

27789

ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
TARIM EKONOMİSİ ANABİLİM DALI

**TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL ( TARLA ARAZİSİ VE ARSA )  
KIYMETLERİNDEKİ DEĞİŞME VE GELİŞMELER VE BU  
DEĞİŞİME ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

Avni BİRİNCİ

Yönetici: Prof. Dr. Şefkati GÜLTEN

Yüksek Lisans Tezi

## ÖZET

Bu çalışma, Türkiye'de 1950 - 1990 yılları arasında tarla arazisi kıymetleri ve 1983 - 1990 yılları arasındaki dönemde de arsa kıymetlerinde gelişme ve değişimlerin ortaya konması amacı ile yapılmıştır. Bunun için iller ve bölgeler itibarıyla tarla arazisi ve arsa kıymetleri veri olarak alınmış, yıllara göre gösterdikleri değişiklikler incelenmiştir. Ayrıca konu edilen bu gayrimenkullerin, her ikisine birden etki eden faktörler ele alınmış ve etki dereceleri belirlenmeye çalışılmıştır.

Bu araştırmada elde edilen sonuçlar aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

Türkiye'de nüfusun hızla artmasıyla birlikte, tarımsal üretimde kullanılan arazi son sınırına yaklaşmış ve hatta çiftçiler marjinal arazide bile üretime geçmişlerdir. Diğer bir ifade ile, arazi kıymetleri arasında yer almış, kıymeti ise 1950 yılından beri hızla artmış, bu artış 1990 yılına kadar devam etmiş ve halen de hızı değişik olmakla beraber, devam etmektedir. Aynı şekilde arsa kıymetleri de 1983 - 1990 yılları arasında sürekli olarak artış yönünde bir seyir takip etmiş olup, halen bu artış değişen oranlarda hızla devam etmektedir.

Tarla arazileri içerisinde en fazla kıymet artışı, kıraç tarla arazisinde belirlenmiş olup, bu oran 1950 -1990 yılları arası için % 153329' dur. Yani kıraç tarla arazisi kıymeti, ele alınan dönemde 1533.29 kat artmıştır. En yüksek kıraç tarla arazisi değerine sahip olan bölge 1990 yılı itibarıyla Marmara Bölgesidir.

Arsa kıymeti itibarıyla en yüksek değeri alan bölge, 1990 yılı için Marmara Bölgesidir. En yüksek değere sahip il İstanbul, en düşük değere sahip olan il ise Bitlis'tir.

Elde edilen sonuçlara göre, Türkiye'de tarımsal arazi çeşitleri ve arsalarla ait kıymetler, doğal, sosyal ve ekonomik faktörlerin etkisi altında hızla yükselmekte ve tarımsal ürün maliyetlerinin yükselmesine neden olmaktadır. Maliyetlerin artmasını önleyebilmek için, enflasyonu hiç değilse hafifletecek, sermaye ve iş verimliliğini arttıracak tedbirlerin bir an önce alınması gerekir. Çünkü, ihracatımızın gelişmesi, ödemeler dengesinin denkleştirilmesi ve böylece ekonomik bünyemizin sağlanması, bahsedilen bu hususların gerçekleşmesine bağlıdır.

Bundan sonra ülkemizde bu konularda yapılacak araştırmalarda, bu çalışma sonunda ortaya konan sonuçların göz önünde bulundurulmasının yararlı olacağını ümit etmekteyim.

## SUMMARY

This study has been carried out to determine the value of farmland between 1950-1990 and changing of the values of plots in residential areas between 1983-1990. For this purpose, land values for the farms and residential areas were taken as data and the changes over the years were examined. In this connection, the factors that affect the values of both types of land have been investigated. The findings of the study can be summarized as follows.

With the population of Turkey has been increasing at a rapid rate, there is no more land available for farming. In some areas, even marginal plots are being cultivated. Therefore, land has become among rare commodities, and value of land has been increasing especially since 1950, to 1990. The increase is still going on. The values of residential plots have also been increasing since 1983.

The value of dryland has increased the most. The rate of increase between 1950-1990 was 153329 percent. In other words, the value of dryland has multiplied by 1533.29. Marmara Region has the highest value in this respect.

With respect to the values of residential plots, Marmara Region has the highest value. Istanbul Province has the highest value whereas Bitlis Province is at the bottom at the list.

According to the result of the study, the values of both farm land and residential plots have been increasing rapidly because of social, economic and natural factors. This, increases the cost of agricultural production in the country. Certain measures have to be taken immediately to lower the cost of production and raise the effect of inflation. This is necessary to increase export, to improve of balance of payment and to straighten the economy of the country.

I hope so that it will be beneficial if the results of this study can be taken into account in future studies in this field.

## TEŞEKKÜR

Bana bu araştırmayı yapma imkânını tanıyan ve tez yöneticiliğimi üstlenen, değerli hocam sayın Prof. Dr. Şefkati GÜLTEN' e, sağladığı idari kolaylıklar ve yardımlarından dolayı Tarım Ekonomisi Bölüm Başkanı, değerli hocam sayın Prof. Dr. Cahit KARAGÖLGE' ye, araştırmamın yürütülmesinde yardım ve önerilerini esirgemeyen saygıdeğer bölüm hocalarıma ve arkadaşım Araş. Gör. Kenan PEKER' e teőekkürü bir borç bilirim.

Erzurum, 1993.

Avni BİRİNCİ



## TABLOLARIN LİSTESİ

|   | <u>Sayfa no:</u> |
|---|------------------|
| Tablo 3.1. Tarla Arazisi Miktarı ve Toplam Araziye Oranları .....   | 7                |
| Tablo 3.2. Türkiye'de Yıllar İtibarıyla Kıraç Tarla Arazisinin Ortalama Kıymeti .....   | 10               |
| Tablo 3.3. Tarım Bölgeleri İtibarıyla Kıraç Tarla Arazisi Kıymetleri .....  | 11               |
| Tablo 3.4. Türkiye'de Yıllar İtibarıyla Taban Tarla Arazisinin Ortalama Kıymeti .....   | 12               |
| Tablo 3.5. Tarım Bölgeleri İtibarıyla Taban Tarla Arazisi Kıymetleri .....  | 14               |
| Tablo 3.6. Türkiye'de Yıllar İtibarıyla Sulu Tarla Arazisinin Ortalama Kıymeti .....  | 15               |
| Tablo 3.7. Tarım Bölgeleri İtibarıyla Sulu Tarla Arazisi Kıymetleri .....   | 16               |
| Tablo 3.8. Türkiye'de Yıllar İtibarıyla Tarla Arazisi Ortalama Kıymeti .....  | 17               |
| Tablo 3.9. Türkiye'de Tarla Arazisi Kıymet Artışlarını Etkileyen Çeşitli Faktörlere Ait Değerler .....  | 27               |
| Tablo 3.10. Türkiye'de Muhtelif Arazi Nev'ilerine Ait Kıymet Artışları İle Bunu Etkileyen Çeşitli Ekonomik Faktörler Arasındaki Korelasyon Katsayıları..... | 28               |
| Tablo 4.1. Muhtelif Yıllar İtibarıyla Arsa Kıymetlerinin Türkiye Ortalaması .....   | 30               |
| Tablo 4.2. Türkiye'de Coğrafi Bölgeler İtibarıyla Arsa Kıymetleri .....   | 31               |
| Tablo 4.3. Türkiye'de Arsa Kıymetlerinin 1983 - 1990 Yılları Arasında Gösterdiği Değişiklikler .....  | 33               |
| Tablo 4.4. 1990 Yılı İtibarıyla İllerde Ortalama Arsa Kıymetleri Katsayıları .....  | 34               |
| Tablo 4.5. 1990 Yılı İtibarıyla İllerin Katsayı Değerlerinin Büyüklüklerine Göre Sıralanışı .....   | 36               |

## İÇİNDEKİLER

|  | <u>Sayfa No</u> |
|--|-----------------|
| ÖZET .....   | I               |
| SUMMARY .....  | II              |
| TEŞEKKÜR .....   | III             |
| TABLoların Listesi .....   | IV              |
| 1. GİRİŞ .....   | 1               |
| 2. MATERYAL VE METOD .....   | 6               |
| 2.1. Materyal .....  | 6               |
| 2.2. Metod .....   | 6               |
| 2.2.1. Verilerin Temininde İzlenen Metod .....                         | 6               |
| 2.2.2. Verilerin Analizi .....   | 6               |
| 3. TÜRKİYE'DE DEĞİŞİK ÖZELLİKTEKİ TARLA ARAZİLERİNİN KIYMETLERİ .....  | 7               |
| 3.1. Tarla Arazisinin Tanımı .....                                     | 7               |
| 3.1.1. Kıraç Tarla Arazisi .....                                       | 8               |
| 3.1.2. Taban Tarla Arazisi .....                                       | 9               |
| 3.1.3. Sulu Tarla Arazisi .....  | 9               |
| 3.2. Kıraç Tarla Arazisi Kıymeti .....                                 | 10              |
| 3.2.1. Yıllar İtibariyle Kıraç Tarla Arazisi Kıymeti .....             | 10              |
| 3.2.2. Tarım Bölgeleri İtibariyle Kıraç Tarla Arazisi Kıymeti .....    | 11              |
| 3.3. Taban Tarla Arazisi Kıymeti .....                                 | 12              |
| 3.3.1. Yıllar İtibariyle Taban Tarla Arazisi Kıymeti .....             | 12              |
| 3.3.2. Tarım Bölgeleri İtibariyle Taban Tarla Arazisi Kıymeti .....    | 13              |
| 3.4. Sulu Tarla Arazisi Kıymeti .....                                  | 15              |
| 3.4.1. Yıllar İtibariyle Sulu Tarla Arazisi Kıymeti .....              | 15              |
| 3.4.2. Tarım Bölgeleri İtibariyle Sulu Tarla Arazisi Kıymeti .....     | 16              |
| 3.5. Türkiye'de Yıllar İtibariyle Tarla Arazisi Ortalama Kıymeti ..... | 17              |
| 3.6. Tarla Arazisi Kıymetini Etkileyen Faktörler .....                 | 18              |

|  |    |
|--|----|
| 3.6. Tarla Arazisi Kıymetini Etkileyen Faktörler .....                                   | 18 |
| 3.6.1. Doğal ( Fiziki ) Faktörler .....  | 18 |
| 3.6.1.1. Toprağın Üretim Kabiliyeti .....  | 18 |
| 3.6.1.2. Arazinin Topografik Durumu .....  | 19 |
| 3.6.1.3. İklim Durumu .....  | 19 |
| 3.6.1.4. Coğrafi Mevki .....   | 20 |
| 3.6.2. Ekonomik ve sosyal Faktörler .....  | 21 |
| 3.6.2.1. Nüfus Miktarı ve Artış Hızı .....   | 21 |
| 3.6.2.2. Tarım Ürünlerinin Fiyatları .....   | 21 |
| 3.6.2.3. Arazi Arz ve Talebi .....   | 22 |
| 3.6.2.4. Arazinin Geliri .....   | 22 |
| 3.6.2.5. Pazarlama İmkânları .....   | 23 |
| 3.6.2.6. Para Kıymeti .....  | 23 |
| 3.6.2.7. Kredi Miktarı ve Nev'i .....  | 23 |
| 3.6.2.8. Arazi Kirası .....  | 24 |
| 3.6.2.9. Teknolojik Seviye .....   | 24 |
| 3.6.2.10. Halkın Satınalma Alışkanlıkları ve Gücü .....                                  | 24 |
| 3.6.2.11. Sosyal Şartlar ve Çevre Koşulları .....  | 25 |
| 3.7. Tarla Arazisi Kıymeti İle Bunu Etkileyen Faktörler Arasındaki İlişki .....          | 25 |
| <br>   |    |
| 4. TÜRKİYE'DE ARSA KIYMETLERİ .....  | 30 |
| <br>   |    |
| 4.1. Arsanın Tanımı .....  | 30 |
| 4.2. Türkiye'de yıllar itibarıyla Arsa Kıymetleri .....                                  | 30 |
| 4.3. Türkiye'de Coğrafi Bölgeler İtibarıyla Arsa Kıymetleri .....                        | 31 |
| 4.4. Arsa Kıymetlerinde 1983-1990. Yılları Arasında Meydana Gelen Değişmeler ..          | 33 |
| 4.5. 1990 Yılı İtibarıyla İllerdeki Arsa Kıymetlerinin Katsayılar İle Gösterilmesi ..... | 33 |
| <br>   |    |
| 4.6. ARSA KIYMETİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....  | 37 |
| <br>   |    |
| 5. SONUÇ VE ÖNERİLER .....   | 40 |
| <br>   |    |
| 5.1. Sonuçlar .....  | 40 |
| 5.2. Öneriler .....  | 43 |
| <br>   |    |
| KAYNAKLAR .....  | 44 |

