



Land Banking System in Agriculture

Uğur Başer^{1,a,*}, Mehmet Bozoğlu^{1,b}

¹Department of Agricultural Economics, Faculty of Agriculture, Ondokuz Mayıs University, 55139 Samsun, Turkey

*Corresponding author

ARTICLE INFO	ABSTRACT
<p><i>Review Article</i></p> <p>Received : 20/05/2019 Accepted : 04/08/2019</p> <p>Keywords: Agriculture Land Land banking Land consolidation Turkey</p>	<p>Land banking is one of the systems used in the management and planning of agricultural lands. The aim of the study, to examine the land banking system and the reasons for land banking in Turkey, land banking activities with the establishment stage and examine samples in the world. Land banking in the agricultural sector contributes such as improvement in the land market, guiding the land market for sustainable development and land use planning. In addition, the land banking system is shaped according to the needs of each country and there are four approaches to how the market will have a responsibility and intervene in the market. The prevalence of small-scale enterprises, the scattered and multi-piece of farm lands, which are one of the major problems of Turkish agriculture, hinders the efficient use of resources, hampers the use of technology and threatens food security. Therefore, integrating systems such as land banking into agriculture is thought to contribute to the solution of structural problems.</p>

Türk Tarım – Gıda Bilim ve Teknoloji Dergisi 7(9): 1404-1410, 2019

Tarımda Arazi Bankacılığı Sistemi

MAKALE BİLGİSİ	ÖZ
<p><i>Derleme Makale</i></p> <p>Geliş : 20/05/2019 Kabul : 04/08/2019</p> <p>Anahtar Kelimeler: Tarım Arazi Arazi Bankacılığı Arazi Toplulaştırılması Türkiye</p>	<p>Tarım arazilerinin yönetiminde ve planlanmasında kullanılan sistemlerden biri arazi bankacılığıdır. Çalışmanın amacı, arazi bankacılığını açıklayarak Türkiye’de ihtiyaç duyulmasının nedenleri, arazi bankacılığının faaliyet alanları, kurulma aşamaları ve dünyada örneklerini incelemektir. Arazi bankacılığının tarım sektörüne; arazi piyasasını iyileştirme, sürdürülebilir kalkınma için arazi piyasasına rehberlik etme ve arazi kullanım planlaması gibi konularda katkıları söz konusudur. Ayrıca arazi bankacılığında sistem her ülkenin kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekillenmekte ve piyasada nasıl bir sorumluluğa sahip olacağı ve piyasaya nasıl müdahale edeceği dört yaklaşımla ele alınmaktadır. Türkiye tarımında küçük ölçekli işletmelerin yaygınlığı, işletme arazilerin dağınık ve çok parçalı oluşu, bir yandan kaynakların verimli kullanımını engellerken, diğer yandan ise geliştirilen teknolojinin kullanımını güçleştirmekte ve gıda güvenliğini de tehdit etmektedir. Bu nedenle, arazi bankacılığının tarıma entegre edilmesinin tarımın yapısal problemlerinin çözümüne önemli katkılar sağlayacağı düşünülmektedir.</p>

^a ugur.baser@omu.edu.tr ^b <https://orcid.org/0000-0003-4961-2764> | ^b mehmetbo@omu.edu.tr ^b <https://orcid.org/0000-0001-8333-1865>



Giriş

Arazi, tarımsal üretimin yapıldığı yer olmasının dışında, insanoglunun yaşamını devam ettirebilmesi için gerekli olan elzem bir kaynaktır. Mevcut arazilerin korunarak iyileştirilmesi, arazilerin sürdürülebilir yönetimi, desteklenmesi ve etkin kullanımı, tarım ürünleri ihtiyacının giderilmesinin yanında gıda güvenliği ve tarım ürünlerinde istikrar açısından önemlidir.

Arazinin tasarrufuyla ilgili birçok farklı ülke çeşitli önlemler alarak arazilerin yönetim tasarrufunu ya başkasına vermiş ya da çeşitli desteklerle üretimin devamını teşvik etmiştir. Türkiye’de özellikle küçük aile işletmelerinin yaygınlığı ve işletme arazilerinin parçalı yapısı, kaynakların verimli kullanımını engelleyerek, teknoloji kullanımını güçleştirmektedir. Bunun için arazilerin yönetiminde etkin rol alacak yeni bir yapının inşası elzemdir. Dünya’da tarım arazilerinin tasarrufuyla ilgili uygulanan sistemlerden biri, ‘Arazi Bankacılığı’ sistemidir. Arazi bankacılığı; boş, işlenmeyen, terk edilmiş, malik veya ipotek problemlili kamu ya da özel mülklerin üretime kazandırılmasıyla üretim ve katma değer yaratılmasıdır. Kamu veya özel kuruluşlar tarafından arazi hareketliliği ve piyasasını canlandırarak, özellikle sürdürülebilir kırsal arazi kullanımı ile ilgili kamu politikası hedeflerini karşılamak için arazi satın alma, satma veya kiralama işlemlerini yürüten veya aracılık eden bir müessesedir. Ayrıca dünya üzerinde örnekleri incelendiğinde arazi bankaları, sorunlu gayrimenkulleri alır, borçları ortadan kaldırır ve mülkleri toplum temelli planları destekleyerek şeffaf ve etkin bir şekilde yeni sorumlu sahiplerine devretmede de etkin rol oynamaktadır (Heins ve Abdelazim, 2014).

