmektedir.[193]

Türkiye'deki siyasal ve ekonomik nedenlerden dolayı yabancı sermayedarlar, Türkiye'de yatırım yapmayı çekici bulmamışlardır. Özellikle, iç piyasaya yönelik

---

[192] Murat Çetinkaya, "Türkiye Ekonomisinde Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımlarının Sektörel Dağılımının Önemi,"
http://www.sosyalbil.selcuk.edu.tr/sos_mak/makaleler%5CMurat%20%C3%87ET%C4%B0NKAYA%5C%C3%87ET%C4%B0NKAYA,%20MURAT%20en%20son.pdf, 22 Haziran 2008.

[193] M. Fatih İstemihan ve Naim Bulungiray, "1980–2003 Döneminde Yabancı Sermayenin Türkiye'ye Gelişi ve Uygulanan Politikalar,"
http://www.akademiktisat.net/calisma/yabanci_sermaye/1980_2003_y_sermaye_fihan.htm, 06 Mayıs 2008.

olarak uygulana sanayileşme politikaları, aşırı değerli ulusal para, kambiyo kontrolleri ve yoğun bürokrasi bu noktada oldukça etkili olmuştur. Liberal ekonomik politikaların 1980 yılından sonra uygulamaya konulması sonucunda yabancı sermaye girişlerinde bir artış gözlenmeye başlanmıştır. Yabancı sermaye yasasında yapılan değişikliklerle birlikte, bürokrasinin azaltılması, gümrüklerde uygulanan tarife oranlarının indirilmesi, kambiyo rejiminin serbestleştirilmesi de bu süreçte etkili olmuştur.[194]

Küreselleşme sürecinde, doğrudan yabancı sermaye yatırımları, ülke ekonomileri içerisinde önemli bir yer tutmaktadır. Gelişme süreçlerinde dışa açılarak, ekonomik anlamda serbestleşen ülkeler, dış pazarlarda rekabet gücü kazanabilecekleri alanlarda, kalite ve fiyatta yaşayabilecekleri sermaye sorunlarını çözmek için doğrudan yabancı sermaye yatırımlarına büyük ihtiyaç duymaktadırlar.[195] Yabancı sermayenin Türkiye'ye daha fazla yatırım yapması için 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Yasası çıkarılmıştır. Bu yasada yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya ortak oldukları tüzel kişiliğe sahip şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinmelerinin serbest olduğu hususu belirtilmiştir.[196]

Yabancı ticari şirketler, özellikle ucuz işgücü, toprağın ucuzluğu, genç nüfus, yeraltı doğal kaynakların varlığı, enerji koridoru ve terminali haline gelen konumu, yükselen pazarlara olan yakınlığı, stratejik köprü ülke konumu ve ulaşılabilirliği, doğal ve tarihi zenginliğine dayalı turizm potansiyeli gibi nedenlerle Türkiye'ye yatırımda bulunmaktadırlar. Yabancı gerçek kişiler ise, Türkiye'deki emlak fiyatlarının diğer ülkelere göre ucuz olması nedeniyle Türkiye'ye gelmektedirler. Ayrıca, Avrupa Birliği'ne mensup ülke vatandaşlarının de yaşamın ucuz olması nedeniyle Türkiye'de gayrimenkul alımına gitmektedirler. Bununla beraber, Avrupa'nın sert karasal iklimi karşısında, özellikle Ege ve Akdeniz'de kış aylarında yaşanan havanın ılıman olması ve güneşli gün sayısının fazla olması, binlerce yıllık tarihi ve kültürel zenginlik, bitki ve hayvan çeşitliliği, insanlarda hoşgörü ve

---

[194] Halil Seyidoğlu, **Uluslararası İktisat: Teori Politika ve Uygulama**, 14. b., İstanbul, Güzem Yayınları, 2001, s. 689, 691.
[195] Ahmet Ersin Özkaya, "**4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Uyarınca Yabancıların Mülk Edinimine İlişkin Değerlendirme**," http://www.turkhukuksitesi.com/makale_630.htm (11 Mayıs 2008).
[196] T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu Başkanlığı, ag.e.

misafirperverlik kültürünün var olması da söz konusu ülke vatandaşlarının Türkiye'de gayrimenkul alımı yapmalarına önemli bir katkı sağlamaktadır.[197]

Gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de de, sermaye birikiminin yetersizliği problemi mevcuttur. Türkiye, aynı zamanda tasarruf açığı ve dış ticaret açığı sorunları da yaşamaktadır. Kaynakların büyük bir bölümü cari harcamalara ayrılmakta, geri kalan kısmı ise borç faiz ödemelerinde kullanılmaktadır. Bu nedenle kamu kaynaklarından yatırıma gerekli olan pay ayrılamamaktadır.[198] Bundan dolayı Türkiye, özellikle 1980 yılından itibaren yabancı sermaye yatırımlarının ülkeye girişine önem vermiştir. Aşağıdaki tablolarda Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımlar hakkında da, çeşitli bilgiler verilmeye çalışılmıştır.

[197] Tahsin Yomralıoğlu ve Bayram Uzun, "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme," 11.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 2007, s. 2–3.
[198] Çetinkaya, a.g.m.

