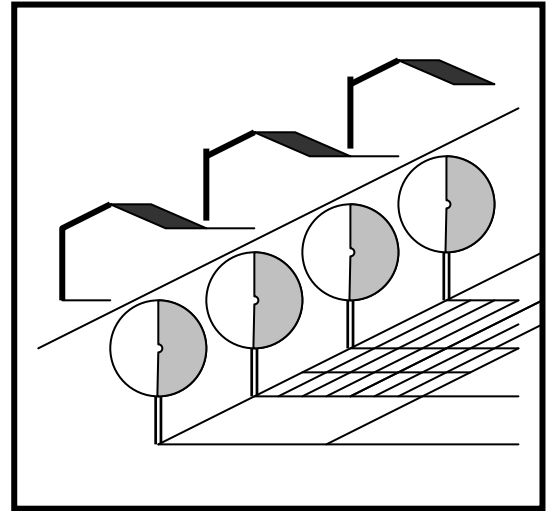


6.2 ARAZİ PİYASASI



6.2 ARAZİ PİYASASI

6.2.1 Giriş

Arazi piyasası, mevcut ve gelecekteki kullanımlar için arazi sağlanması açısından, kentsel gelişme içerisinde önemli bir role sahiptir. Bu rol, planlama hedefleri ve uzun dönemde göz önüne alınacak hususlar açısından bakıldığında, çoğu zaman eksik olarak sağlanmaktadır. Bundan dolayı arazi kullanımlarının etkili ve dengeli düzenlenmesini sağlamak için, özel ve kamu hedefleri açısından bir birini besleyen uyumlu politika ölçütlerine gereksinim vardır.

Arazi piyasası, kentsel alanın fiziki yapısının yağ lekeli biçiminde şekillenmesine ve giderek birbiri ile içiçe geçmesine neden olmuştur. Yapılaşmış konut alanlarındaki arazi fiyatlarının yüksekliği, insanların, arazi fiyatlarının düşük olduğu dış alanlara doğru yönelmesine yol açmaktadır.

İnsanların arazi piyasası koşulları ile kendi olanakları çerçevesinde hareket etmek zorunda olmaları, gelişmelerin her yöne doğru yayılmasına ve kırsal alanlardaki arazi kullanımlarının gereken zamandan önce değişmesine yol açmaktadır. Bu ise kentsel araziler üzerinde, gereksinime bakılmadan, arazi değerlerinin artmasına neden olmaktadır.

İleriye bakıldığı zaman, arazi piyasasının İmar Planı hedeflerine uygun çalışmayacağı anlaşılmaktadır. Tüm Plan alanında toparlanma ve bütünleme politikasının uygulanabilmesi için, diğer unsurların yanısıra, gelişme için önerilen alanlarda, nüfusun büyük bir çoğunluğunun erişebileceği fiyatta arsa stokunun elde edilebileceği yeterlilikte toprağı sağlayabilecek mekanizmalara gereksinim vardır.

Özel mülkiyete ve fiili gelişmelerden önce uzun dönemde mülkiyeti elinde tutmaya dayalı mevcut arazi piyasası işleyişi, gerekli gelişmeler için uygun arazilerin kullanıma sunulması ile ilgili belirsizliğe yol açmaktadır.

6.2.2 Gelecekteki Arazi Gereksinimi ve Mevcut Arazi Stoku

Konut, kentsel alanın en büyük kullanıcısıdır. İmar Planı Alanında, gelecekteki gelişmeler içinde, altyapısı tamamlanmış arsalar en fazla gereksinim duyulacak gelişme türü konut amaçlı gelişmelerdir.

Gelecekteki gelişmeler için gerekli arazi stokunun belirlenmesi için yapılan tesbit ve hesaplamaları İmar Planında önerilen, ÖGA-Öncelikli Gelişme Alanlarındaki mevcut arazi stokunun, gelecekteki gelişmeler için gerek Lefkoşa, Gönyeli ve Hamitköy'ün oluşturduğu kentsel ana yerleşim alanının genelinde ve gerekse Alayköy, Haspolat ve Kanlıköy

dahil herbir yerleşim birimi alanında gelecekteki gelişmeler için gereksinim duyulan arazi stokunun çok üzerinde olduğunu göstermektedir .