Arazi bankacılığı sistemi, atıl arazileri üretime kazandırmak, işletme ölçeklerini büyütmek, tarım arazilerini korumak, finansal kredi tedarikine yardımcı olmak, tarımsal nüfusun yoğunluğunu azaltmak, işletmelerin rekabet güçlerini artırmak, hisse devirlerinin aktif kullanıcılara intikalinde aracılık etmek, arazi alım-satımını kurallara bağlamak, spekülatif amaçlı alım-satımları önlemek, gıda güvenliği ve güvencesi için altyapı oluşturmak gibi ülke tarımını kalkındırmaya yönelik amaçları olan bir sistemdir. Türkiye’nin tarımsal yapısı göz önünde bulundurulduğunda arazi alım satımını belirli kurallara bağlayacak ve arazi piyasasını izleyecek arazi bankacılığı gibi bir kuruma ihtiyaç olduğu aşikârdır.

Arazi bankaları ve arazi bankacılığı birçok ülkede kentsel ve kırsal alan planlamalarında yaygın olarak kullanılan bir otorite haline gelmiştir. Türkiye’de de tarımında arazi bankacılığı sisteminin kurulmasının tarımsal kalkınmaya katkı sağlayıp, kaynakların etkin kullanımına yardımcı olacağı düşünülmektedir. Çalışmanın amacı, arazi bankacılığını açıklayarak, Türkiye’de arazi bankacılığına ihtiyaç duyulmasının nedenleri, arazi bankacılığının faaliyet alanları, kurulmasının aşamaları ve dünyadaki örneklerini incelemektir.

Tarımda Arazi Bankacılığına İhtiyaç Duyulmasının Nedenleri

Arazi bankacılığı sisteminin tarımsal yapı içerisinde arazi satın alma, satma ve kiralama, kamulaştırma, trampa, alıcı ve satıcılar arasında aracılık yapma, hazine arazileri tasarruf yetkisi, arazi toplulaştırması ve arazi geliştirmesi, taşınmaz değerlendirme, arazi bilgi ve piyasa sistemini

oluşturma, spekülasyonları önleme ve kamu yatırımları için öngörülü alım gibi tarımsal yapıyı doğrudan etkileyecek önemli faaliyet alanları bulanabilmektedir (TOB, 2013). Ancak bu faaliyet alanları arazi bankacılığının hukuki statüsü, kurumsal yapısı ve yüklenildiği sorumluluklar ile değişebilmektedir. Örneğin Fransa’da arazi bankacılığı kurumu özel şirketler aracılığıyla, İspanya’da ise kamu kurumuna bağlı olarak arazi bankacılığı faaliyetlerini sürdürmektedir.

Tarım sektöründe arazi bankacılığına ihtiyaç duyulmasının nedenlerini 3 başlık altında ele almak mümkündür. Bunlar;

- *Arazi piyasasını iyileştirme:* Tarım sektörü, çok sayıda üretim faaliyetini içerisinde barındıran, sanayi girdisi kullanmasının yanında, tarımsal işleme sanayisine hammadde temin eden stratejik bir sektördür. Dünya ekonomilerinde yaşanan güncel gelişmeler, tarım sektörünü olumsuz etkileyebilmekte ve kimi üreticiler tarımdan çekilerek büyük şehirlere göç etmektedir. Bu süreçte tarımsal yapının iyileştirilmesinin arazi bankasına ihtiyaç duyulan alanlar, tarımda dezavantajlı kesim olan küçük üreticilere arazi tahsis, arazi piyasası hakkında bilgi verilmesi, arazi işlem ve prosedürlerini azaltma, aktif olarak çiftlik yapmayan üreticilerin arazilerini satmak veya kiraya vermelerinde yardımcı olma, arazi sahiplerinin arazi mülkiyet hakları hakkında bilgilendirme gibi arazi piyasasını iyileştirmeye yönelik alanlardır. Böylelikle arazi piyasasında hareketlilik tarımsal yapının iyileşmesine katkı sağlayıp, arazi piyasasının gelişmesine yardım olacaktır.
- *Sürdürülebilir kalkınma için arazi piyasasına rehberlik etme:* Sürdürülebilir kalkınma, gelecek nesillerin ihtiyaç ve isteklerini karşılama yeteneğinden ödün vermeksizin, mevcut nesillerin ihtiyaçlarını karşılayan gelişimdir (United Nations, 1987). Bu süreçte arazi bankacılığı sürdürülebilir kalkınma için ulusal projeler oluşturma, bölgesel kalkınma projelerine rehberlik etme ve kolaylaştırma, tarım ve ormancılık için uygun araziye belirleme ve oluşturma, çiftlik ve çiftlik dışı üretimin çeşitlendirilmesi ve üretimi teşvik etme gibi misyonları ile sürdürülebilir tarımsal kalkınmaya önemli katkılar sağlayabilecek potansiyeli mevcuttur.
- *Arazi kullanım planlaması:* Dünya’da 1950’li yıllarda kırsal nüfus kentsel nüfustan fazla iken, 2010 yılından itibaren kentsel nüfus kırsal nüfusu geçmiştir. Dünyada 2017 yılı verilerine göre kırsal nüfus 3,37 milyar iken, kentsel nüfus 4,11 milyardır (FAO, 2019). Artan teknoloji ile işgücü ihtiyacı azalsa da, tarımla uğraşan nüfusun azalması geleceğe yönelik önemli tehditlerdendir. Arazi kullanım planlaması, en uygun arazi kullanım seçeneklerinin belirlenmesi ve uygulanması amacıyla arazi ve toprak potansiyelinin, arazi kullanımı alternatiflerinin, ekonomik ve sosyal koşulların sistematik olarak değerlendirilmesidir. Arazi kullanım planlamasında amaç, gelecek için kaynakların korunarak toplumun gereksinimlerini en iyi biçimde karşılayacak arazi kullanım uygulamalarının yürürlüğe konulmasını sağlamaktır (Aksoy, 2016). Arazi bankacılığı ile tarımsal üretime