Tablo–17. Doğrudan Uluslararası Yatırım Girişlerinin Sektörlere Göre Dağılımı (Milyon Dolar)

Sektörler	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Tarım, Avcılık ve Ormancılık	--	1	4	5	5	2
Balıkçılık	--	--	2	2	1	3
Madencilik ve Taşocakçılığı	2	14	75	40	122	341
İmalat Sanayi	110	448	214	788	1.868	4.199
Elektrik, Gaz ve Su	68	86	69	4	112	555
İnşaat	3	8	23	80	222	260
Toptan ve Perakende Ticaret,	89	92	103	68	1.167	181
Oteller ve Lokantalar	0	4	1	42	23	26
Ulaştırma, Haberleşme ve Depolama Hizmetleri	1	2	639	3.285	6.700	1.119
Mali Aracı Kuruluşların Faaliyetleri	260	51	69	4.018	6.956	11.409
Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetleri	0	6	3	29	99	905
Sağlık İşleri ve Sosyal Hizmetler	5	23	53	74	265	178
Diğer Toplumsal, Sosyal ve Kişisel Hizmet Faaliyetleri	84	10	36	103	105	12
Toplam	622	745	1.291	8.538	17.645	19.190

Kaynak: http://www.hazine.gov.tr/stat/yabser_ist.htm, 25 Mayıs 2008.

Doğrudan yabancı yatırımlar incelendiğinde Türkiye'ye yapılan yatırımların toplamı, 2002 yılında 622 milyon dolar düzeyindeyken, 2007 yılında 19.190 milyon dolar düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu durum ise, Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırım girişlerinin 2002–2007 döneminde yaklaşık 30 kat arttığını göstermektedir.

Sektörler itibariyle incelendiğinde ise, inşaat sektörüne yapılan yatırım da, 2002 yılında 3 milyon dolar düzeyindeyken, 2007 yılında 260 milyon dolar düzeyinde gerçekleşmiştir. 2002–2007 döneminde inşaat sektörüne yapılan doğrudan yabancı yatırımlarda yaklaşık 85 katlık bir artış gerçekleşmiştir. Diğer önemli sektörlerden tarım, avcılık ve ormancılık sektörüne 2003 yılında 1 milyon dolar düzeyinde gerçeklemişken, 2007 yılında 2 milyon dolar düzeyinde gerçekleşmiştir. Madencilik ve taşocakçılığı sektörüne yapılan yatırımlar 2002 yılında 2 milyon dolar düzeyindeyken, 2007 yılında 341 milyon düzeyinde gerçekleşmiştir. İmalat sektörüne yapılan doğrudan yabancı yatırımlar 2002 yılında 110 milyon dolar düzeyindeyken, 2007 yılında 4.199 milyon dolar düzeyinde gerçekleşmiştir. Ulaştırma, haberleşme ve depolama hizmetlerine yapılan yatırım, 2002 yılında 1 milyon dolar düzeyindeyken, 2007 yılında 1.119 milyon dolar düzeyinde gerçekleşmiştir.

Tablo–18. Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişleri (Fiili Girişler) (Milyon Dolar)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Toplam (Net)	982	3.352	1.133	1.752	2.885	10.029	19.918	21.873
Uluslararası Doğrudan Sermaye	982	3.352	1.133	754	1.542	8.188	16.996	18.921
Sermaye (Net)	982	3.352	617	737	1.191	8.137	16.988	18.420
Giriş	1.707	3.374	622	745	1.291	8.538	17.645	19.190
Çıkış	-725	-22	-5	-8	-100	-401	-657	-770
Diğer Sermaye	--	--	516	17	351	51	8	501
Gayrimenkul (Net)	--	--	--	998	1.343	1.841	2.922	2.952

Kaynak: http://www.hazine.gov.tr/stat/yabser_ist.htm, 25 Mayıs 2008.

Türkiye'ye yönelik olarak gerçekleşen uluslararası doğrudan yatırım girişleri, 2000 yılında 982 milyon dolar düzeyinde gerçekleşmişken, 2007 yılında ise 21.873 milyon dolar seviyesinde gerçekleşme olmuştur. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de mülk edinmesine 2003 yılında serbestiyet getirilmesiyle birlikte, gayrimenkul sektörüne yapılan uluslararası doğrudan yatırım girişleri, 2003 yılında 998 milyon dolar, 2004 yılında 1.343 milyon dolar, 2005 yılında 1.841 milyon dolar, 2006 yılında 2.922 milyon dolar, 2007 yılında ise 2.952 milyon dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Gayrimenkul sektörüne yapılan uluslararası doğrudan yatırım girişleri 2003 yılından itibaren, 2007 yılıyla birlikte, sürekli artış eğilimi göstermiştir. 2007 yılında uluslararası doğrudan yatırım girişlerinin toplamında gayrimenkul sektörüne yapılan yatırımların payı %10 düzeyinin üzerinde seyretmektedir. Bu durum ise yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinmeye istekli olduklarını göstermektedir.

SONUÇ

İnsan, yaşamını sürdürebilmesi için oldukça fazla şeye ihtiyaç duymaktadır. Dolayısıyla insan, ihtiyaç duyduğu şeylere, aynı zamanda sahip olmak da istemektedir. Mülkiyet edinme hakkı da, insanın insan olması özelliği nedeniyle sahip olduğu haklardan bir tanesidir. Yüzyıllar boyunca da insanlar mülkiyeti, kutsal ve dokunulamaz bir hak olarak görmüşlerdir. Ancak, özellikle toprak mülkiyet sahipliği konusunda zengin olan insanların diğer insanlara karşı üstünlük kurmaya çalışmaları sonucu, bu hakkın sınırsız olduğu görüşü çürümeye başlamış ve sosyal bir hak olduğu görüşü ağırlık kazanmıştır. Mülk kavramı İslam hukukunda da dikkati çeken kavramlardan biridir. İslam hukuku, özel mülkiyeti esas almakta, ancak kamu mülkiyetine de büyük önem vermektedir. Mülkiyete bir hak olarak bakılmakta, fakat meşru yollardan kazanma, mülkiyet hakkının kullanılırken başkalarına zarar vermeyip, onlara saygı gösterme gibi hususlarla bu hakka sınırlamalarda da bulunulmaktadır.

