

2021

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Türkiye’ de Yabancıların Taşınmaz
Edinimindeki Tercihlerini Etkileyen
Faktörlerin Belirlenmesi: İzmir Örneği

ELİKÜÇÜK

T.C

İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesi: İzmir Örneği

Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Seval ELİKÜÇÜK

ORCID:0000-0002-2215-5885

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Zeynel Abidin POLAT

MART 2021



TÜRKİYE’DE YABANCILARIN TAŞINMAZ
EDİNİMİNDEKİ TERCİHLERİNİ ETKİLEYEN
FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİ: İZMİR ÖRNEĞİ

Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Seval ELİKÜÇÜK
ORCID:0000-0002-2215-5885

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Zeynel Abidin POLAT

MART 2021

İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü öğrencisi **Seval ELİKÜÇÜK**,
“**Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesi: İzmir Örneği**” başlıklı bu çalışma tarafımızca okunmuş olup, yapılan savunma sınavı sonucunda kapsam ve nitelik açısından başarılı bulunarak jürimiz tarafından YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı :

Doç. Dr. Zeynel Abidin POLAT
İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi

.....

Jüri Üyeleri :

Prof. Dr. Mevlüt YETKİN
İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi

.....

Prof. Dr. Mehmet ALKAN
Yıldız Teknik Üniversitesi

.....

Savunma Tarihi : 11.05.2021

Yazarlık Beyanı

Ben, Seval ELİKÜÇÜK, başlığı **Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesi: İzmir Örneği** olan bu tezimin ve tezin içinde sunulan bilgilerin şahsıma ait olduğunu beyan ederim. Ayrıca:

- Bu çalışmanın bütünü veya esası bu üniversitede Yüksek Lisans / Doktora derecesi elde etmek üzere çalıştığım süre içinde gerçekleştirilmiştir.
- Daha önce bu tezin herhangi bir kısmı başka bir derece veya yeterlik almak üzere bu üniversiteye veya başka bir kuruma sunulduysa bu açık biçimde ifade edilmiştir.
- Başkalarının yayımlanmış çalışmalarına başvurduğum durumlarda bu çalışmalara açık biçimde atıfta bulundum.
- Başkalarının çalışmalarından alıntıladığımda kaynağı her zaman belirttim. Tezin bu alıntılar dışında kalan kısmı tümüyle benim kendi çalışmamdır.
- Kayda değer yardım aldığım bütün kaynaklara teşekkür ettim.
- Tezde başkalarıyla birlikte gerçekleştirilen çalışmalar varsa onların katkısını ve kendi yaptıklarımı tam olarak açıkladım.

İmza:

Tarih:

Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesi: İzmir Örneği

ÖZ

Türkiye Devletinin kuruluşundan itibaren ve de farklı dönemlerde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine olanak sağlayan birçok yasal düzenleme yapılmasıyla taşınmaz edinimi mümkün hale gelmiştir. Özellikle Türkiye’de de 1980 sonrası dönemde benimsenen liberal ekonomik politikalar ve küresel ekonomik sistemin etkisiyle birlikte yabancıların taşınmaz edinimini kolaylaştıran ve teşvik eden düzenlemeler yapılmıştır. Öyle ki, ulusal değer taşıyan taşınmaz edinimine uluslararası bir boyut kazandırılmıştır.

2000’li yıllarda yapılan birçok yasal düzenlemelerle Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimi kolaylaştırılmıştır. Bu durum yabancıların taşınmaz edinimi tercihlerini etkilemiş ve buna bağlı olarak yabancılar Türkiye’de İzmir’de ve diğer birçok ilde taşınmaz edinmeye başlamışlardır. Bu çalışmada, Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinme süreçleri dikkate alınarak yabancı gerçek kişilerin İzmir’de taşınmaz edinirken dikkate aldığı kriterlerin ağırlıklarının belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda İzmir de taşınmaz edinen 70 yabancı kişiyle görüşülerek taşınmaz edinimini etkileyen 6 ana ve 24 alt faktör belirlenmiştir. Daha sonra yabancı kişilerden bu kriterlerin ikili karşılaştırma ölçeği kullanılarak ağırlıklandırılması istenmiştir. Daha sonra elde edilen ölçek değerlerini AHP sürecine tabi tutulmuş ve kriterlerin önem dereceleri (yüzdeleri) belirlenmiştir. Belirlenen önem ağırlıklarına göre, yabancıların Türkiye ve özellikle İzmir’de taşınmaz edinirken dikkat ettiği kriterler sırasıyla %38 ile “güvenlik ortamı”, %22 ile “taşınmaz edinmedeki kolaylıklar”, %12 ile “ülkenin coğrafi konumu”, %11 ile “ekonomik faktörler”, %10 ile “taşınmazın kriteri” ve %7 ile “sosyo-kültürel yapı” kriterleridir. Buna göre Türkiye’deki güvenlik ortamı ve taşınmaz edinmedeki kolaylıklar ile diğer kriterler yabancıların Türkiye’de taşınmaz ediniminin olumlu olarak etkilemiştir. Bu kriterlerin öneminden yola çıkarak hem ülke menfaati açısından hem de Yabancı kişiler açısından durum ele alınmış ve çeşitli öneriler yapılmıştır. Bu önerilerin dikkate alınması yabancıların taşınmaz edinim sürecini daha kontrollü sürdürülmesini sağlayacaktır.

Anahtar kelimeler: Gayrimenkul Edinimi, Yabancılar, Analitik Hiyerarşi Prosesi (AHP), İzmir, 2644 Sayılı Tapu Kanunu

Identifying Key Factors Affecting Foreigners' Choice On Real Estate Acquisition: The Case Of İzmir City, Turkey

Abstract

Since the establishment of the State of Turkey and also in different periods, allowing the real estate acquisition of foreign real and legal persons has become possible real estate acquisition by making many regulations. In particular, regulations have been made to facilitate and encourage foreigners to acquire real estate due to adopted liberal economic policies and the global economic system in Turkey after 1980. Therefore, real estate acquisition that has national context has had international aspect. With many legal arrangements made in 2000's years have facilitated real estate acquisition (REA) by foreigners in Turkey. This situation has affected foreigners' preferences of real estate acquisition. With this effect, foreigners have started to acquire real estates in İzmir and many other provinces in Turkey.

In this study, It is aimed to determine the weight of the criteria that foreigners consider when purchasing real estate in İzmir within the scope of the foreign REA process. In this context, 6 main and 24 sub-factors affecting the REA were determined by interviewing 70 foreigners who acquired real estate in İzmir. Later, foreigners were asked to weight these criteria using scales for pairwise comparison. Then, the scale values obtained were subjected to the analytical hierarchy process (AHP) and the importance degrees (percentages) of the criteria were determined. According to the determined importance degrees, In Turkey, especially in İzmir, the criteria that foreigners pay attention to when purchasing real estates are "security environment" with 38%, " facilities in real estate acquisition" with 22%, "geographical location of the country" with 12%, "economic factors" with 11%, " location of the real estate" with 10% and "socio-cultural structure" criteria with 7%. Accordingly, "the security environment in Turkey", " facilities in real estate acquisition" and other criteria have a positive influence on REA by foreigners in Turkey. Based on the importance of these criteria, the situation was addressed both for the interests of the country and for foreigners, and various suggestions were made. Taking these suggestions into account will enable foreigner's REA process in a more controlled manner.

Keywords: Real estate acquisition, foreigners, analytical hierarchy process (AHP), İzmir, Land Register Law numbered 2644

Teşekkür

Yüksek lisans eğitimim boyunca ve tezimin hazırlanmasında bilgi ve hoşgörüsüyle yardımlarını ve yönlendirmelerini esirgemeyerek büyük bir özveri sarf eden değerli tez danışmanım Doç. Dr. Zeynel Abidin POLAT hocam ve tüm hocalarıma, her zaman maddi ve manevi desteğini hissettiğim değerli ablam Mehtap Özdemir'e, çalışmam boyunca zaman ayıramadığım ve küçük yaşına rağmen büyük bir olgunluk ve anlayış gösteren yeğenim Yağmur Özdemir'e, bugünlere gelmemde fedakarlıklarını ve sevgilerini esirgemeyen maddi ve manevi desteği ile beni yalnız bırakmayan sevgili aileme teşekkürü bir borç bilirim.

MART 2021

Seval ELİKÜÇÜK

İçindekiler

Sayfa

| | |
|---|-----------|
| Yazarlık Beyanı..... | iii |
| Öz | iv |
| Absract | v |
| Teşekkür..... | vi |
| İçindekiler | vii |
| Tablo Listesi..... | x |
| Şekil Listesi..... | xii |
| 1 Giriş..... | 1 |
| 2 Yabancı Kavramı, Türleri ve Yabancılar Hukuku..... | 3 |
| 2.1 Yabancı Kavramı..... | 3 |
| 2.2 Yabancı Türleri..... | 4 |
| 2.2.1 Yabancı Gerçek Kişiler..... | 5 |
| 2.2.1.1 Bir veya Daha Fazla Devletin Uyuğu Olanlar | 5 |
| 2.2.1.2 Bir Tanesi Türk Vatandaşlığı Olan Çok Uyruklular | 5 |
| 2.2.1.3 Vatansızlar | 6 |
| 2.2.1.4 Mülteci Kimseler | 6 |
| 2.2.1.5 Göçmenler | 7 |
| 2.2.1.6 Azınlıklar | 8 |
| 2.2.2 Yabancı Tüzel Kişilikler | 8 |
| 2.3 Yabancılar Hukuku..... | 9 |
| 3 Yabancıların Haklarının Genel Çerçevesi ve Uygulanan Hukuki Prensipler | 12 |

| | |
|--|-----------|
| 3.1 Yabancılara Tanınacak Hakların Kapsamı | 12 |
| 3.1.1 Yabancıyla Vatandaş Arasındaki Eşitlik Prensibi | 12 |
| 3.1.2 Hakların Milletlerarası Standartları Prensibi | 12 |
| 3.2 Yabancılar Hukukuna Egemen Olan Unsurlar | 13 |
| 3.2.1 Ülkesel Egemenlik | 13 |
| 3.2.2 Yabancılara Özel Nizamlar Koyma Özgürlüğü | 14 |
| 3.2.3 Karşılıklılık (Mütekabiliyet) | 14 |
| 3.2.3.1 Ahdi Karşılıklılık İlkesi | 15 |
| 3.2.3.2 Kanuni Karşılılık | 15 |
| 3.2.3.3 Fiili Karşılıklılık | 16 |
| 3.2.4 En fazla Gözetilen Ulus Kaydı | 16 |
| 3.2.5 Müktesep Haklara Saygı | 17 |
| 4 Türkiye Cumhuriyeti'nde Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmelerinin Tarihsel Gelişimi | 18 |
| 4.1 Türkiye Cumhuriyeti Anayasalarında Yer Alan Düzenlemeler | 18 |
| 4.1.1 1921 Anayasasında Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi | 18 |
| 4.1.2 1924 Anayasasında Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi | 19 |
| 4.1.3 1961 Anayasasında Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi | 19 |
| 4.1.4 1982 Anayasasında Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi | 20 |
| 4.2 Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi ile İlgili Yasal Düzenlemeler | 21 |
| 4.2.1 Cumhuriyetin İlanından 2003 Yılına Kadar Olan Dönemdeki Düzenlemeler | 22 |
| 4.2.2 2003 Yılından Sonra Yapılan Düzenlemeler | 23 |
| 5 Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Hukuki, Ekonomik, Coğrafik ve Demografik Analizi | 29 |
| 5.1 Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Hukuki Analizi | 32 |
| 5.1.1 Ülkemizde Taşınmaz Edinmek İsteyen Gerçek Kişiler | 33 |

| | |
|--|-----------|
| 5.1.2 Ülkemizde Taşınmaz Edinmek İsteyen Tüzel Kişiler | 33 |
| 5.1.3 Yabancı Sermayeli Şirketler | 34 |
| 5.1.4 Kanuni Kısıtlamalar | 34 |
| 5.2 Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Ekonomik Analizi | 36 |
| 5.3 Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Coğrafik Analizi | 37 |
| 5.4 Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Demografik Analizi..... | 38 |
| 6 Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Tercihlerin Belirlenmesi: İzmir Örneği | 40 |
| 6.1 Analitik Hiyerarşi Süreci (AHP) | 40 |
| 6.2 AHP Yöntemi ile İlgili Literatür Çalışması | 45 |
| 6.3 İzmir’de Yabancıların Taşınmaz Edinme Sırasında Tercih Ettiği Kriterlerin Belirlenmesi ve Önem Derecelerinin ve Ağırlıklarının AHP Yöntemi ile Belirlenmesi..... | 49 |
| 6.3.1 Çalışma Alanı..... | 50 |
| 6.3.2 Materyal ve Metot..... | 51 |
| 6.3.2.1 İzmir’de Yabancıların Taşınmaz Edinme Sırasında Tercih Ettiği Kriterlerin Belirlenmesi | 51 |
| 6.3.2.2 İzmir’de Yabancıların Taşınmaz Edinme Sırasında Tercih Ettiği Kriterlerin Önem Derecelerinin ve Ağırlıklarının AHP Yöntemi ile Belirlenmesi..... | 54 |
| 6.3.2.3 Ana ve Alt Faktörlerin AHP Yöntemiyle Ölçeklendirilmesi..... | 55 |
| 7 Analiz ve Bulgular..... | 73 |
| 8 Sonuç ve Öneriler | 83 |
| Kaynaklar | 85 |
| Özgeçmiş | 91 |

Tablo Listesi

| | <u>Sayfa</u> |
|---|--------------|
| Tablo 5.1 Yabancılara yapılan konut satış sayıları, 2019,2020 | 29 |
| Tablo 5.2 Ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışı,2019,2020..... | 31 |
| Tablo 5.3 Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Ediniminde Kanuni Kısıtlamalar | 35 |
| | |
| Tablo 6.1 Karşılaştırma Ölçeği | 42 |
| Tablo 6.2 Karşılaştırma matrislerinin boyutlarına göre RI değerleri | 44 |
| Tablo 6.3 Ana ve alt faktörler | 52 |
| Tablo 6.4 Ana Faktörlerin Ölçeklendirilmesi | 55 |
| Tablo 6.5 Ana Kriterlerin Karşılaştırma Matrisi | 57 |
| Tablo 6.6 Normalize Edilmiş Ana Kriter Matrisi | 58 |
| Tablo 6.7 Sosyo-kültürel yapı ana kriteri alt kriterlerin ölçeklendirilmesi..... | 59 |
| Tablo 6.8 Sosyo-kültürel ana kriteri alt kriterlerinin ikili karşılaştırma matrisi | 60 |
| Tablo 6.9 Sosyo-kültürel ana kriteri alt kriterlerin normalize edilmiş karşılaştırma matrisi..... | 61 |
| Tablo 6.10 Ülkenin coğrafi konumu ana kriteri alt faktörleri ölçeklendirmesi | 62 |
| Tablo 6.11 Ülkenin coğrafi konumu ana kriteri alt faktörleri karşılaştırma matrisi . | 63 |
| Tablo 6.12 Ülkenin coğrafi konumu ana kriteri alt faktörleri normaliz edilmiş matris | 63 |
| Tablo 6.13 Taşınmazın konumu ana kriteri alt faktörlerinin ikili karşılaştırması..... | 64 |
| Tablo 6.14 Taşınmazın konumu ana kriteri alt faktörleri karşılaştırma matrisi..... | 65 |
| Tablo 6.15 Taşınmazın konumu ana kriteri alt faktör normalize edilmiş matrisi..... | 65 |
| Tablo 6.16 Taşınmaz edinmede kolaylık ana kriteri alt faktörlerinin ikili karşılaştırılması | 66 |
| Tablo 6.17 Taşınmaz edinme kolaylığı ana kriteri alt faktörleri karşılaştırma matrisi | 67 |
| Tablo 6.18 Ekonomik faktörler ana kriterin alt kriterleri ikili karşılaştırmaları | 68 |

| | |
|---|----|
| Tablo 6.19 Ekonomik faktörler ana kriteri alt kriterleri ikili karşılaştırma matrisi .. | 70 |
| Tablo 6.20 Güvenlik ortamı alt faktörleri ikili karşılaştırmaları..... | 71 |
| Tablo 6.21 Güvenli ortam ana kriteri alt faktörleri karşılaştırma matrisi | 72 |
| | |
| Tablo 7.1 Ana kriterlerin önem yüzdeleri | 73 |
| Tablo 7.2 Sosyo-kültürel yapı ana kriterin alt faktörleri önem yüzdeleri | 74 |
| Tablo 7.3 Ülkenin coğrafi konumu ana kriterinin alt kriterleri önem yüzdeleri..... | 75 |
| Tablo 7.4 Taşınmaz konumu ana kriterlerinin alt kriterleri önem yüzdeleri | 76 |
| Tablo 7.5 Taşınmaz edinmede kolaylık ana kriteri alt kriterleri önem yüzdeleri | 77 |
| Tablo 7.6 Ekonomik faktörler ana kriterinin alt kriterleri önem yüzdeleri..... | 78 |
| Tablo 7.7 Güvenlik ortamı ana kriteri alt kriterleri önem yüzdeleri | 79 |
| Tablo 7.8 Tüm kriterlerin toplam ağırlık yüzdesi | 80 |

Şekil Listesi

| | <u>Sayfa</u> |
|--|--------------|
| Şekil 5.1 Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020 (Kaynak: TÜİK) ... | 30 |
| Şekil 5.2 Uruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke,Kasım 2020 | 32 |
| Şekil 5.3 Türkiye'ye gelen ve Türkiye'den giden göçün en fazla olduğu 5 il, | 37 |
| Şekil 5.4 Vatandaşlık ülkesine göre Türkiye'ye gelen ve Türkiye'den giden göçün en fazla olduğu ilk 5 ülke, (Kaynak: TÜİK) | 38 |
| Şekil 5.5 Türkiye'ye gelen ve Türkiye'den giden göçün cinsiyete göre dağılımı, 2018, 2019 (Kaynak: TÜİK) | 39 |
| Şekil 5.6 Türkiye'ye gelen ve Türkiye'den giden göçün en fazla olduğu ilk 5 yaş grubu, 2019 (Kaynak: TÜİK) | 39 |
| Şekil 6.1 Analitik Hiyerarşik Yapı | 41 |
| Şekil 6.2 İzmir İli | 50 |

Bölüm 1

Giriş

Ülkemiz gerek coğrafik gerek sosyal gerekse ekonomik yapısıyla özel bir konumdadır. Asya ve Avrupa kıtalarını bağlayan bir köprü durumunda bulunan ülkemiz, petrol ülkeleri arasında da yer alan ve bin bir çeşit tarım ürünü üretimine uygun tarım toprakları bulunan, dünyanın nadir ve değerli madenlerini, yeraltı ve yerüstü kaynakları barındıran bir ülkedir. Ayrıca her türlü turizme uygun, tarım açısından da oldukça verimli topraklara sahip ülkemiz hem Ortadoğu hem Avrupalıların gözde ülkelerindedir. Hal böyle olunca yabancılar ülkemize turistik açıdan gelmekte ve hatta ülkemizde taşınmaz edinmektedirler. Türkiye'ye ziyaret eden yabancılar ülkemizde kalıcı olarak kalmak isteyip, Türkiye'nin güzelliklerinden faydalanma düşüncesi içindedirler. Bunun sonucunda ve de ülkemizde yabancılara taşınmaz edinmede sağlanan kolaylıklarla birlikte yabancılar ülkemizde yoğun bir şekilde taşınmaz edinmektedirler.

Türkiye Devleti'nin kuruluşundan itibaren yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz edinimiyle ilgili birçok yasal düzenleme yapılmış [1] ve bu yasalarla yabancıların taşınmaz edinimi artmaya başlamıştır. Yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyen mevzuat değişikliklerin bir bölümü Anayasa Mahkemesi tarafından Anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir [2]. Bu nedenlerden dolayı yabancıların taşınmaz edinimi süreci zamanla değişikliklere uğramıştır [3-4]. Yabancıların taşınmaz edinimini zorlaştıran en büyük etmen "karşılıklı ilkesidir". 2012 yılında yürürlüğe giren 6302 sayılı kanun ile Tapu Kanununun 35. Maddesi değiştirilmiştir. Yapılan değişikliğe göre "kanuni kısıtlamalar dikkat edilerek, uluslararası karşılıklı ilişkiler açısından ve ülkenin menfaatleri söz konusu olduğunda Bakanlar kurulunca belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı sayılan gerçek kişiler ülkemizde taşınmaz ve sınırlı aynı hak elde edebilirler" [5]. Bu önemli değişiklikle

birlikte yabancı sayılan gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz edinimi kolaylaşırken; dolaylı olarak bu kişiler tarafından yapılan yatırımların artması da sağlanmıştır. Bu düzenlemeyle birlikte dünyanın hemen hemen her ülkesinden yabancı kişiler Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde taşınmaz edinmeye başlamışlardır. İzmir ili sahip olduğu konum ve imkanlarından dolayı yabancıların en çok tercih ettiği illerin arasındadır.

Bu çalışmada, Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinme süreçleri dikkate alınarak yabancı gerçek kişilerin İzmir'de taşınmaz edinirken dikkate aldığı kriterlerin ağırlıklarının belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda Türkiye'de yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimi konusunda nasıl bir politik yol izlenmesi gerektiği hakkında bazı önerilerde bulunulmuştur.

Çalışmada ilk önce tez çalışmasında kullanılacak olan terimlerin tanımlanması yapılmıştır. Bu bölümde yabancı kavramı, yabancı kavramının türleri ve yabancılar hukuku kavramları açıklanmıştır. Çalışmada kavram tanımlamalarından sonra yabancıların haklarının genel çerçevesi ve uygulanan hukuki prensipler ve bu başlık altında yabancılar verilecek hakların kapsamı, yabancılar hukukunca hâkim olan unsurlar açıklanmaya çalışılmıştır daha sonra ülkemizdeki yabancıların Cumhuriyet döneminden günümüze kadar olan hakları ve taşınmaz ediniminde uygulanan kanun ve kısıtlamalardan bahsedilmiştir. Bu çalışmanın dördüncü başlığı altında ise yabancıların taşınmaz ediniminin hukuki, ekonomik, coğrafik ve demografik analizi yapılmaya çalışılmıştır. Yabancıların ülkemizdeki Türkiye İstatistik Kurumu'ndan ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda ülkemizde taşınmaz edinen yabancıların sayısı, yabancıların ülkemizin hangi illerini daha çok tercih ettikleri ve en çok hangi ülkelerden gelen yabancıardan ülkemizde taşınmaz edinimini tercih ettiklerinden bahsedilmiştir.

Son olarak, İzmir baz alınarak yabancıların taşınmaz edinimindeki tercihlerin belirlenmesi ve bu tercihlerin AHP yöntemiyle kriterlerin ağırlık hesaplamaları yapılmıştır. Bunun için daha önce belirlenen kriterler İzmir'de taşınmaz edinen yabancı kişilere sunulmuş ve bu kişilerin belirtilen kriterleri kendi durumlarına göre ağırlıklandırılmaları istenmiş ve sonucunda yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinirken dikkate aldıkları kriterlerin önem derecesi belirlenmiştir. Son bölümde ise elde edilen bulgulara göre sonuçlar elde edilmiş ve çeşitli önerilerde bulunulmuştur.

Bölüm 2

Yabancı Kavramı, Türleri ve Yabancılar Hukuku

2.1 Yabancı Kavramı

Yabancı, hangi ülkede bulunuyorsa o ülkenin vatandaşlığına sahip olmayan kişidir [6]. Yani, bir ülkenin vatandaşı olmayan herkes bu ülkeye göre ‘yabancı’ kavramı ile ifade edilir [7].

Türk yabancılar hukuku kitaplarına bakıldığında ‘yabancı’ kavramı “Devletler Hukuku Enstitüsünün 1982 yılında Cenevre toplantısında kabul ettiği tanıma göre, yabancı, bir devletin ülkesinde bulunup da o devletin vatandaşlığını iddiaya hakkı olmayan kimsedir” denilmektedir [8-9-10].

Türk hukuk mevzuatına bakıldığında yabancı kavramının, 29.5.2009 tarih ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun birinci maddesinin d bendinde tanımı yapılmıştır ve bu kanuna göre, yabancı ifadesi, Türkiye Cumhuriyeti Devletiyle vatandaşlık bağı bulunmayan kişidir. Yani bu ifadeye göre Türkiye açısından yabancı ifadesi, Türk vatandaşı olmayanları ya farklı ülke vatandaşı olanları ya da vatansız olan kişileri ifade etmektedir [11].

Türk Hukukundaki, 4817 sayı ve 23 Şubat 2003 tarihli “Yabancı Çalışma İzinleri Hakkında Kanun (RG. 6.4. 2003- 25040)” da yer alan ve bu kanunun “Tanımlar” başlıklı üçüncü maddesi, “Yabancı” kavramının “403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununa” göre “Türk vatandaşı kabul edilmeyen kişiyi” ifade ettiğini belirtmektedir [10].

Fakat bu tanıma göre kişinin Türk vatandaşı olup olmadığının tek bir kanuna göre değerlendirme yapılarak belirlenmesi öngörölmüş, vatandaşlığa ilişkin yürürlükte olan başka kanun maddelerinin bulunduğu ya da ileride bu içerikteki başka hükümlerin yürürlüğe girebileceği göz ardı edildiği apaçık görölmektedir [12]. Mevzuatımızda, vatandaşlığa dair yalnızca Türk Vatandaşlığı Kanununun olmadığı ve ileride bu konuya ilişkin olarak mevcut düzenlemelerin yanında başka düzenlemelerin de getirilebileceği düşünöldüğünde, 4817 sayılı kanunda yer alan tanım ile kesin bir tanıma varmanın fazlasıyla zor olacağı aşıkardır [12].

Genel olarak bakıldığında yabancı kavramı, gerçek veya tüzel kişinin bulunduğu devlet vatandaşlığında bulunmadığını belirtilen bir ifadedir [10-13]. Fakat, yabancı ifadesi, yalnızca yabancı devlet vatandaşları ifade eden bir kavram olmadığı görölmektedir [14]. Bir kişinin yabancıdır denilebilmesi için, sadece yabancı devlet topraklarında bulunması gerekmemektedir. Yabancı denildiğinde, farklı bir ülke veya birkaç ülke vatandaşı olabileceği gibi, vatansız ya da mülteci ve sığınmacı da bu kavramı karşılamaktadır [15]. Yani, yabancı kavramının tanımlarına, yabancı devlet vatandaşı, vatansız kişi, mülteci ve sığınmacılar, özel statü yabancıları, bulunduğu ülke vatandaşlığı dışında birden çok vatandaşlığı olan kişilerde girmektedir [10-15-16].

2.2 Yabancı Türleri

Çalışmalara bakıldığında yazarlar yabancı kavramını tanımlarken doğum ile kazanılan vatandaşlık değil de yabancı olan kişilerin durumunun hukuki statü açısından yabancı kavramını ele almaktadır ve bu durum yabancıyı belirli bir ülkede, belirli bir hukuki statü içinde yaşayan kişiler olarak göstermektedir [8]. Yabancı türlerini hukuki statü açıdan iki ana başlık olarak incelenecek olunursa;

1. Yabancı Gerçek Kişiler

- a. Bir veya Daha Fazla Devletin Uyrugu Olanlar
- b. Bir Tanesi Türk Vatandaşlığı Olan Çok Uyruklular
- c. Vatansızlar
- d. Mülteciler
- e. Göçmenler
- f. Azınlıklar

2. Yabancı Tüzel Kişiler

şeklinde sınıflandırma yapılabilir.

2.2.1 Yabancı Gerçek Kişiler

Gerçek kişi, hak ehliyeti ve fiili ehliyeti bulunanlar olarak tanımlanırken, yabancı gerçek kişi kavramının tanımlanması ise birçok şekilde yapılabilmektedir fakat en fazla tercih edilen tanımlama olarak, bulunduğu ülkenin vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan insanlar şeklinde yapılmaktadır [4]. Bu yapılan açıklamalara göre, yabancılık ifadesi, mevcut haklardan değil vatandaşlık ölçütünü kullanarak ifade edilmiştir. Bundan dolayı öncelikle vatandaşlık ifadesinin tam olarak neyi ifade ettiğinin net bir şekilde ortaya konması muktezadır [8]. Farklı tanımlamada ise vatandaşlık yani yurttaşlık, devletin tek yönlü egemenlik hakkını sarf etmek, koşullarını ve hükümlerini saptadığı bir hukuki statüyü gerçekleştiren, birey ile arasında kurulan bir hukuki bağıdır [17].

2.2.1.1 Bir veya Daha Fazla Devletin Uyuşu Olanlar

İnsanoğlu, bazı durumlarda şahsi iradesiyle ya da başka devletlerin yurttaşlık yasalarındaki farklılık sebebiyle iki ya da birçok yurttaşlığa aynı anda sahip olabilir. Hal böyle olunca kişinin 'yabancı' kategorisine girmesi için hangi devlete göre karar verileceği sorunu karşımıza çıkmaktadır [7]. Bu durumda uyrukluğuy olmayan her bir devlet için kişi yabancı sayılmaktadır.

Genel olarak baktığımızda bir veya daha fazla devletin uyruklu olanlar denildiğinde birden çok devlete bağlı uyruklu olanları ifade etmektedir. Burada bahsedilen kişi vatandaş olduğu ülke veya ülkeler haricinde başka ülkeler tarafından yabancı olarak kabul edilmektedir [4-18].

2.2.1.2 Bir Tanesi Türk Vatandaşlığı Olan Çok Uyruklular

Birden çok vatandaşlığa sahip olunması yabancılığın saptanmasında önemli bir husustur. Hak ihlali olmaması için Türk vatandaşlığıyla birlikte başka vatandaşlığı bulunan kişilerin durumlarının belirlenmesi gerekmektedir. Ülkemizin hukuku açısından incelendiğinde; dünyadaki tüm ülke vatandaşlığından hangisine ya da

hangilerine sahip olunursa, bu kişi ya da kişilerin tüm bunların yanında ekstra sahip olduğu Türk vatandaşlığının da bulunması halidir [18].

Uluslararası hukukta kabul edilen ilkeye göre, birden çok vatandaşlığı olan bir kişi için, vatandaşı olduğu bir devlet tarafından, yine vatandaşı olduğu diğer bir devlete karşı diplomatik koruma mekanizmasının işletilebilmesi hukuken mümkün olamamaktadır. Kime karşı olursa olsun, bir devletin kendi vatandaşlık bağına öncelik vermesi hukuken uygun görülmektedir [19].