İmar Planı Alanında gelecekteki yirmi yıl içerisinde nüfusun 80,340'ya ulaşacağı hesaplanmıştır. Gelecekteki yirmi yıllık süreçte gelecek yaklaşık 29,000 kişilik artı nüfusun konut gereksiniminin karşılanması için gereksinim duyulan arazi miktarı tablo 11'de gösterilmektedir.

Tablo 11: 2020 yılında Planlama Alanında Toplam Konut ve Arazi Gereksinimi

| 1. Konut Gereksinimi | Adet |
|---|--------|
| Projekte nüfus | 80,340 |
| Hane büyüklüğü | 3.4 |
| Gereksinim konut | 23,500 |
| Mevcut konut stoku | 16,080 |
| Eksi(-): yenilenmesi gereken standart dışı Konutlar(%12) | 1,930 |
| Kullanılabilir konut stoku | 14,150 |
| Konut açığı | 9,350 |
| Artı(+) gelecekte eskiyecek konut gereksinimi (%10) | 1,415 |
| Toplam konut gereksinimi | 10,765 |
| 2. Arazi Gereksinimi | |
| eksi(-):bina bulunan arsalar gelebilecek konut | 3,370 |
| - standart dışı konutların %50'si | 966 |
| - gelecekteki standart dışı konutların %50'si | 709 |
| - Müstakil ve ikiz konutlara eklenecek konutlar | 1,695 |
| Gereksinim olan konut adedi | 7,391 |
| Gereksinim boş arsa | |
| - her arsaya 2 konut | 3,695 |
| - her arsaya 3 konut | 2,465 |
| 3. Mevcut boş arsa stoku | |
| ÖGA | 4,211 |
| GGA | 3,641 |
| Toplam | 7852 |

Kaynak : 1996 ŞPD Arazi kullanım Araştırmaları ve Planlama Çalışmaları

ÖGA ve GGA içerisinde gelecekte gereksinim duyulacak boş arsa miktarı ile mevcut boş arsa stoku arasındaki ilişki aşağıdaki gibidir.

- (a) İmar Planı alanı içerisinde 7,852 adet boş arsa parseli mevcuttur. Bunun 4,373 adedi Lefkoşa, 2420 adedi Gönyeli, 189 adedi Alayköy, 628 adedi Hamitköy, 242 adedi'de Haspolat'da bulunmaktadır. Tablo 8 ve 9'da 2020 yılı için gereksinim olan konut ve arazi miktarını ile yerleşim birimlerine göre dağılımını göstermektedir. Tablo 8 de görülebileceği gibi, mevcut boş arsa stoku, gelecekteki 20 yıllık plan dönemi için hesaplanan konut gereksinimini (Konut yoğunluğu her boş arsaya 1 konut varsayıldığı zaman bile) karşılayabilecek miktarın çok üzerindedir. Ortalama her arsaya iki konut yapılacağı varsayıldığında, tüm plan alanındaki 20 yıllık arsa gereksinimi 7390 den 3695 ye düşmektedir. Mevcut boş arsa stokunun yanısıra parsellenmemiş büyük bir arazi stoku da vardır. Yalnızca ÖGA içerisinde, standart büyüklükte 3322 adet arsa açılacak kapasitede boş arazi mevcuttur.
- (b) Arsa gereksinimi günlük olarak değil, yıllık olarak değişmekte, artmaktadır. Her arsaya 1 konut varsayımı ile mevcut konut stokuna bağlı olarak, Plan Alanında yıllık toplam boş arsa gereksinimi, yaklaşık olarak 370 adettir. Her arsaya 1 konut varsayımı ile üzerinde bina bulunan arsalarla hiçbir konut gelmediği varsayıldığı zaman ise tüm Plan Alanı için bu rakam 538 adettir.
- (c) Açıkça görülmektedir ki mevcut boş arsa stoku, 20 yıllık dönem için hesaplanan yeni konut gereksinimini karşılayabilecek miktardadır. Hatta, zaman süreci ve arsalarla yapılabilecek konut miktarı dikkate alındığında, ÖGA ve GGA'lardaki boş arsaların uzun dönemdeki gereksinimin çok üzerinde olduğu anlaşılmaktadır.
- (d) Gelişmeler için önerilen alanlarda binalar için alt yapısı tamamlanmış boş arsa kıtlığı yoktur. Ancak kısıtlı gelire sahip aileler için ekonomik/ parasal açıdan arsa alabilme gücü önemli bir sorundur. Arazi fiyatları toplumun alım gücüne göre yüksek olup arsa gereksiniminin karşılanması açısından önemlidir. Arazi fiyatları yüksekliği gelişme için araziye erişimi sınırlanmaktadır.