## 1. GİRİŞ

Kıymet takdiri, Genel Ekonomi'nin bir dalı olarak; mal , gelir ve haklara değer biçme işlemidir ( Gülten, 1975 ). Para mübadele aracı olarak kullanılmaya başlanmadan önce insanlar, kıymet takdiri yolu ile mal değişimi yapmaktaydılar.

Tarımsal Kıymet Takdiri; Tarımla ilgili mal, gelir ve hakların, onların değer unsurlarının kıymetini takdir etme tekniğini öğreten bir ilimdir ( Mülayim, 1985 ).

Günümüzde Kıymet Takdiri; alım - satım, istimlâk ( kamulaştırma ), kredi, vergi, veraset ve intikal, geçiş hakkı, sigorta, zarar ziyan tespiti, ortaklık veya şirket teşkili, envanter gibi birçok konularda yapılmaktadır ( Gülten, 1975 ).

Ülkemizde üretim kaynakları içerisinde arazi ilk önem sırasını almaktadır. 1927 yılında 13.6 milyon olan nüfusumuzun, 55 milyonu geçmesi ve buna karşılık toplam tarımsal arazimizin bu oranda artmaması, arazinin tarımsal üretimde gittikçe kıt kaynaklar arasında yer almasına neden olmuştur. Bunun diğer bir anlamı da Türkiye'de nüfus başına düşen işlenebilir arazi genişliğinin giderek azaldığıdır ( Açıl, 1976 ). Kişi başına düşen arazinin azalması ve enflasyonun hızlı bir seyir takip etmesi sonucu özellikle son yıllarda, arazi kıymetlerinde çok hızlı bir artış meydana gelmiştir.

Arazi kıymetlerindeki bu hızlı artışlar tarımsal ve diğer faaliyet kollarında üretilen ürünlerin maliyetlerini de artırmıştır. Bu durumun sonucu olarak ülkemizde tarımsal ürün ihracatında çeşitli sorunlar ortaya çıkmış, dış ticaret dengesinin giderek daha fazla açık vermesine neden olmuştur. İhracatı teşvik için hükümetler devalüasyona başvurmuş ve para, hızla değer kaybetmiştir.

Günümüzde arsalann değeri, hızlı şehirleşme, nüfus artışı, enflasyon ve diğer bazı sebeplerden dolayı hızla artmaktadır. Son yıllarda köylerden şehirlere doğru hızlı bir göç yaşanmaktadır. Bu aşırı göç sonucu şehirlerde, diğer sorunlarla birlikte konut sorunu ön plana çıkmaktadır. Çarpık şehirleşmeyi önlemek için imar planları yapılmakta ve sonuç olarak arsa değerlerinde astronomik oranlarda artışlar meydana gelmektedir.

Gayrimenkul kıymetleri ve bu kıymetlerin ortaya konması yıllardan beri tarım ekonomistlerinin üzerinde önemle durdukları konuların başında gelmektedir. Bahsedilen gayrimenkullerden arsalar ve tarla arazileri araştırmamızın konusunu teşkil etmektedir.



Gayrimenkul piyasalarının; Yerleşim yerinin sabit olması, ancak bulunduğu yerde satılabilmesi, standardizasyonun bulunmaması ( otomobil, daktilo, televizyon v.s. gibi modelleri yoktur), bölgesel arz- talep şartlarına bağlı oluşu, genellikle lokal (mahalli) pazar şartlarına bağlı bulunması; o bölgede yaşayan ya da yatırım yapanları ilgilendirmesi, alım-satımda tapu muamelesi, vergi ödemesi vs. gibi formalitelerin bulunması, ayrıca ödemelerin büyük meblağlarda olması, çok defa hayat boyu kazanılanın tümünün birden gayrimenkulün alımında kullanılabilmesi, kullanılacak kredi varsa genellikle bu maksatla alınması, satışa konu olan mülkün bazen ipotekli-rehinli olması; mecburi satışa konu olması, büyük mülkün satılıp küçüğünün alınması, emekli olunması ve bir yere göç edilmesi gibi sebeplerle alım-satımı yapılması, hem satıcı ve hemde alıcının genellikle piyasa haberlerinden yoksun olması, piyasada emlakçıların rolünün fazlalığı, aracılardan piyasa haberleri bakımından müferrit mülk sahiplerine nazaran daha bilgili oluşları, gayrimenkullerde genellikle insan-mülk bağının kuvvetli oluşu, miras yolu ile intikal eden mülklerde geçmiş neslin hatırasının özellik taşıması, alıcı ile satıcının anlaşması, geniş reklâm masraflarının fiyata yansması, yakın akraba, mal sahibi-kiracı, ortakçı, eş-dost arasındaki alış verişlerin gerçek kıymeti göstermemesi gibi özellikleri vardır.

Gayrimenkul piyasasının sayılan özelliklerini bilmek, bu piyasada faaliyet gösteren kişiler için çok büyük önem arz etmektedir ( Gülten, 1989 b ).

Türkiye'de gayrimenkullerin değerleri konusunda yapılan araştırmalar çok sınırlıdır. Arazi ve arsalar her zaman alım-satım, vergi, veraset ve intikal, kamulaştırma, geçiş hakkı, zarar ziyan tesbiti, ortaklık veya şirket teşkili vs. gibi işlemlere konu olmaktadır ( Gülten, 1975 ).

Tarımsal arazi çeşitleri ve arsalarla ait kıymetler, doğal, ekonomik ve sosyal faktörlere bağlı olarak sürekli değişim göstermektedir. Bu faktörlerin etkisini belirleyebilmek, çalışmanın asıl amacını teşkil etmektedir. Ayrıca, bu konudaki yayın boşluğunun doldurulmasına katkıda bulunmak, yeni değerler elde edebilmek, hem alıcı ve hem de satıcıyı bilgilendirmek ve de ileride yapılacak araştırmalara materyal teşkil etmesi açısından da araştırma önem arz etmektedir.

Çalışma, Türkiye'nin tamamını kapsamaktadır. Son yıllarda bir çok ilçemiz il haline gelmiştir. Araştırma kapsamına bu yeni iller de dahil edilmiş ve toplam olarak 76 il değerlendirilmeye alınmıştır.

Araştırma iki kısımda ele alınmıştır. Birinci kısımda tarla arazisi, ikinci kısımda ise arsa kıymetlerindeki değişme ve gelişmeler üzerinde durulmuştur. Ayrıca arsa ve arazi kıymetlerine etki eden faktörler ele alınmış ve ilişkiler belirlenmeye çalışılmıştır.

Araştırma konusu ile ilgili başlıca çalışmalar yapıldığı yıllarına göre aşağıda verilmiştir:

Aras (1959), "Ziraatte Ervanter, Kıymet Takdiri ve Amortisman Metodları" adlı kitabında, ervanter çıkarma ( sayım ), Kıymet takdiri ( değerlendirme ) ve amortisman konularını incelemiş ve bunların esaslarını ortaya koymuştur.

Doğramacı (1975), " Sulama Projelerinde Kamulaştırma Etütlerinin Yapılması " adlı eserinde, tarım arazisinin kıymet takdiri konusunda çeşitli kavramlar ileri sürmüştür, çözüm yolları önermiştir.

Açıl (1976), yaptığı araştırma ile 1950-1974 yılları arasında Türkiye'de çeşitli arazi nevrilerinin kıymetleri ve bu kıymetlerdeki değişme ve gelişmeleri analiz etmiştir. Araştırma sonucuna göre bu dönemde tüm arazi kıymetlerinde dikkate değer artışlar olmuş ve en yüksek artışın da % 2087 oranı ile kırıç tarla arazisinde olduğu bulunmuştur.

Gülten (1975), " Tarımsal Kıymet Takdiri " adlı ders kitabında, tarımsal kıymet takdiri konusuna ve kullanılan yöntemlere geniş yer vermiştir.

Kırbaş ve Akın (1979), "Bilirkişi El Kitabı" adlı eserlerinde bilirkişilik mevzuatı hakkında geniş açıklamalarda bulunmuşlardır.

Özçelik (1983), yaptığı araştırmada Çubuk Ovası Tarla Arazilerinin Kıymetlerinin takdiri ve kıymete etki eden bazı faktörleri analiz etmiştir. Çalışmada işletme verilerine göre sulu ve kırıç tarla arazilerinin bir dekanna düşen rant hesaplanmış ve belirlenen arazi kıymetlerinden hareketle ortalama kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır. Ayrıca bir regresyon modeli ile arazi kıymetlerine etki eden bazı faktörler analiz edilmiştir.

Rehber (1984), yaptığı araştırma ile Nevşehir ilinin bazı köylerinde tarımsal arazilerin kıymetlerinin takdirine ilişkin yöntemler üzerinde durmuş ve bunları gerçek işletme verilerine uygulayarak değerlendirme yapmıştır. Araştırma sonuçlarına göre ortalama arazi kıymeti 32383 TL/da olarak , ortalama kira geliri de 919 TL/da olarak bulunmuştur.

Ortalama arazi kıymeti ve ortalama kira gelirinin oranlanması ile, araştırma yöresi için kapitalizasyon oranı % 3 olarak tespit edilmiştir.

Açıl (1984), yaptığı araştırma ile 1968-1981 yılları arasında Türkiye'de 1 dekar kıraç, taban, sulanabilen tarla arazisi ile Çeltik, Tütün, meyve ve sebze arazisinin değerlerini ve bunların tarımsal bölgelere göre gösterdikleri değişiklikleri tespit etmeye çalışmıştır.

Mülayim (1985), " Tarımsal Kıymet Takdiri " konulu ders kitabında, tarımsal kıymet takdirinin amacı ve önemini anlatmış, tarımsal kıymet takdiri kriterleri ve yöntemlerini ayrıntılı olarak açıklamıştır.