İhtiyacından fazla malı olanın, bunun bir kısmını kendi isteğiyle, gereksinimi olan bir başkasına vermesi, çağımız sosyal adaletinin hedeflerinden de biridir. Son birkaç yüzyıl içinde özellikle Anadolu'nun yaşadığı büyük ekonomik, sosyal ve siyasi çalkantılara karşın, Türkiye'de yaşayan insanların büyük bir sefalete düşmemesinde mülkiyetin sosyal fonksiyonunun da etkisi bulunmaktadır.

İkinci Dünya Savaşından sonra bütün dünyada hızlı bir sanayileşme hareketi başlamıştır. Türkiye'de bu hareketten etkilenerek, gelişmiş ülkelerdeki gibi olmasa da sanayileşme çabaları içine girmiştir. Özellikle, 1950'lerden sonra sosyal ve ekonomik yapıda meydana gelen değişmelerin ve dış yardımlarında etkisiyle tarımda makineleşme de hızla artma eğilimi içerisine girilmiştir. Tarımda makineleşmenin olması sonucu da, kırda büyük bir işgücü açığa çıkmaya başlamıştır. Tarımda ortaya çıkan bu işgücü fazlası kentlere akın etmesine ve kentlerin nüfusunun daha da fazla artmasına neden olmuştur. Nüfus bakımından gittikçe büyüyen kentlerde ise bu kez, konut sorunu ortaya çıkmaya başlamıştır. Devlet çığ gibi büyüyen konut sorununa tam bir çözüm bulamamıştır. Böylece kırdan kente göç eden nüfusun ya düşük gelirli bir işte çalışması veya düzenli bir işi olmaması sorunu da eklenince, bu insanlar,

zaten kendilerine ait olmayan arsalar üzerinde, imar ve yapı kanunlarına uygun bir konut yapma imkanına kavuşamamışlardır. Netice itibariyle kırdan kente göç edenlerle, nüfus artışlarının ortaya çıkardığı konut ihtiyacı, başkalarının arsaları üzerine gecekondu yapılması ile sonuçlanmış ve gecekondu sorunu ortaya çıkmıştır.

Özellikle gelir dağılımındaki adaletsizlik nedeniyle konut sorunu, dar gelirliler için çözümü güç boyutlara ulaşmıştır. İzlenen politikaların yetersizliği, dar gelirli kişilerin bu sorunu gecekondulaşma ve kooperatifleşme yolu ile çözmelerine yol açmıştır.

Osmanlı Devleti'nde İslam mülkiyet anlayışına uygun bir mülkiyet anlayışı mevcuttur. Ancak Osmanlı tebaasının toprağı tımar sistemi çerçevesinde olmuştur. Yani Osmanlı tebaası, toprağın çıplak mülkiyetine sahip olarak, bir çeşit kiracı durumunda kalmıştır. 1868 Arazi Kanunnamesi ile gerçek anlamda toprak sahibi olunabilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla birlikte, Osmanlı zamanında mülk sahibi olan yabancıların, bu haklarına son verilmiştir. Ancak 1980 yılından itibaren yaşanan dışa açık politikalar ile birlikte 2003 yılında yabancılara mülk edinebilme hakkı tanınmıştır. 2003 yılından itibaren, yabancıların Türkiye'den gayrimenkul satın alım miktarları, Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımlar içerisinde önemli bir paya ulaşmıştır.

Yabancı gerçek kişiler taşınmaz edinmeye başladıkları 2003 yılından itibaren, arsa ve arazi, içerisinde bina ve mesken bulunan arsa ve arazi ve daire gibi bağımsız bölümlerden oluşan 63.484 adet taşınmaz satın almışlarken, satın alınan taşınmazların toplam alanı 181.540.772 metrekaredir.

Türkiye'den en fazla gayrimenkul satın alan yabancıların tabi oldukları ülkeler ise, Almanya, İngiltere, Yunanistan, Hollanda, İrlanda, Danimarka, Avusturya, Norveç, Amerika Birleşik Devletleri ve İtalya'dır. Alman uyruklu insanlar Türkiye'den 15.278 adet taşınmaz satın almışlarken, İngiltere vatandaşları 12.749 adet, Hollanda vatandaşları 2.739 adet, İrlanda vatandaşı olanlar 2.541 adet, Danimarka vatandaşları 1.905 adet, Avusturya vatandaşları 1.524 adet, Norveç vatandaşları 1.213 adet, Amerika Birleşik Devletleri vatandaşları 1.148 adet ve İtalya vatandaşları da 1.091 adet taşınmaz satın almışlardır. Yunanistan uyruklular

Türkiye'den 12.183 adet taşınmaz satın almışlarken, bu taşınmazlardan 11.166 adedi Türk asıllı Yunanistan vatandaşlarına ait durumdadır.