uygun arazilerin üretime kazandırılması, uygun olmayan arazi kullanımının önüne geçilmesi ve optimum arazi kullanımını teşvik etmesiyle tarımda birçok önemli problemin önüne geçilebilmektedir. Ayrıca arazi sahipleri arasında arabuluculuk yapma, çiftçilerin finansal sorunlarında kredi almaya aracılık etme veya kiralama (leasing) düzenlemeleri gibi misyonlarıyla üreticilere destek olan bir yapısı mevcuttur.

Arazi Bankacılığı Yaklaşımları

Dünya’da arazi bankacılığının piyasada nasıl bir sorumluluğa sahip olacağı ve piyasaya nasıl müdahale edeceği dört yaklaşımla ele alınmaktadır (van Holst, 2015). Bunlar;

- *Arazi ile ilgili işlem ve süreçleri yönlendirme:* Bu yaklaşımda arazi bankacılığı kurumu daha çok bilgi sağlama, tanıtım yapma, web sitesi oluşturma, standart sözleşmeler hazırlama, referans fiyatları belirleme, arazi piyasasını izleme, işlemler konusunda özel tavsiyelerde bulunma, arazi mülkiyet haklarını koruma, kurumlarla iş birliği sağlama gibi konularda danışmanlık ve rehberlik yapmaktadır.
- *Şirketleşme yaklaşımı:* Bu yaklaşımda arazi bankacılığı kurumu arazi piyasasında alan veya proje bazlı düzenlemelerin yapılması, tarım, orman ve mera arazisinin tanımlaması, belirli hedef grupların desteklenmesi, yaşlı nüfusu kırsalda tutulması, biyo-güvenlik önlemleri, atıl arazilerin değerlendirilmesi, kamu arazilerinin planlanması, piyasadaki arazi satın alınması, talep üzerine arazinin satın alınması ve garantili kiralama gibi konularda piyasada ticari kaygı güden bir şirket yaklaşımıyla piyasada aktif olarak yer almaktadır.
- *Orta düzey katılımcı yaklaşım:* Bu yaklaşımda arazi bankası, tarım arazilerinin yabancı ot, taşlılık, drenaj ve verimlilik gibi problemlerinin giderilmesi, arazinin geçici kullanımı, kısa süreli sözleşmelerin yapılması, mevcut arazilerin korunması, tarıma elverişsiz arazilerinin dönüştürülmesi ve arazi vergilerinin ödenmesi gibi konularda tarımsal işletmelerini desteklenmesidir.
- *Arazi haklarını düzenleyici yaklaşım:* Bu yaklaşımda ise arazi bankası, arazi piyasası içerisinde daha fazla sorumluluk almaktadır. Bu yaklaşımla arazi toplulaştırmasıyla elde edilen arazinin kamuya veya özel kişilere devri, ihale veya satın almalarla arazi piyasasına girerek rekabetin artırılması, komşu üreticiler, genç çiftçiler, kadınlar ve savaş gazileri gibi hedef gruplara yönelik arazi paylaşımının gerçekleştirilmesi, arazi satın almalarda ödeme için şartların belirlenmesi ve arazi piyasasıyla ilgili devlet yardım kurallarının belirlenmesi gibi arazi haklarının düzenlenmesi ve uygulanmasında rol almaktadır.

Arazi Bankacılığının Kurulmasının Temel Aşamaları

Arazi bankacılığı sistemi, dört aşamada kurulmaktadır (van Holst, 2015). Bu aşamalar sırasıyla; analiz, tasarım, kuruluş ve uygulama şeklindedir.