2.2.1.3 Vatansızlar

Vatansızlar, herhangi bir devletle vatandaşlık bağı bulunup bulunmayan ve herhangi bir devletin kanunlarına göre vatandaş kabul edilmeyen kimselere vatansız denilmektedir [13]. Vatansız denilebilecek bu kişiler, hiçbir devlete ile vatandaşlık bağı ile bağlı olmaması, o devletlerin vatandaşı kabul edilmemesi ve bu sebeplerden dolayı da dünya üzerindeki tüm devletlerde yabancı olarak kabul edileceklerdir [15]. Bu ifadelerle bakıldığında vatansız kimselerin adalet, hukuki, şahsi savunmalarını yapabilecek bir kanununa dahil olmadıkları görülmektedir. Bu nedenle Vatansız kimselerin hukuki durumu için Birleşmiş Milletler girişimiyle 1954 yılı nisan ayının yirmi altısında “Vatansız Kişilerin Hukuki Durumu ile ilgili Akit” imzalanmıştır. Sözleşmeye rağmen hiçbir zaman yabancılarla vatansızlar aynı kabul edilememiştir. Devletler karşılıklı ikili sözleşme ve anlaşmalarla baz alarak yabancı statüsünü oluşturmak istemişlerdir. Hal böyle olunca da vatansız kimseler hiçbir haktan yararlanamamışlardır. Vatansız kimseler hiçbir devlet vatandaşı olmadıklarından bu tür anlaşmalardan faydalanamamışlardır [8].

2.2.1.4 Mülteci Kimseler

Mülteci tanımının ifade edilmesi aslında kişilerin yaşam ve de özgürlüklerine karışılmasıyla gündeme gelmiştir [20]. Mülteci, Devletler Hukuku Enstitüsüne göre; vatandaşı olduğu ülkede bulunan siyasi olaylar nedeniyle bu ülkeyi isteğiyle veya zorunlu olarak oradan ayrılmış ve yeni herhangi bir devletin yurttaşlığına geçmemiş, herhangi devletin resmi olarak korumasında olmayan kimse olarak tanımlanmıştır ve 14.06.1934 tarihli *İskân Kanunu* ise mülteci ifadesini, Türkiye topraklarında yaşamak

ve yerleşmek amacıyla ile olmayıp da bir zorunlulukla geçici olarak yerleşmek için sığınanlar olarak tanımlamıştır [21].

Son yıllarda ekonomik ve siyasi yönden gelişen Türkiye, mültecilerin en çok tercih sebebi olmaktadır. Ülkemizdeki ayrıcalıkların farkına varılmış olunmalıdır ki resmen mülteci istilasına uğramış olan ülkemiz birçok sorunla karşı karşıya kalmış ve bu sebeple ülkemiz birçok mülteci içerikli düzenlemeler yapmıştır. Bu oluşturulmuş imtiyazlar, ülkemize daha çok göç edilmesine sebep olmuştur.

2.2.1.5 Göçmenler

Birçok nedenlerle örneğin ekonomisi açıdan, siyaseti ve dini gibi bazı sebeplerle tabi buldukları ülkeden ayrılarak ikame etmek maksadıyla farklı bir ülkeye giden kişiye göçmen veya muhacir denilmektedir [21].

Göçmenler için mühim olan gittiği ülkede yerleşmek istemesidir. Göçmen kabulü her ülkenin iç düzenlemesine, siyasi ve sosyal politikasına bağlıdır ve Muhaceret Türk hukukunun amacı ise muhacirlerin, göçebelerin yerleri kamulaştırılanların ve milli güvenlik nedeniyle yapılacak iskân çalışmalarına ilişkin koşulları, iskân edilenlerin hak ve sorumluluklarını açığa kavuşturmadır [4].

Muhaceret Türk yasasına göre göçmen, Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup burada ikamet etmek amacıyla yalnız ya da toplu olarak Türkiye'ye gelip bu yasaca kabul olunan kimselerdir.

İfadeye göre göçmen sayılmak için;

- Türk ırkından olunması,
- Türk irfanına karşı sorumlu olmak,
- Türkiye'ye ikamet etmek maksadıyla gelmek

koşullarının sağlanması gerekmektedir [11].

Yasaya göre göçmen kabul edilemeyecek kişiler ise şunlardır;

- Türk ırkından olmayan ve Türk irfanına sahip olmayan yabancı uyruklular,
- Türk ırkından olmayan ve Türk irfanına bağlı olup fakat sınır dışı edilenler -
- Güvenlik açısından ülkemize gelmemeleri gerekenlerdir [4].

Göçmen olanlar açısından Türk ırkından olmanın ve Türk irfanına bağlılığı tayin ve tespiti, ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Dışişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenir [4].

Türk hukuku açısından incelendiğinde bir göçmen, önceden bir göçmen vizesi alarak ya da almayarak, çeşitli şekillerde Türkiye'ye geldikten sonra, geliş şekline göre İskân Kanununda (5543 Sayılı Kanun, RG. 26.9.2006-26301) belirlenmiş olan süre içinde yetkili makama başvurup vatandaşlık beyannamesi imzalamak ve göçmen kâğıdı almak zorundadır [13]. Bu göçmen kişiler, göçmen kağıdını alana kadar yabancı statüsünde bulunsalar da bu belgeyi aldıkları andan itibaren Türk vatandaşı sayılacaklarından, aslında bu kişileri, göçmen belgesi almak için gerekli işlemleri yapmaları durumunda yabancı sınıfında değerlendirmek daha doğru olacaktır [18].

2.2.1.6 Azınlıklar

Azınlık, herhangi bir ülkenin nüfusunun geri kalan nüfusa göre nitel olarak az olan, hâkim olmayan, kişilerin o ülkenin yurttaşı olan nüfusun arta kalandan değişik etnik, dinsel veya dilsel farklılıklara sahip olan ve irfanlarını, geleneklerini, dinlerini ya da dillerini koruma altına almak adına, açık bir şekilde olmasa da bir tesanüt hissi hissettiren bir gruptur [4].

Azınlıklar açısından uluslararası sözleşmelerde azınlık ifadesinin ne olduğu hakkında ifade bulunmayıp azınlık hakları hakkında araştırmalar yapılmaktadır ve azınlıklar sorununun siyasi açıdan incelendiğinde bu sorunun devletlerin ifade şekillerini belli ederek kendilerini kayıt altına almak istememeleriyle ifade edilebilir [22].

2.2.2 Yabancı Tüzel Kişilikler

Tüzel Kişiliği meydana getiren gerçek kişilerin üzerinde ve onlardan ayrı olarak bir varlığı ve amacı bulunan kişiye tüzel kişi denilmektedir [4]. Gerçek kişilerin kanunun gerektirdiğince güçlerini bir araya getirerek kurdukları topluluklar tüzel kişi olarak ifade edilir ve oluşan bu topluluk kendini oluşturan kimselerden ayrı bir kişiliktir [23]. Bunlara tüzel kişi denilmektedir. Kazanç paylaşma amacıyla bir araya gelen tüzel kişiliklere şirket, kazanç paylaşma amacı olmayan ve bir amaç için toplanmış topluluklara vakıf ya da dernek ifadeleri kullanılır [4].

Bu ifadeler bakıldığında yabancılık kavramını, yabancı gerçek kişilerde olduğu gibi yabancı tüzel kişiler anlamında da vatandaşlık kavramı olarak düşünmemiz gerekir ki bu da ancak tüzel kişilerin vatandaş olup olamayacağı tartışmaya açık bir konudur [4].

Tüzel kişilere yabancılar hakkında kabul edilen prensiplerin uygulanabilmesi ve diplomatik korunma açısından da bu kişilerin vatandaşlıklarının tayini gereklidir ve ayrıca kanunlar ihtilafı açısından yabancı tüzel kişilerle ilgili olan uyuşmazlıklarda milletlerarası usul hukukuna ait bazı sorunların çözümü ve uygulanacak hukuk açısından tüzel kişinin hangi devlete bağlı olduğu bilinmelidir [4].

Tüm devlet kendi topraklarında çalışmalarını sürdüren grupların tüzel kişilik kazanma şartlarını kendi belirlediği gibi bu gruplara vatandaşlık tanıma yetkisi de verilmiştir [4].

Bu yetkiler;

- Tüzel kişiliği bulunduğu merkez konumunun belirlenmesi,
- Ortak olan kişilerin vatandaşlığı,
- Denetimi elinde bulunan devletin vatandaşlığı,
- Sermayenin bir araya getirildiği ülke,
- Tüzel kişiliğin kuruluş yeridir.

Tüzel kişilerin ortaklıklarının kar paylaşımı amacıyla bir araya geldiği halde, dernek ve vakıflarda kâr amacı söz konusu olmamasında dolayı yabancı tüzel kişi ortaklıklar ile dernek ve vakıfları ayrı düşünmek haklı bir açıklama olacaktır [4]. Yani ifadelere bakıldığında tüzel kişilikleri ayrı ayrı amaçlara göre ayrıldığı ve bu amaçlara göre kâr amacı olup olunmadığı görülmektedir.

2.3 Yabancılar Hukuku

Yabancılar hukuku, bir ülkenin ve bu ülkeye gelen yabancılar için kullanılan kanunları ifade eden bir hukuk dalıdır denilebilmektedir. Yabancılar hukuku, Türk Hukukunca yabancı kişilere karşı uygulanan nizamlarla milletlerarası anlaşmaların Anayasa'nın 90. maddesince Türk Hukuku'na eklenmesiyle yürürlüğe giren yasaların tamamı olarak ifade edilebilir [24]. Yabancılar Hukuku umumi olarak karşılılık ilkesine

dayanmakta ve yabancılara ÷lkemizde uygulanacak olan hukuk kurallarının yabancının hangi ÷lke yurttaşıysa o ÷lkeye g÷re değişiklikler bulunmaktadır [59].

Yabancılar Hukuku uygulanan bir ÷lkede siyasi ve hukuki yönetimler doğrultusunda gelişen bir durumdur ve bir ÷lkenin ekonomik durumuna göre yabancılara sunulan hukuki hakların şekillenmesi kaçınılmaz bir gerçektir. Tüm dünya geneline bakıldığında ÷lkemizde dahil yabancıların ekonomi hayatına dahil edildikleri gör÷lmektedir. Yabancılar Hukuku sürekli değişikliğe uğramaktadır. Çünkü ÷lkeler ekonomik açıdan kendi ekonomilerinde fayda sağlayacağı düşüncesiyle yabancıların ÷lkelerinde ticari birçok faaliyette bulunmalarına olanak sağlamışlardır. Yabancıların ekonomiye etkileri gör÷ldükçe ÷lkelerde yabancılara uygulanan hukuk kurallarında farklılıklara yol açmıştır. Hal böyle olunca değişimler kaçınılmaz olmuş ve bu değişimlerle ekonomik ve siyasi yönden yeni anlayışların ortaya çıkması kaçınılmaz olmuştur.

Yabancı kişilerin ÷lkemize gelip gidişlerini, burada ikame etmelerini ve buradan ayrılmalarını sağlıklı ve güvenli bir şekilde sağlamak için ve de ÷lkemizden koruma talebinde bulunan yabancı kişilerin korunabilmesi için 6458 sayılı "Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu" 2013 senesinde uygulamaya girmiştir. Ayrıca yabancı kişilerin ÷lkemize girmesi ve her çeşit işlemleri İçişleri Bakanlığı'na bağlı Göç İdaresi Genel Müdürlüğü'nce yürüt÷lmektedir [25-26]. Yabancı kişilerin Türkiye'ye girmeleri bu kanunda birkaç sebeple yasak edilebileceği gibi ÷lkemize giriş izinleri de kabul edilmeyebilir. Bu durumlarda itiraz yolu vardır [27].

÷lkemizde yabancıların ÷lkemize gelişlerinde vizede belirtilen veya vize muafiyetinin verdiği zamandan veya 90 günden fazla ÷lkemizde bulunmaları için ikamet izni zorunluluğu vardır. Bununla birlikte ikamet izni genellikle yabancı kişinin vatandaşı veya yasalca bulunduğu devletteki konsolosluklara başvurularak yapılır. İzin verilen fakat 6 ay içerisinde kullanılmaya başlanmayan ikamet izinlerinin geçerliliği sona erer [27]. İkamet izni çeşitleri 6458 sayılı kanunda düzenlenmiş olup, bu izin türleri;

- a. Kısa Dönem İkamet İzinleri
- b. Aile İkamet İzinleri
- c. Öğrenci İkamet İzinleri
- d. Uzun Dönem Bulunma İzinleri

- e. İnsani İkamet İzinleri
- f. İnsan Ticareti Mağduru İkamet İzinler, şeklindedir [27].

Yabancı kişilerin ülkemizde çalışma faaliyetinde bulunması için lazım olan çalışma izinleriyle esas ve usuller 4817 sayılı Yabancıların Çalışma İzinleri Hakkında Kanun'da ifade edilmiş bulunmakta ve yabancı kişilerin çalışma izni başvurusu yapabilmeleri için izin süresinin bitiminden 60 gün süreyle geçerli pasaport istenmekte ve çalışma izni, yapılan çalışmalar ile ikamet izni yerine kullanılır durumda ve çalışma izni alan yabancı kişilerin ikamet izinlerine ayrıca almalarına gerek görülmemektedir [27].

Çalışma izinlerinin değerlendirilmesiyle Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nın çalışan sayısı ve sermaye tutarı vb. değerlendirme ölçütleri vardır ve bu ölçütler yıllara göre farklılık göstermektedir [26]. Türk Vatandaşlarının yapabileceği avukatlık, noterlik, eczacılık vb. mesleklerde ise yasak olan meslekler olup, bu mesleklerle ilgili çalışma izni başvuruları kabul edilmemektedir [26].

Yabancı kişilerin Türkiye'de gayrimenkul edinmesi konusunda 2644 sayılı Tapu Kanunu ve Özel kanunlar tarafından düzenlenmiş ve belirli sınırlamalarla yabancı kişilerin ülkemizde gayrimenkul edinmesi mümkün olmaktadır. Gayrimenkulün niteliklerine ilişkin kısıtlamalar olduğu gibi gayrimenkulün olduğu yere göre bazı kısıtlamalarda mevcuttur [27]. Bu kısıtlamalara ise Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelerde bulunmakta olan gayrimenkuller örnek sayılmakta ve yabancı gerçek kişiler için kanunda belirtilen bu kısıtlamalar, karşılıklı ilkesi ve Bakanlar Kurulunca oluşturulan sınırlamalar dışında ülkemizde gayrimenkul sahip olunabilmektedir [27]. Yabancı ülke yasaları ve kanunlarınca oluşturulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ise Turizm Teşvik Kanunu gibi özel kanunlarda yer alan ilgili hükümler gereğince Türkiye'de gayrimenkul edinebilme hakkına sahiptir [27].

Bölüm 3

Yabancıların Haklarının Genel Çerçevesi ve Uygulanan Hukuki Prensipler

3.1 Yabancılara Tanınacak Hakların Kapsamı

Bu bölümde daha önce tanımını yaptığımız yabancı kelimesinden yola çıkarak ülkemizde yabancılara tanınan hakları kapsamlı bir şekilde açıklamaya çalışacağız. Öncelikli olarak yabancı kişilere verilecek olan olanak ve hakların niteliğiyle birlikte Türkiye'deki yabancılar hukuku genel prensiplerinin açıklanması yararlı olacaktır [4].

Yabancı kişi, hak sahibi olabilen, hukuki işlemler yapabilen kişiye denilmektedir [9]. Yabancılara verilecek hakların ve bu haklar kapsamında konulabilecek sınırlamalarda şu gibi unsurlar dikkat edilebilir [4].

3.1.1 Yabancıyla Vatandaş Arasındaki Eşitlik Prensibi

Yabancı kişiler ve vatandaşın eşitlik prensibi söz konusu olunca, yabancı kişilerle vatandaş aynı seviyede kabul edilmektedir ve bunlar arasında herhangi bir ayrıcalık görülmemektedir ve yabancı kişilere vatandaşlara uygulanan kanun hükümleri uygulanmaktadır [8].

3.1.2 Hakların Milletlerarası Standartları Prensibi

Haklar çerçevesinde olmayıp tüm ülkelerin de kabul edebileceği minimum hak standartlarının uygulanması gerekmektedir [9]. Devlet içerisinde uygulanan hukukun

milletlerarası hukuk olarak sayılamayacağı, buradaki unsuru ifade eden bir açıklamadır ve bu standartlarsa tartışmaya açık konulardır [9].

Uluslararası hukuktaki ilkeler bakıldığında, yabancı ve uyruk arasında tam bir eşitlik kurulma zorunluluğu bulunmamaktadır. Yabancı ile uyruk, aynı statülerde bulunmadıklarına ve aynı statü ve konumda olanlar kişilere eşit haklara sahip olmasındaki genel hukuk prensibi, yabancı kişilerin bağlı bulunduğu ülke tam eşitlik tanınmasına olanak sağlamamaktadır ve yabancılara verilecek olan haklarla oluşturulacak sınırlamalar, ayrımcılık olarak kabul edilmemelidir [9]. Yabancı kişilerle ülke vatandaşlarının hukuk alanında ayıran da bu farklılıktır.

3.2 Yabancılar Hukukuna Egemen Olan Unsurlar

Milletlerarası hukuka sahip unsurların tespiti için milletlerarası hukukun temellerini incelemek ve bu inceleme doğrultusunda yola çıkmak gerekmektedir ve bu kaynaklarla, antlaşmalar, milletlerarası teamül, hukukun genel prensipleri, mahkeme kararlarıyla doktrin şeklinde sıralanabilir [10].

Milletlerarasında yabancılar hukukuna sahip olan unsurlar Türkiye'deki yabancılar hukukunda geçerli olmaktadır ve milletlerarası hukukun referanslarından olan teamüllerden kaynaklanan milletlerarası hukuk [28] unsurları şunlardır:

3.2.1 Ülkesel Egemenlik

Tüm ülkelerde, ülke vatandaşları ile yabancıların hukuki durumları arasında farklılıklar bulunmaktadır. Bu nedenler yabancılara tanınan haklar sınırlı kalmıştır [29]. Örneğin; çeşitli devletler, yabancılara çalışma hakkı verilmesi açısından ve vatandaşlığa kabul edilme şartları açısından sınırlar koymuştur ve sınırlar kamu düzeniyle ilgilidir [29].

Burada açıklanan prensipçe, ülkeler, yabancı kişilerin ülkeye girmesi, seyahat etmesi ve ikamet etme gibi haklarını egemenlik hakkına dayalı olarak kısıtlandırılabilir. Bu hakların kısıtlanmasının temelinde ülkesel egemenlik kaygısı yatmaktadır. Bu bağlamda egemenlik bir ülkenin varlık sebeplerinden birisidir yani, bir ülkeyi toprak, insan ve egemenlik öğeleri meydana getirir [29].

Yabancı kişilerin Türkiye'ye girmesi, seyahat etmesi, ikamet etmesinde dikkat edilen bu prensip ülkeler egemenlik hakkına göre sınırlandırma yapılabilir [10]. Yani bir ülkenin olmazsa olmazı ulusal egemenliktir. Çünkü bir ülkeyi toprak, insan ve ikisini birlikte tutmasının olmazsa olmazını egemenlik [4] unsurları oluşturmaktadır. Ülkemiz de yaşamızda da bulunan egemenlik kayıtsız şartsız milletindir. Kendi milletimizle yabancılara tanınan haklar elbette ki farklılık gösterecektir. Fakat merhametli olan ülkemiz diğer devletlere oranla daha fazla olumlu haklar tanınmaktadır. Bunun sonucunda da yabancıların yaşam, tatil, ticaret vb. gibi seçimlerinde tercih ettiği ülkelerin başlarında da Türkiye yer almaktadır.

3.2.2 Yabancılara Özel Nizamlar Koyma Özgürlüğü

Ülkelere ait vatandaşlarla yabancı kişilere eşit haklar olmasını sağlayan yabancılar hukuku bulunmamasıyla birlikte yabancılara daha fazla hak tanınabileceği gibi, yabancılara karşı bazı sınırlamalarda getirilebilir [29]. Bu durum ise tamamıyla ülkelerin kendilerine bırakılmıştır ve buna göre Türkiye'deki yasalar bazı sınıflardaki yabancılara daha da fazla hak tanırken, bazı yabancılar için sınırlamalar getirmiştir [4]. Şöyle ki 1982 tarihli T.C Anayasası'nın 16. maddesi, yabancı kişilerin haklarına verilecek kısıtlamaların kanunla belirlenmesi görüşündedir [4].

3.2.3 Karşılıklılık (Mütekabiliyet)

Karşılıklılık, yabancıların bir ülkede vatandaşlığına sahip olduğu kendi ülkesinde eşit haklar tanınmasıdır [48]. Yani bulunduğum ülke şartları ile diğer ülkedeki vatandaşlık hakların eşit olmasıdır. Benim ülkemde yabancı ne tür haklara sahipse o yabancının vatandaşlığının bulunduğu ülke de benim aynı haklara sahip olmamdır denilebilir. Devletlerarası ilişkilerde karşı karşıya kalınan bu davranışa aynı şekilde karşılık verme prensibini tanımlar [4]. Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinde “*Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, taşınmazlar edinebilirler*” hükmü ile yabancının taşınmaz edinimini karşılıklılık [30] şartına tabiidir. Buna göre, yabancının taşınmaz mal edinmesinde karşılıklı ilkesi uluslararası ilişkilerde eşitlik esasını alınır [29].

Karşılıklılık durumunun belirlenmesinde hukuki ve fiili durum esas alınırken yeni düzenlemede ise karşılıklılık ilkesinin birebir uygulanmasına yabancı devletin kendi yurttaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esası getirilmiştir ve bu duruma göre kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke tebaalarına tanınması ve yabancı taşınmaz ediniminde ülke kendi vatandaşlarına tanıdığı haklar, Türkiye yurttaşlarını da tanınması temellidir [18].

Türk yabancılar hukukunda karşılıklılık ilkesi, bir yabancı kişinin Türkiye'de gayrimenkul edinebilmesi, vatandaşlığı bulunduğu devlette bir Türk vatandaşının gayrimenkul edinebilmesi koşuluyla ilgilidir ve karşılıklılık ilkesi yalnızca Türk hukukunda olmayıp uluslararası hukukta da bulunmaktadır [31]. Karşılıklılık ilkesini, karşılık verme ve misilleme olarak düşünülmemeli ve hatta bu iki kavrama uluslararası hukukta yer verilmiştir. Karşılıklılık ilkesi ve misilleme de herhangi devletin başka bir devlete zarar vermesine karşılık, zarara uğrayan devletin uluslararası hukukunca aynı şekilde davranılmasıdır. Misillemeye göre karşı uygulamaların niteliğine göre yürütme işlemi yapılırken, karşılıklılık ilkesi mahkemelerce önemsenip uygulanan kuralı karşılamaktadır. Karşılıklılık ilkesi kişiye hak vermektedir. Karşılıklılık üç türden oluşmaktadır. Bu türler şunlardır:

3.2.3.1 Ahdi Karşılıklılık İlkesi

Karşılıklılık ilkesi iki veya birden çok devlet arasında bir devletlerarası akitle gerçekleşmiş ise eğer buna akdi karşılıklılık adı verilir ve bu tanıma göre anlaşıldığı üzere akdi karşılık iki devlet arasındaki siyasiyle ilgili olduğundan buna siyasi karşılık da denilir [31]. Akdi bir diğer ifadeyle siyasi karşılıklılık söz konusu olduğunda karşılıklı ülkeler aynı türden ve aynı nitelikteki hakları karşılıklı olarak birbirine uymayı taahhüt eder yani söz verirler fakat siyasi karşılıklılık belirsizliklere sebep olur [31]. Devletlerarasında bir siyasi karşılık kararlaştırılması, sözleşme gerekçelerince kesin olarak imzalandığı gibi uygulanması gerektiği ile ilgili net güvence hissettirmemektedir ki hal böyle olunca da belirsizlikten kaçınılamaz olmuştur.

3.2.3.2 Kanuni Karşılıklılık

Kanuni karşılıklılık meydana gelmesi için kararın verildiği devlette yabancı hukuklarınca verilen mahkeme kararlarını tenfiz edilebileceğini ortaya koyan bir

düzenlemenin bulunması gerekmektedir [32]. Kanuni karşılılık, herhangi iki ülke arasında bir akdi mütekabiliyet olmasa da kanun ile belirli hakların yabancılara tanınması söz konusudur ve bu karşılılık türünde ülkemizde gayrimenkul edinmek isteyen yabancı kişilerin, bağlı olduğu ülkenin mevzuatında Türk vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkının tanınmış olması fakat kanuni karşılılık çok güvenli olmamaktadır [31]. Yani herhangi ülkenin Türk vatandaşlarına gayrimenkul edinme hakkının tanınması olması her zaman uygulanmayabilir [31].

3.2.3.3 Fiili Karşılıklılık

Ahdi ya da kanuni karşılıklılık olmaması durumunda, karşılılık kararının kabul edildiği ülkede yabancı mahkeme kararlarının ve Türkiye devletinin mahkemelerinin verdiği kararların uygulanmasıyla ilgili bu devletteki mahkemeler tarafından yerine getirilmişse ise bu durum karşısında fiili karşılıklılığın olduğu kararı verilir [32]. Fakat fiili karşılıklılığın var olup olmadığına karar verilmesi oldukça zordur.

Karşılıklılık antlaşması ya da devletlerin yasalarında diğer devletin yurttaşlarına gayrimenkul edinme hakkı verildiğiyle ilgili kanuni sonuç bulunmasa da idari hükümlere veya mahkemenin verdiği sonuçlara dayanarak bu hakların verilmesinde fiili karşılıklılık bulunmaktadır. Fiili karşılıklılıkta, yabancı kişilerin ülkesi, diğer ülke yurttaşlarına antlaşma veya hukuki bir yaptırım olmaması durumunda da taşınmaz edinme hakkı veriyorsa benzer şartlarda gayrimenkul edinme hakkı verilmelidir [31].

3.2.4 En fazla Gözetilen Ulus Kaydı

Genel bir çerçeveden bakıldığında uluslararası sözleşmelerde çoğunlukla karşılaşılan en çok gözetilen ulus kaydı, bir sözleşme bulunduğunda bu sözleşme tarafları olan ülkelerin belli herhangi bir mevzuda bu devletler dışındaki herhangi devletler veya vatandaşlarına verdikleri veya verecekleri hakları karşılıklı olarak uygulamayı onayladıklarını gösteren bir hüküm olarak denilir [31].

Genel olarak ikamet etmek, ticaret akitlerinde, gümrük sözleşmelerinde ve konsolosluk antlaşmalarında bulunan mevzu bahis ulus kaydı, olumlu olarak hak kararı verilmiş olan ülke yurttaşlarının, bu hakkı veren ülkenin bu ülkeler dışında herhangi başka ülke lehine o konuda verilmiş ve verilecek hakların benzerinden

faydalar sağlamaktadır [21]. Yani burada anlatılanlardan anlaşıldığı üzere ayrımcılık yapmama en fazla ulus kaydı ilkesinin temel hedefidir. Ayrımcılık yapmama da genellikle genel olaylarla siyasi, ekonomik, kültürel ve diğer türdeki ilişkilerle ilgilidir.

3.2.5 Müktesep Haklara Saygı

Kazanılmış haklara saygı ilkesi kısacası müktesep ilkesi, hukukun genel unsurlarından olup hukuk güvenilirliğinin bir sonuç ilkesidir ve elde edilmiş yani kazanılmış bir haktan bahsedilebilmesi için son kabul edilen kanundan evvel olan yasalarca tamamen hakkın kullanılabilir varlığından söz edilmesi gerekmektedir [33].

Yabancılar hukukuna baktığımızda kazanılmış haklar, zaman değişse de bu haklarının yabancı kişide varlığının devam etmesi ve korunması gerekmektedir [8]. Belirtilmiş olan kazanılmış haklar özel hukukta belirtilen hakları göstermektedir [10]. Müktesep haklara saygı ilkesi 1980'li yıllardan sonra yasalarda yapılan değişiklikler ile yabancılara taşınmaz mal edinme izni veren kanunların Anayasa Mahkemesince iptali kararı alınıncaya kadar geçen zamanda yabancı kişilerce sahip olunan taşınmazların yasal dayanağını ve korunması açısından oldukça değerli bir unsurdur [4].

Bölüm 4

Türkiye Cumhuriyeti'nde Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmelerinin Tarihsel Gelişimi

Cumhuriyet dönemi Türk Hukukunda yabancıların taşınmaz mal edinimi genel esasları, karşılıklı esasa ve kanuni sınırlamalara tabi kalmış; istisnalar, kanuni sınırlamalar düzenini sarsacak nitelikte değildir [12]. Kişilerin temel hak ve hürriyetleri olarak kabul edilen, genellikle hak sahibine, hakkın konusunu oluşturan eşya üzerinde, mutlak bir egemenlik sağlayan en geniş kapsamlı ayni hak olarak tanımlanabilen mülkiyet hakkı, yabancıların taşınmaz ediniminde tarihi olarak bazı sorunlarla karşılaşmış, devletler önceleri yabancıların kendi ülkelerinde taşınmaz edinimine olanak vermemekteyken, zaman geçtikçe insan haklarındaki gelişmelerle birlikte yabancıların taşınmaz edinimi belirli sınırlama ve koşullarla olanaklı duruma gelmiştir (Tapu Kanunu, 35.madde).

Cumhuriyet dönemi sonrası Lozan anlaşmasının sona ermesiyle birçok yasa gibi yabancıların taşınmaz mal edinimi hakkında da birçok değişik yasalar çıkartılmıştır. Bu yasalar cumhuriyet ilanı sonrası yıllara dağılmış durumdadır.

4.1 Türkiye Cumhuriyeti Anayasalarında Yer Alan Düzenlemeler

4.1.1 1921 Anayasasında Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi

Türkiye Cumhuriyeti 1921 Anayasasında yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinmesiyle ilgili bir düzenleme bulunmamakla birlikte bir boşluk oluşmuş ve bu boşluk aslında 1876 Kanuni Esasi'de düzenleme yapılmış haklardan biri olan

yabancıların taşınmaz edinme hakkı Kanuni Esasi'ye göre bu dönemde de yürürlükte olduğu düşünülmektedir [18].

4.1.2 1924 Anayasasında Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi

Türkiye Cumhuriyeti'nin 1924 Anayasası 70. maddesinde, mülkiyet hakkı “...*temellük ve tasarruf, Türklerin tabii hukukundandır*”. 71. maddesinde “*Can, mal, ırz, mesken her tür taarruzdan masundur*” ve de 79. maddesinde “...*temellük ve tasarrufun, hududu hürriyeti kanunlar ile mutasarrıftır*” şeklindeki unsurları içeren hükümlerine yer vermiştir [34].