Yabancı uyrukluların Türkiye'de en fazla taşınmaz satın aldıkları iller ise sırasıyla belirtmek gerekirse, Antalya, İstanbul, Muğla, Aydın, İzmir, Bursa, Hatay, Mersin, Ankara ve Gaziantep'tir. Yabancıların en fazla taşınmaz aldıkları il olan Antalya'dan toplam 14.610 adet taşınmaz almışlardır. Yabancılar İstanbul'da 10.695 adet taşınmaz satın almışlarken, Muğla'da 8.251 adet, Aydın'da 5.839 adet, İzmir'de 4.572 adet, Bursa'da 4.310 adet, Hatay'da 3.852 adet, Mersin'de 1.740 adet, Ankara'da 1.034 adet ve Gaziantep'te 1.013 adet taşınmaz satın almışlardır.

Yunanistan uyruklu vatandaşlar Türk asıllı ve diğer Yunan vatandaşları olmak üzere iki ayrı statüde değerlendirilmektedir. Buna göre Yunanistan vatandaşlarının en fazla taşınmaz aldıkları ilk on il sırasıyla İstanbul, Bursa, İzmir, Manisa, Kocaeli, Yalova, Balıkesir, Tekirdağ, Edirne ve Muğla'dır. Türk uyruklu Yunan vatandaşları Balıkesir'de 297 adet taşınmaz almışlarken, Bursa'da 3.838 adet, İstanbul'da 3.944 adet, İzmir'de 1.305 adet, Kocaeli'de 438 adet, Manisa'da 517 adet, Tekirdağ'da 114 adet, Yalova'da 323 adet, Edirne'de 99 adet ve Muğla'da 78 adet taşınmaz almışlardır.

Türkiye'de tarihi, coğrafi ve siyasi nedenlerden dolayı Suriye uyrukluların taşınmaz edinmeleri takip edilmektedir. Suriye uyrukluların, 1939 yılında Hatay'ın Türkiye'ye ilhakından önce taşınmazları bulunmaktaydı. Bu tarihten sonra Suriyelilerin taşınmaz edinimi sadece mahkeme kararı gereği ve miras işlemleri ile kadastro tespitleri sonucu olmuştur. Ancak 1966 yılından itibaren Suriye uyrukluların ülkemizde bulunan taşınmazları üzerinde herhangi bir tasarruf yetkisi bulunmamakta olup, malları hazine tarafından idare edilmektedir.

İsrail uyruklu gerçek kişiler, Türkiye'den mevcut karşılıklılık esasına göre, 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla konut edinebilmektedirler. İsrail vatandaşları Türkiye'de toplam 154 adet taşınmaz satın almışlardır. Satın alınan bu taşınmazların toplam alanı 80.557 metrekaredir. Taşınmazlar 112 İsrail uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır. İsrail vatandaşlarının Türkiye'den en fazla

taşınmaz aldıkları il 95 adetle İstanbul'dur. İstanbul'u ise, 26 adetle Antalya takip etmektedir.

Konut sektörünün Gayrı Safi Milli Hasıladaki ve sabit sermaye yatırımları içerisindeki payı, önemli seviyelere ulaşmaktadır. Bu durum konut sektörünün ülke ekonomisi üzerindeki etkisini ortaya koymaktadır. Örneğin, GSYİH, 1995 yılında 97.887.800.000 YTL, 2006 yılında 155.732.493.000 YTL'lik büyüklüğe erişmiş olup; GSMH ise; 1995 yılında 99.028.242.000 YTL, 2006 yılında da 154.342.719.000 YTL'lik büyüklüğe erişmiştir. İnşaat sektörü ise, 1995 yılında 5.857.476.000 YTL'lik, 2006 yılında 7.389.886.000 YTL'lik büyüklüğe sahip durumdayken, konut sahipliğinde durum ise şu şekilde seyretmiştir: 1995 yılında 5.224.247.000 YTL olan büyüklük miktarı, 2006 yılında 6.293.628.000 YTL'lik büyüklüğe ulaşmıştır.

Konut sahipliği inşaat ve sektörleri, 2006 yılı itibariyle sabit fiyatlarla, imalat, ulaştırma ve tarım sektörlerinden sonra, GSMH içerisinde en fazla büyüklüğe sahip sektörler durumundadırlar. Bununla birlikte inşaat sektörü 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi ve 2001 yılındaki ekonomik krizden etkilenerek küçülmüştür. Ancak konut sahipliğinde 2000 yılında görülen ufak çaplı daralma dışında küçülme olmamış, sürekli büyüme trendi göstermiştir.

Konut sektörü, sabit sermaye yatırımlarında kamu ve özel sektör yatırımlarının toplamı sonucu, 1998 fiyatlarıyla, 1995 yılında en fazla yatırım yapılan sektör durumundayken, 2003 yılına kadar sürekli düşüş eğilimi göstermiş olup, bu durum 2004 yılından itibaren yükselme eğilimine girilmesiyle düzelmeye başlamıştır. 2006 yılında konut sektörü, diğer hizmetler ile birlikte, kamu ve özel sektörün yapmış oldukları yatırımlarının toplamında, imalat ve ulaştırma sektörlerine yapılan yatırımların ardından üçüncü sırada en fazla yatırım yapılan sektör durumundadır. Türkiye'de konut sektörüne yapılan sabit sermaye yatırımlarında kamu ve özel sektör yatırımlarının toplamı, 1998 fiyatlarıyla, 1995 yılında 4.105.887.000 YTL düzeyindeyken, 2006 yılında 1.723.991.000 YTL olarak gerçekleşmiştir.