- *Analiz:* Arazi bankacılığı sisteminin kurulmasında ilk aşama analiz aşamadır. Bu aşamada, arazi yapıları,

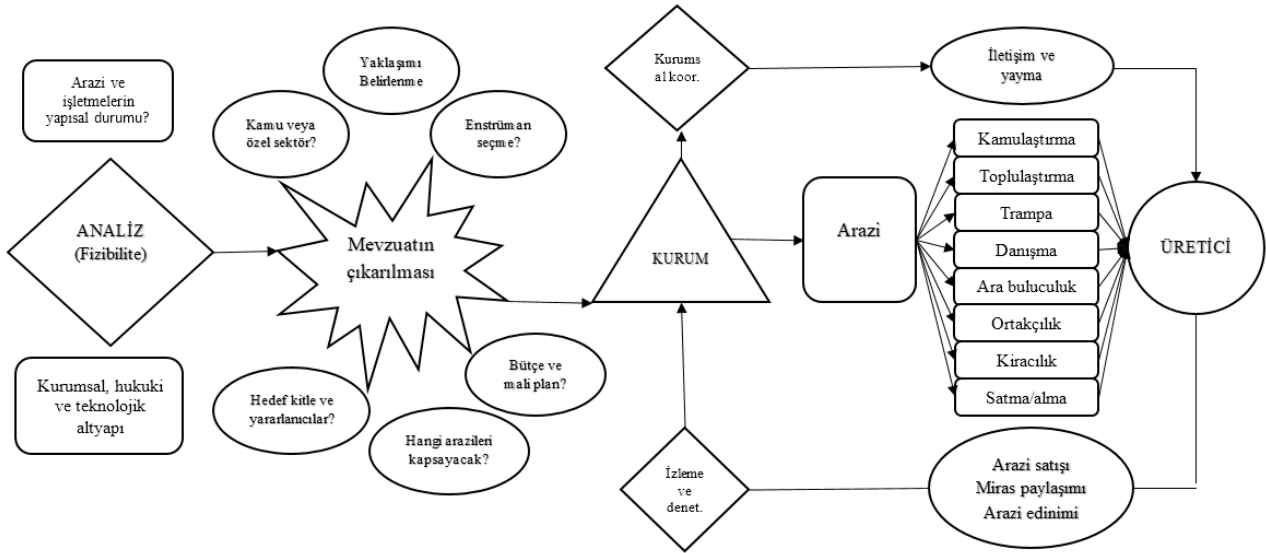
parsel büyüklüğü, işletme büyüklüğü, işletme tipi gibi yapısal durumun ortaya konulması, arazi reformu, arazi alımına ilişkin kısıtlamalar ve miras yönetmelikleri gibi kurumsal ve hukuki yapının ortaya konulması ile teknolojik altyapı ve kadastrо durumu yeterliliği gibi mevcut durumun analiz edilerek belirlendiği aşamasıdır.

- *Tasarım:* Arazi bankasının piyasa içerisinde nasıl yer alacağını belirlenmesi, önemli bir aşamadır. Arazi bankacılığı piyasası içerisinde teşvik edici, yönlendirici veya tamamlayıcı unsur olarak yer alabilir. Ayrıca piyasadan arazi edinme, yönetme ve transfer etme gibi müdahale aracını seçme, kamu veya özel araziler gibi hedef kitlenin seçilmesi, bu aşamada gerçekleşmektedir.
- *Kuruluş:* Bu aşamada arazi bankacılığı sisteminin organizasyon yapısı seçilir, yasal çerçevesi hazırlanır, bütçe ve mali hükümleri planlanır, kurumsal koordinasyonu sağlanır, izleme ve denetleme mekanizması kurulur.
- *Uygulama:* Son aşamada ise arazi bankası için gerekli insan kaynağı temin edilir, uygulama süreci gerçekleştirilir, gerekli teknolojik ve iletişim araçları sağlanır, yayım-egitim aracılığıyla gerekli öğrenme sağlanır.

Şekil 1.’de arazi bankacılığının yapısı ve süreci gösterilmektedir.

Dünyada Arazi Bankacılığı Örnekleri

Arazi bankacılığı, şehir yönetiminin arazi geliştirme sürecine katılım mekanizması olarak ilk kez 1890’ların sonunda Hollanda’nın Amsterdam kentinde başlatılmıştır. Daha sonra İsveç (1904), Kanada (1950) ve Fransa (1958) gibi bazı batı ülkeleri tarafından da benimsenmiş olan arazi bankacılığı (Huang, 2007), günümüzde birçok ülkede önemli işlevlere sahip olarak varlığını sürdürmektedir. Şekil 2.’de arazi bankacılığı sisteminin bulunduğu Avrupa ülkeleri gösterilmiştir. Günümüzde ABD, Çin ve Avrupa ülkeleri gibi ülkeler arazi bankacılığını tarım sektörüne entegre ederek, tarımsal yapıyı iyileştirme yoluna gitmişlerdir. Her ülkenin tarımsal problemleri farklılaştığından dolayı, arazi bankacılığı yaklaşımları da farklılaşmaktadır. Örneğin ABD’ye arazi bankacılığı sistemin entegrasyonu için, Avrupa’daki arazi bankacılığının kurumsal çerçevesi ve uygulanması incelenmiş ve arazi bankacılığı ile kentsel büyümenin kontrolü, kamuya sermaye sağlama ve arazi fiyatını düzenleme konularında rol oynayabileceğini belirtmişlerdir (Flechner, 1974). Orta Avrupa’da ise arazi bankacılığının, tarım arazilerinin parçalanmasının önlenmesi (Huang, 2007) ve tarım işletmelerinin iyileştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla yararlanılmaktadır. Afrika’da kamu tarafından yürütülen bir arazi bankacılığı kurumu aracılığıyla; kaynakların dengesiz dağılımı, yerel aşırı nüfus, işsizlik ve sosyal problemlerin çözümlenmesi için araziler yeniden düzenlenmektedir (van Dijk ve Kopeva 2006). Aryeetey ve Udry (2010) Gana’da arazi bankacılığı sistemini araştırmış ve arazi bankacılığının en önemli görevinin, büyük yatırımcılara arazi tahsisi sağlaması olarak ortaya koymuştur. Ayrıca, Hindistan ve Bangladeş de dâhil olmak üzere bazı Güney Asya ülkelerinde de hâlihazırda arazi bankacılığına yönelik politikalar uygulanmaktadır (UNESCAP, 2007).