Bu anayasanın 70. maddesinde vatandaşlık bağı önemsenererek Türkiye devleti toprakları sınırında mülkiyet hakkı, Türk yurttaşlığında bulunan vatandaşların doğal haklarından biri olarak kabul edilmiştir fakat 71. Maddesine bakıldığında ise vatandaşlığa esasen rastgele bir farklılık olmadan -malın dokunulmazlığı- üzerinde durulmuş, 79. maddesince ise taşınmaz edinmenin ve tüm malların tasarrufuna ilişkin hakkın kullanımının sınırının kanunla tespit edileceği kararı verilmiştir [12]. 1924 Anayasasına bakıldığında yabancıların mal edinilmesine pek de olumlu bakılmamaktadır fakat Anayasanın 71. Maddesi dikkate alındığında, mirasla ilgili ya da başka bir yasal yolla yabancı kişilerin taşınmaz mal edinmesi hususunda ve bu durumun anayasal koruma çerçevesi içerisinde olduğu kabul edilmelidir [12].

4.1.3 1961 Anayasasında Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi

Türkiye Cumhuriyeti 1961 Anayasasından önce hazırlanmış olan 1960 Geçici Anayasası, yabancıların taşınmaz mal edinimini 1924 Anayasasında kabul edilen 70, 71 ve 79. maddeleri aynen kabul etmiştir [34].

Bu çalışmalardan sonra 1961 Anayasasında bulunan “*Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler*” bölümünde mülkiyet hakkını, kanunun 36. maddesinde, “*Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” biçiminde, kamu yararına faydalı farklı farklı sınırlamaları gizli tutan; ama kanunda esas olanın tüm kişilerin mülkiyet hakkına sahip olduğu anlayışıyla oluşturulmuştur [34]. Anayasanın, “*Temel Hak ve Ödevler*” in ikinci bölümünde ise, “*Genel*

Hükümlere” ayrılmış birinci bölümünde, “*Yabancıların Durumu*” ifadesiyle bulunan anayasanın 13. maddesinde; bu bölümde bulunan temel hak ve hürriyetlerin yabancılar açısından fakat uluslararası hukukunca kanunla sınırlandırılabilceği ifade edilmiş ve bu düzenleme dikkate alındığında, temel hak ve hürriyetler altında bulunan taşınmaz mal edinme konusunda yabancı kişiler açısından yalnızca yasayla ve uluslararası hukukun gereklerince sınırlamalar getirileceği görülmektedir [4].

4.1.4 1982 Anayasasında Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi

Günümüzde de yürürlükte bulunan 1982 Anayasası taşınmaz mal edinimi bakımından incelediğimizde bu Anayasamızın birkaç maddesinde -her Türk- ifadesi kullanılırken, birkaç maddesinde ise “herkes” ifadesi ya da “yabancılar” ifadesinin bulunduğu apaçık görülmektedir. Aslında bu ifadelerle bakıldığında ifadelerin kullanılması sebebini dikkat edersek, kişilerin temel hak ve sorumluluklarını oluşturan maddelerin içeriğinde -her Türk- Türkiye Cumhuriyeti Devleti’ne vatandaşlık bağı ile bağı olan kişileri, -yabancılar- kelimesinden ise yalnızca yabancı kişileri, -herkes- kelimesinden de ülke vatandaşı mı yoksa yabancıyı mı ifade ettiğı farkının varılması oldukça güç bir durumdur ve bu burada ki herkes kelimesi hem yabancı hem de vatandaşlar için kullanılmıştır [4].

1982 tarihli Anayasanın 12. maddesinde şu hüküm bulunmaktadır. “*Herkes kişiliğine bağı dokunulmaz, vazgeçilmez, devredilmez temel hak ve hürriyetlere sahiptir*” [35] Anayasanın ikinci kısmında ise “*Kişinin Hakları ve Ödevleri*” altında bulunan 35. madde, mülkiyet hakkını temel bir hak düşünülerek, yabancı ve vatandaş ayrımı yapılmaksızın herkese eşit hak tanımıştır ve Anayasamızın ikinci kısmında bulunan 35. Maddeye göre, “*Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” [36].

Yani, Anayasa yabancı kişilerin taşınmaz mal edinme hakkı ve kapsamını belirleyen net bir hüküm belirtilmemekte, herhangi bir ayırım yapmaksızın genel olarak Türkiye’de bulunan her bir kimseye tanıdığı mülkiyet hakkını belirlemek yolunu seçmiştir. Anayasada yabancıların yararlanması ya da mahrum bırakılması kabul edilen hakların tek tek sıralanması yerine, genel kural olarak temel haklardan herkesin yararlanması esasına dayanması galiba daha doğru bir tercih olacaktır.

Yabancı kişilerin gayrimenkul edinebilmesi için oluşturulacak bazı sınırlamalarda “uluslararası hukuka uygun olarak” ifadesinin de Türk Hukuku açısından belirttiği; ülkemizin de içinde bulunduğu ikili ya da çok yanlı uluslararası sözleşmeler, uluslararası örf ve âdet kuralları ve uluslararası mahkeme kararları, genel hukuk kurallarıyla ilgili bir doktrin olarak görülmektedir [18-34].

Şöyle ki; 1982 Anayasası ile yabancıların taşınmaz mal edinme hakkını anayasal güvence altına almıştır. Fakat 1982 Anayasası, 16. Maddesinde ifade edilen hakların milletlerarası hukuka elverişli olarak kanunla kısıtlanabileceğini belirleyerek, bir temel haklardan kanunun 35. Maddesinde mülkiyet hakkının kısıtlanması yapılmıştır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin Anayasasının 35. Madde açıklamasında bulunan “kanun ile sınırlama” ifadesi yalnızca kanunda bulunan kısıtlamalar olarak incelenmesi gerekmektedir [4]. Bu kısıtlamanın tersini düşünmek, hukuki açıdan göz ardı edilmesinin sonucunda ortaya çıkaracaktır lakin öğretilerde yasalara ters olmamak ve yasaların kullanılır olmasını sağlaması nedeniyle sorumlu kurumlarca çıkarılan tüzük, yönetmelik, kararname, tebliğ ve genelge gibi hukuki düzenlemeler gayrimenkul taşınmaz mal edinme hakkının sınırlandırmalar ile olanak sağlandığı görüşünün de inanılmaktadır [18].

4.2 Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi ile İlgili Yasal Düzenlemeler

Türk Hukukuna bakıldığında yabancı kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinme haklarına getirilen sınırlamalar, yasayla yapılması ve uluslararası hukuka has olmasından dolayı Anayasal ilkelere uygun denilebilir ve birkaç yabancı kişilerin Türkiye sınırları içerisinde bulunan gayrimenkul edinme haklarına getirilen sınırlamalar türlü ve kanunlar da belirtilen ve uluslararası hukukta da belirtilen karşılıklılık esası ilkesinin istenildiği aşıkardır [4]. Ayrıca, zaman içerisindeki hukuki düzenlemeler ile karşılıklılık esasından tolerans tanındığı, bunun sonucunda da söz konusu kanunların Anayasa'ya aykırılık gerekçesi ile iptal edildiği görülmektedir [4]. Ayrıca, zamanla yapılan hukuki düzenlemelerde taviz verilen karşılıklılık ilkesi, bu kanunların Anayasa'da aykırı olduğu düşüncesiyle bu kanunların iptal edildiği görülmekte hatta yabancı kişilerin ülkemizde gayrimenkul edinilmesinde bazı kısıtlamalar getirilmesi ve de bu kısıtlamaların tak yetkinin Bakanlar Kurulu'na

verilmesi ile de bu yetkinin fazlaca geniş tutulması kanunilik ilkesine zarar verdiği anlamına gelmektedir [4].

4.2.1 Cumhuriyetin İlanından 2003 Yılına Kadar Olan Dönemdeki Düzenlemeler

Cumhuriyetin ilan edilmesinden sonra ülkemizde uygulanan Türk hukukunda yabancı kişileri ilgilendiren en ciddi gelişme 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu ve bu Tapu Kanunu'nun 35. Maddesince ilk olarak "Tahdidi muta zammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler." (Tapu Kanunu,35.maddesi,1934) hükmüyle yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul edinimi bazı koşullar konulmuştur [37]. Burada koşul olarak 'karşılıklı' ve 'kanuni şartlara uymak' olduğu görülmektedir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun ilk halinin 36. Maddesinde (Tapu kanunu,36.maddesi,1934) ise yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimine miktar ve yer itibariyle bir kısıtlama oluşturulmuştur [37]. Tapu Kanununun 36. Maddesine göre yabancılar köy yerlerinde taşınmaz mal alımı yasaktı. Köy yerleşim alanları dışında ise 30 hektarı geçmeyecek şekilde taşınmaz mal alımına izin verilmişti. Bu kişilerin bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak hükümet izniyle sahip olabilecekleri hükmedilmişti [37]. Bu kanuna bakıldığında ölüme bağlı kullanımlar açısından benzer şartlara tabi olunurken miras yoluyla taşınmaz mal edinimlerinde bu hüküm çerçevesinde kabul edilmemiştir.

2644 sayılı kanunun 35. Maddesine, 21.06.1984 tarihli ve 3029 sayılı Kanunla (Tapu Kanunu,35.maddesi,1984) yeni eklenmiş olan bentle Bakanlar Kurulu hangi ülkelere karşılıklılık şartının uygulanmayacağını belirleme yetkisi verilmiştir ve Bakanlar Kurulu, yabancıların taşınmaz mal alım ve satımlarında yüzde 25'i aşmayacak biçimde Toplu Konut Fonuna alınması gereken fon nispetinin belirlenmesi konusunda yetki verilmiştir [37]. Bu düzenleme Anayasa Mahkemesi tarafından 13.06.1985 tarihli ve E. 1984/14, K. 1985/7 sayılı kararı iptal edilmiştir(Anayasa Mahkemesinin 13.06.1985 tarihli ve E. 1984/14, K. 1985/7 sayılı kararı).Anayasa Mahkemesi bu konudaki görüşlerini Bakanlar kuruluna verilen yetkinin sınırsız ve net olmadığına, yasada bulunan belirsizliklerin tek yetkisi bakanlar kuruluna ait olması, yabancıların alacağı

arazi ve arsaların miktarı ,türü, nerelerden alınabileceği konusunda yalnızca yetki sahibin bakanlar kurunun olması bu kanunun iptaline karar vermesine sebep olmuştur.

Anayasa Mahkemesi'nin verdiği karar üzerine bu düzenlemenin iptal edilmesi yeni bir düzenleme gereksinimini ortaya çıkarmıştır. Bunun üzerine 22.04.1986 tarihli ve 3278 sayılı Kanunla, Tapu Kanunu'nun 35. maddesine iki fıkra (Tapu Kanunu,35.maddesi,1986) eklenmiştir ve bu fıkralarca Bakanlar Kurulu'nun, milli çıkarlara ya da milli ekonomik açıdan yararlı bulunması durumlarında, hangi ülkelerin ya da hangi devletlerin uyuğunda bulunan gerçek kişilerin karşılılık şartının haricinde karar verilebileceği belirtilmiştir ve ekstra, Bakanlar Kurulu yabancıların taşınmaz alım ve satışlarında satış bedelinin yüzde 25'ini geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait gerekçeleri tespitinde sorumlu tutulmuştur ve bu yarar incelemesinde tamamen Bakanlar Kurulu'nun yapacağına şüphe olmadığından, her iki düzenlemelerin arasında bulunan farklılığı net olmaması sebebiyle bu düzenleme de iptal edilmiştir [37]. Yine iptal edilen bu düzenlemelerle yeni bir düzenleme ihtiyacı tekrar oluşmuş ve Tapu Kanunu'nun 35. maddesiyle ilgili esaslı ilk yapısal değişikliğin 2003 yılında onaylanan 4916 sayılı Kanunla oluşturulmuştur [37].

4.2.2 2003 Yılından Sonra Yapılan Düzenlemeler

Yabancı kişilerin ülkemizde gayrimenkul edinimine ilgili koşullar, 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı “Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” [34] ile Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikler ile tekrar düzenlenmeye gidilmiştir [37].

Kanunda yapılan değişiklikler incelendiğinde en dikkat çeken yabancı tüzel kişilerle ilgili olduğu görülmektedir. Yani bu değişiklikle önceden sadece yabancıların taşınmaz edinimi mümkünken, gerçek kişilere ait alım şartları tüzel kişileri de kapsamaktadır. Tüzel kişiler içinde taşınmaz mal ediniminde karşılılık ve kanuni sınırlamalar şartları da geçerli hale gelmiştir.

4916 sayılı Kanununun 38. Maddesine [34] göre yabancı kişilerin köy yerlerinde taşınmaz edinimini yasak gören 18.3.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanununun 87.

maddesi (Köy Kanunu,87. Maddesi,1924) yürürlükten kaldırılmıştır. Köy Kanununun 87. Maddesi ve Tapu Kanununun 36. maddesi de yürürlükten kaldırılmış, fakat aynı maddenin içeriği, Tapu Kanunu'nun 35. maddesine üçüncü fıkra olarak eklenmiştir [37]. Bu eklenmiş olan fıkrayla birlikte taşınmaz mal edinimi yapmak isteyen yabancılar edinilmek istenen taşınmaz malın 30 hektara geçemeyeceği belirtilmiştir. Ayrıca miras yoluyla elde edilmiş olan taşınmazlar için para değeri hesaplanıp ve bu miras kalan taşınmaz malın 30 hektara aşmama koşulu muaf tutulmuş.

Tapu Kanunu'nun 4916 sayılı Kanunla değişik 35. Maddesi [34] incelendiğinde kanuni sınırlamalar ve karşılılık şartları korunduğu görülmektedir. Hal böyle olunca 2003 öncesi ve 2003 sonrası yapılan kanun değişikliklerinde farklılık yokmuş gibi görünse de aslında tanımsal ifadelerde farklılık olduğu apaçık görülmektedir.

Tapu Kanununun 35. Maddesinin 2003 öncesi ve sonrasına bakıldığında; öncesinde karşılılık ifadesi bulunmasına rağmen açıklanmadığı,2003 sonrasında yapılan değişikliklerle bu karşılılık ifadesinin açıklığa kavuştuğu görülmektedir. Karşılıklılık ilkesine ilişkin 4916 sayılı yasayla kabul edilen sistem, aslında, tam olarak eşitlik ilkesine dayandırılmıştır yani 4916 sayılı yasayla kabul edilense, gerçek kişiler için karşılıklı olmaktansa birebir eşit olmayı koşul olarak istenmektedir [13].

Buradan anlaşıldığı üzere 4916 sayılı yasada yapılan değişiklikte bulunan Tapu Kanunu'nun 35. Maddesi ile ilk kez sınırlı aynı haklara ait bir düzenlemeye de yer verildiği ve bu düzenleme ile yabancılar için olumlu olarak taşınmazlarının üstüne sınırlı aynı hak kurulması durumunda karşılıklılık ilkesinin önemsenmeyeceği belirtilmiştir [38]. 4916 sayılı Kanunla değiştirilmiş olan Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin son bendinde, Bakanlar Kurulu, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu kanunun maddesinin uygulanmayacağı yerlerin tespitinde yetki verilmiştir [37].

4916 sayılı Kanunla Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikler de Anayasa Mahkemesi kararınca 14.03.2005 tarihinde iptal edilmiştir (Anayasa Mahkemesinin 14.03.2005 tarihli ve E. 2003/70, K. 2005/14 sayılı kararı). Tapu Kanunu'nun bu maddesinde 2003 yılında yapılan değişikliğinde karşılıklılık ilkesi önceki düzenlemede oldukça geniş şekilde düzenlenmiş ve burada önemli olanın karşılılık ilkesinin değil de eşitlik ilkesi esas alınmıştır [13]. Anayasa mahkemesi eşitlik ilkesinden çok karşılılık ilkesini dikkat ederek tekrar değişikliklerin iptali

kararını almıştır. Mahkeme, tüzel kişilikler bakımından karşılıklılık ilkesini korumak koşuluyla ihlal edilebileceği olasılığını söyleyerek, gerçek kişiler bakımından kabul edilecek tespitlerde bulunulmuştur.

Burada ki değişiklikler, Anayasa Mahkemesi karşılıklılık ilkesi dikkate alınarak kullanım amacına, miktarına yönelik, sınırlı aynı haklar üstünde karşılıklılık ilkesinin istenmemesinden dolayı eşitsizlik durumu gibi sebeplerden kanundaki düzenlemeleri iptal etmiştir ve bunun üzerine Anayasa Mahkemesi son yaptığı düzenlemede, kamu yararı açısından ve ülke güvenliği bakımından Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde uygulanma yapılamayacak yerleri tespit etmesinde Bakanlar Kurulu'na verilmiş olan yasama yetkisinin devri niteliği taşıdığını belirlemiş ve Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen düzenlemelerin belirlenmesinde, Bakanlar Kurulunca, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde 2005 senesinde 5444 sayılı Kanunla düzenlenen değişiklikte değerli ölçüde önemsemiştir [37].

29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı "Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 1. maddesi hükmüyle, Tapu Kanunu'nun 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir.

Yeniden düzenlenmiş olan kanunda, söz konusu yabancı ülkelerde kendi kanunlarınca oluşturulan tüzel kişiliği alınmış olan ticaret şirketleri açısından strüktürel farklılıklarla, bahsi geçen tüzel kişiliklerin sadece Özel Kanun hükümlerince taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinebileceği ifade edilmiştir ve bu değişimde, yabancı kimseler açısından Anayasa Mahkemesi'nin 2003 senesinde yapılan iptalde belirtilen; taşınmaz malların edinmesinde, taşınmaz malın miktarı, taşınmaz üzerindeki sınırlı aynı haklar ve Bakanlar Kurulu'na verilen yetki yönünden sınırlayıcı meziyette birkaç yenilikler belirtilmiştir [37]. Fakat, kanuni miras ve ölüme bağlı kullanılması açısından 4916 sayılı Kanunla getirilen sistem, 5444 sayılı Kanun'da da ufak farklılıklarla korunmaya çalışılmıştır.

Genel olarak toparlayacak olursak 2003 sonrasında 4916 sayılı kanunda yapılan farklılıklar ile,

- 1- Karşılıklı ve kanuni kısıtlamalara uymak koşuluyla yabancı gerçek kişiliklerin de 30 hektar ile sınırlı olacak şekilde taşınmaz edinmelerine olanak sağlamıştır.
- 2- Miras yoluyla taşınmaz ediniminde karşılıklılık ilkesi kaldırılmıştır.

- 3- Köy sınırları içinde taşınmaz edinimi mümkün hale getirilmiştir.
- 4- Yabancı tüzel kişilikler için karşılılık ilkesi kaldırılmıştır.
- 5- Askeri bölge ve güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelerde bulunan sınırlamalar esasen korunmuş ve bu maddelerin uygulanmayacağı yerleri tespit etmeye yönelik Bakanlar Kurulu'na yetki verilmiştir.

Sonuç olarak bu kanun da iptal edilmiş ve tekrar yeni düzenleme gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bunun üzerine yapılan yeni çalışmalarla 2006 yılından sonra kanun tekrar düzenlemeye gidilmiştir.2006 yılında yapılan çalışmalar nezdinde düzenlenen değişiklikler;

- 1- Yabancıların sahip olabileceği taşınmaz miktarının 30 hektardan 2,5 hektara indirilmiştir.
- 2- İmar planı bulunan kesimlerde yabancıların konut ve işyeri şeklinde olan alanlarda taşınmaz sahip olabileceklerdir.
- 3- Yabancı gerçek ve tüzel kişiliklerin il bazında taşınmaz edinemeyecekleri alanların illere ve yüzölçümüne göre (%5) binde beşi geçmemek şartıyla oranlarını Bakanlar Kurulu belirleyecektir.

Anayasa Mahkemesince 11 Nisan 2007 tarihinde, Bakanlar Kurulu'na yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimi belirtilen şartlarda yüzölçümü miktarını 30 hektara kadar arttırmaya yetki veren yasa hükmünü ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinin 7. Fıkrasındaki "Yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların illere ve il yüzölçümlerine göre binde 5'i geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir" hükmünü de iptal etti (26).

Anayasa Mahkemesince 2007 yılında benzer nedenlerle düzenleme iptal edilmiş ve hal böyle olunca tekrar yeni bir düzenleme ihtiyacı oluşmuş, bunun üzerine 2008 yılında tekrar düzenleme yapılmıştır. Bu son değişiklik de 03.07.2008 tarihinde 5782 sayılı Kanunla Tapu Kanunu'nda yeniden değişiklikle resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren bu düzenlemeyle yabancıların ilçede uygulama ve mevzi imar planı içinde bulunan toplam alanların yüzölçümünün %10'una kadar taşınmaz mal ve taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak edinebilecekleri düzenlemeler yapılmış ve miktar açısından maksimum seviyede ise Bakanlar Kurulu'na herhangi

yükseltme yetkisi verilmemiş; yabancıların ülkenin tamamında alınabilecek taşınmaz yüz ölçümü miktarı iki buçuk (2,5) hektar olarak kalmıştır [3].

03.05.2012 tarih ve 28296 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş 6302 sayılı 2644 sayılı Tapu Kanununun değişiklik yapan kanun (www.mevzuat.gov.tr) ile yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimiyle farklı bakış açısı geliştirilmiş [3]. Bu değişiklikle karşılıklı ilkesinden vazgeçilmiş, bu ilke yerine beynelmilel karşılıklı ilişkiler açısından oluru olan haller ve vatan menfaatlerinin gerektirdiği durumlarda Bakanlar Kurulunca tespit edilen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu kimseler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri şeklinde görüş geliştirilmiştir [18].

6302 sayılı Kanun'un 1. maddesiyle yabancıların sahip olabileceği taşınmaz ve bağımsız ve sürekli nitelikli sınırlı aynı hakların bulunduğu toplam alanının özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunu (%10) ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemeyeceği ve bununla birlikte Bakanlar Kuruluna iki katına çıkartabilme yetkisi verilmiştir [18]. Şöyle ki 13.11.2009 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile konumu açısından ve yabancıların taşınmaz ediniminde tercih ettiği illerde bulunan yoğun talep nedeniyle Hatay, Kilis ve Mardin illerinde yabancıların gayrimenkul sahip olunması yasak durumundadır [2-18].

Son yürürlükteki yasaya göre yabancılar ülkemizde almış olduğu içerisinde yapı bulunmayan taşınmazların içerisinde oluşturulmuş olan projeler ilgili Bakanlığın onayının alınması gerekmekte ve Bakanlığı belirlediği proje başlama ve bitirilmesine ilişkin süre belirlenip tasdiklenen projeler, tapu kayıt altına alınıp Bakanlıkça proje takip süresinde olacağı kararı verilmiştir [18].

Bu yasaya göre değerli olan bölümü de askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgeler ile ilgili bölümüdür ve bu söz konusu bölgelere ait harita ve koordinat değerleri ya da buralardaki farklılıklarla ilgili değerlerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne (TKGM) bildirilmesi ve tapu işlemlerinin bu verilere göre yürütülmesi gerekmektedir ki bu madde gereklerine göre uygun olmadan edinilen, taşınmaz sahip olunmasının gerekçesine ters kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile 35. Maddenin birinci bendi çerçevesinde kısıtlamalar

haricinde miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde sahibinin kullanmadığı sonucunda tasfiye edilerek bedele çevrilir ve hak sahibine ödenir [18].

Türkiye dışındaki yani yabancı ülkelerin kendi kanun hükümlerince kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri haricinde dernek, vakıf, cemaat, kooperatif gibi tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz ya da sınırlı ayni hak edinmesi mümkün olmamakla birlikte tüzel kişiliği olan yabancı ticaret şirketlerinin yalnızca özel kanunlarla tespit edilmiş hallerde taşınmaz veya sınırlı ayni hak edinimi mümkündür [18]. Bunları ifade edecek olursak;

- Turizm alanında aktif olmak şartıyla Tapu kanunun da belirtilen kısıtlamalar Bakanlar Kurulunca kural dışı kabul edilip bu alanlarda yabancılar taşınmaz edinebilmektedir. Bunlar dışında yabancılar bu alanda üst hakkı ve irtifak hakkı da elde edebilmekte ancak buralarda bu alana ilişkin mevzii imar planlarının hazırlanması koşulu bulunmaktadır.
- Yabancılar Kanunları gereğince ülkemizde petrol çıkartmak amacıyla gayrimenkul edinimi ve sınırlı ayni haklar edinmesi mümkün haldedir.

Ülkemizde yabancı kişilerin taşınmaz veya sınırlı ayni hak edinimi ile ilgili düzenlemeler, 1980 sonrası ülkemizi de etkisi altına alan ekonomik politikalar ve bununla birlikte dünya ekonomik sistemine katılım amaçları doğrultusunda olmuştur [3]. Anayasa Mahkemesi tarafından engellenen düzenli olarak düzenleme girişimleri son olarak 6302 sayılı yasa ile yürürlüğe girmiş ve Yüksek Mahkemede bu düzenlemeyi iptal etmemiştir.

Bölüm 5

Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Hukuki, Ekonomik, Coğrafik ve Demografik Analizi

Yabancılar ülkemizde Osmanlı zamanından itibaren taşınmaz edinimi haklarına sahiptir. Bu haklar ülkemize zora sokmayacak şekilde düzenlemeler yapılmış ve her geçen gün daha çok incelikler düşünülerek yasal düzenlemelere devam edilmektedir. Bu yasal düzenlemelerle birlikte yabancıların ülkemize ekonomik açıdan olumlu tarafları da bulunmaktadır. Geleceğe dönük getiri olmasa da an itibariyle ülkemize nakit akışları sağlanmaktadır. Bu durum da ülkemizde yabancıların taşınmaz edinimini ekonomik açıdan olumlu bakmamıza sağlamaktadır. Bu bölümde yabancıların ülkemizde aldığı taşınmazlara ait bilgileri içeren TÜİK ve TKGM verileri değerlendirilmeye çalışılmıştır.

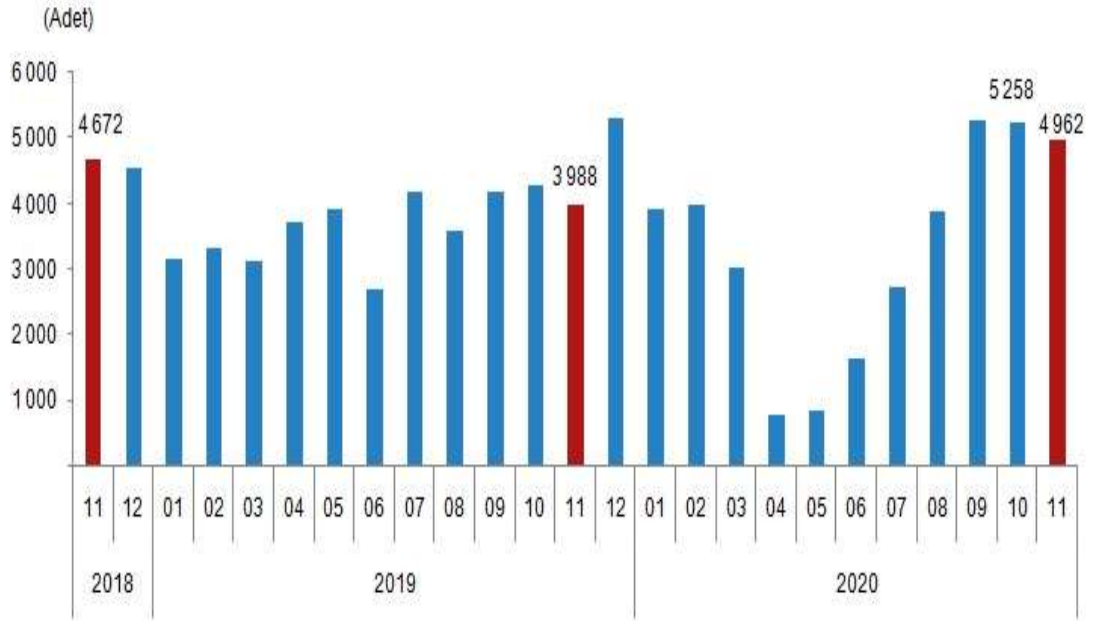
Ülkemizde yabancılara taşınmaz satışları gün geçtikçe artması çalışmalar yapılmaktadır. Bu satışlar dikkat edildiğinde yabancılar tarafından en çok hangi iller tercih edildiği Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ve TKGM verilerine göre analiz edilmiştir.

Tablo 5.1: Yabancılara yapılan konut satış sayıları, 2019,2020

| İl Province | Konut satış sayıları House sale numbers | | | |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|--|--|
| | Kasım 2019 November 2019 | Kasım 2020 November 2020 | Ocak-Kasım 2019 January-November 2019 | Ocak-Kasım 2020 January-November 2020 |
| Toplam - Total | 3 988 | 4 962 | 40 185 | 36 385 |
| İstanbul | 1 885 | 2 443 | 18 207 | 16 867 |
| Antalya | 825 | 893 | 7 994 | 6 946 |
| Ankara | 218 | 297 | 2 222 | 2 473 |
| Yalova | 110 | 182 | 1 542 | 1 190 |
| Bursa | 128 | 174 | 2 001 | 1 242 |
| Mersin | 57 | 160 | 755 | 1 154 |
| İzmir | 85 | 96 | 711 | 827 |
| Sakarya | 85 | 94 | 1 112 | 772 |
| Samsun | 90 | 93 | 762 | 791 |
| Kocaeli | 38 | 91 | 439 | 435 |
| Diğer iller - Other provinces | 467 | 439 | 4 440 | 3 688 |

Kaynak: TÜİK

Yabancıların ülkemizde taşınmaz ediniminde en çok tercih ettiği ilk on ilimiz sırasıyla; İstanbul, Antalya, Ankara, Yalova, Bursa, Mersin, İzmir, Sakarya, Samsun, Kocaeli şeklindedir (Tablo 5.1). Son yılların son aylarına baktığımızda yabancıların ocak-kasım ayları aralığında yabancıların ülkemizde taşınmaz ediniminde en çok tercih ettiği illerin başında 2019 yılında 18.207 konut satışıyla İstanbul alırken, 2020 yılında yine bu ay aralığında olmak üzere 16.867 konut satışıyla İstanbul yabancıların taşınmaz ediniminde en çok tercih ettiği iller arasında ilk sıradadır. Yabancı kişilere ülkemizde olan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 24,4 artarak 4 bin 962 olmuştur ve Yabancı kişilere yapılan konut satışlarında, Kasım 2020'de ilk sırayı 2 bin 443 konut satışı ile İstanbul ili alırken, 893 konut satışı ile Antalya, 297 konut satışı ile Ankara, 182 konut satışı ile Yalova ve 174 konut satışı ile Bursa sırayı takip etmiştir.



Şekil 5. 1: Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020 (Kaynak: TÜİK)

2019 yılı ve 2020 yılındaki, ocak ayı ile Kasım ayları arası yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 olmuştur (Şekil 5.1).