Doğrudan yabancı yatırımlar açısından ise, Türkiye'ye yapılan yatırımların toplamı, 2002 yılında 622 milyon dolar düzeyindeyken, 2007 yılında 19.190 milyon dolar düzeyinde gerçekleşmiştir. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de mülk edinmesine 2003 yılında serbestiyet getirilmesiyle birlikte, gayrimenkul sektörüne yapılan uluslararası doğrudan yatırım girişleri, 2003 yılında 998 milyon dolardan, 2007 yılında 2.952 milyon dolar seviyesine yükselmiştir. Gayrimenkul sektörüne yapılan uluslararası doğrudan yatırım girişleri 2003 yılından itibaren sürekli artış eğilimi göstermiş olup, 2007 yılında uluslararası doğrudan yatırım girişlerinin toplamında gayrimenkul sektörüne yapılan yatırımların payı önemli seviyelere ulaşmaktadır.

Bu bağlamda, yabancıların ülke içinden gayrimenkul alımları değerlendirildiğinde, Türkiye, ekonomik kalkınmasını gerçekleştirebilmek için gerekli olan sermaye birikimi ve finansman sorunlarını aşmak amacıyla doğrudan yabancı sermaye yatırımlarına ihtiyaç duymaktadır. Bundan dolayı, yabancı sermaye yatırımlarının Türkiye'ye çekilebilmesi ve yabancıların Türkiye'den gayrimenkul satın alabilmeleri 2003 yılında serbest bırakılmıştır. Yabancılar da bu duruma kayıtsız kalmayarak, Türkiye'den önemli miktarda gayrimenkul alımına gitmektedirler. Böylece, doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının kolaylıkla Türkiye'ye gelmesi sağlanmış olmaktadır. Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul satın alması da Türkiye ekonomisine olumlu yönde bir etki meydana getirmektedir.

KAYNAKLAR

AKIN, Emel; "Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği", (**Basılmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 2007.

AKTAN, Coşkun Can; "Rant Kollama Teorisi", http://www.canaktan.org/canaktan_personal/canaktan-arastirmalari/toplam-ahlak/aktan-rant-kollama.pdf, Erişim Tarihi: 08.05.2008.

_____; "Tımar Sistemi ve Osmanlı İmparatorluğu'ndaki Uygulaması", http://www.canaktan.org/canaktan_personal/canaktan-arastirmalari/kamu-maliyesi/aktan-timar.pdf, Erişim Tarihi: 29.04.2008.

ALBAYRAK, Nilüfer; "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Sorununun Çözümünde Konut Kooperatifleri, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut İdaresi İşbirliği Kütahya Yeşilkent Toplu Konut Alanı Uygulaması", (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 1996.

ALBERTINI, J. M.; **Ekonomik Sistemler: Uygulamada Kapitalizm ve Sosyalizm**, çev. Cafer Unay, 4.b., Bursa, Ekin Kitabevi, 1995.

ALKIŞER, Yasemin ve YÜREKLİ, Hülya; "Türkiye'de Devlet Konutu'nun Dünü, Bugünü, Yarını", **İTÜ Dergisi**, Cilt 3, Sayı 1 (2004).

APAN, Ahmet; "Türkiye'de İç Göç Olgusu: Nedenler ve Sonuçlar", **Yerel Yönetim ve Denetim Dergisi**, Cilt 11, Sayı 5, 2006.

ARSLAN, D. Ali; "Temel Sorunları ve Açılımları ile Sınıf Teorisi, Sınıf Bilinci ve Orta Sınıflar", Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 2004/2.

ATAÖV, Anlı ve OSMAY, Sevin; "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım", http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf, Erişim Tarihi: 02.05.2008.

AYDIN, Saadet; "Türkiye'de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları", (**Basılmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 2003.

AYGÜN, Dursun; "İslam'da Mülkiyet Hakkı", http://diyanet7.diyanet.gov.tr/turkish/DIYANET/2001aylik/kasim/dintoplum.htm, Erişim Tarihi: 23.04.2008.

BERBEROĞLU, Murat Gökşin ve TEKER, Suat; "Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi", **İTÜ Dergisi**, Cilt 2, Sayı 1, 2005.

CHİHA, Nedjib H.; **Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu**, çev. Halil Cin, http://auhf.ankara.edu.tr/dergiler/auhfd-arsiv/AUHF-1967-24-01-04/AUHF-1967-24-01-04-Chiha.pdf, Erişim Tarihi: 14.05.2008.

CİN, Halil; "Osmanlı Toprak Hukukunda Miri Arazinin Hukuki Rejimi ve Bu Arazinin TMK. Karşısındaki Durumu", http://auhf.ankara.edu.tr/dergiler/auhfd-arsiv/AUHF–1965–1966–22–23–01–04/AUHF–1965–1966–22–23–01–04-Cin.pdf, Erişim Tarihi: 29.04.2008.

COŞKUN, Münevver; "Kent Planlaması-Toprak Mülkiyeti Arasındaki İlişki ve Türkiye Örneği", (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 2004.

ÇAKIR, Sabri; **Kentleşme ve Gecekondu Sorunu**, 1.b., Isparta, Fakülte Kitabevi.

ÇALIŞ, Halit; **İslam Hukukunda Özel Mülkiyet ve Sınırlamaları**, 1.b., Konya, Yediveren Kitap,2004.