Şekil 1 Arazi Bankacılığının Yapısı ve Süreci
Figure 1 Structure and Process of Land Banking



Şekil 2 Avrupa'da arazi bankacılığı (van Holst, 2015)
Figure 2 Land banking in Europe

Tablo 1'de Avrupa ülkelerinden Hollanda, Almanya, Fransa, İspanya ve Belçika'daki arazi bankacılığı sistemi karşılaştırılmalı olarak ortaya konulmuştur. Buradan her ülkedeki arazi bankalarının kurumsal, örgütsel ve finans yapılarında farklılıkların olduğu anlaşılmaktadır. Bu da arazi bankacılığı sisteminin ülkelerin ihtiyaçları ve tarımsal yapısı gözetenilerek oluşturulduğunu göstermektedir. Örneğin Fransa'da arazi bankacılığı sistemi özel şirketler (SAFER) aracılığıyla sürdürülürken, İspanya'da kamu kurumu olarak varlığını devam ettirmektedir. Almanya'da ise eyalet bazında değişimler söz konusudur. Aynı zamanda Hollanda ve Fransa gibi ülkelerde toplulaştırma çalışmaları arazi bankacılığı sistemiyle bütünleşmiş şekilde yapılmaktayken, Almanya ve Belçika gibi ülkelerde altyapı yatırımları için kamulaştırma yoluyla arazi edinimi ön plana çıkmaktadır.

Türkiye'de Arazi Bankacılığı İhtiyacı

Dünya üzerinde arazi bankacılığı sisteminin örneklerinde, arazilerin daha etkin kullanımı düzenlemek, arazi piyasasının şeffaf şekilde izlenilerek arazi hareketliliğini sağlamak ve tarımın geliştirilerek kırsal kalkınmaya katkı sağlamanın amaçlandığı görülmektedir. Buradaki temel amaç arazilerin etkin bir şekilde düzenlenerek, optimum büyüklüğe ulaştırılması, alt ve üst yapı yatırımlarının gerçekleştirilmesi ve arazilerin işletmelerin kullanımına sunulmasıdır. Bu kapsamda Türkiye'de arazi yapısını incelersek, arazisi varlığı 2010 yılında 24,4 milyon hektar iken, 2018 yılında 23,2 milyon hektara gerilemiştir. Ayrıca bu alanın %15,1'ini nadasa bırakılan alan oluşturmaktadır (TUİK, 2019). Türkiye'de 2 milyon hektar atıl tarım arazi olduğu öngörülmekte ve bu arazilerin üretime kazandırılmasıyla yıllık 13 milyar TL bir gelir artışının sağlanabileceği tahmin edilmektedir (TOB,

2019). Türkiye'deki tarım işletmelerinin %80,7'sinde 100 dekardan az tarım arazisi bulunmakta ve 23,2 milyon ha'lık toplam tarım arazisinin sadece %31,4'ü sulanmaktadır (TUİK, 2019). Türk tarımının önemli bir problemi olan küçük ölçekli işletmelerin yaygınlığı, kaynakların verimli kullanımını engellemekte, teknoloji kullanımını güçleştirmekte ve gıda güvenliğini de tehdit etmektedir (TOB, 2013). Arazi bankacılığı sistemi, işletme ölçeklerinin büyütülmesinde önemli roller üstlenebilmekte ve işletmelerin ekonomik sürdürülebilirliğine önemli

katkılar yapabilmektedir. Şöyle ki; Fransa'da arazi bankacılığı sisteminin bulunmadığı 1955'te, işletme başı ortalama arazi büyüklüğü 15 ha iken, arazi bankacılığı sisteminin de katkısıyla 2016 yılında 60 ha'a yükselmiştir (SAFER, 2019). Türkiye'de tarım işletmelerinin parçalı arazi yapısı, gıda güvenliğini ve tarımsal üretimde istikrarı tehdit etmektedir. Bu sorunun giderilmesi için 1961'den bu yana toplulaştırma çalışmaları yapılmakta ve 2015 yılı sonu itibarıyla 5,08 milyon ha arazide toplulaştırma çalışmaları tamamlanmıştır (TOB, 2019).