Mülayim ve Güneş (1986), " Bilirkişi Rehberi " adlı bir eser yayınlamışlardır. Bu kitapta bilirkişiliğin dayandığı mevzuat, bilirkişi seçilmesi, bilirkişilikte kullanılan kıymet takdiri yöntemleri, bilirkişi raporunun nasıl hazırlanması gerektiği ve problemlerin çözümü konuları ayrıntılı olarak incelenmiştir.

Mülayim ve ark. (1986), yaptıkları araştırma ile Atatürk ve Karakaya Barajlarının Yapımı nedeniyle göl altında kalan arazilerin kıymet takdirinde kullanılacak kapitalizasyon faiz oranını tespit etmişlerdir. Örnek seçilen yerleşim birimlerinde anket yapılarak elde edilen veriler analiz edilerek, kapitalizasyon faiz oranı kuru ve sulu şartlarda ayrı ayrı, daha sonra da tartılı ortalama yöntemiyle Atatürk barajı kamulaştırma alanı için % 9.26, Karakaya barajı kamulaştırma alanı için % 9.26 olarak bulunmuştur.

Cinemre (1987), " Tarım Arazisi Kıymet Takdiri " adlı makalesinde, tarım arazisinin kıymet takdiri konusunda çeşitli kavramları ileri sürmüş, çözüm yolları önermiştir.

Gülten (1989), " Kıymet Takdirinde Gelir ve Piyasa Değeri Yöntemleri (bilirkişilik)" konulu eserinde, bilirkişilikte kullanılan kıymet takdiri yöntemleri ve problemlerin çözümü konularını incelemiştir. Ayrıca kapitalizasyon faiz oranının önemi ve nasıl bulunabileceğini izah etmiştir.

Gülten (1989), " Tarımsal Kıymet Takdiri " adlı yardımcı ders kitabında, kamulaştırmada uygulanan kıymet takdiri yöntemleri ve bilirkişilik hakkında izahlarda bulunmuştur.

Vural (1991), "Ankara İlinde Tarla Arazilerinde Kıymet Takdiri" adlı araştırması ile, Ankara ilinin bazı köylerinde, tarımsal arazilerin kıymetinin takdirinde kullanılan yöntemleri açıklamış, Ankara ilinde tarla arazilerinde kıymetle ilgili bazı faktörlerin bulunması konusunu incelemiştir. Sonuçta arazilerin ortalama satış fiyatları ve kapitalizasyon faiz oranlarının işletme tiplerine göre farklı olduğunu bulmuştur.

Tarımsal işletme ve arazi kıymetleri ile ilgili, oldukça fazla sayıda yabancı dilde ders kitabı, makale ve araştırma bulunmaktadır. Bu konuda yapılan araştırmalar tarımsal arazi ve işletmelerin kıymetlerinin belirlenmesinden çok, arazi kıymetleri ile kıymete etki eden faktörlerin analizine dayanan istatistiksel ve ekonometrik çalışmalardır. Elimizde yeterli kaynak olduğu için, yabancı eserlerden faydalanılmamıştır.



## 2. MATERİYAL VE METOD

### 2.1. Materyal

Bu araştırmada; 1983 yılında Maliye Bakanlığı Gelirler Genel M¼d¼rl¼ę¼ Halkla İlişkiler Şubesi tarafından yayınlanan Mahalleler itibariyle Emlâk Vergisi Asgari Arsa Metrekare Birim Değer Cetvelleri ile İçişleri Bakanlığı ve Maliye ve G¼mr¼k Bakanlığınca 1986 ve 1990 yıllarında ıkarılan Arsa ve Arazi Asgari Metrekare Birim Değerlerini g¼steren yayınlardan ve ayrıca konu ile yakından ilgili olan çeşitli istatistiklerden, araştırmalardan, makale ve ders kitaplarından faydalanılmıştır.

### 2.2. Metod

#### 2.2.1. Verilerin Temininde İzlener Metod

Konu ile ilgili materyal 76 il için ayrı ayrı taranmış, illere ait veriler bulunmuştur. Bu rakamlar her ille ait değerlerin t¼m¼n¼n toplanması ve aritmetik ortalamalarının bulunması sonucu elde edilmiştir. S¼zkonusu işlemler tarla arazisi ve arsaların asgari metrekare birim değerlerini bulmak için yapılmıştır. Sulu, kıraç ve taban tarla arazileri için bu değerler ayrı ayrı çıkarılmıştır. Fiyat tespitlerinde cari fiyatlar esas alınmıştır.

#### 2.2.2. Verilerin Analizi

Veriler yukarıda belirtilen Şekilde temin edildikten sonra, ilk olarak sulu, kıraç ve taban tarla arazilerinde 1950 - 1990 yılları arasında meydana gelen kıymet değişiklikleri g¼sterilmeye çalışılmıştır. Bunun yanında 1983 - 1990 yılları arasında arsa kıymetlerinde meydana gelen değişme ve gelişmeler ele alınarak, çeşitli açılardan incelenmeye çalışılmıştır.

Tarla arazisi ve arsaların kıymetlerini etkileyen doğal, ekonomik ve sosyal fakt¼rler incelenerek, aralarındaki ilişkiler belirlenmeye çalışılmış ve istatistiksel kontrolleri yapılmıştır.

### 3.TÜRKİYE'DE DEĞİŞİK ÖZELLİKTEKİ TARLA ARAZİLERİNİN KIYMETLERİ

#### 3.1. Tarla Arazisinin Tanımı

Tarımsal üretimde faydalanılan en önemli arazi çeşidini tarla arazisi teşkil etmektedir. Zira her çeşit tarla bitkileri bu arazi üzerinde yetiştirilebilmektedir. Ayrıca bu araziden genellikle, diğer arazi çeşitlerine nazaran, daha fazla ürün elde edilmektedir. Genellikle diğer arazi çeşitlerine nazaran daha fazla gelir getirdiği düşünüldüğünden, nüfus arttıkça tarla arazisinin miktar orman ve mer'a arazisinin aleyhine genişlemektedir (Aksöz, 1972).

Tarla arazisi, üzerinde tahıl, baklagiller, endüstri ve yem bitkileri gibi yıllık bitki yetiştirilen arazidir (Mülayim ve Güneş, 1986).

Tarla arazisi, toprağın kıymet meydana getirme gücünden yararlanmaya en elverişli olan bir arazi çeşididir. Bu nedenle tarla arazisinden yararlanma diğer arazilerden daha fazla olmaktadır (Karagölge, 1987).

Tarla arazisinin miktar yıllara göre sürekli artış göstermektedir. Orman arazileri yakılarak, çayır ve mer'a arazileri sökülerek tarla arazisine dönüştürülmektedir. Yapılan bu işlemler sonucunda meydana gelen tarla arazilerinden, istenilen ölçüde fayda sağlanamamakta, sadece tarla arazisinin toplam arazi karşısındaki oranı artmaktadır. Türkiye'de Tarla arazisinin miktar ve toplam araziye oranı tablo 3.1'de gösterilmiştir.

Tablo 3.1. Tarla Arazisi Miktar Ve Toplam Araziye Oranları

|                            | Yıllar            |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                            | 1980<br>(1000 ha) | 1985<br>(1000 ha) | 1990<br>(1000 ha) |
| Tarla Arazisi              | 24560 (1)         | 23756 (1)         | 24980 (2)         |
| Toplam Arazi               | 77796 (1)         | 77796 (1)         | 77796 (2)         |
| Tarla Arazisi / Top. Arazi | % 31.57           | % 30.54           | % 32.10           |

Kaynaklar: 1.( Karagölge., 1987)

2. (Anon., 1992 c)

Ülkemiz tarım topraklarının 12.5 milyon hektar toprak özellikleri açısından sulanabilir niteliktedir. Havzaların su olanakları göz önüne alındığında, ilk aşamada teknik ve ekonomik olarak sulanabilecek toplam arazi miktarı ise ancak 8.5 milyon hektardır. Oysa 1989 yılı sonu itibarıyla, kamu sulamalarının şebeke alanı yaklaşık 2.8 milyon hektara ulaşabilmiştir. Buna halk tarafından gerçekleştirilen yaklaşık 1 milyon hektar dolayındaki sulanan alan eklenirse, ülkemizdeki toplam sulanan alan miktarı 3.8 milyon hektara ulaşmaktadır.

Yukarıda belirtilen koşullar altında Türkiye'de bugün sulanabilir tarım topraklarının % 30'u, ekonomik olarak sulanabilecek kısmın ise ancak % 45'i sulanabilmektedir. Verilen değerlerden anlaşılacağı gibi sulanabilir arazilerin yaklaşık % 70'i su beklemektedir.

Su depolama, enerji ve sulama yapılarından oluşan fiziksel tesislerin inşaatı, programlanan takvim uyarınca sürdürülmekte olan GAP'ın sulama alt yapısının tamamlanması ile, Türkiye'nin ekolojik potansiyeli yüksek bir bölgesinde yaklaşık 1.65 milyon hektarlık bir alanın sulanması mümkün olacaktır (Anon., 1992 a).

Türkiye'de bütün arazi çeşitlerinin ve buna paralel olarak tarla arazisinin birim kıymeti, yıldan yıla artmaktadır. Bu artışın diğerleri yanında başlıca iki faktör etkilemektedir. Bunlardan birincisi, artan nüfus nedeniyle tarım arazisine karşı artan talep. İkincisi ise toptan eşya fiyatlarında ve özellikle tarımsal ürün fiyatlarında her yıl görülen yükseliştir.

Araştırmamızda tarla arazisi, kıraç taban ve sulanabilir olmak üzere, üç kısımda ele alınıp kıymetleri hesaplanmış ve aralarında çeşitli mukayeseler yapılmıştır.

### 3.1.1. Kıraç Tarla Arazisi

Toprak derinliği az, genellikle eğimi fazla ve sulama olanağı bulunmayan arazidir. Tarımsal potansiyeli çok düşüktür ( Açıl, 1976 ). Kıraç tarla arazisi, tarla arazileri içinde değeri ve önemi en az olan arazi çeşididir. Ancak bu özelliklerine rağmen genişlik itibarıyla, ülkemizde işlenen alan içerisinde önemini halen muhafaza etmektedir.

### 3.1.2. Taban Tarla Arazisi

Genellikle allüviyal, düz, toprak derin, taban suyu seviyesi nisbeten yüksek, ağır ve yetersiz drenajlı, birtakım tedbirler alındığında tarımsal potansiyeli çok yüksek olan arazidir (Açıl, 1976).

### 3.1.3. Sulanabilen Tarla Arazisi

Gerek su kaynağı ve gerekse toprak derinliği bakımından sulama olanağı bulunan ve tarımsal potansiyeli çok yüksek olan arazidir (Açıl, 1976). Tarımsal açıdan en önemli arazi çeşidi olarak kabul edilebilen, sulanabilen tarla arazisinin miktan 1991 yılı rakamına göre, Türkiye'de 3.8 milyon hektardır (Anon. , 1992 a). Bu rakam toplam tarım arazisinin % 30' unu oluşturmaktadır (Anon. , 1992 a). Toplam tarım arazisi içerisinde bu değer çok düşük kalmaktadır. Bu durum da bize sulanabilen alanı artırma konusunda çok daha fazla çalışılması gerektiğini göstermektedir.