_____, Halit; 'İslam Hukukunda Özel Mülkiyete Konu Olma Bakımından Toprak Mülkiyeti', **Selçuk Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi**, Sayı 14, Güz 2002,

ÇANGA, Ahmet, ÇOR, Ebru, KIZILTAŞ KARADEMİR, Gülay, ÖZKAN, Alper, TÜRKER DEVECİGİL, Pınar, YILMAZ, Tolunay; "2000–2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması," Ankara: T.C. Konut Müsteşarlığı, 2002, http://www.konut.gov.tr/html/a_konutihtiyacı.html, Erişim Tarihi: 08.05.2008.

ÇELEBİCAN, Gürgan; "Sosyalist Planlama Kavramı", http://auhf.ankara.edu.tr/dergiler/auhfd-arsiv/AUHF-1974-31-01-04/AUHF-1974-31-01-04-Celebican2.pdf, Erişim Tarihi: 07 Haziran 2008.

ÇELİKEL, Aysel; "Türk Hukukunda Yabancı Şirketlerin Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Yeni Esaslar", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi**, Sayı 5, 2004.

ÇETİNKAYA, Murat; "Türkiye Ekonomisinde Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımlarının Sektörel Dağılımının Önemi," http://www.sosyalbil.selcuk.edu.tr/sos_mak/makaleler%5CMurat%20%C3%87ET%C4%B0NKAYA%5C%C3%87ET%C4%B0NKAYA,%20MURAT%20en%20son.pdf, Erişim Tarihi: 22.06.2008.

ÇİZAKÇA, Murat; "Osmanlı Dönemi Vakıflarının Tarihsel ve Ekonomik Boyutları", http://www.tusev.org.tr/userfiles/image/ford/Osmanli%20Donemi%20Vakiflarinin%20Ekonomik%20Boyutlari.pdf, Erişim Tarihi: 29.04.2008.

DEMİR, Fahri; **İslam Hukukunda Mülkiyet ve Servet Dağılımı,** yy, İlmi Yayınlar, 1981.

DEMİR, Ömer; **Devlet, Rekabet, Mülkiyet ve İktisat**, 1.b., Adapazarı, Değişim Yayınları, 2000.

DURU, Bülent ve ALKAN, Ayten (der.); **20. Yüzyıl Kenti**, 1.b., Ankara, İmge Kitabevi, 2002.

ERDOĞAN, Yavuz; "Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı", http://www.msb.gov.tr/ayim/Ayim_makale_detay.asp?IDNO=34, Erişim Tarihi: 12.05.2008.

ERDOST, Muzaffer İlhan; **Asya Üretim Tarzı ve Osmanlı İmparatorluğunda Mülkiyet İlişkileri**, 3.b., Ankara, Onur Yayınları.

EREN, Fikret; "Anayasa ve Yeni Gelişmeler Karşısında Medeni Kanunun Mülkiyet Kavramına Verilecek Anlam", http://auhf.ankara.edu.tr/auhf-yayinlari-arsivi/armaganlar/medeni-kanunun-50-yili/eren.pdf, Erişim Tarihi: 12.05.2008.

ERGÜN, Ömer; "Vakıf-Eski Vakıf Kavramları ve Vakıf Uyuşmazlıklarında Yargı Yerinin Belirlenmesi", http://www.e-sosder.com/dergidetay.php?id=43, Erişim Tarihi: 23.04.2008.

ERTAN, Mustafa Hakkı; "Sosyo-Ekonomik Açıdan Konut Problemi ve Çözüm Önerileri", (**Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi**,) 1996.

ERTAŞ, Mehmet; "Osmanlı İmparatorluğu'nun Son Dönemlerinde Özel Mülkiyete Geçiş", http://www.harita.selcuk.edu.tr/arsiv/semp_pdf/531_534.pdf, Erişim Tarihi: 29.04.2008.

ESMER, Galip; **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, 6.b., Ankara, TAKAV Matbaacılık San. Tic. A.Ş., 1998.

FENDOĞLU, Hasan Tahsin; **Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı**, 1.b., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2008.

_____; "Osmanlı Hukukunda Temel Hak ve Özgürlükler İçinde Mülkiyet Kavram ve Olgusu", (**Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**), 1992.

FİŞEK, Hicri; "Türkiye'de Yabancıların Ayni Haklardan İstifadesi", http://auhf.ankara.edu.tr/dergiler/auhfd-arsiv/AUHF–1950–07–03–04/AUHF–1950–07–03–04-Fisek.pdf, Erişim Tarihi: 29.04.2008.

GÜNDÜZ, A.Yılmaz; "Kentsel Ekonomi ve Türkiye'de Bölgesel Kalkınma Projeleri", Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumu, Cilt 1, 2004.

GÜNEŞ, Hüseyin Haşimi ve SARI, Tanju; "Türkiye'de Tarım Topraklarının Mülkiyet Yapısı ve Tarihsel Süreçteki Değişimde Diyarbakır Örneği", **Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt 4, Sayı 13, http://www.e-sosder.com/dergi/1371-87.pdf, Erişim Tarihi: 23.06.2008.

GÜRİZ, Adnan; **Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1969.

İLGEN, Abdulkadir; "Osmanlı Toprak Mülkiyeti Anlayışının Teşekkülü ve Bunun Sosyal Tabakalaşma Üzerindeki Etkileri", http://www.academical.org/dergi/MAKALE/11sayi/ilgenOsmanliToprak.doc., Erişim Tarihi: 23.04.2008.