Tablo 1 Avrupa'da arazi bankacılığı uygulama örnekleri (TOB, 2013)

Table 1 Land banking examples in Europe

Ülke	Arazi Bankacılığı Uygulanması
Hollanda	<ul style="list-style-type: none"> Arazi kullanımı, arazi alım satımı, arazi ıslahı ve tarımsal modernizasyon amaçlanır. Arazi bankası gönüllü olarak arazi satın alır ve arazi alımları yerel arazi fonu yoluyla gerçekleşir. Satın alınan arazilerin toplulaştırma projelerinde kullanımı zorunludur. Bu araziler daha sonra arazi toplulaştırma projelerinde arazi sahipliği yapısını iyileştirme için kullanılır. Arazi toplulaştırma projelerinin arazi bankası olmadan uygulanabilirliği zordur. Kırsal alanda arazi bankacılığı daha çok mekânsal planlamaya hizmet etmektedir.
Almanya	<ul style="list-style-type: none"> Almanya'da arazi bankacılığı eyalet bazında değişiklikler göstermektedir. Çok sayıda resmi ya da resmi olmayan kurum arazi fonu yönetimi yapmaktadır. Arazi sahibi arazisini satmak istediğinde Kırsal Yönetimden izin almak zorundadır. Bu kurum öncelikli alım hakkına sahiptir. Araziler satın alınırken Tapu İdaresi ve Noter kurumuna bilgi verilir ve onay alınır. Kurum aldığı araziye 4 yıl elinde tuttuktan sonra satmak zorundadır. Eğer alıcı çıkmazsa dört yıl önce alıcı kimse onun alım önceliği vardır. Arazi fonu, arazisini genişletmek isteyen çiftçilere kiralama yapmaktadır. Havaalanı gibi altyapı hizmetlerinde yararlanılmak üzere arazi değişimi için gerekli alan sağlanmakta ve böylece kamulaştırmalar önlenmektedir.
Fransa	<ul style="list-style-type: none"> Arazi bankacılık hizmetlerini SAFER (Arazi Amenajmanı ve Tarımsal Yerleşim Kurumu) adlı anonim şirketler yürütmektedir. SAFER, satışa sunulan arazileri, işletmeleri veya tarımsal amaçlı kullanılabilir toprakları satın almak amacıyla kurulmuşlardır. SAFER'in faaliyet alanları; arazi ıslahı, işletme ölçeklerinin büyütülmesi, atıl arazilerin üretime kazandırılması, topraksız çiftçilere arazi tedariki ile orman alanları ve çevresel koruma amaçlı projelerdir. SAFER, faaliyetlerinde Tarım Bakanlığı ile Ekonomi ve Finans Bakanlığından onay alır ve etkinlik alanları ana sözleşmelerinde açıkça belirlenir. Kâr amacı yoktur ve faaliyetlerini yetkili kamu kuruluşlarının gözetimi altında yapar. SAFER alım satım işlemlerinde %6 komisyon alınır ve bu komisyonu arazi iyileştirme işlemleri için kullanılır. Elde ettikleri toprakları en fazla 5 yıl içinde devretmek zorundadırlar. Arazi edinimine yönelik finansman, Caisse Nationale de Credit Agricole (CNCA) adlı kuruluştan alınan kredilerle sağlanmaktadır.
İspanya (Galicia)	<ul style="list-style-type: none"> Galicia Arazi Bankası, İspanya Köy İşleri Bakanlığı altında çalışan bir kamu kurumudur. Galicia Arazi Bankası, tarımsal alanların kullanılması ve korunmasına yönelik vergi ve yönetim önlemleri için kurulmuştur. İşletme arazilerinin genişlemesi ve verimliliği için arazi alım-satım hizmetlerini yürütürler. Amacı, arazilerin tarım amaçlı kullanımını düzenlemektir. Bu kapsamda; arazi terklerini ve atıl arazileri değerlendirmek, tarım, orman, hayvancılık, çevre, miras koruma ve diğer sosyal ihtiyaçlar için gerekli arazileri temin etmek, arazi sahibi ile araziye ihtiyacı olan kişi arasında aracı olmak, arazinin kullanımı için de garanti ve güven vermektir. Kiralamadan %5 komisyon alınır ve kiralama genellikle 5 yıl, en fazla ise 15 yıl için yapılır. Terk edilen, işlenmeyen araziler kurum elemanları tarafından gözlemlenir ve vergilendirme gibi cezalar uygulanır.
Belçika (Flemish)	<ul style="list-style-type: none"> Arazi bankasının amacı; yatırım, doğal alanlar ve su yönetimi için gerekli alanların karşılanması için kamulaştırma yerine arazi satın almaktır. Finans fonu; Belçika'nın Flaman Bölgesinde 31 yerel bankaya yayılmış durumdadır. 19 farklı kurumla (Flemish hükümeti, il ve ilçe yönetimleri vb.) birlikte çalışmaktadır. Çalışma konuları; doğal alanların korunması, doğal alanların geliştirilmesi, arazi ıslahı, su yönetimi, yeni altyapı yatırım çalışmaları ve endüstri kalkındırma çalışmalarıdır.