### 3.2. Kıraç Tarla Arazisi Kıymeti

#### 3.2.1. Yıllar İtibariyle Kıraç Tarla Arazisi Kıymeti

Türkiye'de kıraç tarla arazisinin ortalama kıymetinin yıllara göre değişimi tablo 3.2'de gösterilmiştir.

Tablo 3.2. Türkiye'de Yıllar İtibariyle Kıraç Tarla Arazisinin Ortalama Kıymeti ( Cari Fiyat )

| Yıllar | Arazi Kıymeti<br>( TL / da ) | 1950=100            |                       |
|--------|------------------------------|---------------------|-----------------------|
|        |                              | Sabit Oranlı İndeks | Değişir Oranlı İndeks |
| 1950   | 78                           | 100                 | ...                   |
| 1955   | 147                          | 188                 | 188                   |
| 1960   | 354                          | 453                 | 241                   |
| 1965   | 425                          | 544                 | 120                   |
| 1970   | 740                          | 948                 | 174                   |
| 1974   | 1706                         | 2187                | 231                   |
| 1981   | 11486                        | 14725               | 673                   |
| 1986   | 32681                        | 41898               | 285                   |
| 1990   | 119597                       | 153329              | 366                   |

Kaynaklar: ( Anon. , 1983 ). : ( Anon. , 1986 ). : ( Anon. , 1990 ).

( Açıl. 1976 ). : ( Açıl. 1984 ).

Tablo 3.2'de görüldüğü gibi 1950 yılında bir dekar kıraç tarla arazisinin kıymeti 78 TL iken bu değer, ileriki yıllarda önemli miktarda artış göstermiştir.

bu rakamlar bize, kıraç tarla arazisi kıymetinde, son 40 yıl içerisinde hızlı bir artışın olduğunu göstermektedir. Kıraç tarla arazisi ortalama kıymeti incelendiğinde, 1950 yılında 1 dekarın 78 TL iken bu değer, 1990 yılında 119597 TL'sine yükselmiştir. İncelenen 40 yıl içerisinde kıraç tarla arazisi değerinde 1533.29 katlık bir artış olduğu hesaplanmıştır.

Dönemler itibarıyla kıymet artışlarına bakacak olursak, en fazla artışın % 673 değişir indeks değeri ile 1974 - 1981 yılları arasında meydana geldiğini görürüz. En az artışın olduğu dönem ise 1960 -1965 yılları arasındadır. Bu yıllar arasındaki değişir indeks değeri %120'dir.

Kıraç tarla arazisi değerinde bu hızlı artışın sebebi, enflasyonun hızlı seyretmesi ( % 60-70 ) ve halkın taşınmaz mallara , özellikle araziye karşı gösterdiği aşırı talebe bağlanabilmektedir.

### 3.2.2. Tarım Bölgeleri İtibarıyla Kıraç Tarla Arazisi Kıymeti

Kıraç tarla arazisi değerleri, Türkiye genelinde bölgeler itibarıyla muhtelif yıllara göre tablo3.3'de gösterilmiştir.

Tablo 3.3. Tarım Bölgeleri İtibarıyla Kıraç Tarla Arazisi Kıymetleri ( TL / da ) ( Cari Fiyat )

| Bölgeler      | Yıllar |      |      |      |       |       |        |
|---------------|--------|------|------|------|-------|-------|--------|
|               | 1950   | 1960 | 1970 | 1974 | 1981  | 1986  | 1990   |
| 1. Ortakuzey  | 72     | 107  | 532  | 1219 | 11965 | 30530 | 60780  |
| 2. Ege        | 69     | 340  | 684  | 2054 | 18617 | 19900 | 90200  |
| 3. Marmara    | 49     | 346  | 646  | 1112 | 14741 | 54900 | 290000 |
| 4. Akdeniz    | 71     | 208  | 512  | 2738 | 22013 | 59400 | 92200  |
| 5. Kuzeydoğu  | 44     | 358  | 364  | 670  | 10365 | 21200 | 56200  |
| 6. Güneydoğu  | 42     | 173  | 364  | 654  | 8536  | 22200 | 117400 |
| 7. Karadeniz  | 165    | 921  | 2018 | 3016 | 30645 | 35300 | 202000 |
| 8. Ortadoğu   | 82     | 243  | 530  | 1155 | 12141 | 27500 | 94200  |
| 9. Orta Güney | 63     | 200  | 397  | 3983 | 9801  | 23200 | 73400  |

Kaynaklar: ( Anon. , 1983 ). ; ( Anon. , 1986 ). ; ( Anon. , 1990 ).

( Açıl, 1976 ). ; ( Açıl, 1984 ).

Tablo 3.3'de görüldüğü gibi kıraç tarla arazisinin kıymeti sürekli artış göstermiş ve bölgeler itibarıyla bu artış oranları muhtelif yıllara göre farklı olmuştur.

Değeri en yüksek olan bölgeler ele alınan yıllar itibariyle değişiklik göstermektedir. İncelenen ilk yıllar yani 1950, 1960, 1970, 1974, 1981 yıllarında kıraç tarla arazisi değerinin en yüksek olduğu bölge Karadeniz Bölgesi olmuştur. Bu durum 1986 ve 1990 yıllarında değişmiştir. 1986 yılında en yüksek değere sahip olan bölgemiz Akdeniz Bölgesi olmuştur. 1990 yılında sıralama tekrar değişmiş , Marmara Bölgesi ilk sırada yer almıştır.

Marmara Bölgesinin son yıllarda ilk sırada yer almasının sebebini, diğer faktörlerin yanında İstanbul ilimizin bu bölgede bulunmasına ve bölge ortalamasını yükseltmesine bağlayabiliriz. Çünkü, İstanbul iline Türkiye'nin muhtelif bölgelerinden sürekli ve çok hızlı güç olmaktadır.

### 3.3. Taban Tarla Arazisi Kıymeti

#### 3.3.1. Yıllar İtibariyle Taban Tarla Arazisi Kıymeti

Tablo 3.4. Türkiye'de Yıllar İtibariyle Taban Tarla Arazisinin Ortalama Kıymeti ( Cari Fiyat )

| Yıllar | Arazi Kıymeti<br>( TL / da ) | 1950 = 100          |                       |
|--------|------------------------------|---------------------|-----------------------|
|        |                              | Sabit Oranlı İndeks | Değişir Oranlı İndeks |
| 1950   | 168                          | 100                 | -                     |
| 1955   | 283                          | 170                 | 170                   |
| 1960   | 761                          | 453                 | 269                   |
| 1965   | 857                          | 510                 | 113                   |
| 1970   | 1487                         | 885                 | 174                   |
| 1974   | 2801                         | 1667                | 188                   |
| 1981   | 29970                        | 17839               | 1070                  |
| 1986   | 69500                        | 41369               | 232                   |
| 1990   | 232027                       | 138111              | 334                   |

Kaynaklar: ( Anon. , 1983 ). ; ( Anon. , 1986 ). ; ( Anon. , 1990 ).

( Açı, 1976 ). ; ( Açı, 1984 ).

Tablo 3.4'de görüldüğü gibi 1950 yılında 1 dekar taban tarla arazisinin kıymeti 168 TL'si iken bu değer ileriki yıllarda artmıştır.

Tablo 4'de görülen rakamlardan da anlaşılacağı gibi taban tarla arazisi kıymeti, kıraç tarla arazisinde olduğu gibi son yıllarda önemli artışlar göstermiştir. Ortalama taban tarla arazisi kıymeti 1950 yılında 168 TL / da iken, bu değer 1990 yılında 232027 TL / da olmuştur. Ele alınan 40 yıl içerisinde taban tarla arazisi değerinde 1381.1 katlık değer artışı meydana gelmiştir.

Tablo 3.4'e bakarak dönemler itibarıyla en fazla ve en az artışın meydana geldiği yıllar arasında tespit edebilirsiniz. Nitekim en fazla artışın % 1070 değişir indeks değeri ile 1974 - 1981 yılları arasında, en az artışın da % 113 değişir indeks değeri ile 1960 - 1965 yılları arasında meydana geldiği görülmektedir.

1974 - 1981 yılları arasında en fazla artışın meydana gelmesinin sebebi olarak diğer sebepler yanında, yıl sayısının fazla olmasını ve Türkiye'nin o yıllarda içinde bulunduğu durumu gösterebilirsiniz. Türkiye'nin o yıllarda siyasi kargaşa ve iç karışıklıklar nedeniyle, ekonomisi çıkmazdaydı. Paranın değeri hızla düşmekte, enflasyon hızla yükselmekteydi. Sonuçta 24 Ocak kararları alınarak bu durum düzeltilmeye çalışılmıştır.

### 3.3.2. Tarım Bölgeleri İtibarıyla Taban Tarla Arazisi Kıymeti

Tarım bölgeleri itibarıyla taban tarla arazisi kıymeti, Türkiye genelinde, diğer tarla arazisi çeşitlerinde olduğu gibi, yıllara göre sürekli artış göstermiştir. Ancak artış oranları bölgelere göre değişiklik göstermiştir. Tablo 3.5'de taban tarla arazisinin tarım bölgelerinde, yıllara göre gösterdiği değişiklikler verilmiştir.

Tablo 3.5. Tarım Bölgeleri İtibarıyla Taban Tarla Arazisi Kıymetleri (TL /da) ( Cari Fiyat)

| Bölgeler     | Yıllar |      |      |      |       |        |        |
|--------------|--------|------|------|------|-------|--------|--------|
|              | 1950   | 1960 | 1970 | 1974 | 1981  | 1986   | 1990   |
| 1. Ortakuzey | 158    | 239  | 1018 | 1977 | 26674 | 58800  | 119650 |
| 2. Ege       | 189    | 750  | 1613 | 3744 | 40414 | 46600  | 261200 |
| 3. Marmara   | 106    | 777  | 1469 | 2524 | 27779 | 121100 | 574600 |
| 4. Akdeniz   | 148    | 473  | 1060 | 3072 | 39409 | 101200 | 139100 |
| 5. Kuzeydoğu | 111    | 443  | 600  | 1200 | 26322 | 47500  | 111000 |
| 6. Güneydoğu | 155    | 330  | 715  | 1150 | 15205 | 39000  | 154100 |
| 7. Karadeniz | 313    | 1706 | 3539 | 5475 | 51199 | 98600  | 381400 |
| 8. Ortadoğu  | 151    | 487  | 1030 | 1878 | 21524 | 66100  | 201900 |
| 9. Ortagüney | 151    | 872  | 912  | 5747 | 21209 | 46600  | 145300 |

Kaynaklar: ( Anon. , 1983 ). ; ( Anon. , 1986 ). ; ( Anon. , 1990 ).

( Açı, 1976 ). ; ( Açı, 1984 ).