Ülkelerin uyruklarına göre yabancıların ülkemizde taşınmaz edinimi incelendiğinde TÜİK ve TKGM verileri analizine göre hangi ülkenin ülkemizde daha çok taşınmaz edindiği tespit edilmiştir (Tablo 5.2). Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı yapılan ülkelere bakıldığında il sıralarda Irak, İran, Rusya Federasyonu, Afganistan, Kuveyt,

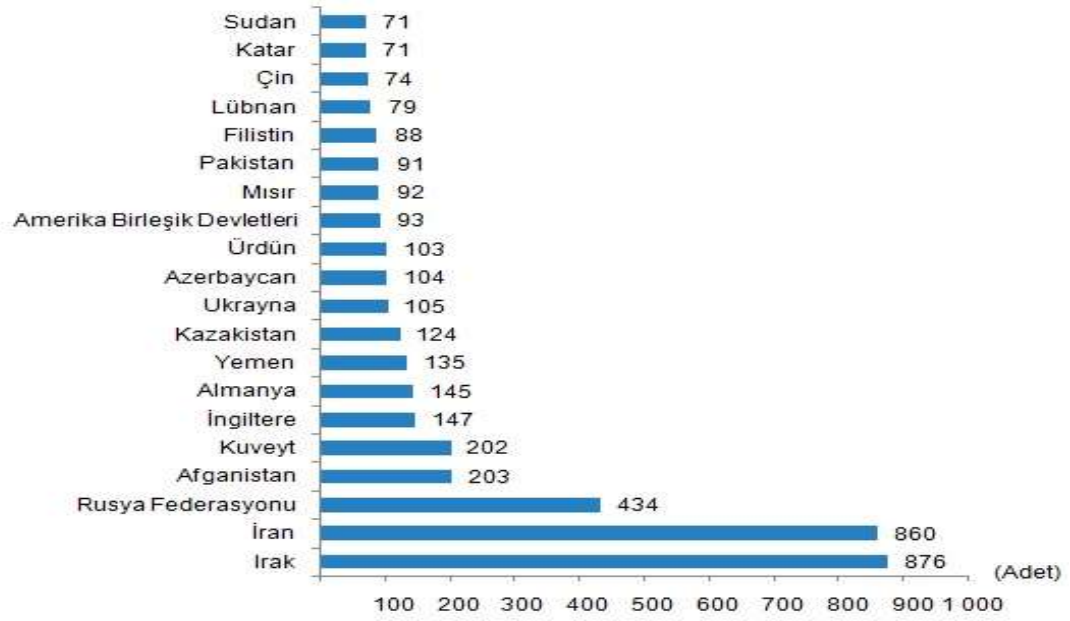
İngiltere, Almanya, Yemen, Kazakistan, Ukrayna, Azerbaycan, Ürdün, Amerika Birleşik Devletleri, Mısır, Pakistan, Filistin, Lübnan, Çin, Katar, Sudan şeklindedir.

Tablo 5.2: Ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışı,2019,2020

| Ülke Country | Konut satış sayıları ⁽¹⁾ House sale numbers ⁽¹⁾ | | | |
|--|--|-----------------------------|--|--|
| | Kasım 2019 November 2019 | Kasım 2020 November 2020 | Ocak-Kasım 2019 January-November 2019 | Ocak-Kasım 2020 January-November 2020 |
| Toplam - Total | 4 037 | 5 022 | 40 616 | 36 819 |
| Irak - Iraq | 575 | 876 | 6 699 | 5 950 |
| İran - Iran | 500 | 860 | 4 660 | 6 425 |
| Rusya Federasyonu - Russia | 300 | 434 | 2 531 | 2 729 |
| Afganistan - Afghanistan | 216 | 203 | 1 879 | 1 705 |
| Kuweyt - Kuwait | 109 | 202 | 1 730 | 1 123 |
| İngiltere - United Kingdom | 133 | 147 | 1 247 | 1 025 |
| Almanya - Germany | 154 | 145 | 1 576 | 1 151 |
| Yemen - Yemen | 109 | 135 | 1 323 | 1 029 |
| Kazakistan - Kazakhstan | 91 | 124 | 672 | 1 001 |
| Ukrayna - Ukraine | 57 | 105 | 616 | 703 |
| Azerbaycan - Azerbaijan | 91 | 104 | 1 045 | 1 124 |
| Ürdün - Jordan | 158 | 103 | 1 442 | 956 |
| Amerika Birleşik Devletleri - United States of America | 71 | 93 | 596 | 524 |
| Mısır - Egypt | 111 | 92 | 891 | 705 |
| Pakistan - Pakistan | 33 | 91 | 305 | 455 |
| Filistin - Palestine | 56 | 88 | 991 | 840 |
| Lübnan - Lebanon | 47 | 79 | 590 | 645 |
| Çin - China | 65 | 74 | 323 | 794 |
| Katar - Qatar | 59 | 71 | 650 | 444 |
| Sudan - Sudan | 23 | 71 | 262 | 350 |
| Diğer ülkeler - Other countries | 1 079 | 925 | 10 588 | 7 141 |

Kaynak: TÜİK

Veriler incelendiği ülke uyruklarına göre en çok konut satışının Irak vatandaşlarına olduğu tabloda görülmekte ve Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın alarak sıralama da Irak birinci sıradadır (Tablo 5.2). Irak'tan sonra ülke uyruklarına göre konut satışı sıralamasında 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt ülkeleri sırayı takip etmiştir. Bu ülkelere bakıldığında sıcak olan ve katı hukuk kuralları mevcut olan ülkelerin, hukuki adaletin ve eşitliğin bulunduğu, sosyal hayatın rahat olduğu, hayat kalitesinin ucuz ve kaliteli olduğu Türki devletini tercih ettikleri apaçık görülmektedir.



Şekil 5. 2: Urukrlara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Kasım 2020

(Kaynak: TÜİK)

Şekil 5.2’de belirtilmiş olan verilere göre ülkemiz yabancılar için gözde bir ülke olduğu görülmektedir. İran ve Irak ülkeleri ülkemizde daha fazla taşınmaz edinmesinin sebebi komşu ülkeler olduğu düşünülmektedir ve bu ülkeler nezdinde ülkemiz yaşam kalitesi açısından daha konforlu olduğu o ülkelerin kanunları düşünüldüğünde apaçık görülmektedir.

5.1 Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Hukuki Analizi

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesi, Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde düzenlenmiştir. Tapu kanununun 35. maddesinde belirtilen şartlarla yabancıların karşılıklılık şartı aranmaksızın taşınmaz mal edinebilecektir. Kanunlar çerçevesinde getirilen kısıtlamalar, ülkemizi korumak amaçlı olmakla birlikte yabancılara tanınan olumlu haklar yabancıların ülkemizde taşınmaz ediniminde olumlu bakış açısı oluşturmuştur. Yabancılara verilen haklar ülke vatandaşlarından ayırmadığı hatta daha avantajlı hakların bulunduğu Türkiye yabancılar hukukunun getirdiği olumlu kanunlar sebebiyle yabancılar ülkemizi hukuk açısından fazlaca tercih etmektedir. Yabancılar hukukunda ülkemizde taşınmaz edinmek isteyen yabancılara bazı kısıtlamalarda bulunmaktadır.

5.1.1 Ülkemizde Taşınmaz Edinmek İsteyen Gerçek Kişiler

Yabancı olan kişiler, kanuni kısıtlamalara uymak şartıyla, Türkiye’de niteliği açısından her türlü taşınmazı (konut, iş yeri, arsa, tarla vb.) edinebilirler [44]. Yabancıların ülkemizde yapısız taşınmaz edinilmesi durumunda taşınmaz içinde proje geliştirilmesi ve bu projenin 2 yıl ilgili Bakanlığın oluru alınması ve 2 yıl içinde Bakanlığa başvurulmaması veya proje süresinde bitirilmemesi halinde konu olan taşınmaz likidasyon hükümlerine tabidir [40]. Bu durum ise yabancıların ülkemizde taşınmaz alım-satımının kolay olduğunu göstermektedir ve bu nedenle ülkemiz yabancı gerçek kişiler için taşınmaz edinmede ilk sıralarda yer almaktadır. Peki bu açıklamalar çerçevesinde yabancı gerçek kişilerin satın alacağı taşınmazlar nelerdir sorusuna şu şekilde cevap verilebilir:

- * Tarım arazisi niteliğinde ise yabancıların edinmek istedikleri taşınmaz Tarım ve Orman Bakanlığı’ndan
- * Yabancı gerçek kişilerin edinmek istedikleri taşınmaz SİT alanında ise bu taşınmazın niteliğince Kültür ve Turizm Bakanlığı veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan, taşınmaz edinilmede uygunluk onayı alınır.

5.1.2 Ülkemizde Taşınmaz Edinmek İsteyen Tüzel Kişiler

Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarınca oluşturulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketleri yalnızca yasalarda özel hüküm bulunmasında Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Bu konuda mevzuatta özel hüküm bulunan kanunlar; Türk Petrol Kanunu, Turizm Teşvik ve Endüstri Bölgeleri Kanunu şeklindedir [44]. Bu kanunlar çerçevesinde kurulan yabancı tüzel kişiliği bulunan yabancı ticaret şirketleri dışındaki tüm tüzel kişiliklerin ülkemizde taşınmaz edinimi ve lehlerine sınırlı aynı hak tesisi mümkün değildir ki bu demek oluyor ki ülkemizi bölücü faaliyetlerde bulunabilecek tüzel kişiliklere hak verilmeyerek ülkemiz koruma altına alınmak istenmiştir. Fakat ticari şirketlere bu haklar verilerek ülkemizin de ekonomisi geliştirilmeye çalışılmıştır. Bu kanunlar ülkemizi korumak şartıyla diğer devletlerle anlaşmalı dostluklar kurulması amaçlanmıştır.

5.1.3 Yabancı Sermayeli Şirketler

Ülkemiz de oluşturulmuş olan tüzel kişiliği bulunan şirketler, antlaşmalarında bulunan kullanım konularını işletmek için taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler ve şirketlerin yabancı sermayeli şirket statüsünde değerlendirilebilmesi için; yabancı uyruklu gerçek kişilerin başka ülkelerin kanunlarınca oluşturulmuş tüzel kişilerin ve milletlerarası kuruluşların yarısı veya daha çok oranda hisse sahipleri olmaları ya da yönetimde ki kişilerin atayabilmesi ve görevden alabilmesi yetkisinin bulunması zorunludur [39].

Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunlarınca gizli olmak şartıyla şirketlerin, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgelerinde ve yine kanununca belirlenen bölge ve alanlarda bulunup bulunmadığının tespit edilmesi gerekçesiyle taşınmaz edinimleri ile ilgili valiliklerce sorgulama direkt olarak ilgili tapu müdürlüğüne yapılıp, tapu müdürlüğü ise maksimum 3 iş günü içerisinde sonuçlandırılır, ayrıca özel güvenlik bölgeler içerisinde bulunan taşınmaz edinimi taşınmazın bulunduğu valilikten izin alınması gerekir [39]. Yabancı sermayeli şirketler, taşınmaz sahip olmalarında yetki belgesine sahip olması gerekmektedir.

5.1.4 Kanuni Kısıtlamalar

Türkiye’de yalnızca Devlet başkanımızın verdiği kararla belirlenen ülke vatandaşları taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmektedir [39].

- Yabancılar ülkemizde taşınmaz malların toplamı devletin tamamın da en çok 30 hektar sahip olabilirler.
- Yabancılar ülkemizde alacakları taşınmazların toplamı özel mülkiyete konu ilçenin yüzde onunu geçememelidir.
- Yabancılar tarafından alınmak istenen taşınmaz mal “Özel Güvenlik Bölgeleri” nde ise taşınmazın bulunduğu valilikten izin alınmalıdır.
- Yabancılar ve tüzel kişiliklerce içerisinde yapı bulunmayan yapısız taşınmaz edinmelerinde 2 yıl içinde bir projenin gerçekleştirilmesi ve bu geliştirilen projeye ilgili Bakanlığın onayına verilmesi şarttır.

•Yabancı ülkelerde kendi mevzuatlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak yasalarda özel hüküm bulunması halinde taşınmaz sahip olunabilir [39].

Tablo 5.3: Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Ediniminde Kanuni Kısıtlamalar

| 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nda değişiklik öngören Yasal Düzenlemenin Adı | Yürürlük tarihi | Konuyla ilgili maddeler | İptal tarihi | İptal sebebi |
|---|-----------------|---|--------------|---|
| 3029 sayılı Kanun | 21.6.1984 | * Bakanlar Kuruluna hangi ülkelere karşılıklılık şartının uygulanmayacağını belirleme ve yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal alım ve satımlarda yüzde 25'i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini tespiti yetkisi verilmiştir. | 13.6.1985 | * Bakanlar kuruluna verilen yetkinin sınırlarının belirsiz olması ve bu yetkinin yasama yetkisinin devri anlamına gelmesi sebebiyle |
| 3278 sayılı Kanun | 22.4.1986 | * Milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyuşandığı gerçek kişilerin müttekabiliyet (Karşılıklılık) şartından istisna edileceğine karar verebilir. * Alım- satımlarda satış bedelinin %25'ini geçmeyecek miktarda Toplu Konut Fonuna alınacak fon oranını ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir. | 9.10.1986 | * Bakanlar kuruluna verilen yetki sınırının belirsiz olması sebebiyle |
| 4916 sayılı Kanun | 3.7.2003 | * Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı ülkelerde o ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de 30 hektar ile sınırlı olmak üzere taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. * Yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinmesinde karşılıklılık koşulu kaldırılmıştır. | 14.03.2005 | * Karşılıklılık ilkesinin ihlâl edildiği ve ilkenin içi boşaltılmış biçimde ele alınması sebebiyle |
| 5444 sayılı Kanun | 29.12.2005 | * Tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinebileceklerdir * Yabancı gerçek kişilerin ülke genelinde alabileceği maksimum taşınmaz alanı 2.5 hektardır. Bakanlar Kuruluna bu miktarı otuz hektara kadar artırma yetkisi verilmiştir. | | * Bakanlar Kuruluna tanınan iki buçuk hektarlık taşınmaz edinme sınırını on iki katına kadar artırma yetkisinin ölçsüz olması sebebiyle |
| 5782 sayılı Kanun | 3.7.2008 | * Yabancı gerçek kişiler, ilçelerin imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. | Yürürlükte | |
| 6302 sayılı Kanun | 3.5.2012 | * Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler, Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. | Yürürlükte | |

Yabancıların ülkemizde taşınmaz edinimi için uygulanmakta olan kanunlara ve kanun kısıtlamalarına bakılarak en çok taşınmaz ediniminin Irak ve İran ülkeleri olması, uygulamalarımızın yabancıları zorlamayacak kanunlara sahip olduğumuzu göstermektedir. Kanunlarımız kendi vatandaşlarımızla yabancıları aynı statüde gibi kabul etmeye çalışmış yabancıların haklarını korumak ve de kendi benliğimizi korumak için kanun ve kısıtlamalar düzenlemiştir. Kanunlarımız sürekli bir değişim içindedir (Tablo 5.3)

5.2 Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Ekonomik Analizi

Yabancı kişilerin ülkemizde konut sahip olmalarının ekonomik açıdan incelendiğinde ülkemize olumlu etkilerinin yanında olumsuz etkilerinin de olduğu görülmüştür. Kuşadası ve Didim’ de yapılmış olan bir çalışmada burada bulunan yerli halkın yabancı kişilerin taşınmaz edinimleri nedeniyle konut ve iş yerlerinin fiyatlarının ve kira bedellerinin artacağı ve bununla birlikte burada yaşayan halkın bu sefer burada taşınmaz edinmeleri güçlenmiştir ve geçim olarak da zorluğa sebebiyet vermiştir [22]. Başka bir çalışma da ise İspanya’da yapılan bir çalışmada yabancıların, İspanya’da taşınmaz edinebilme hakkının olmasıyla ülkede taşınmazlarda fiyat artışı olmuş ve bununla birlikte ülke vatandaşlarının ve geliri düşük halkın geçim sıkıntısı çektiği belirlenmiştir [31]. Yine başka bir çalışmada ise seyahat şirketleri ve otel gibi yerlerin yabancıların taşınmaz edinmesinden dolayı yabancıların kendi mekanlarını tercih etmemeleri ekonomik açıdan zorladığı belirtilmiştir [31]. Buna benzer başka bir çalışma da Fethiye’de yabancıların konut edinmesi yerli halkı hem ekonomik açıdan hem de turizm açısından olumsuz etkilediği belirlenmiştir [31].

250 bin dolarlık gayrimenkul yatırımı yapan yabancı uyruklu kişiler, Türkiye’den vatandaşlık alabilmektedir. Bu açıdan vatandaşlık elde eden ülkeler arasında en çok İran, Irak ve Suriye vatandaşlarının olduğu gözükmektedir. Bununla birlikte yabancı yatırımcıların Türkiye’de ev satın alabilmesiyle yabancılara yönelik yapılan gayrimenkul satışlarının arttığı görülmektedir. Yabancıların taşınmaz edinimi Türkiye ekonomisini olumlu olarak etkilediği düşünülse de bu açıklanan ifadelerden yola çıkarak yerli halkı zora soktuğu görülmektedir. Hal böyle olunca yabancıların ülkemize turistik açıdan gelmesi olumlu olsa da taşınmaz edinmesi anlık nakit girişine

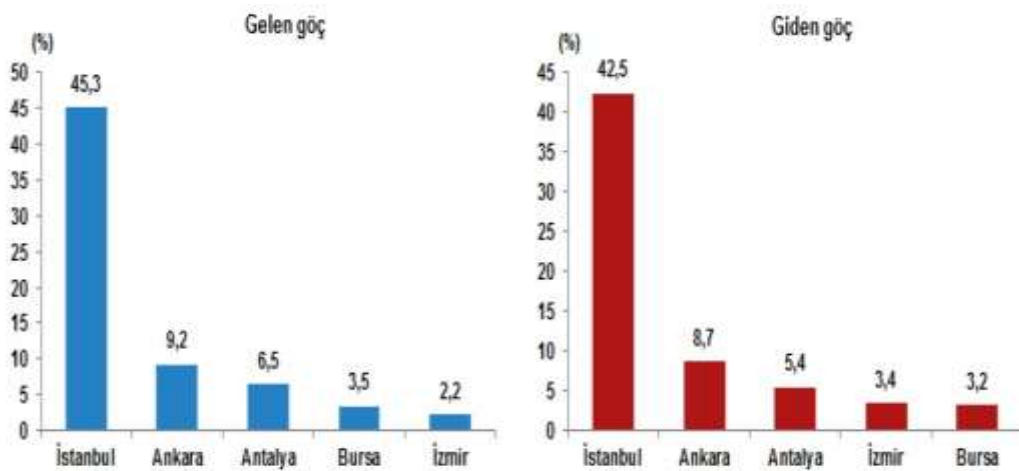
daha sonra ise bir getirisi olmaması ve hatta yerli halkı zor duruma soktuğu, ekonomiyi olumsuz etkilediği düşünülmektedir.

Ekonomimizi olumlu etkilediği düşüncesiyle yabancılara konut satışı çok eleştirilmese de taşınmaz edinme yoluyla ülkemize yerleşen belli milletten oluşan topluluklar ülkemizde huzuru bozan olaylara karıştığı düşünülmektedir.

5.3 Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Coğrafik Analizi

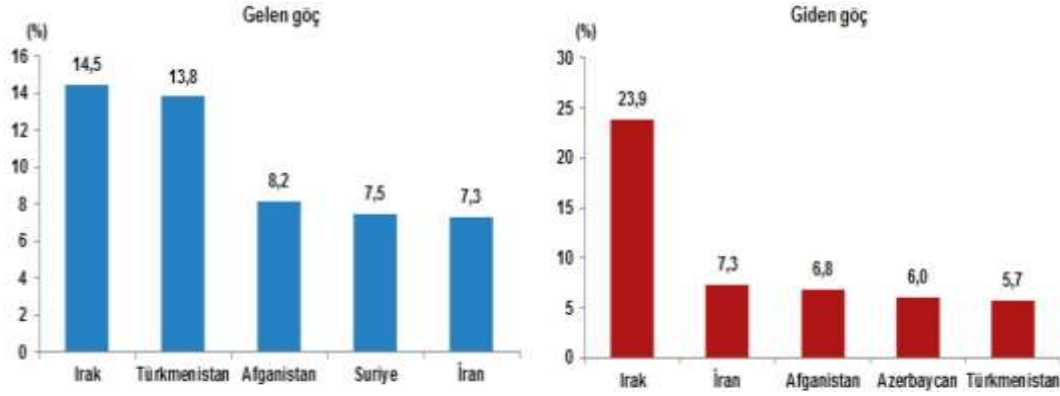
Asya ve Avrupa kıtalarının birleştiren köprü görevinde bulunan Türkiye, her bakımından en güçlü kıta kesimidir. Türkiye Akdeniz'i Karadeniz'e bağlayan, Balkanlar, Kafkaslar ve Orta Doğu'yu birleştiren ve yüzyıllarca değişik medeniyetlerin beşiği olan bir ülkedir. Türkiye, doğu ve batı kültürünü bir araya getiren bölge olmakla beraber, tüm Türk Dünyasının da merkezi konumundadır. Bundan dolayı Türkiye'nin bu eşsiz coğrafi yapısı yabancı ülke vatandaşlarını oldukça cezbetmektedir.

İçişleri Bakanın Aralık 2019'da yapmış olduğu bir açıklamaya göre, Türkiye'de birçok uyruklardan ikamet izniyle kalanların sayısını 1 milyon 70 bin 155'tir. Ayrıca uluslararası koruma kapsamındakilerin sayısının ise 324 bin 161 olduğu ifade edilmiştir. Buna göre Türkiye'de toplam 5 milyon 74 bin 908 yabancımanın bulunduğunu belirtmiştir (TUİK, 2019).



Şekil 5. 3: Türkiye'ye gelen ve Türkiye'den giden göçün en fazla olduğu 5 il, (Kaynak: TUİK)

Türkiye'ye 2019 yılında gelenlerin iller bazında incelendiğinde, %45,3 oranı ile en fazla göç alan ilin İstanbul olduğu görülmüş ve İstanbul'u, %9,2 ile Ankara, %6,5 ile Antalya, %3,5 ile Bursa ve %2,2 ile İzmir takip etmiştir (Şekil 5.3) (TUİK,2019).



Şekil 5. 4: Vatandaşlık ülkesine göre Türkiye'ye gelen ve Türkiye'den giden göçün en fazla olduğu ilk 5 ülke, (Kaynak: TUİK)

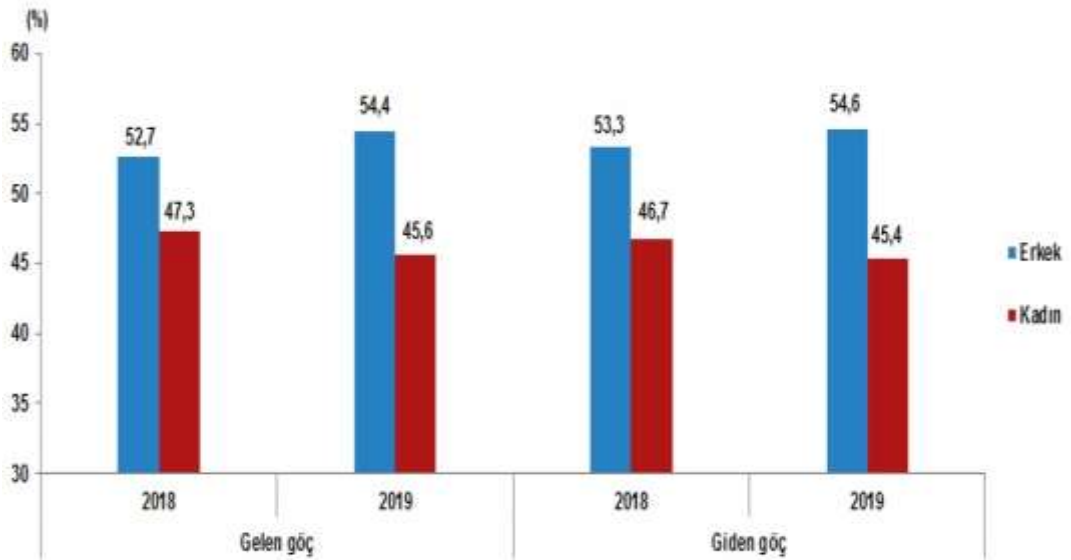
Türkiye'ye 2019 yılında gelen yabancı uyruklu nüfus içinde ülke bazında incelendiğinde ilk sırayı %14,5 oranla Irak vatandaşları alırken, Irak'ı, %13,8 ile Türkmenistan, %8,2 ile Afganistan, %7,5 ile Suriye ve %7,3 ile İran vatandaşları izledi (Şekil 5.4) (TUİK, 2019).

Türkiye'den göç eden yabancı uyruklu nüfus içinde ilk sırayı %23,9 ile yine Irak alırken, Irak'ı, %7,3 İran, %6,8 Afganistan, %6, Azerbaycan ve %5,7 ile Türkmenistan vatandaşları takip etti (Şekil 5.4) (TUİK,2019).

5.4 Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Demografik Analizi

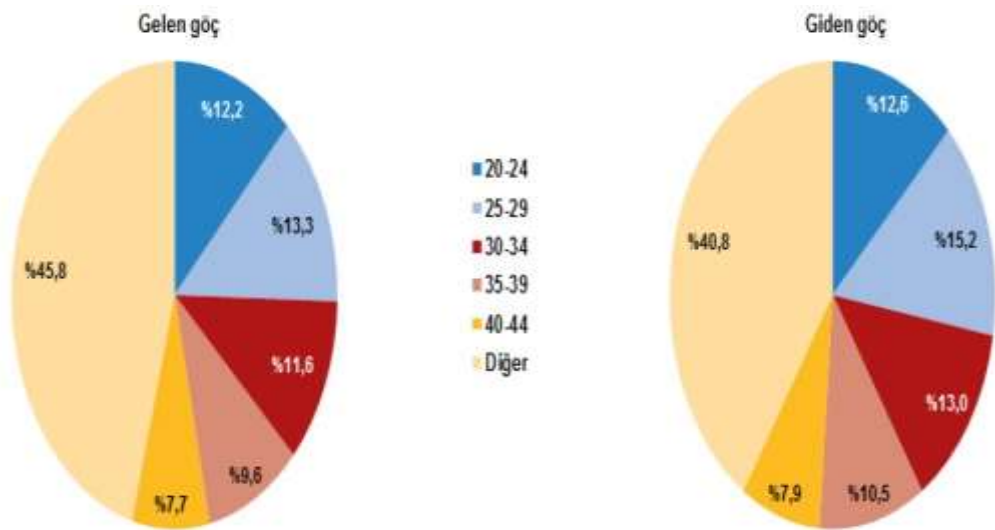
Ülkemizin yüzölçümüne bakıldığında 785.347 kilometrekare olduğu tespit edilmiş ve Türkiye idari olarak 81 ilden oluşmaktadır (TUİK,2019). Türkiye'de ilk defa düzenli bir şekilde nüfus sayımı 1927 yılında, ikinci nüfus sayımı ise 1923 yılında yapılmış olup sonraki nüfus sayımları 1930-1990 yılları arasında 0 ve 5 ile biten her dönemde nüfus sayımı yapılmış ve 1990 yapılmış olan nüfus sayımından sonra ise 10 yılda bir nüfus sayımı yapılması gerekliliği kararı verilmiştir (TUİK,2019). Son nüfus sayımı çalışmaları ise 200 yılında yapılmış olup daha sonra adrese dayalı nüfus kayıt sistemi (ADNKS)'ne geçilmiştir (TUİK,2019). Adrese Dayalı Nüfus Sayımı sonuçlarınc Türkiye'nin nüfusu 31 Aralık 2019 itibarıyla 83 milyon 154 bin 997'ye ulaştı. Bir

önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artış gözlemlendi (TUİK,2019). Şekil 5.5'te görüldüğü üzere 2019 yılında yurt dışından ülkemize gelenlerin bir önceki yıla göre yüzde 17,2 artarak 677 bin 42 kişi olduğu, bu göç eden kimselerin yüzde 54,4 ünün erkek, yüzde 45,6 sının kadın olduğu belirlenmiştir (TUİK,2019).



Şekil 5. 5: Türkiye'ye gelen ve Türkiye'den giden göçün cinsiyete göre dağılımı, 2018, 2019 (Kaynak: TUİK)

Ülkemizde 2019 yılında gelenlerin yaş gruplaması incelediğimizde, TUİK verilerine göre en çok ülkemize gelen yabancıların yüzde 13,3 ile 25-29 yaş aralığında olduğu, 30-34 yaş aralığının gelen yabancıların yüzde 11,6'sını olduğu, 20-24 yaş aralığında ki kişiler ise gelen yabancıların yüzde 12,2 olarak belirlenmiştir (Şekil 5.6).



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Şekil 5. 6: Türkiye'ye gelen ve Türkiye'den giden göçün en fazla olduğu ilk 5 yaş grubu, 2019 (Kaynak: TUİK)

Bölüm 6

6. Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Tercihlerin Belirlenmesi: İzmir Örneği

6.1 Analitik Hiyerarşi Süreci (AHP)

AHP ilk kez 1968 yılında Myers ve Alpert tarafından ortaya konmuş ve 1977 yılında Saaty tarafından bir model olarak geliştirilerek karar verme problemlerinin çözümünde kullanılabilir ve AHP, karar hiyerarşisinin tanımlanabilmesi durumunda kullanılan, kararı etkileyen faktörler açısından karar noktalarının yüzde dağılımlarını veren bir karar verme ve tahminleme yöntemi olarak açıklanabilir [4].

AHP bir karar hiyerarşisi üzerinde, önceden tanımlanmış bir karşılaştırma skalası kullanılarak gerek kararı etkileyen faktörler ve gerekse bu faktörler açısından karar noktalarının önem değerleri açısından, birebir karşılaştırmalara dayanmaktadır. Sonuçta önem farklılıkları, karar noktaları üzerinde yüzde dağılıma dönüşmektedir.

