

KÖKTÜRK, Erol, “İnsanca Bir Kent Ortamının Düşmanı: Arsa Spekülasyonu”, *Mühendislikte ve Mimarlıkta ÖLÇÜ Gazetesi*, 1 Ocak 1988, Sayı: 14.

İNSANCA BİR KENT ORTAMININ DÜŞMANI: ARSA SPEKÜLASYONU

Dr. Müh. Erol KÖKTÜRK

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
İstanbul Şubesi Başkanı

1981-1982 yıllarında yaşayan ve toplumun birçok kesimini sarsan banker faciasından sonra, rantiyeye geliri amaçlayan tasarruflar yüksek oranlı faiz veren bankalarla toprak arasında salındı durdu. Özellikle 1985’lerde arsa spekülatoörlüğü en güvenilir, zahmetsiz ve KDV’siz kazanç alanı olarak “layık olduğı” yeri aldı. O günlerin basımına bir göz atıldığında ilginç başlıkların atıldığı hemen görülecektir:

- Emlakçılara göre büyük işadamları, ihracatçılar, müteahhitler ve holdingler tatlı karı emlakta arıyor.
- Arsa vurgunu büyük balinalar’ın işi oldu
- Emlak köşe döndürücü
- Ve.. “Araptan zarar gelmez, dolar gelir” vb. vb.

Bir yanda konut, altyapı, ulaşım, dinlenme; özcesi yaşama konusunda “minimum insancıl koşulları” yakalamaya çalışan milyonlarca kentli, öbür yanda bütün hüneri cebinde parası olması olan ve yaşama kaygısı olmadığı için de toprağı ya da taşınmazı bekletme “sabrını” taşırabilen 3-5 spekülatoör. Bu iki ucun karşılaştığı noktada ortaya çıkan kentsel uçurumlar.

“Her ülkenin toprakları bir bütündür,” saptaması, ülke topraklarına bakışta kentsel-kırsal ayırımının yapılmaması gerektiğini dile getiriyor. Bakış açısının yönlendireceğı düzenleme tekniklerinin farklı olabilmesi, bu toprakların kullanımlarının farklılığına dayanır. Ülkemizde kentsel-kırsal ayırımı öylesine sınır noktalaradır ki, duvarın kırsal yanında demokratik içerikli toprak reformu-tarım reformu politikaları çarpışırken, kentsel yanında kentsel sorunlarla kentsel mevzuat karşı karşıyadır. Bu nedenle önce tüzel düzeyde sonra da uygulama, yani toprak düzenleme bazında bir kentsel reformun yapılması kaçınılmazdır. Böylesi bir reformun dayanacağı en önemli iki ilke şunlardır:

- Belirlenmiş kentsel ölçütlere uygun yapılanmayı olanaklı kılacak ve konut sorununun çözümünün belini kırmayacak maliyetler sağlayacak arsa üretimi (Burada arsa üretimini basit parselasyonla özdeşleştirmemenin gereğı vurgulanmalıdır. Çünkü arsa, her türlü altyapısı tamamlanmış, bağımsız yapılanabilir kentsel toprak parçasıdır.)
- Kentsel toprakları bir vurgun aracına dönüştüren arsa spekülasyonunun kesinlikle önlenmesi.

Özellikle bu iki önlemin birbirini tamamladığı gibi önlemler demeti yaratmak gerekiyor. Bunun oluşması toprağına bakışın niteliğine bağılı. Sayın Prof. Fehmi Yavuz, “toprağına bakış, kasabın koyuna, kuzuya baktığı gibi değil, bir müzisyenin, ressamın, heykeltıraşın kuzuya baktığına benzer bir açıdan olmalıdır,” derken toprağı bilinen anlamda bir mal (meta) olarak görmemenin de altını çizmektedir. Çünkü, tersi bakıştır ki, arsa spekülasyonunun kaynağını oluşturur.