Tablo 3.5'de görüldüğü gibi taban tarla arazisinin bölgelere göre durumu birbirinden çok farklılık arz etmektedir. Türkiye'de son yıllarda taban tarla arazisi kıymetinde büyük artışlar olmuştur. Diğer tarla arazilerinde olduğu gibi, taban tarla arazisinde de yıllara göre en yüksek değeri alan bölgeler değişiklik göstermektedir. İlk yıllar Karadeniz Bölgesi ilk sırada yer alırken, son yıllarda Marmara Bölgesi ilk sıraya yerleşmiştir. Bunun en önemli nedeni olarak, İstanbul ve diğer Marmara Bölgesi illerine son yıllarda aşırı göç nedeniyle toplanan nüfusu, bu nüfusun araziye gösterdiği aşırı talep sonucu arazi fiyatlarının yükselmesini gösterebiliriz. İstanbul'un taşı toprağı altın diyerek giden kırsal kesim insanı, 1990 sayımına göre İstanbulun nüfusunu 7.4 milyona çıkarmıştır. Aşırı nüfus, bannma, kalacak yer temini gibi diğer bazı sorunları da beraberinde getirmiştir.

1986 - 1990 yılları arasındaki dönemde en fazla artış % 560.5 değeri ile Ege Bölgesinde olmuştur. En az artış da % 137.4 değeri ile Akdeniz Bölgesinde meydana gelmiştir.

### 3.4. Sulu Tarla Arazisi Kıymeti

#### 3.4.1. Yıllar itibariyle Sulu Tarla Arazisi Kıymeti

Tablo 3.6. Türkiye'de Yıllar itibariyle Sulu Tarla Arazisinin Ortalama Kıymeti ( Cari Fiyat)

| Yıllar | Arazi Kıymeti<br>( TL / da ) | Sabit Oranlı İndeks | Değişir Oranlı İndeks |
|--------|------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 1950   | 292                          | 100                 | -                     |
| 1955   | 477                          | 163                 | 163                   |
| 1960   | 1199                         | 410                 | 251                   |
| 1965   | 1466                         | 502                 | 122                   |
| 1970   | 2244                         | 768                 | 153                   |
| 1974   | 4513                         | 1545                | 201                   |
| 1981   | 50068                        | 17146               | 1109                  |
| 1986   | 112300                       | 38458               | 224                   |
| 1990   | 395042                       | 135288              | 352                   |

Kaynaklar: ( Anon. , 1983 ). ; ( Anon. , 1986 ). ; ( Anon. , 1990 ).

( Açıl, 1976 ). ; ( Açıl, 1984 ).

Tablo 3.6'da görüldüğü gibi 1950 yılında bir dekar sulu tarla arazisinin değeri 292 TL'si iken bu değer ileriki yıllarda artmıştır.

Tablo 3.6'danda anlaşılacağı gibi sulu tarla arazisi kıymeti, diğer tarla arazilerinde olduğu gibi son yıllarda çok hızlı artış göstermiştir. Ortalama sulu tarla arazisi kıymeti 1950 yılında 292 TL / da iken, bu değer 1990 yılında 395042 TL /da'a yükselmiştir. Ele aldığımız 40 yıl içerisinde sulu tarla arazisi kıymeti, baz olarak alınan 1950 yılının değerine göre % 1352.8'lik bir değer artışı sağlamıştır.

Dönemler itibariyle sulu tarla arazisi kıymetindeki değişiklikler birbirinden farklı olmuştur. En yüksek artış 1974-1981 yılları arasındaki dönemde meydana gelmiştir. Bu dönemdeki artış oranı % 1109.4'tür. Bu dönemdeki yüksek artışın sebebi olarak, yıl sayısının fazlalığını, Türkiye'nin o dönemde içinde bulunduğu sosyo - ekonomik durumu gösterebiliriz. Çünkü, o dönemde Türkiye'de siyasi kargaşa ve iç huzursuzluk vardı, ekonomik düzen alt üst olmuştu. Bunlara bağlı olarak enflasyon körüklenmiş, diğer taşınmaz mallarla birlikte sulu tarla arazisinin kıymeti de artmıştır. En düşük artış oranı % 122.2 ile 1960 -1965 yılları arasında meydana gelmiştir.

Yüksek enflasyon, nüfus artışı, aşırı gayrimenkul talebi arazi değerlerinin yükselmesinin başlıca sebepleri arasındadır. Bunun yanında arazi çeşitlerine göre kıymeti etkileyen diğer faktörler de ileride açıklanacaktır.

### 3.4.2. Türkiye'de Tarım Bölgeleri İtibariyle Sulu Tarla Arazisi Kıymetleri

Tablo 3.7. Tarım Bölgeleri İtibariyle Sulu Tarla Arazisi Kıymetleri (TL/da.) ( Cari Fiyat)

| Bölgeler     | Yıllar |      |      |      |       |        |        |
|--------------|--------|------|------|------|-------|--------|--------|
|              | 1950   | 1960 | 1970 | 1974 | 1981  | 1986   | 1990   |
| 1. Ortakuzey | 293    | 681  | 1966 | 3714 | 57148 | 105200 | 251580 |
| 2. Ege       | 335    | 1259 | 2562 | 5848 | 69009 | 84900  | 603700 |
| 3. Marmara   | 179    | 1227 | 1645 | 3679 | 43634 | 169300 | 928700 |
| 4. Akdeniz   | 242    | 981  | 2002 | 4874 | 71269 | 165100 | 234500 |
| 5. Kuzeydoğu | 163    | 739  | 1104 | 2567 | 38248 | 83800  | 192000 |
| 6. Güneydoğu | 236    | 710  | 1153 | 2371 | 34239 | 64600  | 219700 |
| 7. Karadeniz | 493    | 351  | 4829 | 6860 | 60794 | 149100 | 479200 |
| 8. Ortadoğu  | 304    | 817  | 1693 | 3824 | 35848 | 107800 | 317000 |
| 9. Ortagüney | 271    | 1132 | 1933 | 3596 | 40404 | 80900  | 329000 |

Kaynaklar: ( Anon. , 1983 ). ; ( Anon. , 1986 ). ; ( Anon. , 1990 ).

( Açıl, 1976 ). ; ( Açıl, 1984 ).

Tarım bölgeleri itibariyle sulu tarla arazisi kıymeti yıllara göre büyük değişiklikler göstermektedir. Bölgelerde meydana gelen artışlar yıllara göre de büyük farklılıklar göstermektedir. İlk yıllarda Karadeniz Bölgesi değer olarak ilk sırada yer alırken, son yıllarda bu durum değişmiş, Marmara Bölgesi ilk sıraya yükselmiştir. 1986 - 1990 yılları arasında meydana gelen artışlar, doğal olarak farklı olmuştur. Çünkü, bu dönemde Türkiye hızlı bir kalkınma süreci içerisine girmiş, büyük yatırımlar yapılmıştır. Bu dönemde hem enflasyon oranı yükselmiş, hem de halkın alım gücü biraz olsun yükselmiştir. Sonuçta gayrimenkullere olan talep artmış ve fiyatlar yükselmiştir. Bu dönemdeki en yüksek artış Ege Bölgesinde % 711'lik bir değerle meydana gelmiştir. En düşük artış % 142 değeri ile Akdeniz Bölgesinde meydana gelmiştir. Diğer bölgelerdeki artışlar şöyle olmuştur, Ortakuzey % 239, Marmara Bölgesi % 549, Kuzeydoğu Bölgesi % 229, Güneydoğu Bölgesi % 340, Karadeniz Bölgesi %321, Ortadoğu Bölgesi % 294, Orta Güney Bölgesi % 407. Marmara Bölgesi yukarıda belirttiğimiz gibi 928700 TL / da fiyatı ile ilk sırada yer alırken, Kuzeydoğu Bölgesi 192000 TL / da fiyatı ile son sırada yer almıştır.

### 3.5. Türkiye'de Yıllar İtibariyle Tarla Arazisi Ortalama Kıymeti

Tablo 3.8. Türkiye'de Yıllar İtibariyle Tarla Arazisi Ortalama Kıymeti ( TL / da ) ( Cari Fiyat )

| Yıllar | Kıraç Tarla Arazisi | Taban Tarla Arazisi | 1950 = 100         |                          | Sabit Oranlı İndeks | Değişir Oranlı İndeks |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|
|        |                     |                     | Sulu Tarla Arazisi | Tarla Arazisi Ortalaması |                     |                       |
| 1950   | 78                  | 168                 | 292                | 179.3                    | 100                 | -                     |
| 1955   | 147                 | 283                 | 477                | 302.3                    | 169                 | 169                   |
| 1960   | 354                 | 761                 | 1199               | 771                      | 430                 | 255                   |
| 1965   | 425                 | 857                 | 1466               | 916                      | 511                 | 119                   |
| 1970   | 740                 | 1487                | 2244               | 1490                     | 831                 | 163                   |
| 1974   | 1706                | 2801                | 4513               | 3006.6                   | 1677                | 202                   |
| 1981   | 11486               | 29970               | 50068              | 30508                    | 17015               | 1015                  |
| 1986   | 32681               | 69500               | 112300             | 71493.6                  | 39874               | 234                   |
| 1990   | 119597              | 232027              | 395042             | 248888.6                 | 138811              | 348                   |

Kaynak : Tablo 3.2, 3.4 ve 3.6'dan hesaplama ile bulunmuştur.



Türkiye'de tarla arazisi ortalama kıymeti yıllara göre büyük değişiklikler göstermektedir. Bu değişiklikler tamamen değer artışı yönünde olmuştur.

Tablo 3.8'de görüldüğü gibi 1950 yılında dekan 179.3 TL'sı olan tarla arazisi ortalama kıymeti, 1960 yılında 771 TL'sına, 1970 yılında 1490 TL'sına, 1981 yılında 30508 TL'sına, 1986 yılında 71493 TL'sına, 1990 yılında ise 248888.6 TL'sına yükselmiştir.

1950 yılından 1990 yılına kadar, tarla arazisi ortalama kıymetinde 1388.1 katlık bir artış olmuştur. Ele alınan 40 yıllık dönem içerisinde, muhtelif yıllar arasındaki değişiklikler birbirinden farklı olmuştur. En yüksek artış, % 1015 değeri ile 1974 - 1981 yılları arasında olmuştur. En düşük artış da, % 119 değeri ile 1960 - 1965 yılları arasında meydana gelmiştir.

### 3.6. Tarla Arazisi Kıymetini Etkileyen Faktörler

Genellikle tarımsal arazi kıymetini etkileyen faktörleri iki grup altında toplayabiliriz:

- 1 - Doğal ( fiziki ) Faktörler
- 2 - Ekonomik Ve Sosyal Faktörler

#### 3.6.1. Doğal ( Fiziki ) Faktörler

##### 3.6.1.1. Toprağın Üretim Kabiliyeti

Toprağın üretim kabiliyeti, toprağın bünyesi, üst toprak tabakasının derinliği, alt toprak tabakasının durumu, toprak iskelet maddeleri, toprağın kültüre elverişliliği, toprağın verimlilik derecesi, drenaj durumu ve taban suyu seviyesi, erozyon durumu ve toprağın reaksiyonu, rengi, ana materyali, taşlılığı gibi faktörlere bağlıdır ( Aksöz, 1972 ).

Toprağın fiziksel ve kimyasal yapısı, kültüre alınan arazi genişliği ile birlikte yukarıda saydığımız faktörler onun değerine etki yapmaktadır. Normal büyüklükte ve düzgün şekilli olan arazi, böyle olmayan araziden daha kıymetlidir ( Açı, 1976 ).

### 3.6.1.2. Arazinin Topografik Durumu

Başarılı bir tarımsal üretim gerçekleştirebilmek için uygun toprak niteliği yanında, arazinin düzlüğü de önem taşımaktadır ( Açıl, 1976 ).