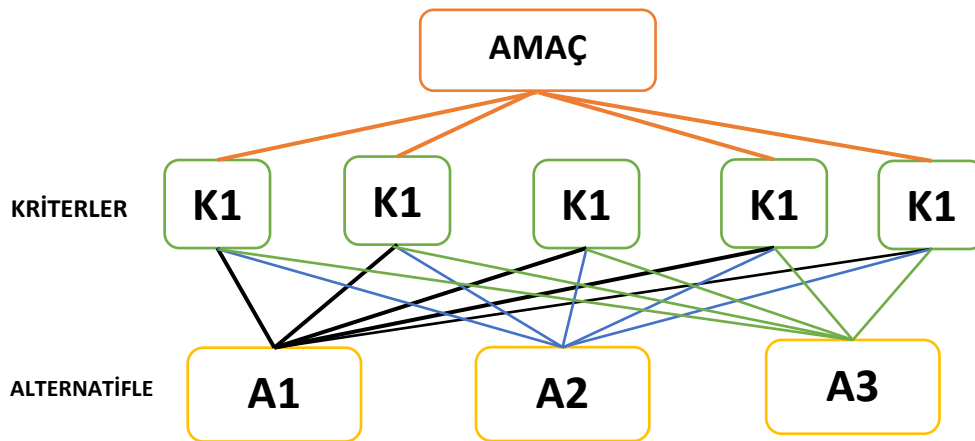
Saaty tarafından geliştirilen bu AHP yöntemi, karar alınırken nicel ölçüt ve nitel ölçütleri kıymetlendirebilen, grupların ya da bireylerin tercih ettiklerine göre, deneyimleri ve sezgilerine göre, bilgi, yargı ve düşüncelerine göre karar aşamasına eklenebilen, karmaşık problemlerin hiyerarşik bir yapı içinde ele alınarak çözülmesini sağlayan bir Çok Kriterli Karar Verme yöntemidir. Karar verici hem objektif hem de nesnel düşüncelerini karar sürecine ekleyebilmektedir. Böylece bu durum, karar vericiye kendi karar verme mekanizmalarını tanıma fırsatını sağlamaktadır.

AHP yönteminde oluşturulan işlem adımları minimum üç kademededen oluşmaktadır (Şekil 6.1). Aşama sırasında en üst aşamada amaç ve bir alt aşamada ana ölçütler eğer varsa ana kriter altında da alt kriterler ve en alt aşamada ise karar tercihleri vardır. İkili olarak yapılan karşılaştırmalar doğru olması için ölçütlerin sayıca doğru belirlenmeli ve ölçütler tek tek hepsi de doğru şekilde ifade edilmelidir [14]. Ölçütler benzen

özelliikli olanlar şeklinde dikkatlice sınıflandırılır ve Analitik Hiyerarşi Prosesi yönteminde, birçok ölçüt uygulanabilmektedir. Kararların alınması için çok iyi bir yöntemdir. Duyarlılık analizi sayesinde sonucun esnekliğini analiz etmek mümkündür. Hiyerarşinin ve ikili karşılaştırma matrislerinin oluşturulması nesnel olduğundan dolayı, deneyimli ve konusunda uzman kişilere ihtiyaç vardır [40]. Sonraki işlem adımında ise; ikili karşılaştırma matrisleri meydana getirilerek karar vericinin karşılaştırma yapması beklenilmektedir [41]. Bu ikili şekilde yapılmış olan karşılaştırma adımları yapıldıktan sonra bunların tutarlı olup olmadığı teste tabi tutulur. Test sonucunda varsa düzeltmelerin yapılması gerekmektedir. Yapılan tutarlılık test pozitif bir sonuç vermişse oluşturulan ikili karşılaştırma matrislerinin öz vektörleri hesaplanır [41].

AHP’de öz vektörlerin hesaplanmasında yapılmış olan ikili karşılaştırmalar köşegenlere yerleştirilir ve köşegenleri 1’dir [41]. Karşılaştırma matrislerinden sonra, karşılaştırma matrisindeki her sütuna ait değerler bulunduğu sütun değerleri toplamına bölünerek normalize edilmiş matris değerleri elde edilir ve satır değerlerinin ortalaması hesaplanarak öz vektör değerleri bulunmuş olur [42]. Sonda ki basamak tüm alt ve üst kriterlerin ağırlık hesaplamaları yapılır [41].

AHP yöntemi işlem adımları aşağıda bunan sıralama şeklindedir.



Şekil 6. 1: Analitik Hiyerarşik Yapı

Adım 1: Karar Verme Problemi Tanımlanır.

Karar verme probleminin tanımlanması, iki aşamadan oluşturulur. Birinci aşamada karar noktaları saptanır. İkinci aşamada ise karar noktalarını etkileyen faktörler saptanır.

Adım 2: Faktörler Arası Karşılaştırma Matrisi Oluşturulur.

Faktörler arası karşılaştırma matrisi, boyutlu bir kare matristir. Bu matrisin köşegeni üzerindeki matris bileşenleri 1 değerini alır. Karşılaştırma matrisi aşağıda gösterilmiştir. Faktörlerin karşılaştırılması, birbirlerine göre sahip oldukları önem değerlerine göre birebir ve karşılıklı yapılıır. Faktörlerin birebir karşılıklı karşılaştırılmasında Tablo 6.1'deki önem skalası kullanılır.

$$A = \begin{bmatrix} 1 & a_{12} & \dots & a_{1n} \\ a_{21} = 1/a_{12} & 1 & \dots & a_{2n} \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ \vdots & \vdots & \vdots & \vdots \\ a_{n1} = 1/a_{1n} & a_{n2} = 1/a_{2n} & \dots & 1 \end{bmatrix}$$

Tablo 6. 1: Karşılaştırma Ölçeği

| Önem Değerleri | Değer Tanımları |
|----------------|---|
| 1 | Her iki faktörün eşit öneme sahip olması durumu |
| 3 | 1. Faktörün 2. faktörden daha önemli olması durumu |
| 5 | 1. Faktörün 2. faktörden çok önemli olması durumu |
| 7 | 1. Faktörün 2. faktöre nazaran çok güçlü bir öneme sahip olması durumu |
| 9 | 1. Faktörün 2. faktöre nazaran mutlak üstün bir öneme sahip olması durumu |
| 2,4,6,8 | Ara değerler |

Adım 3: Faktörlerin Yüzde Önem Dağılımları Belirlenir.

Karşılaştırma matrisi, faktörlerin birbirlerine göre önem seviyelerini belirli bir mantık içerisinde gösterir. Ancak bu faktörlerin bütün içerisindeki ağırlıklarını, diğer bir deyişle yüzde önem dağılımlarını belirlemek için, karşılaştırma matrisini oluşturan sütun vektörlerinden yararlanılır ve n adet ve n bileşenli B sütun vektörü oluşturulur.

B sütun vektörlerinin hesaplanmasında (6.1) formülünden yararlanılır. Yukarıda anlatılan adımlar diğer değerlendirme faktörleri içinde tekrarlandığında faktör sayısı kadar B sütun vektörü elde edilecektir. N adet B sütun vektörü, bir matris formatında bir araya getirildiğinde ise aşağıda gösterilen C matrisi oluşturulacaktır.

C matrisinden yararlanarak, faktörlerin birbirlerine göre önem değerlerini gösteren yüzde önem dağılımları elde edilebilir. Bunun için (6.2) formülünde gösterildiği gibi C matrisini oluşturan satır bileşenlerinin aritmetik ortalaması alınır ve Öncelik Vektörü olarak adlandırılan W sütun vektörü elde edilir.

$$B_j = \begin{bmatrix} b_{1j} \\ b_{2j} \\ \vdots \\ b_{nj} \end{bmatrix} \quad b_{ij} = \frac{a_{ij}}{\sum_{i=1}^n a_{ij}} \quad (6.1)$$

$$C = \begin{bmatrix} c_{11} & c_{12} & \dots & c_{1n} \\ c_{21} & c_{22} & \dots & c_{2n} \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ c_{n1} & c_{n2} & \dots & c_{nn} \end{bmatrix} \quad w_i = \frac{\sum_{j=1}^n c_{ij}}{n} \quad w = \begin{bmatrix} w_1 \\ w_2 \\ \vdots \\ w_n \end{bmatrix} \quad (6.2)$$

Adım 4: Faktör Kıyaslamalarındaki Tutarlılık Ölçülür.

AHP kendi içinde ne kadar tutarlı bir sistematığe sahip olsa da sonuçların gerçekliği doğal olarak, karar vericinin faktörler arasında yaptığı birebir karşılaştırmadaki tutarlılığa bağlı olacaktır. AHP bu karşılaştırmalardaki tutarlılığın ölçülebilmesi için bir süreç önermektedir. Sonuçta elde edilen Tutarlılık Oranı (CR) ile, bulunan öncelik vektörünün ve dolayısıyla faktörler arasında yapılan birebir karşılaştırmaların tutarlılığın test edilebilmesi imkanı sağlamaktadır. AHP, CR hesaplamasının özünü, faktör sayısı ile Temel Değer adı verilen (λ) bir katsayının karşılaştırılmasına dayandırmaktadır. λ 'nın hesaplanması için 6.4 formülü yardımıyla öncelikle A karşılaştırma matrisi ile W öncelik vektörünün matris çarpımından D sütun vektörü elde edilir. (6.3 ve 6.4) formüllerinde tanımlandığı gibi, bulunan D sütun vektörü ile W sütun vektörünün karşılıklı elemanlarının bölümünden her bir değerlendirme faktörüne ilişkin temel değer (E) elde edilir. Bu değerlerin aritmetik ortalaması (6.4) ise karşılaştırmaya ilişkin temel değeri (I) verir. I hesaplandıktan sonra Tutarlılık

Göstergesi (CI), (6.5) formülünden yararlanarak hesaplanabilir ve 6.6 formülüyle CR hesaplanır. RI değerleri Tablo 6.2'den yararlanılır.

$$D = \begin{bmatrix} a_{11} & a_{12} & \dots & a_{1n} \\ a_{21} & a_{22} & \dots & a_{2n} \\ \cdot & & & \cdot \\ \cdot & & & \cdot \\ \cdot & & & \cdot \\ a_{n1} & a_{n2} & \dots & a_{nn} \end{bmatrix} x \begin{bmatrix} w_1 \\ w_2 \\ \cdot \\ \cdot \\ \cdot \\ w_n \end{bmatrix} \quad (6.3)$$

$$E_i = \frac{d_i}{w_i} \quad (i=1,2,\dots,n) \quad (6.5) \quad CI = \frac{\lambda - n}{n-1} \quad (6.5)$$

$$\lambda = \frac{\sum_{i=1}^n E_i}{n} \quad (6.4) \quad CR = \frac{CI}{RI} \quad (6.6)$$

Tablo 6. 2: Karşılaştırma matrislerinin boyutlarına göre RI değerleri

| N | RI | N | RI |
|---|------|----|------|
| 1 | 0 | 8 | 1,41 |
| 2 | 0 | 9 | 1,45 |
| 3 | 0,58 | 10 | 1,49 |
| 4 | 0,90 | 11 | 1,51 |
| 5 | 1,12 | 12 | 1,48 |
| 6 | 1,24 | 13 | 1,56 |

Adım 5: Her Bir Faktör İçin, m Karar Noktasındaki Yüzde Önem Dağılımları Bulunur.

Bu aşamada her bir faktör açısından karar noktalarının yüzde önem dağılımları belirlenir. Ancak bu kez her bir faktör için karar noktalarında kullanılacak G karşılaştırma matrislerinin boyutu mxm olacaktır. Her bir karşılaştırma işleminden sonra boyutlu ve değerlendirilen faktörün karar noktalarına göre yüzde dağılımlarını gösteren S sütun vektörleri elde edilir.

$$S_i = \begin{bmatrix} s_{11} \\ s_{21} \\ \cdot \\ \cdot \\ \cdot \\ s_{m1} \end{bmatrix}$$

Adım 6: Karar Noktalarındaki Sonuç Dağılımının Bulunması

Bu aşamada öncelikle, yukarıda anlatılan n tane mx1 boyutlu S sütun vektöründen meydana gelen ve mxn boyutlu K karar matrisi oluşturulur. Karar matrisi aşağıda tanımlanmıştır. Sonuçta karar matrisi W sütun vektörü (öncelik vektörü) ile aşağıdaki

gibi çarpıldığında ise m elemanlı L sütun vektörü elde edilir. L sütun vektörü karar noktalarının yüzde dağılımını verir. Diğer bir deyişle vektörün elemanlarının toplamı 1'dir. Bu dağılım aynı zamanda karar noktalarının önem sırasını da gösterir.

6.2 AHP Yöntemi ile İlgili Literatür Çalışması

Bu başlık altında, AHP yöntemiyle yapılan çalışmalar özetlenmeye çalışılmıştır. AHP yöntemine ilişkin literatür taraması, maddeler halinde aşağıda yer verilmektedir.

- Nuri Ömürbek, Seda Üstündağ ve Özlem Ceyda Helvacıoğlu (2013)'nin yapmış olduğu çalışmalarında ÇKKV verme yöntemi olan AHP yöntemi kullanılarak nitel ve nicel değerler bir arada değerlendirilebilmiştir. Bu çalışmada AHP yöntemini Isparta Bölgesinde hayvancılık yapılabilecek alanların belirlenmesi için kullanılmış ve uygulamada 7 ilçe farklı kriter belirlenerek karşılaştırmalar yapılmış sonuç olarak en uygun hayvancılık yapılabilecek kuruluş alanı belirlenmiştir [41].
- Ekin Akdeniz çalışmasında, bir işletmede farklı farklı alternatiflerle bu işletmede çalışan personeller arasından en iyi çalışanın seçilmesi için AHP yöntemi kullanılmıştır [43].
- İrem Figen Gülenç ve Gülşah Aydın Bilgin (2010) yaptığı çalışmasında AHP yöntemi yardımıyla sanayi yapıları yapımında faaliyet gösteren bir işletmede en iyi yatırımın hangisi olduğu konusunda en önemli olandan en önemsiz olan sıralaması yapılarak en uygun ve önemli olan alternatif belirlenmiştir. Çalışma sonunda karar vericiler tarafından alternatiflerle ilişkili elde edilen sıralamaların güvenilir olduğu kararını vermişlerdir [44].
- Nuri Ömürbek ve Ali Şimşek (2014) çalışmasında AHP ve ANP yöntemi kullanılmış ve çalışmada üniversite öğretim elemanlarının yapmış olduğu internet üzerinde alışveriş yaptıkları sitelerin tespit edilmesinde etkili olan kriterlerin önem derecelerinin ve alışverişte en uygun olan sitelerin belirlenmesinde AHP yöntemi kullanılmış ve bu yöntemle online alışveriş sitesi seçiminde pozitif özellikler, negatif özellikler, ödeme seçenekleri ve ürün yelpazesi şeklinde 4 ana kriter olduğu belirlenmiş sonuç olarak AHP ve ANP yöntem sonuçları karşılaştırılmıştır [45].
- Cihan Yalçın ve Mustafa Yüce (2020) geomatik dergisinde yayınlamış olduğu bir çalışmada yenilenebilir enerji kaynaklarından olan Güneş Enerji Santralleri (GES) nin yatırım alanlarının belirlenmesi için uzaktan algılama, coğrafi bilgi

sistemleri (CBS) ve analitik hiyerarşi prosesi (AHP) metotları kullanılmıştır. Uygulama sonrasında güneş enerji sistemleri için en uygun santral alanı belirlenmiştir [46].

- Serap Yurttakalan ve Cavit Yeşilyurt (2020) Manas Sosyal Araştırmalar Dergisinde yayınlamış olduğu çalışmasında Türkiye'deki kayak merkezi seçimlerinde müşterilerin hangi kayak merkezlerini tercih ettiklerini ne tür kriterler dikkat edildiği AHP yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. 18 kayak merkezi ve 20 kriter AHP yöntemiyle incelenmiş ve belirlenen alternatifler arasında da en çok tercih edilen kayak merkezinin Bursa Uludağ Kayak Merkezi olduğu kararı verilmiştir [47].
- Arzu Yiğit ve Mehmet Beşir Demirbaş (2020) yapmış olduğu bir çalışmada AHP yöntemi kullanılarak Türkiye'nin medikal turizm alanındaki güçlü yönler, zayıf yönler ve tehditlere karşı geliştirilecek stratejiler geliştirilerek önem derecelendirmeleri yapılmıştır [48].
- Yasin Ülger ve Nuray Tosunoğlu (2020) İşletme Araştırmaları Dergisi'nde yayınlamış oldukları çalışmasında eczacı olan kimselerin satın almasındaki kararına etkileyen kriterlerin AHP yöntemiyle önem derecelerine göre belirlenmesi uygulanmıştır. Bu çalışmada 10 eczane sahibiyle anket çalışması yapılarak elde edilmiş olan veriler doğrultusunda eczacıların satın alma kararını etkileyen en önemli faktörlerin ne olduğu AHP yöntemiyle bulunmuştur [49].
- Majid Aghlmand, Mehmet İnanç Onur ve Reza Talaei (2020) Avrupa Bilim ve Teknoloji Dergisi'nde yayınlamış olan çalışmasında Analitik Hiyerarşi Süreci (AHP) yöntemi ve Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) kullanılarak, İran'ın Ardabil bölgesindeki Saqezchi, heyelan duyarlılık haritası uygulaması için 9 adet parametre oluşturulmuştur. Bu 9 parametrenin heyelan oluşumuna katkısı, (AHP) yöntemleriyle incelenip, ağırlıkları hesaplanarak heyelan duyarlılık haritası oluşturulmuştur [50].
- Öznur Arslan (2020) İşletme Araştırmaları Dergisinde yayınlamış olduğu çalışması Sivas'ta ki işletme yöneticileri tarafından meslek mensuplarının tercihlerini etkileyen alternatifler belirlenerek AHP yöntemiyle ağırlık andırmaları hesaplanıp en önemli kriterin hangisi olduğunun bulunmasıdır [51].
- Yağmur Ballica (2020)'nin yapmış olduğu çalışmada, savunma sanayisinde uzman çalışanlar ile yapılmış olan görüşmeler üzerine 6 proje alternatifi belirlenmiş ve 11

kriter oluşturularak AHP yöntemi kullanılmış, bu yöntemle ikili karşılaştırmalar yapıp ağırlıklandırmalar hesaplanarak önceliklendirme işlemi yapılmıştır [52].

- Vecihi Yiğit, Nazlı Nisa Demir, Hisham Alidrisi ve Mehmet Emin Aydın (2020)'nin yapmış olduğu “Bulanık AHP Yöntemiyle Kullanılarak Elektrik Dağıtım Verimliliği Etkileyen Faktörlerin Ortaya Çıkarılması: Örnek Bir Çalışma” çalışmasında elektrik dağıtım şirketlerinin verimliliğini etkileyen kriterler ve bu kriterlerin ağırlıklandırılması AHP yöntemiyle ortaya çıkarılmıştır. Çalışmada öncelikle Aras EDAŞ ile görüşmeler yapıp, yapılan anket çalışması sonucunda da ana faktör ve alt faktörler şeklinde hiyerarşik bir yapı oluşturulmuştur. Bu faktörler AHP yöntemiyle değerlendirilerek elektrik dağıtım verimliliğine en çok etkileyen kriter bulunmuştur [53].
- Ziya Gökalp Göktolga ve Burcu Gökalp (2012) yaptığı çalışmasında çok kriterli karar verme yöntemlerinden olan AHP yöntemiyle iş seçimini en çok etkileyen kriter belirlenmiştir. Çalışmada 7 değişik iş seçim alternatifi ve 5 değişik iş tercih kriteri belirlenmiş, Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nde öğrenim gören 216 öğrenciye anket çalışması düzenlenmiş ve ikili karşılaştırmalar yani AHP yöntemi kullanılarak yapıp ağırlıklandırmalar hesaplanmıştır. Sonuç olarak iş seçiminde en fazla ağırlığa sahip kriter belirlenmiştir [54].
- Ersin Arslan (2017) “Trabzon, Batum ve Poti Limanlarının Rekabet Açısından AHP Yöntemi ile Değerlendirilmesi” başlıklı tez çalışmasında ise Trabzon, Batum ve Poti limanları karşılaştırılarak, limanların birbiriyle olan rekabetlerini belirleyen nitel ve nicel ifadelerin bir arada bulunduğu unsurları AHP yöntemiyle değerlendirip, verilerin analizi yapılmıştır [55].
- Mehmet Aziz Sayar (2018) tez çalışmasında Şanlıurfa İli Suruç İlçesinde kurulması planlanan Çadırkent'in nerede kurulmasına ilişkin 200 adet hazine arazisi içerisinde 5 adet hazine parseli belirlenmiş ve karar vericinin en doğru kararı vermesi sağlanmıştır [56].
- Keziban Ülke (2016) çalışmasında uzman görüşleri alınarak AVM kuruluş yeri için 10 kriter ve 8 alternatif belirlenmiş ve Çorum şehrinde yaşayan 40 kişi ile yüz yüze anket çalışması yapılmış, elde edilen veriler Expert Choice programı kullanılarak analiz edilmiş ve yorumlanmıştır, en önemli kriterlerle en uygun yerin tespiti yapılmıştır [57].

- Fatma Ekşici (2020) çalışmasında farklı sektörlerde çalışan rastgele seçilmiş 101 kişiyle hazırlanmış olan anket sorularına cevaplandırılması üzere bir çalışma yapılmıştır. Bu anket sonucunda elde edilen verilerle uzman 5 çevre mühendisinin puanlandırılması işlemi AHP yöntemiyle sağlanmıştır ve sonuç olarak endüstriyel atık yönetiminde kritik başarı faktörleri AHP yöntemiyle belirlenmiştir [58].
- Erol İmren (2011) tez çalışmasında yeni kurulacak olan bir işletmenin en iyi olacak yerinin seçiminde en önemli kriterlerin tespiti amaçlanmıştır. Bu çalışmada ekonomi, üretim ve Pazar payı ile çevresi şeklinde dört kriter belirlenmiş ve bu kriterler doğrultusunda iş yeri kurulumu için en uygun yerin tespiti yapılmıştır [59].
- Ahmet Şerif Yılmaz (2017) tez çalışmasında AHP yöntemiyle ekspertiz raporları kullanılarak gayrimenkul değerlerinin tespiti çalışması yapmış ve konutların doğru değerlendirme tespitleri yapılması sağlanmıştır [60].
- Hacer Nur SağlAMYÜREK (2018) yapmış olduğu tez çalışmasında sekiz alternatif il belirlenmiş ve bir anket çalışması düzenlenmiştir. Anket verileriyle oluşturulmuş olan modellemeyle AHP yöntemi kullanılarak analiz edilmiş ve analiz sonucu değerlendirme yapılmıştır [61].
- Eda Yılmaz (2018) tıp alanında okuyan öğrencilerin tercih ettiği uzmanlık alanlarına göre bir çalışma yapılmış ve AHP karar verme yöntemiyle en çok tercih edilen uzmanlık alanları önem derece yüzdeleriyle belirlenmeye çalışılmıştır [62].
- Bu çalışmada da Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimi tercihleri için İzmir bölgesinde emlakçılar aracılığıyla yapılmış olan anketler doğrultusunda yabancıların en çok tercih ettiği kriterler belirlenmiş, bu kriterler baz alınarak alternatifler belirlenmiş ve AHP yöntemi kullanılarak ağırlıklandırmaları hesaplanmıştır. Bu değerlendirmeler sonucunda yabancıların taşınmaz mal ediniminde en çok tercih ettiği kriterler bulunmuştur.

Literatür çalışmalarına bakıldığında birçok nitel ve nicel ifadelerin bir arada olduğu çok karmaşık yapılı sorunlar olduğu ve bu sorunlara çözümünde en iyi ve en çok tercih edilen çözüm yönteminin AHP yönteminin olduğu görülmektedir.

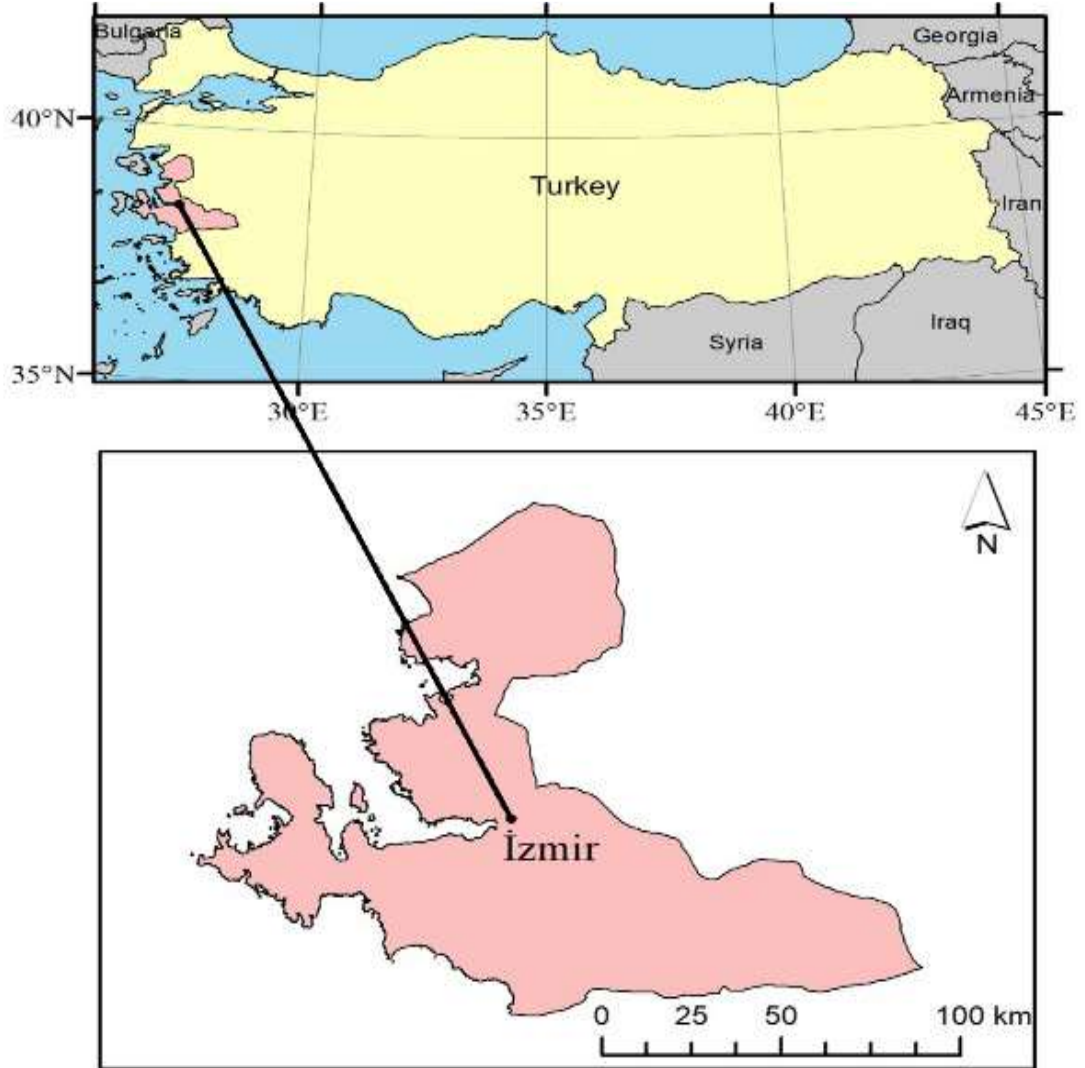
6.3 İzmir’de Yabancıların Taşınmaz Edinme Sırasında Tercih Ettiği Kriterlerin Belirlenmesi ve Önem Derecelerinin ve Ağırlıklarının AHP Yöntemi ile Belirlenmesi

Yabancılar Cumhuriyetten önceki zamanlarda özellikle de 1868 yılından 1914 yılına kadar taşınmaz edinmişlerdir. Cumhuriyetin ilanından sonrada bu durum devam etmiş ve yabancılar günümüze kadar taşınmaz edinmeye devam etmişlerdir [64]. Bu bağlamda ülkemizin konumu ve yabancılara sağladığı avantajlar ülkemizin yabancıların en çok tercih ettiği ülkeler arasında olmasına sebep olmuştur. Bunun sonucu olarak ülkemizde yabancıların taşınmaz ediniminde hızlı bir artış gözlemlenmiştir.

Yabancı gerçek kişiler ve tüzel kişilerin Türkiye’de şu an yürürlükte olan kanunlara göre taşınmaz mal edinimleri olanaklı iken bazı yasal sınırlamalara uyulması gerekmektedir. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda bulunan ilk 35. maddesince, yabancıların gayrimenkul ediniminde gerekli olan karşılıklı şartı 6302 sayılı Kanunla kaldırılmış olup yeni düzenlemeye göre Tapu Kanununun 35. Maddesince kanunda bulunan sınırlamalar ile milletlerarası ikili karşılıklı ilişki yönünden, millet menfaatleri dikkat edilerek Bakanlar Kurulu tarafından belirlenmiş olan ülkedeki vatandaşlar ülkemizde taşınmaz edinebilir ve aynı hak edinebilirler [34]. Yabancılar taşınmaz edinimi sırasında bazı kriterleri dikkat ederek taşınmaz edinmektedirler. Kayıtlara bakıldığında yabancıların daha çok turizm bölgelerine ilgi gösterdiği görülmekte ve bu taşınmazların 39.291 tanesini bina-bağımsız bölüm, 18.800 tanesini arsa-arazi oluşturmaktadır [34]. En çok taşınmaz edinimin olduğu 10 il şöyledir; Antalya, İstanbul, Muğla, Aydın, İzmir, Bursa, Hatay, Mersin, Ankara ve Gaziantep’tir. Bu çalışmada ise, Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinme süreçleri dikkate alınarak yabancı gerçek kişilerin İzmir’de taşınmaz edinirken dikkate aldığı kriterlerin ağırlıklarının hesaplanması ve AHP Yöntemiyle önem derecelerinin belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu yöntemle belirlenmiş kriterlerden hangi kriterin yabancılar için en önemli olduğu belirlenmiştir. Çalışma, İzmir ilinde yabancıların önem kriterleri baz alınarak yapılmıştır.

6.3.1 Çalışma Alanı

Çalışma alanımız, Türkiye'nin 3. büyük şehri olan İzmir ilidir. İzmir, Türkiye'nin en yoğun nüfusa sahip üçüncü şehridir. Türkiye'nin nüfusu 2019 itibariyle 4.367.251'dir. Bu nüfus, 30 ilçe ve bu ilçelerin 1.297 mahallesinde yaşamaktadır (TÜİK,2019). İzmir, Türkiye'nin batısında yer alır ve Ege Denizi kıyısına sahiptir. İzmir'in dünyadaki ve Türkiye'deki konumu, Şekil 6.2'te haritada gösterilmiştir.



Şekil 6. 2: İzmir İli

Konumu ve imkanları ile gayrimenkul yatırımı için önemli fırsatlar sunan bir şehirdir. Bu nedenle hem yerli hem de yabancı halkın tercih ettiği iller arasında yer almaktadır.