İMAMOĞLU, M. Altuğ; **Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinimleri**, Ankara, Yazıt Yayın Dağıtım, 2006.

İSTEMİHAN, M. Fatih ve BULUNGİRAY, Naim; "1980–2003 Döneminde Yabancı Sermayenin Türkiye'ye Gelişi ve Uygulanan Politikalar", http://www.akademiktisat.net/calisma/yabanci_sermaye/1980_2003_y_sermaye_fihan.htm., Erişim Tarihi: 06.05.2008.

KARAKURT, Elif; "Kentsel Mekanı Düzenleme Önerileri: Modern Kent Planlama Anlayışı ve Postmodern Kent Planlama Anlayışı", **Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Sayı 26, 2006.

KARLUK, Rıdvan; **Cumhuriyetin İlanından Günümüze Türkiye Ekonomisi'nde Dönüşüm**, 10. b., İstanbul, Beta Basım Yayım Dağıtım, 2005.

KAZGAN, Gülten; **Tanzimat'tan XXI. Yüzyıla Türkiye Ekonomisi: 1. Küreselleşmeden 2. Küreselleşmeye**, 1. b., Altın Kitaplar Yayınevi, İstanbul, 1999.

KELEŞ, Ruşen; **Kentleşme Politikası**, 9.b., Ankara, İmge Kitabevi, 2006.

KILIÇ, Selim; "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları", **Yönetim ve Ekonomi**, Cilt 14, Sayı 1, 2007.

KILINÇASLAN, İsmet; **Kentleşmenin Ekonomik Yönleri**, 1.b., İstanbul, İTÜ Matbaası, 2002.

KİBRİTÇİOĞLU, Aykut; "İktisadi Büyümenin Belirleyicileri ve Yeni Büyüme Modellerinde Beşeri Sermayenin Yeri", http://129.3.20.41/eps/dev/papers/0505/0505009.pdf, Erişim Tarihi: 14 Haziran 2008.

MARİN, Mehmet C. ve ALTINTAŞ, Hakan; "Konut Yer Seçimi-Ulaşım Etkileşim Teorileri: Kritik Bir Literatür İncelenmesi", **Gazi Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Dergisi**, Cilt 19, Sayı 1, 2004.

MARX, Karl and ENGELS, Frederick; **Manifesto of the Communist Party**, 1848, http://www.anu.edu.au/polsci/marx/classics/manifesto.html#Socialist, Erişim Tarihi: 21.06.2008.

MAZGİT, İsmail; "Mülkiyetin Tabana Yayılması ve Servet Dağılımının Sağlanmasında Sermaye Piyasasının Rolü ve Etkisi", (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 1991.

ÖLMEZOĞULLARI, Nalan; **Ekonomik Sistemler ve Küreselleşen Kapitalizm**, Bursa, Ezgi Kitabevi, 2003.

ÖZDEĞER, Mehtap; "Osmanlı İmparatorluğu'nda Miri Arazi Rejimi ve Tahrir Geleneği", http://yordam.manas.kg/ekitap/pdf/Manasdergi/sbd/sbd5/sbd-5-01.pdf, Erişim Tarihi: 29.04.2008.

ÖZDEN, Pelin Pınar ve KUBAT, Ayşe Sema; "Türkiye'de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler", **İTÜ Dergisi**, Cilt 2, Sayı 1, 2003.

ÖZELGE, İsmail; "Gecekonduların Konut Politikalarındaki Yeri", (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 1987.

ÖZKAYA, Ahmet Ersin; "4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Uyarınca Yabancıların Mülk Edinimine İlişkin Değerlendirme", http://www.turkhukuksitesi.com/makale_630.htm, Erişim Tarihi: 11.05.2008.

PAMUK, Şevket; "Dünya'da ve Türkiye'de İktisadi Büyüme (1820–2005)", www.dtm.gov.tr/dtmadmin/upload/EAD/KonjokturIzlemeDb/Sevket_Pamuk.pdf, Erişim Tarihi: 14 Haziran 2008.

PEHLİVAN, Osman; **Vergi Hukuku Genel İlkeler ve Türk Vergi Sistemi**, Derya Kitabevi, Trabzon, 2007.

PROUDHON, Pierre Joseph**; What is Property? An Inquiry into the Principle of Right and of Government,** Electronic Text Center, University of Virginia Library, Chapter II, 1999.

SAĞLAM Mustafa; 'Kur'an-ı Kerim'de Mülk ve Mülkiyeti', (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 2002.

SAYAR, Yasemin ve SÜER, Dürrin; "Küreselleşme Sürecinde Konut Alanlarının Oluşumu ve Kentsel Mekana Etkileri: İzmir-Çiğli Örneği", http://old.mo.org.tr/mimarlıkdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlık&DergiSayi=39&RecID0=802, Erişim Tarihi: 06.05.2008.

SEYİDOĞLU, Halil; **Uluslararası İktisat: Teori Politika ve Uygulama**, 14. b., İstanbul, Güzem Yayınları, 2001.

SONAT, Arslan; "Konut Kullanımının GSMH ve Gelir Dağılımına Etkisi", **Ekonomik Yaklaşım**, Cilt 8, Sayı 26, 1997.

SOYAK, Münevver; 'Rant ve Rant Aramanın Ekonomi Politiği: Eleştirel Bir Yaklaşım', **Bilim ve Ütopya Dergisi**, Sayı 160, 2007, http://posta.marmara.edu.tr/~msoyak/rant.arama.soyak.pdf, Erişim Tarihi: 29.04.2008.

