**ARSA YATIRIMINDA YAPILAN HATALAR**

**Arsa niteliği kazanmamış yerleri almak**

Emlak Vergisi Kanunu arsayı şöyle tanımlar: “Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.”

Kısacası her arazi arsa değildir. Bir arazinin, arsa olarak tanımlanabilmesi için parsellenmiş, ifrazının yapılmış olması gerekir. Arazinin bölünmesi, parsellere ayrılmasına ifraz işlemi adı verilir. Arsa niteliği kazanmamış araziler imara açık değildir. O nedenle de değer artışı çok uzun zaman alır. İmarsız yerler için kulaktan dolma bilgilerle, “İmara girecek, parayı bulacağız” hayaliyle yapılan yatırımlar çoğunlukla hüsranla sonuçlanır.

**Gelişime açık olmayan bölgelerden arsa almak, konumundan ziyade metrekare büyüklüğüne odaklanmak, konunun uzmanından bilgi almak yerine şehir efsanelerine inanmak…**

İktisatın temel kuralına göre bir malın fiyatını belirleyen temel faktör, arz ve taleptir. Buna göre bir mala talep artarken arzı artmıyorsa fiyatı artar. Arsa fiyatlarını da arz-talep koşulları belirler. Talep gören yerlerdeki arsaların fiyatları, talep görmeyen yerlere göre çok daha hızlı artar.

Peki bir arsanın talep görüp görmeyeceğini ne belirler? Talebi belirleyen faktörlerin başında nüfus hareketleri gelir. Eğer bir bölgeye göç varsa, nüfus hızla artar ve yeni konut alanlarına ihtiyaç doğar. Bu da arsaya talep doğurur.

Trakya’nın birçok bölgesinde son çeyrek yüzyılda yaşanan şey işte budur. Sanayi tesislerinin, fabrikaların İstanbul’dan Tekirdağ ve Kırklareli’ye kayması sonucunda Trakya’da birçok bölgeye nüfus akını olmuş ve arsa fiyatları katlanarak artmıştır.

Devletin yol, köprü, hastane, üniversite, liman gibi büyük yatırımları da insan trafiğini artıracağı için arsa fiyatlarında yükselişe yol açar.

Özetle arsa yatırımında önemli olan metrekaresi değil gelişime açık bölgede yer alıp almadığıdır.

Nüfus hareketlerini, kamu ve özel sektör yatırımlarını izlemek uzmanlık gerektiren bir iştir. Uzman desteği yerine eşten-dosttan duyulan ve hiçbir dayanağı bulunmayan söylentilere, şehir efsanelerine göre hareket etmek, yatırımcının parasını sokağa atmasına yol açar.

**Kısa vadeli hareket etmek**

Arsaya, borsadaki gibi al-sat mantığıyla yatırım yapılmaz. Bir arsanın değerini bulması zaman alır. Eğer gelişime açık bir bölgeden alım yaptıysanız, fiyat yıllar içinde istikrarlı bir tempoyla yükselişini sürdürür.

Arsa yatırımında maharet, bölgenin gelişim sürecinin başında alıp, fiyatlar tepe noktaya ulaştığında satmaktır. Bu da uzun vadeli hareket etmeyi, sabretmeyi gerektirir.

Yıllar öncesinden kalan şehir efsanelerine, arsa fiyatının çok kısa sürede on katına çıkacağına iddia edenlere değil, işin uzmanına kulak verin!

**Kamu kuruluşlarında gerekli araştırmayı yapmamak**

Almak istediğiniz arsa hisseli mi? Dere, göl gibi su havzalarının yakınında mı? Üzerinde vergi borcu var mı? Tapuda satın alacağınız arsa gerçekten size gösterilen mi? Bu soruların yanıtlarını ancak Tapu ve Kadastro Müdürlüğü ile ilgili belediyeden öğrenebilirsiniz. Arsa yatırımında en sık yapılan hataların başında, resmi kurumlarda araştırma yapmamak, gerekli teyitleri almamak gelir. “Fiyatı ucuz” diye tapu ve belediyede araştırma yapmadan alelacele alım yapmak paranızı sokağa atmanıza yol açar.

**Hisseli arsa almak**

Çok hissedarlı arsa almak başınıza dert almak demektir. Çok hissedarlı arsalar, her türlü tasarrufta diğer paydaşların onayını aramayı gerekli kılacağı için sorun kaynağıdır.

Sorunlardan biri şufa yani önalım hakkıdır. Şufa hakkı, herhangi bir hissedarın hissesini satmaya karar verdiğinde önce diğer hissedarlara sorma zorunluluğudur. Hissesini satmaya karar veren kişi, şufa hakkına sahip kişilere bu durumu ve sattığını bildirmek zorundadır.

Eğer arsada birden çok hissedar varsa, paylarına düşen oran veya metrekare tapuda belirtilir. Ama hangi hissedarın nereye sahip olduğu belli değildir. Hisseli tapuların ifrazatını yani ayırma işlemi yapmak gerekir. Ama her tasarrufta tüm hissedarların onayı gerektiğinden bu da o kadar kolay bir işlem değildir.

Arsayı “izaley-i şüyu” davası ile ayırmak mümkündür ama bu, uzun süren ve arsanın değerinin altında satılmasıyla sonuçlanabilecek bir dava türüdür. Hissedadar sayısı arttıkça izaleyi şüyu davasının masrafı ve süresi uzar. Satış, bilirkişi tarafından belirlenen değer üzerinden icra tarafından yapılır. İcradan satıştan elde edilen tutar, ortaklara hisseleri oranında paylaştırılır.

Peki bir arsanın hisseli olup olmadığını nasıl anlayabilirsiniz? Tapunun malik bölümünde tam, 1/1 ibaresi varsa veya hiç bir oran yazmıyorsa arsanın bir tane sahibi vardır. Bir önceki maddede belirttiğimiz gibi arsayı almadan önce resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmak kritik önemdedir.