Arazi bankacılığı sisteminin, arazi edinimi, satımı ve kiralaması gibi muhtemel fonksiyonları ile toplulaştırma çalışmalarına önemli katkıları olabilmektedir. Nitekim Hollanda ve Fransa gibi arazi bankacılığı örnekleri incelendiğinde, toplulaştırma çalışmalarının arazi bankacılığı sistemi ile birlikte yürütüldüğü gözlemlenmektedir. Türkiye’de hisseli tarım arazisi parsellerin fiili kullanıcılara devredilmesi, terk edilmiş ve kullanılmayan arazilerin kiracılık veya ortaklık yoluyla işletilerek üretim sürecine dâhil edilmesi gibi ihtiyaçlar, arazi bankacılığını gerekli kılan etmenler arasında yer almaktadır.

Son yıllarda Türkiye tarımında büyüme oranında dalgalı bir seyir izlenmektedir. Türkiye tarım sektöründe 2017 yılında, 2016 yılında yaşanan %2,6’lık gerilemenin ardından %4,9 oranında büyümüştür. Tarımsal üretimde büyüme 2018 yılında yavaşlayarak yıl sonu itibarıyla %1,3 olarak gerçekleşmiştir (TOB, 2019). Tarım sektöründe büyüme oranlarındaki dalgalanmanın birçok nedeni olsa da arazi kullanımının iyileştirilmesi ve planlanması, atıl arazilerin üretime kazandırılması ve tarım işletmelerinin yapısındaki iyileştirmeler tarımsal büyümede istikrarın sağlanmasına da katkı sağlayacaktır.

Tarım ve Orman Bakanlığının 2018-2022 yılları stratejik planında “sürdürülebilir tarımsal üretimi sağlamak için; küçük ve parçalı tarım arazilerini toplulaştırmak ve arazi kullanım planlamasını yapmak” önemli hedeflerden biridir (TOB, 2018). Bunun için gerekli olan strateji olarak arazi bankacılığı sistemi işaret edilmiştir. Türkiye’de henüz arazilerin yönetimi ve idarinde tasarruf yetkisine sahip herhangi bir kurum yoktur. Ancak, Türkiye’de tarım arazilerinin yapısal durumu göz önünde bulundurulduğunda, arazi alım satımını belirli kurallara bağlayacak ve arazi piyasasını izleyecek arazi bankacılığı gibi bir kuruma ihtiyaç söz konusudur. 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5. Maddesinin 8/K bendinde “*ihtiyaç duyulması hâlinde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal arazileri yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne çıkarmak veya mülkiyetten kaynaklanan ihtilafları gidermek amacıyla kamulaştırma, alım ile satım işlemleri Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca ilgili mevzuatına göre yerine getirilir*” hükmü yer almaktadır (Anonim, 2014). Kanunla, hisselerin fiilen kullanıcılara devri ile işletme ölçeğinin büyütülmesinde arazi bankacılığının esas görevi olan arazi edinimleri ile ilgili çalışmaların önü açılmıştır (Küsek, 2014). Ancak 6537 sayılı kanunla arazi edinimleri ile ilgili çalışmaların önü açılmış olsa da gerekli olan yasal düzenlemenin geliştirilmesi, alt yapı ve personel yatırımları ile gerekli finansmanın sağlanması gerekmektedir.

Türkiye’de, tarım arazilerinin miras yolu ile parçalanmanın önüne 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda yapılan yasal düzenlemeler ile geçilmek istenmiştir. Kanunda asgari tarımsal arazi büyüklüğü tanımlanmış ve asgari büyüklük mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 20 dekar, dikili tarım arazilerinde 5 dekar, örtü altı tarımı yapılan arazileri ise 3 dekar olarak belirlenmiştir (Anonim, 2014). Bu büyüklüklerin altındaki arazilerin bölünmesi kanunla engellenmeye çalışılmış ancak kanunun uygulanmasına karşılaşılan aksaklıklar tarım arazilerinin küçülmesine ve mülkiyet problemlerinin çözümünde yetersiz kalmıştır. Bundan dolayı yeni bir sistemin inşası karşılaşılan bu problemlerin çözümüne katkıda sağlayacaktır.

Sonuç ve Öneriler

Arazi bankacılığı uzun yıllardır tarımsal problemlerin çözümünde kullanılan bir sistemdir. Özellikle atıl, boş, işlenmeyen, terk edilmiş, malik veya ipotek problemleri kamu ya da özel mülklerin üretime kazandırılmasında aktif rol oynayan önemli bir kurumdur. Çalışmada arazi bankacılığı sistemi dünyada örnekleriyle incelenmiş olup, tarım sektörü için neden gerekli olduğu ele alınmıştır. Ayrıca arazi bankacılığında sistem her ülkenin kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekillenmekte ve piyasada nasıl bir sorumluluğa sahip olacağı ve piyasaya nasıl müdahale edeceği arazi ile ilgili işlem ve prosedürlerde yönlendirme, şirketleşme, orta düzey katılımcı ve arazi haklarını düzenleyici yaklaşım olmak üzere dört yaklaşımla ele alınmaktadır. Türkiye’de tarım arazilerinin yapısal durumu küçük, dağınık ve çok parçalıdır. Bu nedenle küçük ölçekli işletmeleri, yaşayabilir yeter gelirli işletmeler boyutuna ulaştırmak, topraksızları topraklandırmak, kiracılık, ortaklık ve yarıcılık ilişkilerini düzenlemek, tarım arazisinin alım ve satımını belirli kurallara bağlamak ve kurumsallaştırmak için arazi bankacılığı gibi sistemlerin önemli bir adım olacağı düşünülmektedir.