6.3.2 Materyal ve Metot

AHP yönteminde karar hiyerarşisi oluşturulup bunun üzerinde, önceden tanımlanmış bir karşılaştırma önem skalası kullanılarak gerek kararı etkileyen faktörler ve gerekse bu faktörler açısından karar noktalarının önem değerleri açısından, birebir ikili karşılaştırmalara dayanmakta olup, önem farklılıkları, karar noktaları üzerinde yüzde dağılıma dönüşmektedir [4].

Ülkemize baktığımızda coğrafyası açısından ve sosyal gerekse ekonomik yapısı açısından özel bir konumdadır. Asya ve Avrupa kıtalarını bağlayan bir bağ durumundaki olan ülkemiz, petrol ülkeleri arasında da stratejik öneme sahiptir. Türkiye devleti kurak ülkelerin yanında geniş su kaynaklarına sahip, bin bir çeşit tarım ürünlerinin yetiştirilebildiği tarım topraklarına, dünyanın nadir ve değerli madenlerine ve turizme uygun topraklara sahip ülkedir. Hal böyle olunca ülkemiz yabancılar için en çok tercih edilen ülkeler arasındadır. Çalışmamızda ise, ülkemizde taşınmaz edinmek isteyen yabancıların taşınmaz edinirken tercih ettiği kriterler belirlenmiştir.

6.3.2.1 İzmir’de Yabancıların Taşınmaz Edinme Sırasında Tercih Ettiği Kriterlerin Belirlenmesi

Yabancılar taşınmaz edinirken dikkat edilen kriterler kapsamında çalışmamızda, ülkemizin İzmir ilinde taşınmaz edinen 70 yabancı kişiyle görüşülerek taşınmaz edinimini etkileyen 6 ana ve 24 alt faktör olarak belirlenmiştir. İzmir’de taşınmaz edinimini etkileyen 6 ana faktör sosyo-kültürel yapı, ülkenin coğrafi konumu, taşınmaz ediniminde kolaylık, ekonomik faktörler, güvenlik ortamı şeklinde belirlenmiştir. 24 alt faktör ise bu ana faktörler nezdinde etkilenen alt kriterler şeklinde ve her bir ana faktörün dört alt faktörleri tespit belirlenmiştir. Bu alt faktörler ise tabloda görüldüğü şekilde ana faktörleri etkileyen alt kriterlerdir (Tablo 6.3). Ana faktörler dikkate alınarak alt faktörler belirlenmiştir. Yabancıların taşınmaz alımına etkileyen birçok kriter bulunmasına rağmen, çalışmamızda ana faktörler nezdinde en çok etkileyen kriterlerden ilk dört tanesi belirlenmiştir.

Tablo 6. 3: Ana ve alt faktörler

| Ana Faktörler | Alt Faktörler |
|-----------------------------------|--|
| Sosyo-Kültürel Yapı | İnsanların yabancılara sıcak davranması Kültür turizminin yoğunluğu Eğitim durumu Toplumsal yaşam tarzı |
| Ülkenin coğrafi konumu | Ülkenin konumu İklimsel ve mevsimsel etkiler Turizm çeşitliliği Birçok ülkeye direkt uçuş imkânı |
| Taşınmazın konumu | Sağlık kurumlarına yakınlık Kamu kurumlarına yakınlık Tatil yörelerine yakınlık Ulaşım ağına yakınlık |
| Taşınmaz edinmede kolaylık | Alım-satım işleminin kolaylığı Taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim Yabancılara sunulan hizmetler Vatandaşlık hakkı tanınması |
| Ekonomik faktörler | Taşınmaz satış değerinin uygunluğu Taşınmaz pazarının sürekli olması Taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü Güvenli yatırım ortamı |
| Güvenlik ortamı | Güvenli ülke olması Mülkiyet hakkının güvence altında olması Kişisel verilerin korunması Güvenilir hukuk sistemi |

Tablo 6.3’de belirtilen kriterler analiz edildiğinde; İzmir’de taşınmaz edinmek isteyen yabancılar öncelikle burada yaşayan insanların yabancılar sıcak davranıp davranmadığıyla, turizm açısından bir zenginliğe sahip olup olmadığıyla, burada bulunan toplumun eğitim durumuyla ve de taşınmaz edinecekleri yerlerin toplumsal yaşam tarzlarıyla ilgilenmişlerdir. Yabancılar tarafından taşınmazın coğrafik konumu kriteri başlığı altında; ülke konumunun önemli olduğunu, iklimsel ve mevsimler etkilerin taşınmaz edimine etkilediğini, mevsimsel turizm çeşitliliğinin fazla olduğunu, havayolu ulaşımı açısından birçok ülkeye direkt uçuş imkânı olduğunu düşünmektedirler. Yine yabancılar taşınmaz ediniminde taşınmazın konumunun da önemli olduğu ifade etmişlerdir. Özellikle beğendikleri taşınmazların kendilerince önemli gördüğü yerlere yakınlığını dikkate almışlardır. Bunlar yerler arasında sağlık kurumlarına yakınlık, kamu kurumlarına yakınlık, tatil yörelerine yakınlık, ulaşım ağına yakınlık ön plana çıkmıştır. Ulaşım kolaylığı da yabancıların en çok dikkat ettiği kriterler arasındadır. Bu bağlamda konforlu ve hızlı ulaşım imkanlarına sahip taşınmazlar daha çok tercih edilmektedir. Yine yabancılar taşınmaz edinirken taşınmaz almak istedikleri ülkelerde taşınmaz alım prosedürlerinin ne kadar kolay ve basit olduğuyla da ilgilenmişlerdir. Yani bazı ülkelerde yabancıların taşınmaz alımını zorlayan kanun ve istatikselsınırlamalar bulunduğundan yabancılar açısından taşınmaz alımı zorlanmaktadır. Bununda yabancıların taşınmaz alımında etkileyen bir kriter olduğu belirlenmiştir. Bu ana faktör altında dikkat edilen bazı kriterler belirlenmiştir. Bu dikkat edilen kriterler şunlardır; alım-satım işleminin kolaylığı, taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim, yabancılar sunulan hizmetler, vatandaşlık hakkı tanınması gibi kriterlerdir. Çünkü ekonomisi iyi ülkelerde gelecek vaat ettiği için yabancılar taşınmaz edinirken bu kriteri de göz önünde bulundururlar. Bu ana kriterin alt kriteri şeklinde yabancıların istekleri bulunmaktadır. Ekonomik açıdan bakıldığında, yabancı taşınmaz edinmek istediğinde almak istediği taşınmazın satış değerine uygun olup olmadığı, yani ülke bazında gerçek değerinde bir taşınmaz alıp almadığına, taşınmaz pazarının sürekli olup olmamasına yani almak istediği taşınmazın ülkesinde taşınmaz aldığı anda gelecekte de bu taşınmaz alımlarında taşınmazın değerinde düşüş yaşamamasına sebep olunup olunmayacağı, yabancıların taşınmaz aldığı ülkede sorumlu olduğu vergi ve harçların durumu, taşınmazın bulunduğu ülkenin güven açısından bakıldığında, aldığı taşınmaz üzerinde hak ve kullanımının elinden alınıp alınmayacağı, başına gelebilecek sorunlar, savaş durumlarında taşınmaz aldığı ülkenin takınacağı tavırlar yabancıların ekonomik

açından baktığı kriterlerdir. Güvenlik ortamı ana kriterine bakıldığında, yabancılar güvenli ülke olması, mülkiyet hakkının güvence altında olması, kişisel verilerin korunup korunmadığı, taşınmaz aldığı ülkenin güvenilir hukuka sahip olup olmadığıyla ilgilenmektedir.

Bu gibi kriterlerin önemi elbette ki şahısların istekleri ve önceliklerine göre değişebilmektedir. Bu çalışmada ise yabancıların en çok dikkat ettikleri kriterlerin belirlenmesi amaçlanmıştır. Gelişmekte olan ülkemiz yabancılar için taşınmaz alımında tercih listesinde yer almaktadır.

6.3.2.2 İzmir’de Yabancıların Taşınmaz Edinme Sırasında Tercih Ettiği Kriterlerin Önem Derecelerinin ve Ağırlıklarının AHP Yöntemi ile Belirlenmesi

İzmir’de yabancıların taşınmaz edinimi sırasında tercih ettiği ölçütlerin benzer önem yüzdelere sahip olmaması ve hatta önem yüzdesi açısından her bir ölçütün bir diğer bir ölçüte göre üstünlük derecesinin farklı değerde olması nicel ve nitel ifadelerin bir arada ifade edilmesinde çeşitli karmaşık durumlar oluşturmaktadır. En uygun alternatifin belirlenebilmesi için karşı karşıya kalınan bu karmaşık yapıyı giderecek en ideal yöntem AHP’dir.

Öncelikle kriterlere ait karşılaştırma matrisi oluşturulacaktır. İkili karşılaştırmalar, yorumların kişiden kişiye değişebileceği veya daha önce belirli bir düşünce de bulunan şahısların zamanla düşüncelerinin farklılaşabileceği hipotezine göre kurulmuştur [44-]. AHP yöntemi kullanılarak önem skalası yardımıyla sırasıyla ana faktörler ikili karşılaştırılması yapıp önem derecelenmesi yani ölçeklendirilmesi daha sonra ise ana faktörün alt faktörleri kendi içerisinde ikili karşılaştırılması yapılır. İkili karşılaştırma sonucu karşılaştırma matrisleri elde edilir. Karşılaştırma matrisi köşegenleri 1 olan bir kare matristir. Burada esas olan, kriter ve alt kriterlerin belirlenmesi ve bu kriterlerin ikili olarak karşılaştırılmasıdır. Kriterler önem sıralamasına göre göre belirlenen bir hiyerarşinin oluşturulmasından sonra karşılaştırma aşamasına geçilir. Burada karşılaştırmalar, ikili karşılaştırma matrisi mantığına dayandırılmaktadır [64]. Matris oluşturulduktan sonra her bir kriter, ikili olarak karşılaştırılarak önem vektörü elde edilir. Yapılan karşılaştırmalardan sonra kriterlerin kendi aralarındaki üstünlükleri belirlenmiş olur.

Kriterler arası karşılaştırma matrisi, nxn şeklinde oluşturan bir matris şeklindedir. Köşegen noktalarında yer alan değerler 1'dir. Kriterler birbiriyle karşılaştırılırken Saaty tarafından geliştirilen ve Tablo 6.1'de verile ölçekten yararlanılmıştır.

6.3.2.3 Ana ve Alt Faktörlerin AHP Yöntemiyle Ölçeklendirilmesi

A. Ana Faktörlerin Ölçeklendirilmesi

Yabancılar İzmir bölgesinde taşınmaz edinirken dikkat edilen kriterler kapsamında çalışmamızda, ülkemizin İzmir ilinde taşınmaz edinen 70 yabancı kişiyle görüşülerek taşınmaz edinimini etkileyen 6 ana ve 24 alt faktör olarak belirlenmiştir (Tablo 6.3). İzmir'de taşınmaz edinimini etkileyen 6 ana faktör sosyo-kültürel yapı, ülkenin coğrafi konumu, taşınmaz ediniminde kolaylık, ekonomik faktörler, güvenlik ortamı şeklinde belirlenmiştir (Tablo 6.3). Ana faktörler ikili karşılaştırmalar yapılarak önem skalası (Tablo 6.1) yardımıyla karşılaştırma işlemi yapılır.

Tablo 6. 4: Ana Faktörlerin Ölçeklendirilmesi

| Ana Faktörler | Önem dereceleri | | | | | | | | | Önem dereceleri | | | | | | | | | Ana Faktörler |
|---------------------------------|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---------------------------------|---------------|
| | ← | | | | | | | | | → | | | | | | | | | |
| Sosyo-Kültürel Yapı | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Ülkenin coğrafi konumu | |
| Sosyo-Kültürel Yapı | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Taşınmazın konumu | |
| Sosyo-Kültürel Yapı | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Taşınmaz edinmedeki kolaylıklar | |
| Sosyo-Kültürel Yapı | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Ekonomik faktörler | |
| Sosyo-Kültürel Yapı | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Güvenlik ortamı | |
| Ülkenin coğrafi konumu | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Taşınmazın konumu | |
| Ülkenin coğrafi konumu | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Taşınmaz edinmedeki kolaylıklar | |
| Ülkenin coğrafi konumu | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Ekonomik faktörler | |
| Ülkenin coğrafi konumu | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Güvenlik ortamı | |
| Taşınmazın konumu | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Taşınmaz edinmedeki kolaylıklar | |
| Taşınmazın konumu | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Ekonomik faktörler | |
| Taşınmazın konumu | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Güvenlik ortamı | |
| Taşınmaz edinmedeki kolaylıklar | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Ekonomik faktörler | |
| Taşınmaz edinmedeki kolaylıklar | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Güvenlik ortamı | |
| Ekonomik faktörler | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Güvenlik ortamı | |

Yapılan anket çalışmasıyla belirlenen ana kriterlerin kendi aralarında ikili karşılaştırmalarının yapılarak bu kriterlerin önem derecelerinin belirlenmesi amaçlanmıştır. Bunun için 1-9 aralığındaki önem skalası kullanılmıştır. Böylelikle nicel ifadeler nitel ifadelere dönüştürülmüştür (Tablo 6.4).

Burada ilk olarak; ana kriterlerden olan sosyo-kültürel yapı ile ülkenin coğrafi konumu karşılaştırılmış sosyo-kültürel yapının ülkenin coğrafi konumundan 3 kat daha önemli olduğu yabancıların verdiği cevaplar nezdinde belirlenmiştir. Daha sonra sosyo-kültürel yapı diğer bir ana kriter olan taşınmazın konumu kriteriyle karşılaştırılıp taşınmaz konumunun sosyo-kültürel yapıdan 2 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir. Sosyo-kültürel yapı başka bir ana kriterlerden taşınmaz edinimindeki kolaylıklar kriteri karşılaştırıldığında taşınmaz edinimindeki kolaylıklar kriterinin 5 kat daha önemli olduğu tabloda da görülmektedir. Sosyo-kültürel yapının ekonomik faktörler ana kriteriyle karşılaştırıldığında ekonomik faktörlerin sosyo-kültürel yapıdan 4 kat daha önemli olduğu bulunmuştur. Sosyo- kültürel yapıyı son olarak güven ortamı ana kriteriyle karşılaştırıldığında güven ortamının 5 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir. Genel olarak bakıldığında aslında sosyo-kültürel yapının diğer ana kriterlere göre daha az önemli olduğu apaçık görülmektedir (Tablo 6.4).

Sosyo-kültürel yapı ana kriterinin diğer ana kriterlerle karşılaştırmalarından sonra ülkenin coğrafi konumu ana kriterinin diğer kriterlerle karşılaştırması yapılmıştır. Öncelikle ülkenin coğrafi konumu taşınmazın konumu ana kriteriyle karşılaştırılmasına bakıldığında ülkenin coğrafi konumun taşınmazın konumundan 4 kat önemli olduğu görülmektedir. Ülkenin coğrafi konumu ana kriteri taşınmaz edinmedeki kolaylık ana kriteriyle karşılaştırıldığında taşınmaz edinmedeki kolaylıklar ülkenin coğrafi konumu ana kriterinden 4 kat daha önemlidir. Ayrıca ülkenin coğrafi konumu ana kriteri ekonomik faktörler ana kriteriyle karşılaştırıldığında ekonomik faktörlerin ülkenin coğrafi konumu ana kriterinden 3 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir. Ülkenin coğrafi konumu son kez güvenlik ortamı ana kriteriyle karşılaştırılarak güvenlik ortamı ana kriterinin ülkenin coğrafi konumu ana kriterinden 4 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir (Tablo 6.4).

Taşınmazın konumu ana kriteri taşınmaz edinimindeki kolaylıklar ana kriteri karşılaştırıldığında taşınmaz edinimindeki kolaylıklar ana kriterinin yabancılara göre 3 kat daha önemli olduğu, taşınmaz konumu ve ekonomik faktörler ana kriterleri

karşılaştırıldığında taşınmaz konunun ekonomik faktörlere göre 3 kat daha önemli olduğu, taşınmaz konumu ile güvenlik ortamı ana kriterleri ikili karşılaştırılması yapıldığında güvenlik ortamının taşınmazın konumu ana kriterinden 4 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir.

Taşınmaz edinimindeki kolaylıklar ana kriteri ekonomik faktörler ana kriteriyle karşılaştırıldığında taşınmaz edinimindeki kolaylıklar ekonomik faktörlere göre 4 kat daha önemli, taşınmaz edinimindeki kolaylıklar ana kriteri güvenlik ortamı ana kriteriyle kıyaslandığında güvenlik ortamının taşınmaz edinimindeki kolaylıklar ana kriterine oranla 5 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir. Son iki ana kriter olan ekonomik faktörler ana kriteri ile güvenlik ortamı ana kriterleri kıyaslandığında güvenlik ortamı ana kriterinin ekonomik faktörler ana kriterine göre 4 kat önemli olduğu belirlenmiştir.

Tablo 6. 5: Ana Kriterlerin Karşılaştırma Matrisi

| | Sosyo-Kültürel Yapı | Ülkenin coğrafi konumu | Taşınmaz konumu | Taşınmaz edinmede kolaylık | Ekonomik faktörler | Güvenlik ortamı |
|----------------------------|---------------------|------------------------|-----------------|----------------------------|--------------------|-----------------|
| Sosyo-Kültürel Yapı | 1 | 3 | 1/2 | 1/5 | 1/4 | 1/5 |
| Ülkenin coğrafi konumu | 3 | 1 | 4 | 1/4 | 1/3 | 1/4 |
| Taşınmazın konumu | 2 | 1/4 | 1 | 1/3 | 3 | 1/4 |
| Taşınmaz edinmede kolaylık | 5 | 4 | 3 | 1 | 4 | 1/5 |
| Ekonomik faktörler | 4 | 3 | 1/3 | 1/4 | 1 | 1/4 |
| Güvenlik ortamı | 5 | 4 | 4 | 5 | 4 | 1 |
| TOPLAM | 20 | 15.25 | 12.83 | 7.033 | 12.58 | 2.15 |

Yapılan bu çalışmada belirlenen ana kriterler kendi aralarında ikili karşılaştırmalarda 1-9 aralığındaki önem skalası aracılığıyla önem derecelendirilmesi yani ölçeklendirilmesi işlemi yapılmış ve ikili karşılaştırmalar matrisi elde edilmiştir (Tablo 6.5). Genel olarak bakıldığında hangi ana kriterin hemen hemen daha önemli olduğu görülmektedir. Örneğin; sosyo-kültürel yapının ülkenin coğrafi konumundan 3 kat daha önemli olduğu görülmektedir. Sonuç olarak köşegenleri 1 olan 6×6 bir kare matris oluşmaktadır. İkili karşılaştırma matrisi, kriterlerin birbirlerine göre önem yüzdelere hesaplanır, ancak bu faktörlerin ağırlıklarını, diğer bir deyişle yüzde önem dağılımları tespit edilmesi, karşılaştırma matrisini oluşturan sütun vektörlerinden yararlanılır ve bu karşılaştırma matrisi sütunları tek tek toplanır ve her sütun toplamı değeri o sütuna ait elemanlara tek tek bölünerek normalize işlemi yapılır (Tablo 6.6).

Tablo 6. 6: Normalize Edilmiş Ana Kriter Matrisi

| | | | | | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 1/20 | 3/15.25 | 0.5/12.83 | 0.2/7.033 | 0.25/12.58 | 0.2/2.15 |
| 3/20 | 1/15.25 | 4/12.83 | 0.25/7.033 | 0.33/12.58 | 0.25/2.15 |
| 2/20 | 0.25/15.25 | 1/12.83 | 0.33/7.033 | 3/12.58 | 0.25/2.15 |
| 5/20 | 4/15.25 | 3/12.83 | 1/7.033 | 4/12.58 | 0.2/2.15 |
| 4/20 | 3/15.25 | 0.33/12.83 | 0.25/7.033 | 1/12.58 | 0.25/2.15 |
| 5/20 | 4/15.25 | 4/12.83 | 5/7.033 | 4/12.58 | 1/2.15 |

Bu aşamadan sonra normalleştirilmiş olan matrisin satır değerlerinin ortalaması alınarak, her bir kriterin ve alt kriterin, öncelik vektörünün bulunması sağlanır ve kriterlerin ağırlıklarını belirlemek için, karşılaştırma matrisini oluşturan sütun vektörlerinden faydalanılır ve n adet ve n bileşenli B sütun vektörü oluşturulur [65].

B. Alt faktörlerin AHP yöntemiyle ölçeklendirilmesi

Ana faktörlerin ölçeklendirilmesi işlemi gibi aynı şekilde uygulama her bir ana faktörün alt faktörleri için de gerçekleştirilir. Yani uygulamada 1-9 aralığı önem skalası kullanılarak alt faktörler kendi aralarında ikili karşılaştırmalar yapılarak ölçeklendirme işlemi yapılır.

B.1 Sosyo-kültürel yapı ana kriterinin alt faktörlerinin ölçeklendirilmesi

Ana faktörlerden olan sosyo-kültürel yapı ana kriteri alt faktörleri bu başlık altında ikili karşılaştırmaları yapılarak önem dereceleri belirlenecektir. Sosyo-kültürel ana kriter altındaki her bir alt kriter yine bu ana kriter altındaki başka bir kriterlerle kıyaslamalar yapılmıştır (Tablo 6.7).

Tablo 6. 7: Sosyo-kültürel yapı ana kriteri alt kriterlerin ölçeklendirilmesi

| Sosyo-kültürel yapı alt faktörleri | Önem derecesi | Önem derecesi | Sosyo-kültürel yapı alt faktörleri |
|---|-------------------|-----------------|------------------------------------|
| | ← | → | |
| İnsanların yabancılara sıcak davranması | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Kültür turizminin çeşitliliği |
| İnsanların yabancılar ile olan sıcak ilişki | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Eğitim durumu |
| İnsanların yabancılar ile olan sıcak ilişki | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Toplumsal yaşam tarzı |
| Kültür turizminin Çeşitliliği | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Eğitim durumu |
| Kültür turizminin Çeşitliliği | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Toplumsal yaşam tarzı |
| Eğitim durumu | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Toplumsal yaşam tarzı |

İkili karşılaştırmalar dikkat edildiğinde insanların yani yerli halkın yabancılara sıcak davranması alt kriteri başka bir kriter olan kültür turizminin çeşitliliği alt kriteri kıyaslandığında insanların yabancılara olan sıcak ilişkisinin turizm çeşitliliği alt kriterine göre 3 kat daha önemli olduğu, insanların yabancılara olan sıcak ilişkisi alt kriteri eğitim durumu alt kriteriyle karşılaştırıldığında insanların yabancılara olan sıcak ilişkisinin eğitim durumundan 4 kat daha önemli olduğu ve yine insanların yabancılara olan sıcak ilişkisinin toplumsal yaşam tarzı alt kriterleri kıyaslandığında toplumsal yaşam tarzının insanların yabancılara olan sıcak ilişkisine oranla 2 kat daha önemli olduğu, kültür turizminin çeşitliliği alt kriteri ile eğitim durumu alt kriteri kıyaslandığında ise kültür turizmi alt kriterinin eğitim durumu alt kriterine göre 4 kat önemli olduğu, kültür turizm çeşitliliği alt kriteri toplumsal yaşam tarzı alt kriteri kıyaslandığında toplumsal yaşam tarzı alt kriteri kültür turizmi çeşitliliği alt kriterine oranla 3 kat daha önemli olduğu, eğitim durumu alt kriteriyle toplumsal yaşam tarzı alt kriteri kıyaslandığında toplumsal yaşam tarzı alt faktörünün eğitim durumu alt faktörüne göre 4 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir.

Tablo 6. 8: Sosyo-kültürel ana kriteri alt kriterlerinin ikili karşılaştırma matrisi

| | İnsanların yabancılara sıcak davranması | Kültür turizminin çeşitliliği | Eğitim durumu | Toplumsal yaşam tarzı |
|---|---|-------------------------------|---------------|-----------------------|
| İnsanların yabancılara sıcak davranması | 1 | 3 | 4 | 0.5 |
| Kültür turizminin çeşitliliği | 0.33 | 1 | 4 | 0.33 |
| Eğitim durumu | 0.25 | 0.25 | 1 | 0.25 |
| Toplumsal yaşam tarzı | 5 | 3 | 4 | 1 |
| TOPLAM | 6.58 | 7.25 | 13 | 2.08 |

Sosyo-kültürel ana kriterinin alt kriterleri arasına ikili karşılaştırmaları yapılarak karşılaştırma matris elde edildi (Tablo 6.8). Elde edilen matrisin sütun toplamları o sütundaki elemanlarının tek tek bölerek karşılaştırma matrisi normalize edilmiştir (Tablo 6.9). Normalize edilmiş alt faktör karşılaştırma matrisi satır toplamları matris boyutuna bölünerek öncelik vektörü bulunur.

Tablo 6.9: Sosyo-kültürel ana kriteri alt kriterlerinin normalize edilmiş karşılaştırma matrisi

| | | | |
|---------------|---------------|-------------|----------------|
| 1/6.58 | 3/7.25 | 4/13 | 0.5/2.08 |
| 0.33/6.58 | 1/7.25 | 4/13 | 0.33/2.08 |
| 0.25/6.58 | 0.25/7.25 | 1/13 | 0.25/2.08 |
| 5/6.58 | 3/7.25 | 4/13 | 1/ 2.08 |

A.2. Ülkenin coğrafi konumu ana kriteri alt faktörlerinin ölçeklendirilmesi

Ülkenin coğrafi konumu ana kriterin alt faktörleri ikili karşılaştırmaları bu bölümde bulunmaktadır. Bu ana kriterin altındaki alt faktörlerin bu ana kriter altındaki başka bir alt kriterle ikili olarak kıyaslamaları yapılmıştır. İkili karşılaştırmalar incelendiğinde tablo 6.10'da görüldüğü üzere ülkenin coğrafi konumu ana kriterinin alt faktörleri olan ülkenin konumu ve iklimsel ve mevsimsel etkiler kıyaslandığında ülkenin konumunun iklimsel ve mevsimsel etkiler kriterine göre 3 kat daha önemli olduğu, yine alt kriter olan turizm çeşitliliğinin ülkenin konumu alt kriteriyle karşılaştırıldığında ülkenin konumunun turizm çeşitliliğine oranla 4 kat önemli olduğu, ülkenin konumun birçok ülkeye direkt uçuş alt kriteri karşılaştırıldığında ülkenin konumun 4 kat daha birçok ülkeye direkt uçuş imkanı alt kriterinden önemli olduğu, iklimsel ve mevsimsel etkiler alt kriteri turizm çeşitliliği alt kriterlerine bakıldığında turizm çeşitliliği kriterinin 3 kat daha önemli olduğu turizm çeşitliliği alt kriteri birçok ülkeye direkt uçuş imkanı alt kriteriyle karşılaştırıldığında turizm çeşitliliği alt kriterinin birçok ülkeye direkt uçuş imkanı kriterine göre 3 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir. Belirlenen bu değerlerle karşılaştırma matrisi oluşturulur. Karşılaştırma matrisi sütunları normaliz yapmak için toplanır.

Tablo 6. 10: Ülkenin coğrafi konumu ana kriteri alt faktörleri ölçeklendirmesi

| Ülkenin coğrafi konumu alt faktörleri | Önem derecesi | Önem derecesi | Ülkenin coğrafi konumu alt faktörleri |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------------------|
| | ← | → | |
| Ülkenin konumu | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | İklimsel ve mevsimsel etkiler |
| Ülkenin konumu | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Turizm çeşitliliği |
| Ülkenin konumu | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Birçok ülkeye direkt uçuş imkânı |
| İklimsel ve mevsimsel etkiler | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Turizm çeşitliliği |
| İklimsel ve mevsimsel etkiler | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Birçok ülkeye direkt uçuş imkânı |
| Turizm çeşitliliği | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Birçok ülkeye direkt uçuş imkânı |

Ülkenin coğrafi konumu ana kriterinin alt kriterleri arasında ikili karşılaştırmaları yapılarak karşılaştırma matris elde edildi (Tablo 6.11). Elde edilen matrisin sütun toplamları o sütundaki elemanlarının tek tek bölerek karşılaştırma matrisi normalize edilmiştir (Tablo 6.12). Normalize edilmiş alt faktör karşılaştırma matrisi satır toplamları matris boyutuna bölünerek öncelik vektörü bulunur.

Tablo 6. 11: Ülkenin coğrafi konumu ana kriteri alt faktörleri karşılaştırma matrisi

| | Ülkenin konumu | İklimsel ve mevsimsel etkiler | Turizm çeşitliliği | Birçok ülkeye direkt uçuş imkânı |
|----------------------------------|----------------|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Ülkenin konumu | 1 | 3 | 4 | 4 |
| İklimsel ve mevsimsel etkiler | 0.33 | 1 | 0.25 | 0.33 |
| Turizm çeşitliliği | 0.25 | 4 | 1 | 3 |
| Birçok ülkeye direkt uçuş imkânı | 0.25 | 3 | 0.33 | 1 |
| TOPLAM | 1.83 | 11.0 | 8.33 | 8.33 |

Tablo 6. 12: Ülkenin coğrafi konumu ana kriteri alt faktörleri normaliz edilmiş matris

| | | | |
|---------------|-------------|---------------|----------------|
| 1/1.83 | 3/11 | 4/8.33 | 4/8.33 |
| 0.33/1.83 | 1/11 | 0.25/8.33 | 0.33/8.33 |
| 0.25/1.83 | 4/11 | 1/8.33 | 3/8.33 |
| 0.25/1.83 | 3/11 | 0.33/8.33 | 1/ 8.33 |

A.3. Taşınmazın konumu ana kriteri alt faktörlerinin ölçeklendirilmesi

Taşınmazın konumu ana kriterin alt faktörleri ikili karşılaştırmaları bu bölümde bulunmaktadır. Bu ana kriterin altındaki alt faktörlerin bu ana kriter altındaki başka bir alt kriterle ikili olarak kıyaslamaları yapılmıştır (Tablo 6.13).