6.2.3 Ana Konular

İmar Planı amaçları açısından iki tane önemli konu vardır.

- (a) Arazi piyasası
(b) Arazi değerleri ve arazi alım gücü.

6.2.3.1 Arazi piyasası

Genellikle arazi değerleri, arazilerin zaman süreci içerisinde kullanıma konması ile yaratılan gelir artış akışının bugünkü değerini yansıtmaktadır. Yıllar içinde ortaya çıkan gelir artış miktarı, arazi kullanımının şimdiki ve gelecekteki kullanım beklentilerine bağlıdır. Oldukça etkili arazi piyasası koşullarında,

kullanıcı gereksinimi ile gelişme etkinlikleri, arazi değerleri en önemli belirleyicileridir. Arazi değerleri, farklı kullanımlar için gerekli alanın ödenebilme kabiliyetini izlemektedir.

Tüm tespit değerlendirme ve hesaplamalar 7,852 adet mevcut boş arsa stokunun, her arsaya 2 konut varsayımı ile 3,695 adet olan uzun dönemli arsa gereksinimini karşılayabilecek düzeyde olduğunu ve arsa kıtlığına bağlı yüksek arsa fiyatları iddialarını doğrulamadığını göstermektedir. İmar Planı Alanında arsa kıtlığı belirlenmemiş olmasına karşın, arazi fiyatları yıllardır giderek yükselmektedir. Görülmektedir ki, arazi fiyatları ile arsa fazlalığı arasında bir ilişki yoktur. Aşağıda belirtilen hususlar, arazi piyasasının kısıtlayıcıları ile işleyişinin daha iyi anlaşılmasını kolaylaştırıcı bilgiler sağlamaktadır.

6.2.3.1a Elde arazi tutma talebi: Mevcut ekonomik koşullarda alternatif yatırım olanaklarının kısıtlı olduğu KKTC'de parasal birikimleri enflasyona karşı koruyabilmek ya da yatırım aracı olarak kullanarak kazanç sağlamak için arazi ve arsaların, daha yüksek bir değere ulaşacağı umut edilen bir zamana kadar, elde tutulmakta veya kullanıma sunulmamaktadır. Yerleşim alanlarının parçalı bir biçimde gelişmesine yol açan bu genel eğilim, dikkate alınması gereken önemli bir konudur. Arazileri geliştirmeye açma talebi kısıtlı olmasına karşın, arazi fiyatları hala yüksek bir düzeyde bulunmaktadır.

6.2.3.1b Elde arazi tutmanın maliyeti: Elde arsa yada arazi tutmanın dikkate alınmayacak kadar düşük olan maliyeti, belki de ülkedeki bugünkü arazi piyasası düzenlemesi açısından en önemli unsurdur. Toprağın bir mücevher gibi elde tutulmasının arkasında yatan mali mantık maliyeti ve getirisidir. Bu getiri, zaman süreci içerisinde kullanıma olacak talep ve gelirden oluşacak artış tarafından belirlenmektedir. Mevcut arsa stokunun 20 yıllık süreç içerisinde gelişme gereksinimini karşılayacağı, hatta orta ve uzun dönemde bu arazilerin ancak bir kısmının dolacağı, büyük bir kısmının ise boş kalacağı gerçeğine karşın, arazileri elde tutmanın önemli bir maliyeti olmamasından ya da bunları kullanıma sunmanın bir getirisi olmamasından dolayı, arazileri elde tutmak fizibil olmanın ötesinde çoğu zaman karlıdır.