Arazi bankacılığında, sistem her ülkenin kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekillenmektedir. Bunun için arazi bankacılığı gibi bir sistemin inşasında, fizibilite çalışması, seçilmesi gereken yaklaşım (teşvik edici, yönlendirici veya tamamlayıcı olmak), enstrüman (arazi edinme, yönetme ve transfer etme) ve hedef kitlenin tanımlanması çok önemlidir. Bunun için piyasadaki rolünün ortaya konması, piyasaya hangi araçlarla müdahil olacağı ve hangi arazileri kapsayacağını belirlenmesi gerekmektedir. Ayrıca yapılması gereken mevzuat değişiklikleri ile kurumun statüsü de belirlenerek her üreticinin ulaşabileceği, şeffaf, denetlenebilir ve izlenebilir bir yapı oluşturulmalıdır. Arazi bankacılığı sisteminin, hali hazırda devam eden toplulaştırma çalışmaları ile entegre edilmesi, parçalı ve dağınık parsellerin yeniden düzenlenerek birleştirilmesine de büyük katkısı olabilecektir. Böylelikle arazi Bankacılığı ile sürdürülebilir bir tarım sektörü için güçlü bir işletme yapısı tesis edilerek işletmelerin rekabet güçlerinin artırılmasının önü açılacaktır.

Çalışmada arazi bankacılığının tarım sektörüne katkısı dünyadan örnekleriyle ele alınmıştır. Ancak arazi bankacılığı sisteminin etkisinin işletme düzeyinde ölçüldüğü çalışmalara da ihtiyaç bulunmaktadır.

Kaynaklar

- Aksoy E. 2016. Tarım politikalarının belirlenmesi açısından sürdürülebilir toprak ve gübre yönetimi paneli. <http://www.toprak.org.tr/images/meetings/e34664a1-7bb6-4152-baf1-9888c5df0698.pdf> (Erişim: 14.03.2019).
- Anonim. 2014. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Kanun No. 6537. Kabul Tarihi: 30/4/2014
- Aryeetey E, Udry C. 2010. Creating property rights: Land banks in Ghana. *American Economic Review*, 100(2), 130-34.
- FAO. 2019. Food and Agriculture Organization of the United Nations. <http://www.fao.org/faostat/en/#data/OA> (erişim tarihi: 14.03.2019).
- Flechner HL. 1974. Land banking in the control of urban development. New York: Praeger Publishers.

- Heins P, Abdelazim T. 2014. Take it to the bank: How land banks are strengthening America's neighborhoods. Washington, DC: Center for Community Progress.
- Huang D. 2007. Land banking mechanism and its effects on city development in China. The University of Hong-Kong.
- Küsek G. 2014. Türkiye'de Arazi Toplulaştırmasının Yasal Durumu ve Tarihsel Gelişimi. Çukurova Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 29(1): 1-6.
- SAFER. 2019. Atıl Tarım Arazilerinin Üretime Kazandırılması ile Arazi Bankacılığı Kurumsal Altyapı Çalıştayı. 14-17 Ocak 2019. Ankara. Türkiye.
- TOB. 2013. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Ulusal Kamu Yatırımlarında Arazi Toplulaştırmasının Kullanım Olanakları ve Geleceği Çalıştayı Kitapçığı, 13-15 Haziran 2013/Adana. Basım Yeri ve Yılı Ankara, 2014, Editörler Dr. Gürsel Küsek, Dr. Metin Türker, Dr. Yurdakul Saçlı
- TOB. 2018. Tarım ve Orman Bakanlığı 2018-2022 Stratejik Planı. <https://www.tarimorman.gov.tr/SGB/Belgeler/2013-2017/GTHB%202018-2022%20STRATEJİ%CC%87K%20PLAN.PDF>
- TOB. 2019. Tarım ve Orman Bakanlığı <https://www.tarimorman.gov.tr/>.
- TÜİK. 2019. Türkiye İstatistik Kurumu Retrieved 06.03.2019, from Türkiye İstatistik Kurumu <http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>
- United Nations General Assembly. 1987. Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future. <http://www.un-documents.net/wced-ocf.htm>. UN World Charter for Nature. <http://www.un.org/documents/ga/res/37/a37r007.htm>
- UNESCAP. 2007. United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific Municipal. Land Management in Asia: A Comparative Study. <https://www.unescap.org/resources/economic-and-social-survey-asia-and-pacific-2007> (Erişim Tarihi: 14.03.2019).
- van Dijk T, Kopeva D. 2006. Land banking and Central Europe: future relevance, current initiatives, Western European past experience. Land Use Policy, 23(3): 286-301.
- van Holst F. 2015. Workshop on consolidation and development of large scale farms – Baku, Azerbaijan 7-8 July 2015