Tablo 6. 13: Taşınmazın konumu ana kriteri alt faktörlerinin ikili karşılaştırması

| Taşınmazın konumu alt faktörleri | Önem derecesi | Önem derecesi | Taşınmazın konumu alt faktörleri |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|
| | ← | | |
| Sağlık kurumlarına yakınlık | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Kamu kurumlarına yakınlık |
| Sağlık kurumlarına yakınlık | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Tatil yörelerine yakınlık |
| Sağlık kurumlarına yakınlık | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Ulaşım ağına yakınlık |
| Kamu kurumlarına yakınlık | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Tatil yörelerine yakınlık |
| Kamu kurumlarına yakınlık | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Ulaşım ağına yakınlık |
| Tatil yörelerine yakınlık | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Ulaşım ağına yakınlık |

İkili karşılaştırmalar incelendiğinde tablo 6.13’de görüldüğü üzere taşınmazın konumu ana kriterinin alt faktörleri olan sağlık kurumlarına yakınlık alt kriteri ile kamu kurumlarına yakınlık alt kriteri karşılaştırıldığında sağlık kurumları alt kriterinin kamu kurumlarına yakınlık kriterinden 4 kat daha önemli olduğu, sağlık kurumlarına yakınlık alt kriterinin tatil yörelerine yakınlık kriteri ikili karşılaştırılması yapıldığında tatil yörelerine yakınlık kriterinin sağlık kurumlarına yakınlık kriterinden 3 kat daha önemli olduğu, ulaşım ağına yakınlık kriteriyle sağlık kurumlarına yakınlık kriteri karşılaştırıldığında ulaşım ağına yakınlığın sağlık kurumlarına yakınlık kriterine göre 3 kat daha önemli olduğu, kamu kurumlarına yakınlık ile tatil yörelerine yakınlık kriteri karşılaştırıldığında yabancılar için tatil yörelerine yakınlığın 4 kat daha önemli olduğu, kamu kurumlarına yakınlık kriterinin ulaşım ağına yakınlık kriteri

karşılaştırıldığında ulaşım ağına yakınlık kriterinin yabancılar için 3 kat daha önemli olduğu, tatil yörelerine yakınlığın ulaşım ağına yakınlık kriteri karşılaştırıldığında tatil yörelerine yakınlığın ulaşım ağına yakınlıktan 3 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir. Belirlenen bu değerlerle karşılaştırma matrisi oluşturulur (Tablo 6.14).

Tablo 6. 14: Taşınmazın konumu ana kriteri alt faktörleri karşılaştırma matrisi

| | Sağlık kurumlarına yakınlık | Kamu kurumlarına yakınlık | Tatil yörelerine yakınlık | Ulaşım ağına yakınlık |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Sağlık kurumlarına yakınlık | 1 | 4 | 0.33 | 0.33 |
| Kamu kurumlarına yakınlık | 0.25 | 1 | 0.25 | 0.33 |
| Tatil yörelerine yakınlık | 3 | 4 | 1 | 3 |
| Ulaşım ağına yakınlık | 3 | 3 | 0.33 | 1 |
| TOPLAM | 7.25 | 12 | 1.91 | 4.66 |

Taşınmazın konumu ana kriterinin alt kriterleri arasına ikili karşılaştırmaları yapılarak karşılaştırma matris elde edildi. Elde edilen matrisin sütun toplamları o sütundaki elemanlarının tek tek bölerek karşılaştırma matrisi normaliz edilmiştir (Tablo 6.15). Normalize edilmiş alt faktör karşılaştırma matrisi satır toplamları matris boyutuna bölünerek öncelik vektörü bulunur.

Tablo 6. 15: Taşınmazın konumu ana kriteri alt faktörleri normalize edilmiş karşılaştırma matrisi

| | | | |
|-------------|--------|-------------|-------------|
| $1/7.25$ | $4/12$ | $0.33/1.91$ | $0.33/4.66$ |
| $0.25/7.25$ | $1/12$ | $0.25/1.91$ | $0.33/4.66$ |
| $3/7.25$ | $4/12$ | $1/1.91$ | $3/4.66$ |
| $3/7.25$ | $3/12$ | $0.33/1.91$ | $1/4.66$ |

A.4. Taşınmaz edinmede kolaylık ana kriteri alt faktörlerinin ölçeklendirilmesi

Ana faktörlerden olan taşınmaz edinmede kolaylık ana kriteri alt faktörleri bu başlık altında ikili karşılaştırmaları yapılarak önem dereceleri belirlenecektir. Taşınmaz edinmede kolaylık ana kriteri altındaki her bir alt kriter yine bu ana kriter altındaki başka bir kriterlerle kıyaslamalar yapılmıştır (Tablo 6.16).

Tablo 6. 16: Taşınmaz edinmede kolaylık ana kriteri alt faktörlerinin ikili karşılaştırılması

| Taşınmaz edinme kolaylığı alt faktörleri | Önem derecesi | Önem derecesi | Taşınmaz edinme kolaylığı alt faktörleri |
|--|-------------------|-----------------|--|
| | ← | → | |
| Taşınmaz devir işleminin kolaylığı | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim |
| Alım-satım işleminin kolaylığı | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Yabancılara sunulan hizmetler |
| Alım-satım işleminin kolaylığı | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Vatandaşlık hakkı tanınması |
| Taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Yabancılara sunulan hizmetler |
| Taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Vatandaşlık hakkı tanınması |
| Yabancılara sunulan hizmetler | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Vatandaşlık hakkı tanınması |

Tablo 6.16’da görüldüğü üzere taşınmaz edinmedeki kolaylık ana kriterinin alt kriterleri yine bu ana kriterler altındaki alt faktörlerle karşılaştırılarak ikili karşılaştırmalar yapılır. Öncelikle taşınmaz devir işleminin kolaylığı alt kriterin taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim alt kriteri kıyaslandığında taşınmaz devir işleminin kolaylığı alt kriterinin taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim alt kriterinden 5 kat önemli olduğu, Alım-satım işleminin kolaylığı alt kriteri ile yabancılara sunulan hizmetler kriteri karşılaştırıldığında Alım-satım işleminin kolaylığı alt kriterinin yabancılara sunulan hizmetler kriterinden 3 kat önemli olduğu, Alım-satım işleminin kolaylığı

kriteri ile Vatandaşlık hakkı tanınması kriteri karşılaştırıldığında Alım-satım işleminin kolaylığı kriteri vatandaşlık hakkı tanınması kriterinden 3 kat daha önemli olduğu, Taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim ile yabancılara sunulan hizmetler kriteri karşılaştırıldığında yabancılara sunulan hizmetlerin taşınmaz ile ilgili bilgilere erişimden 4 kat daha önemli olduğu, taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim ile vatandaşlık hakkı tanınması kriterleri karşılaştırıldığında vatandaşlık hakkı tanınması kriterinin taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim kriterinden 3 kat daha önemli olduğu, yabancılara sunulan hizmetler kriteri ile vatandaşlık hakkı tanıma kriterleri karşılaştırıldığında yabancılara sunulan hizmetlerin vatandaşlık hakkı tanıma kriterinden 3 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir.

Tablo 6. 17: Taşınmaz edinme kolaylığı ana kriteri alt faktörleri karşılaştırma matrisi

| | Taşınmaz devir işleminin kolaylığı | Taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim | Yabancılara sunulan hizmetler | Vatandaşlık hakkı tanınması |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Taşınmaz devir işleminin kolaylığı | 1 | 5 | 3 | 3 |
| Taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim | 0.2 | 1 | 0.25 | 0.33 |
| Yabancılara sunulan hizmetler | 0.33 | 4 | 1 | 3 |
| Vatandaşlık hakkı tanınması | 0.33 | 3 | 0.33 | 1 |
| TOPLAM | 1.86 | 13 | 4.58 | 7.33 |

Taşınmaz edinme kolaylığı ana kriterinin alt kriterleri arasına ikili karşılaştırmaları yapılarak karşılaştırma matris elde edildi (Tablo 6.17). Elde edilen matrisin sütun toplamları o sütundaki elemanlarının tek tek bölerek karşılaştırma matrisi normalize edilmiştir. Normalize edilmiş alt faktör karşılaştırma matrisi satır toplamları matris boyutuna bölünerek öncelik vektörü elde edildi.

A.5. Ekonomik faktörler ana kriteri alt faktörlerinin ölçeklendirilmesi

Ana faktörlerden olan ekonomik faktörler ana kriteri alt faktörleri bu başlık altında ikili karşılaştırmaları yapılarak önem dereceleri belirlenecektir. Ekonomik faktörler ana kriter altındaki her bir alt kriter yine bu ana kriter altındaki başka bir alt kriterlerle kıyaslamalar yapılmıştır (Tablo 6.18).

Tablo 6. 18: Ekonomik faktörler ana kriterin alt kriterleri ikili karşılaştırmaları

| Ekonomik faktörler alt faktörleri | Önem derecesi | | Ekonomik faktörler alt faktörleri |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------------------|
| | ← | → | |
| Taşınmaz satış değerinin uygunluğu | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Taşınmaz pazarının sürekli olması |
| Taşınmaz satış değerinin uygunluğu | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü |
| Taşınmaz satış değerinin uygunluğu | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Güvenli yatırım ortamı |
| Taşınmaz pazarının sürekli olması | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü |
| Taşınmaz pazarının sürekli olması | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Güvenli yatırım ortamı |
| Taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Güvenli yatırım ortamı |

Yabancıların taşınmaz edinimindeki dikkat ettiği kriterlerden ekonomik faktörlerin alt kriterleri taşınmaz satış değerinin uygunluğu, taşınmaz pazarının sürekli olması, taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü ve güvenli yatırım ortamı şeklindedir. Tablo 6.18’ de görüldüğü üzere yabancıların taşınmaz edinirken ettiği ana kriterlerden olan ekonomik faktörlerin alt faktörleri ikili karşılaştırmaları yapılmıştır. Bu ana kriterin alt kriterlerinden olan taşınmaz satış değerinin uygunluğu alt kriteri ile taşınmaz pazarının sürekli olması kriteri karşılaştırılmış ve taşınmaz satış değerinin uygunluğu alt kriteri taşınmaz pazarının sürekliliği alt kriterinden 5 kat önemli olduğu, taşınmaz satış değerinin uygunluğu alt kriterinin taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü alt kriterleri karşılaştırıldığında taşınmaz satış değerinin uygunluğu alt kriteri taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü alt kriterden 4 kat daha önemli olduğu, taşınmaz satış değerinin uygunluğu kriteri ile güvenli yatırım ortamı kriteri karşılaştırılmış ve taşınmaz değerinin uygunluğu kriterinin güvenli yatırım ortamından 3 kat daha önemli olduğu, taşınmaz pazarının sürekliliği kriteriyle taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü kriteri karşılaştırıldığında taşınmaz vergi ve harçları düşüklüğü taşınmaz pazarı sürekliliği kriterinden 4 kat daha önemli olduğu, taşınmaz pazarın sürekliliği ile güvenli yatırım ortamı kıyaslandığında güvenli yatırım ortamının taşınmaz pazarın sürekli olmasından 4 kat daha önemli olduğu, taşınmaz vergi ve harçları düşüklüğü ile güvenli yatırım ortamı kriterleri karşılaştırıldığında güvenli yatırım ortamının taşınmaz vergi ve harçları düşüklüğünden 3 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir. Belirlenen bu önem dereceleriyle karşılaştırma matrisi oluşturulur ve karşılaştırma matrisi sütunları normaliz yapmak için toplanır.

Yabancıların taşınmaz edinirken dikkat ettiği kriterlerden olan ekonomik faktörler ana kriterin alt kriterleri arasına ikili karşılaştırmaları yapılarak karşılaştırma matris elde edildi (Tablo 6.19). Elde edilen matrisin sütun toplamları o sütundaki elemanlarına bölünerek karşılaştırma matrisi normaliz edilmiştir. Normaliz edilmiş alt faktör karşılaştırma matrisi satır toplamları matris boyutuna bölünerek öncelik vektörü elde edildi. Daha sonraki işlemlerde tutarlılık testi yapıp tutarlı olup olmadığına bakılmıştır. Tutarlılık testi için 5.9 formülü kullanılarak tutarlılık oranı bulundu. 0.10 dan büyük olup olmadığına bakıldı.

Tablo 6. 19: Ekonomik faktörler ana kriteri alt kriterleri ikili karşılaştırma matrisi

| | Taşınmaz satış değerinin uygunluğu | Dinamik taşınmaz piyasası | Taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü | Güvenli yatırım ortamı |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Taşınmaz satış değerinin uygunluğu | 1 | 5 | 4 | 3 |
| Dinamik taşınmaz piyasası | 0.20 | 1 | 0.25 | 0.25 |
| Taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü | 0.25 | 4 | 1 | 3 |
| Güvenli yatırım ortamı | 0.33 | 4 | 0.33 | 1 |
| TOPLAM | 1.78 | 14 | 5.58 | 7.25 |

A.6. Güvenlik ortamı ana kriteri alt faktörlerinin ölçeklendirilmesi

Güvenlik ortamı yabancılar için taşınmaz almak istediği ülkelerde aradığı önemli kriterler arasındadır. Bu ana kriterin altındaki alt faktörler ise güvenli ülke olması, mülkiyet hakkı güvencesi olması, kişisel verilerin korunması, güvenilir hukuk sistemi şeklindedir. Bu alt kriterler ikili karşılaştırmalar tablo 6.20’de görülmektedir.

Güvenlik ortamı ana kriteri alt kriterleri kıyaslamaları yapılmak üzere öncelikle güvenli ülke olması ve mülkiyet hakkı güvencesi olması alt kriterleri kıyaslandığında aynı öneme sahip olduğu 1puan verilerek görülmektedir. Güvenli ülke olması ve kişisel verilerin korunması kriterleri karşılaştırıldığında ise güvenli ülke olma kriteri kişisel verilerin korunması kriterinden 3 kat daha önemli olduğu, güvenli ülke olması kriteri ile güvenilir hukuk sistemi kriteri karşılaştırıldığında ise güvenli ülke olması güvenilir hukuk sistemi kriterinden 3 kat daha önemli olduğu görülmektedir. Mülkiyet hakkı güvencesi olması kriteri ve kişisel verilerin korunması kriterleri karşılaştırıldığında ise mülkiyet hakkı güvencesi olması kriteri kişisel verilerin korunması kriterinden 4 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir. Mülkiyet hakkı güvencesi olması kriteri ve güvenilir hukuk sistemi kriterleri kıyaslandığında ise mülkiyet hakkı güvencesi 2 kat daha önemli olduğu, kişisel verilerin korunması

güvenilir hukuk sistemi kriterleri kıyaslandığında güvenilir hukuk sistemi kişisel verilerin korunması kriterinden 4 kat daha önemli olduğu belirlenmiştir. Belirlenmiş olan bu değerlerden karşılaştırma matrisi oluşturulur yani nicel ifadeler artık nitel ifadeye dönüşmüştür (Tablo 6.20). Bu nitel ifadelerle oluşturulmuş matrisin her bir sütunu toplanıp, yine aynı sütun elemanlarına bölünerek karşılaştırma matrisi normalize edilmiş olur.

Tablo 6. 20: Güvenlik ortamı alt faktörleri ikili karşılaştırmaları

| Güvenlik ortamı alt faktörleri | Önem derecesi | Önem derecesi | Güvenlik ortamı alt faktörleri |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------------|
| | ← | → | |
| Güvenli ülke olması | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Mülkiyet hakkı güvencesi olması |
| Güvenli ülke olması | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Kişisel verilerin korunması |
| Güvenli ülke olması | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Güvenilir hukuk sistemi |
| Mülkiyet hakkı güvencesi olması | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Kişisel verilerin korunması |
| Mülkiyet hakkı güvencesi olması | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Güvenilir hukuk sistemi |
| Kişisel verilerin korunması | 9 8 7 6 5 4 3 2 1 | 2 3 4 5 6 7 8 9 | Güvenilir hukuk sistemi |

Tablo 6. 21: Güvenli ortam ana kriteri alt faktörleri karşılaştırma matrisi

| | Güvenli ülke olması | Mülkiyet hakkının güvence altında olması | Kişisel verilerin korunması | Güvenilir hukuk sistemi |
|--|---------------------|--|-----------------------------|-------------------------|
| Güvenli ülke olması | 1 | 1 | 3 | 3 |
| Mülkiyet hakkının güvence altında olması | 1 | 1 | 4 | 2 |
| Kişisel verilerin korunması | 0.33 | 0.25 | 1 | 0.25 |
| Güvenilir hukuk sistemi | 0.33 | 0.5 | 4 | 1 |
| TOPLAM | 2.66 | 2.75 | 12 | 6.25 |

Bu bölümde yabancıların taşınmaz edinirken dikkat ettiği kriterlerden olan güvenli ortam ana kriterin alt kriterleri arasına ikili karşılaştırmaları yapılarak karşılaştırma matris elde edildi (Tablo 6.21). Elde edilen matrisin sütun toplamları o sütundaki elemanlarına bölünerek karşılaştırma matrisi normalize edilip, normalize edilmiş alt faktör karşılaştırma matrisi satır toplamları matris boyutuna bölünerek öncelik vektörü elde edildi ve tüm matrisler doğrultusunda tutarlılık testi yapıp tutarlı olup olmadığına bakılmıştır. Tutarlılık testi için 5.9 formülü kullanılarak tutarlılık oranı bulundu.0.10 dan büyük olup olmadığına bakıldı. Tutarlı bulunan bu çalışma bakıldığında ana faktörler hangi kriterin daha önemli olduğu ve alt kriterleri kendi içerisinde hangi alt kriterin daha önemli olduğu yüzdeye vurularak bulunmuştur. Çalışmada, tüm verilerin doğrultusunda önem yüzdelerinden yola çıkarak hangi kriterlerin önemli olduğu tespit edilmiştir. AHP yöntemiyle nicel ifadeler nitel ifadeye çevrilerek yabancıların taşınmaz edinirken dikkat ettiği kriterlerin önemi yüzde değerlerle sonuçlandırılmıştır.

Bölüm 7

Analiz ve Bulgular

Yapılan bu çalışmada İzmir şehrinde yabancıların taşınmaz ediniminde tercih ettiği kriterler tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu çalışma için pilot çalışma alanında 6 ana kriter ve 24 alt faktör belirlenmiştir. Belirlenen kriter ve seçenekler doğrultusunda çok kriterli karar verme tekniklerinden AHP ve anket tekniğiyle oluşturulan anket çalışması İzmir şehrindeki emlak ofisleri aracılığıyla 70 kişiyle yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen veriler tabloda görülmektedir. Belirlenen kriterler ve alternatifler analiz edilerek yorumlanmıştır. Saaty 'in geliştirdiği önem skalası 1-9 aralığında olan önem derecelendirme kullanılarak değerlendirilme yapılmıştır.

Tablo 7. 1: Ana kriterlerin önem yüzdeleri

| Ana Faktörler | A | B | C | D | E | F | Ana faktörlerin önem dereceleri |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|---------------------------------|
| (A) Sosyo-Kültürel Yapı | 1,00 | 3,00 | 0,50 | 0,20 | 0,25 | 0,20 | 0,07 |
| (B) Ülkenin coğrafi konumu | 3,00 | 1,00 | 4,00 | 0,25 | 0,33 | 0,25 | 0,12 |
| (C) Taşınmazın konumu | 2,00 | 0,25 | 1,00 | 0,33 | 3,00 | 0,25 | 0,10 |
| (D) Taşınmaz edinmede kolaylık | 5,00 | 4,00 | 3,00 | 1,00 | 4,00 | 0,20 | 0,22 |
| (E) Ekonomik faktörler | 4,00 | 3,00 | 0,33 | 0,33 | 1,00 | 0,25 | 0,11 |
| (F) Güvenlik ortamı | 5,00 | 4,00 | 4,00 | 5,00 | 4,00 | 1,00 | 0,38 |

CR = 0.04

Analiz sonuçları verilen kararlar ve önem derecelerini belirtecek olursak öncelikle ana kriterlerin yüzde hesaplamaları yapılmış daha sonra alt kriterlerin önem dereceleri yani ağırlıklandırmaları hesaplanmıştır. Son olarak tüm kriter ve alternatifler değerlendirilmiştir (Tablo 7.1). Önem yüzdeleri hesabı yapıldığında hangi ana kriterin önemli olduğu tablo 7.1’de görülmektedir. CR değeri 0.04 hesaplanmıştır.

Tablo 7.1 açıklanacak olursa (A) sosyo-kültürel yapı ana kriteri, (B) ülkenin coğrafi konumu ana kriterini, (C) taşınmaz konumu ana kriterini, (D) taşınmaz edinmede kolaylık ana kriterini, (E) ekonomik faktörleri, (F) güvenlik ortamı ana kriterlerini ifade etmektedir. Aynı ana kriterler aynı öneme sahip olduklarından dolayı önem puanları 1 olmakla birlikte diğer ikili karşılaştırma puanları tabloda görülmektedir. Daha sonra işlem olarak normalize matrisi oluşturulmuş ve bu matrisin satır toplamları matris boyutuna bölünerek önem yüzdeleri bulunur. Ana kriterlerden sosyo-kültürel yapı 0.07, ülkenin coğrafi konumu 0.12, taşınmazın konumu 0.10, taşınmaz edinmede kolaylık 0.22, ekonomik faktörler 0.11, güvenlik ortamı 0.38 öneme sahiptirler. Buradan da anlaşıldığı üzere 0.38 yüzde değeriyle yabancıların taşınmaz edinirken en çok önemseydiği kriterken sosyo-kültürel yapı 0.07 önem yüzdesiyle en az öneme sahip ana kriterdir. Aynı işlemler yerel olarak ana kriterlerin alt kriterleri içinde hesaplanmıştır.

Sosyo-kültürel yapı ana kriterlerin alt kriterleri dikkat edildiğinde ikili karşılaştırılmaları yapıldı ve sütun toplamlarına her eleman bölünerek normalize işlemi tamamlandı, normalize edilmiş ikili karşılaştırma matrisi satır toplamları matris boyutuna bölünerek önem yüzdeleri hesaplanmıştır. CR değeri 0.08 bulunmuştur.

Tablo 7. 2: Sosyo-kültürel yapı ana kriterin alt faktörleri önem yüzdeleri

| (A) Sosyo-Kültürel Yapı | (A ₁) | (A ₂) | (A ₃) | (A ₄) | Yerel ağırlıklar |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| (A ₁) İnsanların yabancılara sıcak davranması | 1,00 | 3,00 | 4,00 | 0,5 | 0,28 |
| (A ₂) Kültür turizminin yoğunluğu | 0,33 | 1,00 | 4,00 | 0,33 | 0,16 |
| (A ₃) Eğitim durumu | 0,25 | 0,25 | 1,00 | 0,25 | 0,06 |
| (A ₄) Toplumsal yaşam tarzı | 5,00 | 3,00 | 4,00 | 1,00 | 0,50 |
| CR = 0.08 | | | | | |

Sosyo-kültürel yapı ana kriterine önem değeri daha önce hesaplanmıştı, fakat bu ana kriterlerin alt kriterleri kendi arasında da farklı önemlere sahiptir. Tablo 7.2'ye bakıldığında sosyo-kültürel yapı ana kriterinin alt kriterlerinin ikili karşılaştırma ifadeleri için (A₁) insanların yabancılara sıcak davranması alt kriterini, (A₂) kültür turizminin yoğunluğu alt kriterini, (A₃) eğitim durumu alt kriterini, (A₄) toplumsal yaşam tarzı alt kriterini ifade etmektedir. Bu ana kriterin alt kriteri önem yüzdelerini bulmak için bu ana kriter altındaki alt kriterler kendi aralarında ikili karşılaştırmaları yapılmış birbirine göre önem puanları verilmiştir. Yani nicel ifadeler nitel ifadelere çevrilmiştir. Daha sonra puanlarla oluşturulmuş olan ikili karşılaştırma matrisi sütunları toplanıp, her bir eleman sütun toplamına bölüldüğünde matris normalize edilmiş oldu. Sonra ki işlem adımda ise normalize edilmiş matrisin satır toplamları bulunarak matris boyutuna bölünerek bu ana kriterin alt kriterleri önem yüzdeleri bulunmuştur. Önem yerel yüzdelerine bakıldığında insanların yabancılara sıcak davranması önem yüzdesi 0.28, kültür turizminin yoğunluğu 0.16, eğitim durumu önem yüzdesi 0.06, toplumsal yaşam tarzı 0.50 önem yüzdeleri bulunmuştur. Yüzde önem yüzdelerine bakıldığında toplumsal yaşam tarzı 0.50 yüzdesiyle en çok öneme sahip olduğu, eğitim durumu önem yüzdesi 0.06 ile en az öneme sahip olduğu belirlenmiştir.

Ülkenin coğrafi konumu ana kriterlerin alt kriterleri ikili karşılaştırmaları yapıldı ve sütun toplamlarına her eleman bölünerek normaliz işlemi tamamlandı ve normaliz edilmiş ikili karşılaştırma matrisi satır toplamları matris boyutuna bölünerek önem yüzdeleri hesaplanmıştır. CR değeri 0.09 bulunmuştur.

Tablo 7. 3: Ülkenin coğrafi konumu ana kriterinin alt kriterleri önem yüzdeleri

| (B) Ülkenin coğrafi konumu | (B₁) | (B₂) | (B₃) | (B₄) | Yerel ağırlıklar |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| (B₁) Ülkenin konumu | 1,00 | 3,00 | 4,00 | 4,00 | 0,50 |
| (B₂) İklimsel ve mevsimsel etkiler | 0,33 | 1,00 | 0,25 | 0,33 | 0,09 |
| (B₃) Turizm çeşitliliği | 0,25 | 4,00 | 1,00 | 3,00 | 0,26 |
| (B₄) Birçok ülkeye direkt uçuş imkânı | 0,25 | 3,00 | 0,33 | 1,00 | 0,15 |
| CR = 0.09 | | | | | |

Tablo 7.3’de görülmekte olan (B1) ülkenin konumu alt kriterini, (B2) iklimsel ve mevsimsel etkiler alt kriteri, (B3) turizm çeşitliliği kriterini ve (B4) birçok ülkeye direkt uçuş imkânı kriterlerini ifade etmektedir. Ülkenin coğrafi konumu ana kriteri alt kriterleri tablo 7.3’de görüldüğü üzere ikili karşılaştırma matrisi oluşturuldu, oluşan matris sütunları toplanarak o sütuna ait matris elemanlarına bölünerek normaliz edilmiş karşılaştırma matrisleri elde edildi ve bu matrisin satırları toplanarak matris boyutuna bölünmesiyle önem dereceleri bulundu. Burada ülkenin konumu 0.50 önem yüzdesine, iklimsel ve mevsimsel etkiler 0.09 önem yüzdesine, turizm çeşitliliği 0.26 önem yüzdesine ve birçok ülkeye direkt uçuş imkânı 0.15 yüzdesine sahiptir. Bundan anlaşılacağı gibi ülkenin konumu 0.50 ile en çok öneme sahiptir.0.09 önem yüzdesiyle ise iklimsel ve mevsimsel etkiler en az öneme sahip olduğu görülmektedir. Tüm ana kriterin alt kriterleri ayrı ayrı önem yüzdeleri belirlenmesi için çalışmada bu adımda üçüncü ana kriter olan taşınmaz konumunun alt kriterleri önem yüzdeleri belirlenmiştir.

Tablo 7. 4: Taşınmaz konumu ana kriterlerinin alt kriterleri önem yüzdeleri

| (C) Taşınmazın konumu | (C ₁) | (C ₂) | (C ₃) | (C ₄) | Yerel ağırlıklar |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| (C ₁) Sağlık kurumlarına yakınlık | 1,00 | 4,00 | 0,33 | 0,33 | 0,18 |
| (C ₂) Kamu kurumlarına yakınlık | 0,25 | 1,00 | 0,25 | 0,33 | 0,08 |
| (C ₃) Tatil yörelerine yakınlık | 3,00 | 4,00 | 1,00 | 3,00 | 0,48 |
| (C ₄) Ulaşım ağına yakınlık | 3,00 | 3,00 | 0,33 | 1,00 | 0,26 |
| CR = 0.09 | | | | | |

Taşınmaz konumu ana kriterinin alt kriterleri önem yüzdelerinin hesabı için diğer alt kriterlerde olduğu gibi bu kriterde de tutarlılık hesabı için CR hesaplanmış ve 0.09 bulunmuştur. Test sonucu tutarlılık oranı 0.1 in altında çıktığı için uygulamaya devam edilmiştir. Bu üçüncü ana kriterin alt kriterleri önem yüzdesi tablosunda görülmekte olan (C1) taşınmazın sağlık kurumlarına yakınlığını, (C2) kamu kurumlarına yakınlığı, (C3) tatil yörelerine yakınlığı, (C4) ulaşım ağına yakınlığı ifade etmektedir (Tablo 7.4). Tabloda görüldüğü üzere ikili karşılaştırma matrisi oluşturulmuş, daha sonra sütunlar toplanıp aynı sütuna ait matris elemanları bu toplama bölünmüş normaliz

edilmiş ikili karşılaştırma matrisleri oluşturulmuştur. Daha sonra bu matrislerin satırları toplanıp matris boyutuna bölünerek alt kriterlerin ağırlıkları yani önem yüzdeleri bulunmuştur. Bulunan yüzdelerine bakıldığında sağlık kurumlarına yakınlık alt kriteri yüzdesi 0.18, kamu kurumlarına yakınlık alt kriteri 0.08, tatil yörelerine yakınlık alt kriteri 0.48, ulaşım ağına yakınlık alt kriteri 0.26 bulunmuştur. Bu ana kriterin alt kriterlerinden kamu kurumlarına yakınlık 0.08 ile en az öneme sahipken, 0.48 ile tatil yörelerine yakınlık alt kriteri en fazla öneme sahiptir. Çalışmada ana kriterlerden olan taşınmaz edinmede kolaylık, alt kriterleri kendi içerisinde önem yüzdeleri bulunmuştur. Önem yüzdeleri hesaplanmadan önce tutarlılık oranı hesaplanmıştır. Bunun için CR 0.06 bulunmuştur. Tutarlılık oranı 0.1'den küçük olmasından dolayı uygulama devam edilmiştir.