10 Aralık 1985 günlü Cumhuriyet Gazetesi’nde kendileriyle konuşulan emlakçılardan Kemal Bulut, şöyle diyor: “Diyelim ki A firması bize geldi ve arsa satın almak istediğini söyledi. Bu firmalar

genellikle limited veya anonim şirketlerdir. Ve bunlar genellikle ihracatçı, ithalatçı büyük sanayicilerdir. Elimizde arsa varsa öncelikli olarak onlara satmamızı isterler ve bize normalin üstünde bir komisyon verirler. Biz de bunlara öncelik tanırız. Arsa çok yüksek fiyatlarla gider ama tapuda bu rakam çok komik bir rakam olarak gösterilir. Aynı kişi ve kuruluşlar bir ay sonra tekrar bize gelip, aynı arsayı satmak istediklerini söylerler. Biz de gazetelere ilan veririz ve ilginçtir ki arsa fahiş fiyatla satılır.

A firması, örneğin 200 milyona aldığı arsayı, bir ay sonra en azından 300 milyona satmak ister ve satar da.” Ve sürdürüyor açıklamasını; “Bu işte kooperatiflerin de rolü vardır. Örneğin bir kooperatif, üyelerinden yüklüce bir para alıp bununla arsa satın almaktadır. Sonra da “kredi alamadık, vs...” gibi nedenlerle bu işten sıyrılıp ucuza aldığı arsayı çok yüksek bir karla satmaktadır.”

Özellikle İstanbul gibi kentlerde arsa paylarının, konut maliyetlerinin yarısına ulaştığı biliniyor. Ters söyleyişle konut sorununun çözümünün karşısına temelden dikilen engel, arsa ederleri, yani spekülasyonun türevleri. Öte yandan kentsel işlevleri oluşturan barınma + ulaşım + çalışma + dinlenme zincirinin halkaları arasına da giriyor spekülasyon ve kentsel yaşamın yükünü artırıyor. Konut maliyetleri yükselince, kiralar da yükseliyor. Arsa spekülasyonu çarpık arsa üretimine neden olurken, kent çekirdeğinde var olan arsaların boş bekletilmesi engellenmiyor, kent bir yönlere doğru gelişiyor. Yeşil alanlar yağmalanıyor, satılıyor.

Giderek de İstanbul Büyükşehir Belediyesi gibi kuruluşlar, yöneticilerinin adında, emlakçıların arasına katılarak piyasaya giriyorlar. Sayın Belediye Başkanı, Belediyeyi emlak bürosuna çeviriyor. İşin kötüsü, spekülasyonu artıran kamu yatırımlarının kendisi... Dolayısıyla halkın vergisi spekülasyonun nedeni olarak karşısına çıkıyor. Kent planları bunun bir aracı olabiliyorlar. 1985 yılında Kartal/Soğanlık bölgesinde yaptığım bir araştırma sırasında görüştüğüm Gümüşpınar Mahallesi Muhtarı “1950’lerde Soğanlı merasındaki topraklar ‘ücretsiz’ bile alıcı bulamazlardı,” diyordu. 1985’lerde Soğanlık yerleşmesinde toprakları kullanım hakkının satış yoluyla el değiştirmesinin bedeli 3000-40000 TL/m² arasında değişiyordu. Ne oldu 1950’lerden bu yana da bu rakamlara ulaşıldı?

Bu gidişi denetleyecek bir tüzel dayanağımız da yok. Ne özel bir yasa, ne tüzük, ne bir yönetmelik... İmar Yasası bu konuda hükümler içerecek yerde, kentsel rant yaratıcı ve dağıtıcı görevler üstlenmiş. Bu konudaki iyi anılabilecek tek yasa Arsa Ofisi Yasası. O da ölü doğmuş ve bugün de mussalla taşında yatıyor. Vergi yasaları ve bunlarla ilintili hükümler ise spekülasyonu engellemekte yetersiz. Kentsel alanlarda bir “Çerçeve Yasa”ya her zamankinden çok gereksinme var.

Daha doğrusu kentsel alanlarda insanca bir yaşamın koşullarına gereksinme her zamankinden daha fazla artıyor. Bu yaşamın çok çeşitli düşmanlarının başında ise “arsa spekülasyonu” geliyor. Bu canavar ardı-arkası gelmez kolay kazanç güdüleriyle besleniyor ve hepimize dişlerini gösteriyor. Bu sorun çözümez mi? Elbette çözülür... Ama bu çözüm bir kentteki bir parseli kurtarmaktan devlet politikasına kadar uzanan bir uğraşlar zinciri oluşturmayı gerektiriyor. Ve “Toprak bir doğal kaynaktır”ı bir anayasa hükmü yapmaya, bunu da toplumda bilince çıkarmaya bağlıyor.