Topografik durum su erozyonu bakımından önemli olduğu kadar toprak ve drenaj şartları bakımından da önemli bir faktördür ( Aksöz, 1972 ).

Arazinin topografik durumu, yetiştirilecek bitkileri belirlediği gibi, toprak muhafazası, toprak işleme ve kullanılacak makinenin tespitine de yardım etmektedir. Aynı zamanda sulama ve sulama maliyetlerini de etkilemektedir.

Topografik durum bakımından araziler düz, hafif dalgalı, dalgalı, kuvvetli dalgalı, sarp veya dik yokuşlu olmak üzere sınıflandırılrsa da, bu kıstas subjektif olduğu için son zamanlarda, arazinin topografik durumunu ölçmede eğim derecesi esas alınmaya başlanmıştır.

Tarla yüzeyinin düz, eğimli veya dalgalı olması çalışma üzerine etki etmekte, eğim arttıkça arazide çalışma güçleşmektedir ( Aksöz, 1972 ).

Tarımsal üretimde sadece eğimin derecesi değil, yönü de önemlidir. Çünkü, sıcaklık ve nem koşulları kuzey ve güney yönlerinde farklıdır. İnsanlar, toprağın verimliliğini arttırabildiği ölçüde topografyasına etki edememektedirler. Sonuçta topografyası tarıma elverişli arazinin değeri, diğer arazilerden daha fazla olmaktadır ( Açıl, 1976 ).

### 3.6.1.3. İklim Durumu

İklim denince, sıcaklık, yağış, bulutluluk, rüzgar, don, dolu ve hava cereyanları gibi bütün meteorolojik olaylar anlaşılır. İklim bir bölgede yetiştirilecek tarla bitkileri ve hayvanların cins ve nev'ini tayin ettiği gibi diğer üretim faktörlerinin verimliliği ve organizasyonu üzerine de etki eder ( Aksöz, 1972 ).

Dünya yüzünde sıcaklık bakımından sıcak, ılıman ve soğuk, yağış yönünden ise kurak, karlı, karsız iklimler mevcuttur.

Toprak ve hava sıcaklığı bitkilerin yetiştirilmesini sınırlayan iki önemli faktördür. Sıcaklığın, bitkilerin olgunlaşma zamanındaki süresi ve sürekliliği ile, asgari ve azami derecesi de önemlidir. İlk ve son donlu günlerin zamanı, yani vejetasyon süresinin uzunluğu da, yetiştirilecek ürünlerin seçimi bakımından üzerinde durulması gereken önemli hususlardır (Açıl, 1976).

Yağış, verim üzerine tesir ettiği gibi, işletmelerin çalışma şekli ve maliyetler üzerine de etki etmektedir. Yağış miktarı düşük olan yerlerde çiftçi topraktaki suyu israf etmeden çalışmak zorunda olduğu gibi sulama, kurutma ve çeşitli olumsuzluklara karşı korunmak için alınan tedbirler de rantabilite üzerine etki etmektedir. Rüzgâr ve dolu da zaman zaman büyük zararlara sebep olmaktadır. (Aksöz, 1972).

Bulutlu ve güneşli günlerin sayısı ile, rüzgârların yönü ve hızı, donlu günlerin miktarı, orada yetiştirilecek ürün çeşidinin seçiminde ve elde edilecek gelir üzerinde rol oynamaktadır. İklimle ait bütün faktörlerin bitki yetiştiriciliğine uygun cereyan etmesi, ürün verimlerinin artmasını ve sonuçta arazi kıymetini olumlu yönde ve büyük ölçüde etkilemektedir (Açıl, 1976).

#### 3.6.1.4. Arazinin Coğrafi Mevki

Coğrafi mevki, yani ekvatora ve denizlere yakınlık ve uzaklık o bölgede yetiştirilecek ürünler ve iklim üzerine önemli ölçüde etki etmektedir.

Yerleşim durumu, kolaylıkla ölçülemeyen ve tarımsal arazi kıymetini etkileyen fiziki faktörlerden olmakla beraber, toprak, topografya ve iklime göre, kıymete etki yönünden daha az önemlidir. Çünkü, zamanımızda modern teknoloji yer ve uzaklığın rolünü büyük ölçüde azaltmıştır. Bununla beraber, araziye şehir ve kasabalara diğer bir deyişle pazara bağlayan yolun durumu ile uzunluğu, kıymete etki eden önemli yerleşim faktörlerindedir. Pazar durumunun işletmelerin nevi ve çalışma sistemleri üzerine olan etkisini, ilk defa Alman iktisatçısı Heinrich von Thünen esaslı bir şekilde incelemiştir.

Thünen'in modeline göre, 6 daire vardır. Burada ulaşım tek vasıta ile yapılmakta, ürün tek bir pazarda satılabilmekte, fiyat ve nakliye ücretlerinde değişme olmadığı kabul edilmektedir. İleri sürülen dairelerden, 1'inciden 6'ıncıya doğru gidildikçe ürünlerin nakliyeye dayanımı artmaktadır. Burada pazarlama masraflarını belirleyen en önemli etken, pazara olan mesafe olmaktadır. Pazara yakın kolay ve süratli ulaşım imkânlarına

sahip bulunan bölgelerdeki arazinin değeri, bu koşullara sahip olmayan bölgelerdekine nazaran, aynı nitelikte olsalar bile daha yüksek olmaktadır. Çünkü, sayılan bu imkânlar, ürünlerin pazardaki fiyatına olumlu etki yapmakta, bu gibi araziye sahip olan çiftçilere bir mevki rantı sağlamakta, dolayısıyla belirli bir yüzeyden daha yüksek bir gelirin elde edilmesine yardım etmektedir. Bu durum ise arazi değerini artırmaktadır. Zira mevki rantı; eşit verim kabiliyetine sahip arazilerin getireceği rantın pazara olan mesafe ile ters orantılı olacağı esasına dayanmaktadır. Mevki rantı şehir merkezlerinde, çeşitli mevkilerde bulunan ev ve arsalarda da görülmekte ve şehir rantı ismini almaktadır. Buradan varılacak sonuç; pazara uzaklığın arazi değeri üzerine önemli derecede etki ettiği yönünde olmaktadır.

### 3.6.2. Ekonomik Ve Sosyal Faktörler

#### 3.6.2.1. Nüfus Miktarı Ve Artış Hızı

Arazi kıymetine etki eden en önemli ekonomik faktörlerden birisi nüfus miktarı ve bundaki artış hızıdır. Bir ülkede, bilhassa kırsal alanda yaşayan nüfus miktarı fazla ve artış da hızlı ise, tarımsal araziye olan talep şiddetli olur. Halbuki tarımsal arazi arzı istenildiği gibi çoğaltılamayacağından, fiyatları doğal olarak yükselecektir. Bu durum ülkemizde nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu bölgelerde, örneğin Doğu Karadeniz Bölgesinde açıkça görülmektedir.

Çiftçi nüfusun şehre akını, başka bir deyişle şehirleşme durumu da tarım arazisine olan talebe ve sonunda tarım arazisinin kıymetine etki etmektedir.

#### 3.6.2.2. Tarım Ürünlerinin Fiyatları

Arazi kıymetleri tarım ürünlerinin fiyatları ile doğrudan doğruya ilişkili olup, ürün fiyatları arttıkça, elde edilen gelirden artmakta ve sonuçta arazi değeri yükselmektedir. Fiyatlar düşüncü, bu durum tersine dönmekte, başka bir deyişle, tarımsal bir ürünün fiyatındaki bir değişiklik, tarım arazisinin fiyatında da bir değişikliğe neden olmaktadır. Örneğin, pamuk fiyatında devamlı bir yükseliş, ilk önce pamuk yetiştirilen arazinin gelirini ve daha sonra da arazi piyasasını canlandırarak, bu araziye olan talebi sonuçta pamuk arazisinin fiyatını artırmaktadır. Yani tarımsal arazide yetiştirilebilen ürün çeşitleri ile onların üretim maliyetleri de, arazi kıymeti üzerinde etkili olmaktadır.

Nüfusun gıda maddelerine olan talebi de, arazi kıymetlerinin oluşmasında dikkate alınmalıdır. Bu talebi de halkın satınalma alışkanlıkları ile zenginliği etkilemektedir.

Sonuç olarak, belirli araziden elde edilen gelirin artması, fertlerin tarımsal arazi satın almalarına ve arazi arzı sabit bulunduğundan, arazi değerinin yükselmesine sebep olmaktadır.

### 3.6.2.3. Arazi Arz Ve Talebi

Tarımsal arazi piyasası, diğer malların piyasalarından çok farklıdır. Çünkü, diğer malların arzı, pazarlarda ancak kısa bir süre sabit olmasına karşılık, arazi arzı devamlı sabit bulunmaktadır. Bununla beraber arazi arzının mutlak değil, nisbi olarak sabit olduğunu ileri süren ekonomistler de vardır. Genellikle toprak piyasası şehirlerde nisbeten fazla, fakat tarımsal karakteri baskın veya tam tarımsal yapı arzeden yörelerde ise azdır.

Arazi arzının nisbi olarak sabit bulunduğunu söylerken, onun yüzeysel anlamda sabit bulunmasına karşılık, devamlı gelişen kültür ve teknik ile değişen insan davranış ve eylemlerinin etkisi sonunda sürekli bir değişmeye uğradığı düşünülmektedir (Açıl, 1976).

Arazinin ekonomik arzı: Daha önce üretime tahsis edilmemiş toprakların kullanılması, kullanılmakta olan arazide intensitenin artırılması (daha fazla emek, sermaye ve teknoloji tatbiki ve münavebe vs. yolu ile), arazinin daha verimli bir şekilde kullanılmasına engel olan hususların ortadan kaldırılması (yol, su ve elektrifikasyon imkânları ile pazarlamada, depolama ve soğuk zincirler sağlanması, mücadele ve eğitim noksanlıklarının giderilmesi gibi tedbirlerle), askeri istilalarla, tüketimin kontrol altına alınması suretiyle arazinin kolay üretilebilen ürünlere tahsisi ve dış ticaretin kontrolü (ihracatın kısıp ithalatın artması) gibi tedbirlerle artırılabilir (Gülten, 1975).

### 3.6.2.4. Arazinin Geliri

Arazi kıymetini etkileyen önemli bir husus da, arazinin halen getirdiği ve gelecekte getireceği umulan geliridir. Şayet halkın çoğunluğu, gelecekteki gelir hakkında iyimser bir düşünceye sahip olursa, arazi satın almaya yöneleceğinden, tarımsal arazi fiyatları yükselecektir. Bu düşünce kötümser ise, talep azalacağından, arazi fiyatları düşecektir. Gerçekten tarımsal arazi talebindeki artış ile arzındaki azalma, arazi fiyatlarında bir yükselişe sebep olmaktadır.

### 3.6.2.5. Pazarlama İmkânları

Tarımsal arazinin bulunduğu yerdeki pazarlama imkânlarının iyi olması, yetiştirilen ürünlerin zamanında ve bozulmadan, pazara ve tüketiciye ulaşmasına hizmet etmektedir. Özellikle tarımsal ürünlerden süt, meyve, sebze vb. uzun ve bozuk yola dayanamazlar, kaliteleri bozulur. Bu bakımdan, pazarlama imkânı iyi olan ürünler yetiştirilen ve diğer imkânları da müsait olan arazilerin değeri, bu şartları taşımayan arazilerden daha yüksek olmaktadır.