SUHER, Hande (ed.); **Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut**, İstanbul, Toplu Konut Yapımcıları Derneği, 1989.

T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu Başkanlığı; **Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler ile Yabancı Ülkelerde Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Taşınmaz Edinmeleri Uygulamalarına İlişkin İnceleme Raporu**, http://www.cankaya.gov.tr/tr_html/DDK/yte.htm#IX, Erişim Tarihi: 12.05.2008.

TALAS, Cahit; **Ekonomik Sistemler**, 5.b., Ankara, İmge Kitabevi, 1999.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü; "Yabancıların Ülkemizde Taşınmaz Edinimi", http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=28., Erişim Tarihi: 02.01.2008.

TEKELİ, İlhan; **Modernite Aşılırken Kent Planlaması**, 1.b., Ankara, İmge Kitabevi, 2001.

TEKİNEL, Osman ve GÜVERCİN, Özkan; "Türkiye'de Konut Sorununun Nedenleri Ekonomik ve Sosyal Boyutu", **Fen ve Mühendislik Dergisi**, Cilt 3, Sayı 2, 2000.

TOROS, Aykut, ULUSOY, Mahir, ERGÖÇMEN, Banu; "Nüfus ve Çevre", Ulusal Çevre Eylem Planı, T.C.Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı, Ankara, 1997.

TOSUN, Elif Karakurt; "Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı", Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (e-dergi), http://www.paradoks.org/makale/yil2_sayi2/ekarakurt.pdf, Erişim Tarihi: 30.04.2008.

TUĞRUL, Saim; "Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması", (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**,) 2003.

Türk Medeni Kanunu; Kanun Numarası: 4721, Kabul Tarihi: 22.11.2001, Yayınlandığı Resmi Gazete Tarihi: 08.12.2001, Sayı: 24607.

Türkiye Ziraat Mühendisleri Odası, "Bugünde Müdafai Hukuk", http://www.zmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=1028&tipi=2&sube=2, Erişim Tarihi: 27.06.2008.

TÜSİAD; "Investment Environment and Foreign Direct Investments in Turkey", http://www.tusiad.us/Content/uploaded/TURKEY-INVESTMENT-ENVIRONMENT.PDF, Erişim Tarihi: 19.05.2008.

UKUŞLU, Hüseyin; "Gebze'de Kentleşme Süreci ve Sorunları", http://www.sbe.gazi.edu.tr/edergi/doc/3.doc, Erişim Tarihi: 30.04.2008.

ULUSOY, Ahmet ve Vural, Tarık; "Kentleşmenin Sosyo Ekonomik Etkileri", http://paribus.tr.googlepages.com/ulusoy_vural3.doc, Erişim Tarihi: 30.04.2008.

ULUTAŞ, Cafer; "Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması (Dikmen Vadisi Örneği)", (**Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**), 2005.

UN, **World Urbanızatıon Prospects: The 2003 Revision**, Department of Economic and Social Affairs, New York, 2004, http://www.un.org/esa/population/publications/wup2003/WUP2003Report.pdf, Erişim Tarihi: 21.06.2008.

UZUN, Bayram ve ÇETE, Mehmet; "Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Yasadışı Yerleşim Sorunlarının Çözümü İçin Bir Model", 10.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 2005, http://www.gislab.ktu.edu.tr/yayin/PDF/05BUB03.pdf , Erişim Tarihi: 02.05.2008.

Vakıflar Kanunu; Kanun Numarası: 5737, Kabul Tarihi: 20.02.2008, Yayınlandığı Resmi Gazete Tarihi: 27.02.2008, Sayı: 26800.

YALÇIN, Ebru; "İktisadi Büyüme ve Dış Krediler: Ampirik Bir Çalışma," (**Uzmanlık Yeterlilik Tezi, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Dış İlişkiler Genel Müdürlüğü,**) 2005.

YEŞİL, Ufuk; "Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizde Taşınmaz Mal Edinmeleri", http://www.taa.gov.tr/serbestkursu/UfukYesilYabancilarinMalEdinmeleri.doc, Erişim Tarihi: 23.04.2008.

YILDIZ, Hülya Turgut; "Türkiye'deki Gecekondu Sorununun Yapısal Analizi ve Bir Sağlıklaştırma Modeli Önerisi", http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlık&DergiSayi=36&RecID=609, Erişim Tarihi: 02.05.2008.

YILMAZ, Şiir; "Rant Arayışları ve İstihdam", **Ekonomik Yaklaşım**, Cilt 8, Sayı 27, 1997.

YOMRALIOĞLU, Tahsin ve UZUN, Bayram; "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme", 11.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara: 2007.

İNTERNET KAYNAKLARI

DPT, Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları, http://ekutup.dpt.gov.tr/ekonomi/rip/tr/Sabit_Sermaye%20_Yatirimlari_Sekt%F6rler.pdf, Erişim Tarihi: 29.04.2008.

TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=55&ust_id=16, Erişim Tarihi: 29.04.2008.

T.C. Hazine Müsteşarlığı, Uluslararası Doğrudan Yatırım İstatistikleri, 4875 Sayılı Kanun'dan Sonraki Bülten ve İstatistikler, http://www.hazine.gov.tr/stat/yabser_ist.htm, Erişim Tarihi: 25.05.2008.