Tablo 7. 5: Taşınmaz edinmede kolaylık ana kriteri alt kriterleri önem yüzdeleri

| ((D) Taşınmaz edinmede kolaylık | (D₁) | (D₂) | (D₃) | (D₄) | Yerel ağırlıklar |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| (D₁) Alım-satım işleminin kolaylığı | 1,00 | 5,00 | 3,00 | 3,00 | 0,50 |
| (D₂) Taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim | 0,20 | 1,00 | 0,25 | 0,33 | 0,07 |
| (D₃) Yabancılara sunulan hizmetler | 0,33 | 4,00 | 1,00 | 3,00 | 0,28 |
| (D₄) Vatandaşlık hakkı tanınması | 0,33 | 3,00 | 0,33 | 1,00 | 0,15 |
| CR = 0.06 | | | | | |

Taşınmaz edinmede kolaylık ana kriterinin alt kriterleri önem yüzdeleri tablosunda (Tablo 7.5) görülmekte olan (D1) alım-satım işleminin kolaylığı alt kriterini, (D2) taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim alt kriterini, (D3) yabancılara sunulan hizmetleri, (D4) vatandaşlık hakkı tanınması alt kriterlerini ifade etmektedir. Tabloda önem puanlarıyla oluşturulmuş ikili karşılaştırma matrisi görülmektedir. Bu matriste her bir sütun toplanıp yine o sütunlara ait matris elemanlarına bölünerek normaliz edilmiş matris elde edilmiş ve bu matrisin de satırları toplanıp matris boyutuna bölünerek önem yüzdeleri bulunmuştur. Önem yüzdelerine bakıldığında, alım- satım işleminin kolaylığı alt kriteri 0.50, taşınmaz ile ilgili bilgileri erişim 0.07 önem yüzdesine, yabancılara sunulan hizmetler alt kriteri 0.28 ve vatandaşlık hakkı tanınması 0.15 elde edilmiştir. Bu önem yüzdelerine bakıldığında ise alım- satım işlemlerinin kolaylığı

0.50 yüzdesiyle en fazla öneme sahip olduğu, 0.07 yüzdesiyle en az öneme sahiptir. Bu çalışmada ana kriterlerden olan ekonomik faktörlerin alt kriterleri ikili karşılaştırmaları yapılmış ve önem yüzdeleri hesaplanmıştır. Önem yüzdelerinin hesaplanması işlemine geçilmeden önce işlemin doğruluğu için tutarlılık oranı bulunmuş ve 0.01 den küçük olmasından dolayı uygulama devam edilmiş olup test için CR 0.09 bulunmuştur.

Tablo 7. 6: Ekonomik faktörler ana kriterinin alt kriterleri önem yüzdeleri

| (E) Ekonomik faktörler | (E ₁) | (E ₂) | (E ₃) | (E ₄) | Yerel ağırlıklar |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| (E ₁) Taşınmaz satış değerinin uygunluğu | 1,00 | 5,00 | 4,00 | 3,00 | 0,51 |
| (E ₂) Taşınmaz pazarının sürekli olması | 0,20 | 1,00 | 0,25 | 0,25 | 0,07 |
| (E ₃) Taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü | 0,25 | 4,00 | 1,00 | 3,00 | 0,25 |
| (E ₄) Güvenli yatırım ortamı | 0,33 | 4,00 | 0,33 | 1,00 | 0,17 |
| CR = 0.09 | | | | | |

Ekonomik faktörler ana kriteri alt kriterleri önem yüzdeleri tablosuna (Tablo 7.5) baktığımızda (E1) taşınmaz satış değerinin uygunluğu alt kriterini, (E2) taşınmaz pazarının sürekli olması alt kriterini, (E3) taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü alt kriterini, (E4) güvenli yatırım ortamı alt kriterini ifade etmektedir. Ekonomik faktörler ana kriterin alt kriterleri ikili karşılaştırma lafı matrisi sütun toplamalarına bölünerek normaliz matrisi ve bu matrisin satırları toplanıp matris boyutuna bölünerek önem yüzdeleri bulunur. Bu işlemden sonra taşınmaz satış değerinin uygunluğu alt kriteri önem yüzdesi 0.51, taşınmaz pazarının sürekli olması 0.07, taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü 0.25, güvenli yatırım ortamı 0.17 yüzdeleri elde edilmiştir. Bu yüzdeler bakıldığında 0.51 ile taşınmaz satış değerinin uygunluğu alt kriterinin en fazla öneme sahip olduğu, 0.07 ile taşınmaz pazarının sürekli olması en az öneme sahip olduğu belirlenmiştir. Güvenlik ortamı ana kriterleri alt kriterleri kendi aralarında ikili karşılaştırmaları yapılmış olup hangi kriterin hangisine göre daha önemli olduğu nicel ifadeler, AHP yöntemiyle nitel ifadeye çevrilmiş olup karşılaştırma matrisi elde edilmiştir. Karşılaştırma matrisi tutarlılık oranı CR 0,06 olarak bulunmuştur. Bu

karşılaştırma matrisi önem dereceleri hesaplanmıştır. Önem dereceleri hesabındaki değerler tabloda görülmektedir.

Tablo 7. 7: Güvenlik ortamı ana kriteri alt kriterleri önem yüzdeleri

| (F) Güvenlik ortamı | (F ₁) | (F ₂) | (F ₃) | (F ₄) | Yerel ağırlıklar |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| (F ₁) Güvenli ülke olması | 1,00 | 1,00 | 3,00 | 3,00 | 0,36 |
| (F ₂) Mülkiyet hakkının güvence altında olması | 1,00 | 1,00 | 4,00 | 2,00 | 0,35 |
| (F ₃) Kişisel verilerin korunması | 0,33 | 0,25 | 1,00 | 0,25 | 0,09 |
| (F ₄) Güvenilir hukuk sistemi | 0,33 | 0,5 | 4,00 | 1,00 | 0,20 |
| CR = 0.06 | | | | | |

Güvenlik ortamı ana kriteri alt kriterleri önem yüzdeleri tablosuna (Tablo 7.7) bakıldığında (F1) güvenli ülke olması alt kriterini, (F2) mülkiyet hakkının güvence altında olması, (F3) kişisel verilerin korunması alt kriterini, (F4) güvenilir hukuk sistemi alt kriterin ifade etmektedir. Güvenlik ortamı ana kriteri alt kriterleri önem puanları ile ikili karşılaştırma matrisi oluşturulmuştur. Karşılaştırma matrisi önem yüzdeleri hesaplanması için tutarlılık oranı hesaplanmış ve 0.1'den küçük olduğu belirlenmiştir. Oluşturulan bu karşılaştırma matrisi sütunları toplamı aynı sütunda bulunan matris elemanlarına bölünerek normalize edilmiş matris elde edilmiş ve elde edilen matrisin satır toplamları matris boyutuna bölünerek önem yüzdeleri bulunur. Tablo 7.7 de görülmekte olan önem yüzdeleri güvenli ülke olması 0.36, mülkiyet hakkının güvence altında olması yüzdesi 0.35, kişisel verilerin korunması önem yüzdesi 0.09 ve güvenilir hukuk sistemi önem yüzdesi 0,20 olarak belirlendi. Tüm bu alt kriterler ve ana kriterler kendi içlerinde önem dereceleri hesaplanmıştır. Bu işlemlerden sonra tüm alt kriterler önem yüzdeleri hesabı yapılmıştır. Burada amaç tüm alt kriterler yüzdeye vurularak hangi alt kriterin daha önemli olduğu belirlenmek istenmiştir. Yerel ağırlıkları hesaplanmış olan kriterler birde tüm kriterleri hesaba katarak toplam önem yüzdeleri hesaplanmıştır. Bunun için öncelikle tüm ana kriterler ve alt kriterlerin bulunduğu bir tablo oluşturulmuş ve ana faktörlerin ağırlık yüzdelerinden yola çıkarak tüm alt kriterlerin toplam ağırlık yüzdeleri hesaplanmıştır. Bu yüzdeler hesabında ana kriterlerin önem yüzdeleri o ana kritere ait alt kriterlerin toplam ağırlık yüzdelerin toplamına eşit olmak zorundadır.

Tablo 7. 8: Tüm kriterlerin toplam ağırlık yüzdesi

| Ana Faktörler | Ana Faktörlerin Ağırlıkları | Ana Faktörlerin Alt Faktörleri | Yerel ağırlıklar | Toplam ağırlıkları |
|---------------------------------------|-----------------------------|--|------------------|--------------------|
| (A) Sosyo-Kültürel Yapı | 0,07 | (A ₁) İnsanların yabancılarla sıcak davranması | 0,28 | 0,020 |
| | | (A ₂) Kültür turizminin yoğunluğu | 0,16 | 0,011 |
| | | (A ₃) Eğitim durumu | 0,06 | 0,004 |
| | | (A ₄) Toplumsal yaşam tarzı | 0,50 | 0,035 |
| (B) Ülkenin coğrafi konumu | 0,12 | (B ₁) Ülkenin konumu | 0,50 | 0,060 |
| | | (B ₂) İklimsel ve mevsimsel etkiler | 0,09 | 0,011 |
| | | (B ₃) Turizm çeşitliliği | 0,26 | 0,031 |
| | | (B ₄) Birçok ülkeye direkt uçuş imkânı | 0,15 | 0,018 |
| (C) Taşınmazın konumu | 0,10 | (C ₁) Sağlık kurumlarına yakınlık | 0,18 | 0,018 |
| | | (C ₂) Kamu kurumlarına yakınlık | 0,08 | 0,008 |
| | | (C ₃) Tatil yörelerine yakınlık | 0,48 | 0,048 |
| | | (C ₄) Ulaşım ağına yakınlık | 0,26 | 0,026 |
| (D) Taşınmaz edinmede kolaylık | 0,22 | (D ₁) Alım-satım işleminin kolaylığı | 0,50 | 0,110 |
| | | (D ₂) Taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim | 0,07 | 0,015 |
| | | (D ₃) Yabancılarla sunulan hizmetler | 0,28 | 0,062 |
| | | (D ₄) Vatandaşlık hakkı tanınması | 0,15 | 0,033 |
| (E) Ekonomik faktörler | 0,11 | (E ₁) Taşınmaz satış değerinin uygunluğu | 0,51 | 0,056 |
| | | (E ₂) Taşınmaz pazarının sürekli olması | 0,07 | 0,007 |
| | | (E ₃) Taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü | 0,25 | 0,028 |
| | | (E ₄) Güvenli yatırım ortamı | 0,17 | 0,019 |
| (F) Güvenlik ortamı | 0,38 | (F ₁) Güvenli ülke olması | 0,36 | 0,137 |
| | | (F ₂) Mülkiyet hakkının güvence altında olması | 0,35 | 0,133 |
| | | (F ₃) Kişisel verilerin korunması | 0,09 | 0,034 |
| | | (F ₄) Güvenilir hukuk sistemi | 0,20 | 0,076 |

Tüm kriterlerin toplam ağırlık yüzdesi tablosunda görüldüğü üzere AHP yönteminde kullanılacak kriterler tüm ana kriterlerin alt kriterleridir (Tablo 7.8). Bu insanların yabancılara sıcak davranması, kültür turizminin yoğunluğu, eğitim durumu, toplumsal yaşam tarzı, ülkenin konumu, iklimsel ve mevsimsel etkiler, turizm çeşitliliği, birçok ülkeye direkt uçuş imkânı, sağlık kurumlarına yakınlık, kamu kurumlarına yakınlık, tatil yörelerine yakınlık, ulaşım ağına yakınlık, alım-satım işleminin kolaylığı, taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim, yabancılara sunulan hizmetler, yabancılara sunulan hizmetler, vatandaşlık hakkı tanınması, taşınmaz satış değerinin uygunluğu, taşınmaz pazarının sürekli olması, taşınmaz vergi ve harçların düşüklüğü, güvenli yatırım ortamı, güvenli ülke olması, mülkiyet hakkının güvence altında olması, kişisel verilerin korunması, güvenilir hukuk sistemi alt kriterlerini bir bütün olarak ele alınıp yüzde önem değerleri hesaplanır. Tablo 7.8’ de görüldüğü üzere sosyo-kültürel yapı ana faktörün altındaki alt faktörler olan insanların yabancılara sıcak davranması alt faktörü toplam ağırlık yüzdesi 0.020, kültürel turizmin yoğunluğu toplam ağırlık yüzdesi 0.011, eğitim durumu toplam ağırlık yüzdesi 0.004, toplumsal yaşam tarzı toplam ağırlık yüzdesi ise 0.035 olarak bulunmuştur. Burada sosyo-kültürel yapı ana kriterin alt faktörleri toplam ağırlık yüzdesi toplamının sosyo-kültürel yapı ana kriter yüzdesi eşit olduğu görülmektedir. Yüzde değerleri bakıldığında yine eğitim durumunun önem yüzdesinin düşük olduğu, toplumsal yaşam tarzının en fazla öneme sahip olduğu görülmektedir.

Ülkenin coğrafi konumu ana kriterinin alt kriterlerine bakıldığında ana kriterin yüzdesini toplamını ifade eden alt kriterlerin toplam ağırlık yüzdeleri hesaplanmıştır. Bu hesaplamalarda ülkenin konumu alt kriteri 0.060, iklimsel ve mevsimsel etkiler alt kriteri 0.011, turizm çeşitliliği alt kriteri 0.031, birçok ülkeye direkt uçuş imkânı alt kriteri 0.018 önem yüzdeleri hesaplanmıştır. Bu önem yüzdelerin toplamı ana kriterin önem yüzdesine eşittir. Böylelikle tüm alt kriterler içindeki önem derecesi bulunmuş olmaktadır. Taşınmaz konumu ana kriterinin alt kriterlerine göre ana kriterin yüzdesi toplamı bu ana kriterin altındaki alt kriterlerin toplam ağırlık yüzde toplamına eşit olacak şekilde alt kriterlerin toplam ağırlık önem yüzdeleri hesaplanmıştır. Bu hesaplama sonucunda sağlık kurumlarına yakınlık alt kriteri toplam önem yüzdesi 0.018, kamu kurumlarına yakınlık 0.008, tatil yörelerine yakınlık 0.048, ulaşım ağına yakınlık 0.026 yüzdeleri hesaplanmıştır. Bu değerlerde de görüldüğü üzere tatil yörelerine yakınlık 0.048 en fazla öneme sahip olduğu, 0.008 ile tatil yörelerine

yakınlığın en az öneme sahip olduğu belirlenmiştir. Taşınmaz edinmede kolaylık ana kriteri yüzdesine bakıldığında alt kriterleri toplam ağırlık yüzdeleri toplamına bu ana kriterin önem yüzdesi eşit olacak şekilde alt kriterlerin toplam ağırlık önem yüzdeleri hesaplanmıştır. Bu hesaplama sonucunda, alım-satım işleminin kolaylığı 0.110, taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim 0.015, yabancılara sunulan hizmetler 0.062, Vatandaşlık hakkı tanınması 0.033 yüzde önem değerleri elde edilmiştir. Bu sonuçlara göre yine görülmektedir ki alım satım işleminin kolaylığı 0.110 ile en fazla öneme, taşınmaz ile ilgili bilgilere erişim 0.015 ile en az öneme sahiptir.

Ekonomik faktörler ana kriterinin önem yüzdesi bu ana kriterin alt kriterleri toplam ağırlık yüzdeleri toplamına eşit olacak şekilde alt kriterlerin önem yüzdeleri hesaplandı. Bu hesaplamalar sonucunda; taşınmaz satış değerinin uygunluğu alt kriteri toplam ağırlık yüzdesi 0.056, taşınmaz pazarının sürekli olması alt kriteri toplam ağırlık yüzdesi 0.007, yabancılara sunulan hizmetler alt kriteri toplam ağırlık yüzdesi 0.028, güvenli yatırım ortamı alt kriteri toplam ağırlık yüzdesi 0.019 olarak bulunmuştur. Bunun sonucuna bakıldığında taşınmaz pazarının sürekliliği alt kriteri yabancılar için 0.007 yüzdesiyle daha az öneme sahipken, taşınmaz satış değerinin uygunluğu kriteri ise 0.056 ile daha fazla öneme sahip olduğu belirlenmiştir. Güvenlik ortamı ana kriteri önem yüzdesi alt kriterindeki toplam ağırlık yüzdelerine eşit olacak şekilde hesaplanmıştır. Bu hesaplamada güvenli ülke olması 0.137, mülkiyet hakkının güvence altında olması 0.133, kişisel verilerin korunması 0.034, güvenilir hukuk sistemi 0.076 önem yüzdesi hesaplanmıştır. Bu değerlere göre güvenli ülke olması 0.137 değerle daha fazla öneme sahip olduğu, kişisel verilerin korunması 0.034 önem dereceleriyle en az öneme sahiptir.

Genel olarak bakıldığında tüm alternatiflerin toplam ağırlık yüzdelerine bakıldığında ana kriterleri içerisinde sosyo-kültürel yapı 0.07 önem yüzdesiyle en az öneme sahip ana kriter olduğu görülmektedir. Alt kriterlerin tümünün içerisinde ise yine bu sosyo-kültürel yapı ana kriteri altında bulunan alt kriter eğitim durumu kriteri 0.004 önem yüzdesiyle en az öneme sahip olduğu görülmektedir. Ana kriterler içerisinde en fazla öneme sahip olan kriter 0.38 önem yüzdesiyle güvenlik ortamı belirlenmiştir. Ana kriterlerin altında bulunan tüm alt kriterler içerisinde 0.137 önem yüzdesiyle güvenli ülke olması alt kriteri yabancılar için en fazla öneme sahip kriter olduğu sonucuna varılmıştır.

Bölüm 8

Sonuç ve Öneriler

Yabancılar tarafından belirlenen taşınmaz ediniminde dikkat ettiği kriterlerin ikili karşılaştırma ölçeğine göre ölçeklendirilmesi istenmiştir. Kriterlere göre belirlenen ölçek değerleri AHP yöntemi kullanılarak kriterlerin önem dereceleri ve yüzdeleri belirlenmiştir. Yabancı kişilerin tercihleri doğrultusunda hesaplanan kriter ağırlıkları dikkate alındığında taşınmaz edinimini etki eden ana kriter 38% ile ülkedeki “güvenlik ortamı” olmuştur. Yine bu kriterin alt kriteri olan “güvenli ülke olma” kriteri, tüm alt kriterler arasında en yüksek yüzdeye (%13,7) sahip kriterdir. Buna karşılık ülkedeki “sosyo-kültürel yapı” kriteri yabancıların taşınmaz edinim tercihlerine en az etki eden kriter (%7) olmuştur. Bu kriterin alt kriteri olan “eğitim durumu” kriteri tüm alt kriterler arasında en düşük yüzdeye (%1) sahip kriterdir. Ayrıca ülkede taşınmaz ediniminin kolaylığı yine yabancıların taşınmaz edinimini etkileyen önemli bir faktördür. Ülkenin coğrafi konumu, taşınmaza yönelik ekonomik durum ve taşınmazın konumu birbirine yakın oranlarda yabancıların taşınmaz edinimini etkilemektedir. Kriterlere ait yüzdeler dikkate alındığında ülkedeki güvenlik ortamı ile taşınmaz edinimdeki kolaylıklar oldukça ön plana çıkmaktadır. Bu bağlamda aşağıdaki önerilerin dikkate alınması ülke menfaati açısından yabancıların taşınmaz edinim sürecini daha kontrollü sürdürülmesini sağlayacaktır.

- Yabancıların taşınmaz yatırımı yapabilmesi için daha güvenli bir ortam sağlanmalıdır.
- Taşınmazın devrini zorlaştıracak bürokratik işlem ve prosedürlerin esnetilmesi sağlanmalıdır ve yabancılar diğer vatandaşlardan farksız olarak eşit düzeyde hizmet sunulmalıdır.
- Aynı ülke uyruğuna sahip yabancıların belli bir bölgede yoğunluk oluşturulması engellenmelidir.

- Yabancıların mülkiyet hakkının güvence altına alınması ve kişisel verilerin korunması sağlanmalıdır.
- Taşınmaz edinen yabancılar sürekli seyahat halinde olduklarından, bu kişilerden taşınmaza ilişkin vergilerin toplanmasında çeşitli sorunlar olmaktadır. Bu nedenle yabancıların vergisel yükümlülüklerini yerine getirilmesi teşvik edilmelidir.
- Yasa kapsamında yabancıların taşınmaz edinim miktarlarına getirilen kısıtlamalar dikkatlice kontrol edilmelidir.

Kaynaklar

- [1] Yıldız, A. (2017). Göç ve Entegrasyon Politikalarında Vatandaşlık. Göç Araştırmaları Dergisi, 3(1), 36-67.
- [2] Özüğurlu, S. B., Yılmaz, M. K. (2010), Yabancılara Toprak Satışı: Tarihsel Eğilimler. Memleket Siyaset Yönetim, 5(12), 104-105.
- [3] Candan, H.; Oktay, E. (2017), Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmenin Turizm Sektörü Üzerine Etkisi,6(4),644-646.
- [4] Akyol, F. (2012). Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, Ankara.
- [5] Köktürk, E. (2006). Türkiye’de Yabancılara Taşınmaz Satışı. Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi, (94), 26-35.
- [6] Cornu, G. (2000), Vocabulaire Juridique, Paris; Puf.
- [7] Ergül, Engin (2012), Uluslararası Hukuk ve Türk Mevzuatında Yabancı Kavramı ve Türleri, Türk İdare Dergisi (475), 213-218.
- [8] Çelikel, A. Ve Gelgel, G. Ö. (2011), Yabancılar Hukuku, İstanbul, Beta Yayıncılık, 17. Basım.
- [9] Aybay, R. (2007), Yabancılar Hukuku, İstanbul; İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- [10] Tekinalp, G. (2002). Türk Yabancılar Hukuku, 7. Baskı, İstanbul, Beta.
- [11] Ekşi, N. (2006), Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular, İstanbul; Beta.
- [12] Sürer, Duygu (2008). Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinmesi, İstanbul.

- [13] Çelikel, A. Ve Gelgel, G. Ö. (2009), Yabancılar Hukuku, 15. Basım, İstanbul; Beta.
- [14] Özbek, A. (2014). Yöneticilerin Çok Kriterli Karar Verme Yöntemi ile Belirlenmesi, Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 2 (24), 209-225
- [15] Aydoğan, D. (2006). Yabancı Çingenerin Türkiye'ye Giriş, İkamet, Özgürlükleri ile Türkiye'den Sınır Dışı Edinmeleri, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- [16] Çiçekli, B. (2009), Yabancılar Hukuku, Ankara; Seçkin.
- [17] Doğan, Vahit, 29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanun'a Göre Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinimleri, Ankara, 2006.
- [18] Levi, S. (2006). Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, İstanbul, Legal Yayıncılık.
- [19] Pazarıcı, H. (2006). Uluslararası Hukuk, 4. Baskı, Ankara; Turhan Kitapevi.
- [20] Kavuk, Mehmet (2014), Yabancılar Hukuku'nda Vatansızlar ve Mülteciler, İstanbul, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi 2(28), 179-191.
- [21] Ekşi, N. (2011), Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları, İstanbul, Beta Yayınevi, 3. Basım.
- [22] Çavuş, Ş., Çolakoğlu, O. E. (2008). Kuşadası ve Didim'de Yaşayan Halkın Yabancıların Gayrimenkul Edinmelerine Yönelik Tutumu ve Yabancı Gayrimenkul Sahipliğinin Turizme Etkilerini Algılaması ve Değerlendirmesi. TÜBİTAK 1001 Araştırma Projesi.
- [23] Öztan, B. (2012), Medeni Hukukun Temel Kavramları, 37. Bası, Ankara.
- [24] Yabancılar Hukuku, <http://www.Avsar.av.tr> [internet],2020
- [25] Yabancılar Hukuku, <http://www.tr.wikipedia.org>, [internet] 2020
- [26] Yabancılar Hukuku, <http://www.hukukihaber.com>, [internet] 2020
- [27] Yabancılar Hukuku, <http://www.efevukatlık.com>, [internet] 2020

- [28] Doğan, V.; Odabaşı, H. (2004), Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku, Ankara, Yargı Yayınları.
- [29] Yabancılar Hukuku, <http://www.gunesgunes.com>, [internet]2020
- [30] Yabancılar için Çıkarılan Genelgeler, <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/mulga-genelgeler-1>, [internet],2020
- [31] Ertaş, Ş., & Öztürk, G. Y. Yabancıların Taşınmaz Edinmesindeki Gelişmeler ve Türkiye'deki Son Durum. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 23(3), 441-484.
- [32] Karşılılık İlkesi, <http://www.lbfpartners.com/dosyalar/061085.Pdf>,[internet] 2020
- [33] Yabancılar Hukuku, <https://ayam.anayasa.gov.tr/tr/Anasayfa/>, [internet], 2020
- [34] Yabancılar Hukuku, <http://www.tkgm.gov.tr>, [internet], 2020
- [35] Anayasa, <http://acikerisim.istanbul.edu.tr>, [internet], 2020
- [36] Anayasa, <http://tbbyayinlari.barobirlik.org.tr>, [[internet], 2020
- [37] Yılmaz, A. Ç. (2013), 6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 17(1-2).
- [38] Ekşi N. (2012), Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı, İstanbul, Beta Yayınevi, İkinci Bası.
- [39] Anayasa, <Http://www.spl.com.tr>, [internet], 2020
- [40] Dađdeviren M.; Diyar Akay, Mustafa Kurt (2004), “İş Değerlendirme Sürecinde Analitik Hiyerarşı Prosesi ve Uygulaması”, Gazi Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Dergisi, 19(2), 131–138.
- [41] Ömürbek, Nuri, Üstündağ, Seda, Helvacıoğlu, Özlem Ceyda. "Kuruluş Yeri Seçiminde Analitik Hiyerarşı Süreci (Ahp) Kullanımı: Isparta Bölgesi'nde Bir Uygulama”, Çanakkale On Sekiz Mart Üniversitesi, 2013.

- [42] Timor Mehpare (2011), “Analitik Hiyerarşi Prosesi”, Türkmen Kitabevi, Türkiye.
Topçu İlker Yusuf (2000), “Çok Ölçütlü Sorun Çözümüne Yönelik Bir Bütünleşik Karar Destek Modeli”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, I.T.U. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [43] Akdeniz, E. (2020). İnsan Kaynağı Özgüllüğünün Değerlendirilmesi: Bir İşletmede Hizmet İçi Eğitim Yönteminin Ahp Yöntemi ile Belirlenmesi. *Business & Management Studies: An International Journal*, 8(3), 3123-3149.
- [44] Gülenç, İ. F. Ve Gülşah A. B. Yatırım Kararları İçin Bir Model Önerisi: Ahp Yöntemi. İstanbul: Öneri Dergisi, Cilt 9.Sayfa 34. S.97-107., 2010.
- [45] Ömürbek, N., & Şimşek, A. (2014). Analitik Hiyerarşi Süreci ve Analitik Ağ Süreci Yöntemleri ile Online Alışveriş Site Seçimi. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 12(22), 306-327.
- [46] Yalçın, C., & Mustafa, Y. Ü. C. E. (2019). Burdur’da Güneş Enerjisi Santrali (Ges) Yatırımına Uygun Alanların Cbs Yöntemiyle Tespiti. *Geomatik*, 5(1), 36-46.
- [47] Yurttakalan, S., & Yeşilyurt, C. Analitik Hiyerarşi Prosesi Tekniği ile Kayak Merkezlerinin Tercih Edilme Yönelimlerinin Değerlendirilmesi. *Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 9(2), 973-984.
- [48] Yiğit, A., & Demirbaş, M. B. Türkiye’de Medikal Turizmin Gelişimine Etki Eden Faktörlerin Swot-Ahp Yöntemi ile Tespit Edilmesine Yönelik Bir Araştırma. *Karadeniz Sosyal Bilimler Dergisi*, 12(22), 173-192.
- [49] Ülger, Y., & Tosunoğlu, N. Eczacıların Satın Alma Kararına Etki Eden Faktörlerin Ahp ile Sıralanması: Ankara
- [50] Aghlmand, M., Onur, M. İ., & Talaei, R. (2020). Heyelan Duyarlılık Haritalarının Üretilmesinde Analitik Hiyerarşi Yönteminin ve Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kullanımı. *Avrupa Bilim ve Teknoloji Dergisi*, 224-230.
- [51] Arslan, Ö. (2020). İşletmelerin Muhasebe Meslek Mensubu Seçimine Etki Eden Faktörlerin Ahp Yöntemi Çerçevesinde Değerlendirilmesi: Sivas İlinde Bir Uygulama. *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 12(1), 372-383.

- [52] Ballica, Y. (2020). Savunma Sanayi Projelerinin Analitik Hiyerarşi Süreci Yöntemi Kullanılarak Önceliklendirilmesi.
- [53] Yiğit, V., Demir, Nn, Alidrissi, H. ve Aydın, Me (2021). Bulanık Ahp Yöntemi Kullanılarak Elektrik Dağıtım Verimliliğini Etkileyen Faktörlerin Ortaya Çıkarılması. Matematik, 9 (1), 82.
- [54] Göktolga, Z. G., & Gökalp, B. (2012). İş Seçimini Etkileyen Kriterlerin ve Alternatiflerin Ahp Metodu ile Belirlenmesi. C.B.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 13(2), 71-86.
- [55] Arslan, E., Batum ve Poti Limanlarının Rekabet Açısından Ahp Yöntemi ile Değerlendirilmesi, Trabzon, Avrasya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, İktisat Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi.
- [56] Sayar, M. A. (2018). Çadırkent Tesisi İçin En Uygun Yerin Ahp Yöntemiyle Belirlenmesi: Suruç İlçesi Örneği (Master's Thesis, Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü).
- [57] Ülke, K. (2016). Ahp Yöntemi ile Çorum Şehrinde Avm Kuruluş Yeri Seçimi (Master's Thesis, Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü).
- [58] F. Eskiçi And H. O. Yüregir, "Endüstriyel Atık Yönetiminde Kritik Başarı Faktörlerinin Ahp Yöntemi ile Önceliklendirilmesi," I. Endüstri ve İşletme Mühendisliği Kongresi, Adana, Turkey, 2019
- [59] İmren, E. (2011). Mobilya Endüstrisinde Analitik Hiyerarşi Prosesi (Ahp) Yöntemi ile Kuruluş Yeri Seçimi (Master's Thesis, Bartın Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü).
- [60] Yılmaz, A., Ş., Gayrimenkul Değerleme ve Ahp Yöntemiyle Konut Değerini Belirleme Metodu, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- [61] Bayata, H. F., SağlAMYÜREK, H. N., & Bayrak, O. Ü. (2018). Demiryolları Yolcularının Tutum ve Davranışlarının Farklı İstatistiksel Yöntemler ile Modellenmesi. Iğdır Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 8(4), 141-151.

[62] Köker, E. (2018). Tıpta Uzmanlık Alan Seçimini Etkileyen Faktörlerin Ahp Yöntemi ile Belirlenmesi (Master's Thesis, Kırıkkale Üniversitesi).

[63] Anayasa, <http://www.erdem-erdem.com>, [[internet], 2020

[64] Göksu, A. ve İ. Güngör. Bulanık Analitik Hiyerarşik Proses ve Üniversite Tercih Sıralamasında Uygulanması. Isparta: Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 13(3), 1-26., 2008.

[65] Taha, H.A(2007), Operations Research: An Introduction, 8. Basım, New Jersey: Pearson Prentice Hall.

Özgeçmiş

Adı Soyadı: Seval ELİKÜÇÜK

Eğitim:

2013–2018 Karadeniz Teknik Üniversitesi, Harita Müh. Bölümü

2012–2017 Anadolu Üniversitesi, İşletme

2005-2007 Celal Bayar Üniversitesi, Harita ve Kadastro

İş Deneyimi:

2012 – 2013 Renktaş İnş. ve Taah. Ltd. Şti.

2018 – 2018 Toprak SF. Şti.