### 3.6.2.6. Para Kıymeti

Bir ülkede arazi kıymeti üzerinde rol oynayan en önemli etkenlerden birisi de, o ülke parasının kıymetindeki değişimlerdir. Para değerinin düşmesi, diğer bir deyişle enflasyon, diğer malların fiyatlarında olduğu gibi, özellikle taşınmaz malların fiyatlarında ve bu arada arazi kıymetlerinde de yükselmelere neden olmaktadır. Çünkü, enflasyonun yüksek olduğu zamanlarda, değeri günden güne hızla düşen parayı herkes elinden çıkararak mala ve bilhassa taşınmaz mallara yatırmaya başlamaktadır. Bu yüzden paranın tedavül hızı normale nazaran daha çok artmaktadır. Bu durumda ise, talep arttığından, mal fiyatlarının ve taşınmaz malların kıymetlerinin yükselmesine sebep olmaktadır.

### 3.6.2.7. Kredi Miktarı Ve Nev'i

Bir ülkede çiftçilere açılan kredinin miktarı ve çeşidi ile uygulanan faiz hadleri, o ülkede tarımsal arazi alım ve satımında, dolayısıyla arazi kıymetlerinde geniş ölçüde rol oynamaktadır. Şayet kredinin büyük kısmı, kısa ve orta vadeli, yani işletme ve onanım kredisi olarak verilmekte ise, şahısların tarımsal işletme kurmaları için arazi satın almalarına veya arazisi dar olan küçük çiftçilerin işletmelerini genişletmek amacı ile bir kısım arazi edinmelerine imkân yok demektir. Bu çeşit kredilerin çiftçilere yeterli bir ölçüde ve uygun zamanlarda verilmesi, tarımsal faaliyete başlamak isteyenleri, diğer bir ifade ile arazi satın alarak tarımsal üretime başlamak niyetinde olanları teşvik edici bir unsurdur.

Buna karşılık uzun vadeli, örneğin, 20 yıl vadeli kredi alındığında, kırsal alanda yaşayanların arazi satın almaları mümkün olmakta ve böylelikle tarım arazisine talep artacağından değeri de yükselmektedir.

### 3.6.2.8. Arazi Kirası

Tarım elverişli arazinin ve buna paralel olarak tarla arazisinin kirası ile kıymeti arasında kuvvetli bir ilişki bulunmaktadır. Kira ise tarımsal ürün maliyetlerine ve sonuçta fiyatlara etki etmektedir. Fiyatların yükselmesi, gelirlerin yükselmesine ve bu durum ise, arazi kıymetlerinin artmasına yol açmaktadır.

Arazi kirası, hem arazinin gelir ölçüsü, hem de arazi kıymetinin bir göstergesi durumundadır.

### 3.6.2.9. Teknolojik Seviye

Bir ülkede teknolojik seviye de, diğer üretim alanları ile birlikte, tarımsal üretimin kapasite ve yönünü geniş ölçüde etkilemektedir. Tarım işletmelerinde kullanılan makinaların ve bilhassa traktörlerin gittikçe çoğalması yanında, daha iyi tohumluk, kimyevi gübre, sulama ve zararlılarla mücadeleye her geçen gün daha fazla önem verilmesi, tarımsal üretimin kolaylaşmasına, işlerin zamanında yapılmasına ve dolayısıyla sath ve iş prodüktivitesinin artarak çiftçi gelirinin yükselmesine hizmet etmektedir ( İş prodüktivitesi = Hasıla / İş, Sath prodüktivitesi = Hasıla / Arazi alanı ).

Tarımda entansitenin yükseltilmesi ile, toprağın ekonomik olarak kullanılması gerçekleştirilebilmektedir. Toprağın ekonomik olarak kullanılması sonucunda, topraktan elde edilen gelir de artmaktadır. Böylelikle tarımsal arazi arzının azalmasına karşılık, entansitenin yükseltilmesi ile talebi artmakta, arazi fiyatları ise yükselmektedir.

Yetersiz yağış aldığından çok düşük verimli olan bazı bölgelerde, sulama imkânları ortaya çıktıktan sonra tarlaların verimi ve dolayısıyla değeri artmaktadır. Diğer bir ifade ile kıraç olan tarlalar sulanabilir duruma geldiğinde, gelirleri ve sonuçta kıymetleri yükselmektedir.

### 3.6.2.10. Halkın Satınalma Alışkanlıkları Ve Gücü

Halkın satınalma alışkanlıkları ve gücü de, arazi kıymetini etkileme konusunda, nüfus miktarı gibi göz önünde tutulmalıdır. Çünkü, insanların yiyecek maddelerinden bazılarında karşı özel eğilimleri ve bunda zamanla meydana gelen değişiklikler, bir kısım arazi çeşitlerine olan talebe ve dolayısıyla bunların kıymetlerine etki etmektedir.

### 3.6.2.11. Sosyal Şartlar Ve Çevre Koşulları

Arazinin bulunduğu yerin sosyal şartları ile, öteki çevre koşulları, diğer bir ifade ile, arazinin şehre veya kasabaya, okula, camiye, eğlence ve dinlenme yerlerine, özellikle yola yakın bulunması, onun kıymetine genellikle olumlu yönde etki etmektedir.

Bununla beraber bu faktörler sabit olmayıp, zamanla değişebilirler. Özellikle yol durumu buna bir örnektir. Bozuk yolların tamiri, yollarının açılması, son yıllarda değişen ulaşım ağının en açık görüntüleridir.

Bu son bahsedilen faktörlerin arazi değerine olan etkisini ölçmek oldukça güçtür. Çevrede ıslah zarar veren endüstri tesislerinin bulunması, arazi kıymetini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bir bölgede elektrik, su, telefon ve posta gibi hizmetlerin varlığı yaşamı kolaylaştırdığından, arazi kıymetinin yükselmesine neden olmaktadır.

Tarımsal arazinin tarım dışı amaçlarla, yani endüstrileşme veya şehirleşme için kullanılmasının yoğunlaşması da, tarım arazisi fiyatlarını etkilemektedir ( Açıl, 1976 ). Bu durum tarım arazisi fiyatlarını, genellikle olumsuz yönde etkilemektedir.

### 3.7. Tarla Arazisi Kıymeti İle Bunu Etkileyen Faktörler Arasındaki İlişkiler

Bu bölüme kadar, ülkemizde tarla arazisi çeşitlerinde görülen kıymet değişiklikleri ile bunları etkileyen faktörler hakkında bilgiler verilmiştir.

Bilindiği gibi arazi kıymetine etki eden doğal ( fiziki ) faktörlerin etkisini ölçmenin güçlüğü, ve her zaman mümkün olmadığından ve özellikle Türkiye'de bu konuda yeterli veri bulunmadığından, bu araştırmada daha çok ekonomik faktörler ile, arazi kıymetleri arasındaki ilişki dikkate alınmıştır.

Ekonomik faktörler olarak nüfus, teknolojik gelişme, çeşitli ürünlere ait fiyat, verim ve gayrisafi üretim değerleri, para kıymetinde meydana gelen değişimler ve tarımdan sağlanan gayrisafi milli hasıla değeri dikkate alınmıştır ( tablo 3.9 ).



Konu edilen bu ekonomik faktörler ile, arazi kıymetindeki değişiklikler arasında bir ilişkinin olup olmadığı ve varsa ilişki derecesinin ne olduğunun tespiti amacı ile, bu faktörlerle arazi kıymetleri arasında tablo 3.10'da belirtilen korelasyon katsayıları hesaplanmıştır. Burada ele aldığımız arazi kıymetlerine ait veriler, değişik nitelikteki arazinin 1 dekarının ortalama kıymetleri olup, hesaplamada 1950, 1955, 1960, 1965, 1970, 1974, 1981, 1986, 1990 yıllarına ait bir dizi veri kullanılmıştır. Korelasyonun tespitinde adı geçen yıllara ait olmak üzere tablo 3.9'da görüldüğü gibi, Türkiye'de genel nüfus sayımı ile tespit edilen nüfus sayısı, tarımda teknolojik seviyenin belirtilmesine örnek olarak traktör sayısı, ülkemizde çoğunlukla kıraç tarla arazisinde en fazla yetiştirilen buğdayın ve sulanabilen arazide en geniş yer tutan pamuğun fiyatları, verimi ve bir dekardan elde edilen gayrisafi üretim değerleri, ayrıca para kıymetinde zamanla meydana gelen değişimleri göstermesi bakımından da 1 cumhuriyet altını fiyatı ile toptan eşya fiyat indeksleri kullanılmıştır.

Tablo 3.9 . Türkiye'de Tarla Arazisi Kıymet Artışlarını Etkileyen Çeşitli Faktörlere Ait Değerler (1950 - 1990)

| FAKTÖRLER                            | YILLAR |        |        |        |         |         |          |           |           |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|
|                                      | 1950   | 1955   | 1960   | 1965   | 1970    | 1974    | 1981     | 1986      | 1990      |
| Nüfus<br>( Milyon )                  | 20.95  | 24.06  | 27.75  | 31.39  | 35.60   | 37.66   | 45.37    | 51.43     | 56.47     |
| Traktör<br>sayısı ( Adet )           | 16.595 | 40.282 | 42.505 | 54.669 | 105.865 | 200.466 | 470.000  | 612.731   | 692.454   |
| 1 cumhuriyet<br>Altını Fiyatı ( TL ) | 34.90  | 66.37  | 107.79 | 94.44  | 117.02  | 509.28  | 11292.0  | 58816.0   | 244000.0  |
| Tarımdan Sağla.<br>GSMH (MilyonTL)   | 4.0684 | 7.5467 | 17.837 | 23.854 | 39.925  | 115.118 | 1328.559 | 13113.888 | 14332.450 |
| Toptan Eşya<br>Fiyatları İndeksi     | 100.0  | 130.7  | 314.8  | 390.9  | 520.7   | 1111.0  | 21197.13 | 56107.5   | 323813.9  |
| Buğday Fiyatı<br>( TL / Kg )         | 0.2940 | 0.2955 | 0.5004 | 0.8110 | 0.9430  | 2.3525  | 19.61    | 82.0      | 515.0     |
| Buğday Verimi<br>( Kg / da )         | 86.4   | 97.7   | 109.7  | 107.6  | 116.3   | 125.7   | 178.0    | 203.6     | 211.6     |
| Buğday GSÜD<br>( TL / da )           | 24.14  | 32.82  | 64.78  | 92.32  | 118.16  | 295.39  | 3480.0   | 16663.1   | 108994.7  |
| Pamuk Fiyatı<br>( TL / Kg )          | 2.8512 | 3.00   | 5.049  | 4.734  | 6.289   | 17.31   | 140.65   | 318.00    | 1817.00   |
| Pamuk Verimi<br>( Kg / da )          | 26.4   | 25.1   | 28.2   | 47.4   | 75.8    | 71.4    | 74.7     | 88.5      | 102.1     |
| Pamuk GSÜD<br>( TL / da )            | 75.27  | 75.32  | 142.38 | 224.39 | 476.63  | 1235.93 | 19018.0  | 28034.19  | 166392.98 |

Kaynaklar: ( Anon. , 1991 a ) . ; ( Anon. , 1991 b ) . ; ( Anon. , 1992 b ) . ; ( Anon. , 1992 c ) .