6.2.3.1c Konumu bakımından talep ile stokun uyuşması: Konut amaçlı gelişmeler için talep edilen arsalar ile konut amaçlı arsa stokunun konumu örtüşmektedir. Ortalama gelir düzeyine sahip insanların karşılayamayacağı maliyette birçok boş arsa kentsel ana yerleşim alanında mevcuttur. Bundan dolayı talep, arazi fiyatlarının nisbeten daha düşük olduğu ve daha geniş bir kesimin mali olarak karşılayabileceği kenar bölgelere doğru kaymaktadır. Bu eğilim, fiyatların nisbeten düşük olduğu ancak değer artış potansiyelinin yüksek olduğu bölgeler üzerinde, bu bölgelerde yeni arsalar açılması için baskı oluşturmaktadır. Bundan dolayı da gelişme beklentileri kırsal alanlara doğru yayılma eğilimi göstermektedir.

6.2.3.1d Yüksek yoğunluklu planlama standartları: Lefkoşa İmar Planı alanının büyük bir bölümünde geçerli olan 2.2/1 yapı-arsa oranı genellikle merkezdeki ticaret, ofis gelişmeleri ile yine çevresinde bulunan ve konuttan ticarete ve ofise dönüşen bölgelerdeki binalarda uygulanmaktadır. Kullanım türüne göre, gerek kullanım ve gerekse de yoğunluklar açısından farklılaştırılmış bölgeler olmadan, tüm alanlarda geçerli kuraldır. Merkez bölgede, konut alanları içerisinde de 2.2/1 yapı-arsa oranını yansıtan yüksek konut blokları görülmektedir. Bu türdeki gelişmeler, merkez bölgesi dışında, bölgeler içerisindeki benzer türdeki gelişmeler için etkili talebin azlığına karşın, konut amaçlı boş arsaların değerlerinin yükselmesini özendirilmektedir.

6.2.3.1e Beklentiler: Arazi piyasası üzerinde etkili olan diğer önemli bir etken ise arsaların gelecekteki fiyatları ile ilgili beklentilerdir. Uzun yıllardan beri arazi fiyatlarının sürekli olarak artması, hatta belli dönemlerde patlama göstermesi nedeniyle, insanlar kişisel gereksinimlerini karşılamamanın ötesinde ileride fiyatların artması beklentileri ile arsaları ellerinde tutmaktadırlar. Geçmişteki deneyimler ve eldeki arazi maliyetlerinin de yok denecek kadar az olması, bu inancı desteklemekte, arazi satın almak için en uygun zamanının, gereksinimin ortaya çıktığı gelecekteki bir zaman değil, arazilerin geleceğe göre ucuz olduğu bugünkü bir zaman olduğunu göstermektedir. Bu durum aileler arasında yaygındır ve çocuk-

larının gelecekteki gereksinimleri için, çeyiz olarak arsa ya da arazi satın almaktadırlar. Bu gelecekteki konut gereksinimi için araziye uzun bir süre boş olarak elde tutmaktır. Mevcut koşullarda bu arazilerin geliştirilmesinin uzun bir zaman dilimine yayılması normal sayılabilir.

Gereksinimin ötesinde, nüfus ve gelir artışına bağlı olarak talep, suni olarak yükselmekte, arazi ve arazi fiyatları üzerinde baskı oluşturmaktadır. Mevcut boş arsa stokunun en az %50'sinin piyasa değeri çalışan nüfusun alım gücünün üzerindedir. Arsa piyasasına katılabilecek bu boş parseller, fiili arsa piyasası dışında yer almaktadır. Bu, daha düşük gelirli ailelerin bugünkü ve gelecekteki gereksinimlerini karşılamak amacı ile kentsel alan dışındaki alanlarda yeni arsaların açılması için baskı oluşturmaktadır. Bu açıkça, kendi kendine oluşan ve kendi kendini besleyen bir mekanizmadır ve olgunlaşmamış bir gereksinimin kenar bölgelere itilmesine, bu alanlarda da arazi fiyatlarının yükselmesine neden olmakta ve sonuçta yine ucuz arsa beklentileri karşılanmaktadır.

6.2.3.2 Konut arsa değerleri ve arsa değerini karşılayabilme

Plan Alanındaki arsa fiyatları dış bölgelerden kent merkezine yaklaştıkça yükselmektedir. Arsa birim fiyatlarının bölgelere göre dağılımı yaklaşık olarak şöyledir.

Tablo 12: Seçilmiş Bölgelere Göre Arazi Birim Fiyatları

| Bölgeler | Birim fiyatlar |
|---------------|---------------------------|
| Köşklüçiftlik | 120 US \$/ m ² |
| Ortaköy | 44 US \$/ m ² |
| Hamitköy | 32 US \$/ m ² |
| Kaymaklı | 35 US \$/ m ² |
| Gönyeli | 24 US \$/ m ² |
| Yeni Kent | 32 US \$/ m ² |

Planlama Alanında ve ülkede konutların büyük bir çoğunluğu aileler tarafından inşaa edilmektedir. Arazi değerleri ile birlikte aile gelirleri, konut gelişmelerinin dağılım ve biçimini doğrudan etkilemektedir (Bkz. bölüm 6.3.2). Gelir durumuna göre arsa

fiyatlarının yükselmesi konut sahibi olabilme yüzdesini azaltmaktadır.

Farklı bölgelere göre arsa fiyatları farkları ile arsa fiyatlarının yıllık brüt aile gelirine oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 13 : Lefkoşa İmar Planı Alanında arsa sahibi olabilme (1997 fiyatları ile)

| Bölge | Ortalama standart arsa fiyatı US \$ | Ortalama arsa fiyatının yıllık brüt aile gelirine oranı US \$ |
|------------------|-------------------------------------|---|
| 1. Köşklüçiftlik | 62,400 | 7.8 |
| 2. Ortaköy | 22,800 | 2.9 |
| 3. Hamitköy | 16,640 | 2.1 |
| 4. Kaymaklı | 18,200 | 2.3 |
| 5. Gönyeli | 12,480 | 1.55 |
| 6. Yeni Kent | 16,640 | 2.1 |

Yukarıdaki tablodan da görüleceği gibi oran 7.8 ile 1.55 arasında yer almaktadır. Arsa fiyatları, gelir durumuna göre satın alabilme açısından değerlendirildiğinde kent çeperlerinde daha uygun bir düzeydedir. Bu da kent çeperlerinde dağınık konut yapımı ile parça parça parsellasyonlara neden olmaktadır.

Tablo 14'de görülebileceği gibi yukarıdaki hesaplama alternatif olarak, aylık gelir üzerinden, arsaya sahip olabilmek için aylık olarak ödenmesi gereken miktar ile ailenin aylık brüt geliri üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Tablo 14: Arsa için aylık olarak ödenmesi gereken miktar ile bu miktarın aylık brüt gelire %'si (US \$)

| Bölge | Ortalama Standart arsa fiyatı US \$ | Aylık Maliyet (8yıl, %9 faiz) ¹ | Aylık brüt kazancın ² arsa maliyetine %'si |
|------------------|-------------------------------------|--|---|
| 1. Köşklüçiftlik | 62,500 | 1,275 | 1.93 |
| 2. Ortaköy | 22,800 | 466 | 0.70 |
| 3. Hamitköy | 16,640 | 340 | 0.51 |
| 4. Kaymaklı | 18,200 | 372 | 0.56 |
| 5. Gönyeli | 12,400 | 253 | 0.38 |
| 6. Yeni Kent | 16,640 | 340 | 0.51 |

¹ Piyasada konut kredisine faiz 4 yıl süre için veriliyor.

² Ortalama aylık brüt kazanç 660 US\$ üzerinden yapılmıştır.

6.2.4 Arazi Değerlerinin Planlamaya Etkisi

- (a) Ortalama gelire sahip bir ailenin standart bir arsa alabilmesi için Köşklüçiftlik'te aylık brüt gelirin 1.93'ünü, Gönyeli'de 0.38'ini, Hamitköy'de 0.51'ini, Ortaköy'de 0.70'ini, Küçük Kaymaklı'da da 0.56'sını arsa alımı için ayırması gerekmektedir. Ortalama gelirin altında olan aileler için bu tablo daha da yüksek değerlerdedir. Bu da plan alanında yaşayan halkın büyük bir kısmının gelirin arsa alabilme sınırının altında olduğunu göstermektedir.
- (b) Arazi fiyatları ile gelir durumu arasındaki farktan dolayı, İmar Planı Alanında arazi talep dağılımı mekansal olarak bozulmaktadır. Arazi fiyatlarından dolayı talep ana kentsel alan içerisinden dış bölgelere doğru kaymakta, dolayısı ile gelişmeler kent çeperlerine doğru baskı oluşturmaktadır.
- (c) İmar Planı, gelişmelerin arazi alım gücünün GGA'ya göre daha az olduğu ÖGA içerisinde toplanmasını öngörmektedir. ÖGA ve GGA'nın da dışındaki alanlarda arsa fiyatlarına erişim yüksektir bu ise arazisi piyasasının İmar Planı hedefleri aleyhine çalışmakta olduğunu göstermektedir.
- (d) Gelecekteki gereksinimin daha fazla arsa olmadığı kabul edilmelidir. Çok miktarda boş arsa stokunun, arazi değerlerinin aşağıya çekilmesi yönünde etki yapmadığı gözlemlenmektedir. Konut amaçlı gelişmeler için arazi talebinin dağınık ve çarpık şekilde gelişmesine izin vermek, yalnızca yayılmaya olan eğilimi artıracaktır.
- (e) Sonuç olarak, İmar Planı hedeflerinin ulaşılabilmesi için müdahale kaçınılmazdır. Basit bir müdahale, arazi piyasası ve gelişme sürecini oluşturan ve birbirini etkileyen çeşitli unsurlara çözüm getiremez. Bu nedenle kapsamlı arazi piyasası politikalarına ve ölçütlerine gereksinim vardır.

Arazi piyasasını dengelemek, toprağı bir yatırım aracı olmaktan çıkarabilmek ve böylece değerlerin sürekli yükselmesinin önüne geçebilmek için planlama ve gelişme stratejileri çerçevesinde boş arsaları kullanıma açmayı özendirici düzenlemeler ile birikimlerin değerlendirileceği yeni yatırım araçları ve alanlarının etkili olduğu, başka ülke deneyimlerinde görülmektedir.

6.2.5 Ana Hedefler

Yukarıda analiz edilen arazi piyasası ile ilgili konular ve sorunlar İmar Planının uygulaması açısından önemlidir. Arazi kullanımı dağılımı ve yoğunluk önerileri, arazi politikası araçları ve diğer maddi ve mali özendirici ve caydırıcı önlemler ile birlikte uygulanması durumunda aşağıdaki hedeflere ulaşılabilir.

- (a) İmar Planında öngörülen mekansal dağılım biçimine ve işlevsel yapıya ulaşılabilmesi için halen alım gücünün üstünde dağılıma sahip arazi stokuna erişimin kolaylaştırılması ve gelişmeler için kullanılabilirliğinin özendirilmesi;
- (b) Gelişmelerin ÖGA'lar içerisinde yer almasına öncelik verilmesinin hedeflenmesi sonucu olası arazi değerlerinin artışının önlenmesi ve ÖGA'ya nisbi olarak verilen planlama avantajlarından oluşabilecek arazi değerlerinin artışının önlenmesi ;
- (c) ÖGA'yı desteklemek için uzun dönemli arsa ve konut kredisi olanaklarının sağlanması;
- (d) Arazi değerlerini düzenlemek üzere piyasaya müdahale etmek için gerektiğinde, düşük maliyetli konut yapımı ve kentsel yeşil alan/açık alanlar ile kamu kullanımlarının geliştirmek amacı ile kullanılmak üzere, Plan Alanının önemli ve kritik bölgelerinde rezerv arsa stoku sağlayacak, kamu sektörüne bağlı, bir arazi bankası oluşturulması;
- (e) Kamu sektörüne ait arazi geliştirme alanının genişletilmesi ve gelişmelerin gerçekleştirilmesini geciktiren, zorlaştıran çok parçalı mülkiyeti birleştirme projeleri geliştirilmesi;

6.2.6 Politika ve Öneriler

Arazi Piyasası ile ilgili politika ve öneriler bölüm 9.6'da uygulama önerileri kısmında açıklanmıştır.