( Açıllı , 1976 ) . ; ( Açıllı , 1984 ) .

Yaptığımız istatistiki hesaplar neticesinde, ele alınan faktörlerle arazi kıymet artışları arasında, % 1 ve % 0.1 ihtimal seviyesinde önemli ilişkilerin olduğu bulunmuştur. Tablo 3.10' da bu ilişkilerin önem dereceleri aynı aynı gösterilmiştir.

Tablo 3.10. Türkiye'de Muhtelif Arazi Nev'ilerine Ait Kıymet Artışları ile Bunu Etkileyen Çeşitli Ekonomik Faktörler Arasındaki Korelasyon Katsayıları

|                               | Kıraç Tarla<br>Arazisi | Taban Tarla<br>Arazisi | Sulu Tarla<br>Arazisi | Tarla Arazisi<br>Ortalaması |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Yıllar                        | 0.6904*                | 0.7097*                | 0.7037*               | 0.7035*                     |
| Nüfus                         | 0.7594*                | 0.7781*                | 0.7721*               | 0.7720*                     |
| Traktör Sayısı                | 0.7930*                | 0.8149**               | 0.8081**              | 0.8079**                    |
| 1 Cumhuriyet<br>Altını Fiyatı | 0.9986***              | 0.9958***              | 0.9965***             | 0.9967***                   |
| Tarımdan Sağlanan<br>GSMH     | 0.8603**               | 0.8711**               | 0.8638**              | 0.8656**                    |
| Toptan Eşya Fiyat<br>İndeksi  | 0.9951***              | 0.9913***              | 0.9930***             | 0.9929***                   |
| Buğday Fiyatı                 | 0.9928***              | 0.9878***              | 0.9898***             | 0.9897***                   |
| Buğday Verimi                 | 0.7665*                | 0.7894*                | 0.7823*               | 0.7821*                     |
| Buğday GSÜD                   | 0.9919***              | 0.9866***              | 0.9886***             | 0.9886***                   |
| Pamuk Fiyatı                  | 0.9952***              | 0.9916***              | 0.9934***             | 0.9932***                   |
| Pamuk Verimi                  | 0.6748*                | 0.6890*                | 0.6840*               | 0.6841*                     |
| Pamuk GSÜD                    | 0.9925***              | 0.9893***              | 0.9913***             | 0.9910***                   |

\* - % 5 ihtimal seviyesinde önemli  
 \*\* - % 1 ihtimal seviyesinde önemli  
 \*\*\* - % 0.1 ihtimal seviyesinde önemli

Tablo 3.10'da görüldüğü gibi, nüfus, yıllar, buğday verimi, pamuk verimi ile kiraç taban, sulanabilir ve tarla arazisi ortalama kıymeti arasındaki ilişkinin % 5 ihtimal seviyesinde önemli olduğu neticesine varılmıştır.

Traktör sayısı ile bütün arazi kıymetleri arasındaki ilişki ( kiraç tarla arazisi hariç ), % 1 ihtimal seviyesinde önemli bulunmuştur. Ayrıca tarımdan sağlanan gayrisafi milli hasıla ile tüm tarla arazileri arasındaki ilişkinin de % 1 ihtimal seviyesinde önemli olduğu görülmektedir.

Cumhuriyet altını fiyatı, toptan eşya fiyat indeksi, buğday fiyatı ile, buğdayın gayrisafi üretim değeri, pamuk fiyatı ve pamuk gayrisafi üretim değeri ile arazi kıymetleri arasındaki ilişki % 0.1 ihtimal seviyesinde önemli bulunmuştur. Yani aralarında kuvvetli derecede bir ilişki olup, yanılma olasılığı çok düşüktür.

Bu korelasyon ilişkileri bize, ele aldığımız ekonomik faktörlerin, ülkemizdeki tarla arazileri kıymetleri üzerindeki etkisinin büyük olduğunu ortaya koymaktadır.

## 4. TÜRKİYE'DE ARSA KIYMETLERİ

### 4.1. Arsanın Tanımı

Arsa, üzerinde yapı bulunan veya üzerine yapı inşa edilecek olan toprağa verilen addır (Mülayim, 1985).

Vergi yasalarında arsa özel olarak tanımlanmıştır. 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununda, "belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılmaktadır. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir" denilmektedir (Mülayim, 1985).

Arsa bir tarım arazisi değildir. Bu nedenle, bir arsa üzerinde halihazırda tarım yapılmakta olsa bile, bir tarla gibi, gelirine göre kıymet takdirı yapılamaz. Çünkü, gelirine göre bulunacak kıymet, arsanın satış değerinin çok altında olacaktır. Bu nedenle arsanın kıymeti, pazar değeri yöntemine göre karşılaştırma ile bulunur (Mülayim ve Güneş, 1986).

Muhtelif nedenlerle bir arsanın kıymet takdirı istenebilir. Özellikle arsanın alım ve satımı, kamulaştırılması, hipoteği veya vergilendirilmesi, veraset ve intikal, geçiş hakkı, zarar ziyan tespiti, ortaklık teşkili, envanter ve borçlanma gibi amaçlar için, kıymet takdirine ihtiyaç duyulabilir (Mülayim, 1985).

### 4.2. Türkiye'de Yıllar İtibariyle Arsa Kıymetleri

Tablo 4.1. Muhtelif Yıllar İtibariyle Arsa Kıymetlerinin Türkiye Ortalaması ( Cari Fiyat)

| Yıllar | Arsa Kıymetleri (TL / Metrekare) |
|--------|----------------------------------|
| 1983   | 1403.1                           |
| 1986   | 4452.5                           |
| 1990   | 20719.1                          |

Kaynak: (Anon., 1983). ; (Anon., 1986). ; (Anon., 1990).

Tablo 4.1'de görüldüğü gibi Arsa kıymetleri ele alınan 1983 yılı itibariyle, artış yönünde hızlı bir gelişme göstermiştir. 1983 yılında metrekaresi 1403.1 TL'si olan arsa kıymeti, 1986 yılında 4452.5 TL'sine, 1990 yılında ise 20719.1 TL'sine yükselmiştir.

Ele aldığımız bu değerler Türkiye ortalamasıdır. Bazı illerde arsa değerleri çok yüksek, bazıları ise düşüktür. Burada basit aritmetik ortalama ile bütün illerin arsa değerleri toplanmış ve 76 il sayısı rakamına bölünerek tablo 4.1'deki değerler elde edilmiştir.

Yıllara göre, arsa değerlerinin farklı olması ileride açıklayacağımız sebeplere çok büyük oranda bağlı bulunmaktadır. Onun için burada sadece değerler üzerinde durulmuştur.

#### 4.3. Türkiye'de Coğrafi Bölgeler İtibariyle Arsa Kıymetleri

Tablo 4.2. Türkiye'de Coğrafi Bölgeler İtibariyle Arsa Kıymetleri (TL / Metrekare)

| Bölgeler          | YILLAR |        |         |
|-------------------|--------|--------|---------|
|                   | 1983   | 1986   | 1990    |
| Karadeniz         | 1313.7 | 3458.1 | 15531.8 |
| Akdeniz           | 1209.4 | 2568.5 | 7866.3  |
| Ege               | 2005.8 | 8180.9 | 23745.0 |
| Güneydoğu Anadolu | 1639.3 | 2632.8 | 8871.8  |
| Marmara           | 2585.3 | 9108.3 | 54386.1 |
| İç Anadolu        | 1371.3 | 3693.7 | 21103.4 |
| Doğu Anadolu      | 474.4  | 2386.1 | 8676.6  |

Kaynak: (Anon., 1983). ; (Anon., 1986). ; (Anon., 1990).

Bölgeler itibariyle arsa kıymetlerine bakacak olursak, yıllar itibariyle illerdeki kıymet artışlarına paralel olarak bölgelerdeki kıymetler hızlı bir artış göstermektedir. 1983 yılında, bölgeler arasında ilk sırayı 2585.8 TL / Metrekare değeri ile Marmara Bölgesi almaktadır. Bu yıldaki en düşük değer 474.4 TL / Metrekare ile Doğu Anadolu Bölgesinin olmaktadır. 1986 yılında ilk sırayı yine 9108.3 TL / Metrekare değeri ile Marmara Bölgesi almakta, son sırada da 2386.1 TL / Metrekare değeri ile yine Doğu Anadolu Bölgesi bulunmaktadır. 1990 yılında ilk sıra yine değişmemiş olup 54386.1 TL / Metrekare değeri ile Marmara

Bölgesi ilk sırada yer almıştır , Doğu Anadolu Bölgesi 8676.6 TL / Metrekare değeri ile son sırada yer almıştır.

Yıllara göre, bölgeler arasındaki artış oranları birbirinden farklı olmuştur.

1983 - 1986 yılları arasındaki dönemde en yüksek artış % 502.9 değeri ile Doğu Anadolu Bölgesinde meydana gelmiştir. En düşük artış % 160.6 değeri ile Güneydoğu Anadolu Bölgesinde meydana gelmiştir. Diğer bölgelerdeki artış oranları ise şöyle olmuştur; Karadeniz Bölgesi % 263, Akdeniz Bölgesi % 212, Ege Bölgesi % 407.8, Marmara Bölgesi % 352.3, İç Anadolu Bölgesi % 269.3. Doğu Anadolu Bölgesinde en yüksek artışın meydana gelmesinin sebebi, buradaki illerin, kalkınmada öncelikli iller kapsamına alınmasından kaynaklanmaktadır.

1986 - 1990 yılları arasındaki dönemde ise en yüksek artış oranı % 597.1 değeri ile Marmara Bölgesinde meydana gelmiştir en düşük artış oranı ise % 290.2 oranı ile Ege Bölgesinde meydana gelmiştir. Bu dönemde diğer bölgelerdeki artış oranı ise şöyle olmuştur; Karadeniz Bölgesi % 449.1, Akdeniz Bölgesi % 306.2, Güneydoğu Anadolu Bölgesi % 336.9, İç Anadolu Bölgesi % 571.3, Doğu Anadolu Bölgesi % 363.6. Bu dönemde Marmara Bölgesinin ilk sırada yer almasının nedeni olarak, İstanbul'a olan aşırı göç gösterilebilmektedir. 1990 yılı nüfus sayımına göre, İstanbul'un nüfusu 7.4 milyon olarak tespit edilmiştir. Bu kalabalık nüfusa rağmen İstanbul'a diğer şehirlerden ve kırsal kesimden yoğun bir göç olmakta, nüfus artış hızı da buna paralel olarak, Türkiye ortalamasının iki katı düzeyinde seyretmektedir.

Coğrafi bölgelerde meydana gelen bu değişmelerin çok çeşitli sebepleri vardır. Bu kıymet değişikliklerinin sebepleri ve bunu etkileyen faktörler ileride açıklanacaktır.

#### 4.4. Arsa Kıymetlerinde 1983 - 1990 Yılları Arasında Meydana Gelen Değişmeler

Tablo 4.3. Türkiye'de arsa kıymetlerinin 1983 - 1990 yılları arasında gösterdiği değişiklikler ( TL / Metrekare ) ( Cari Fiyat )

| Yıllar | Arsa Değeri | Sabit İndeks | Değş.Oranlı İndeks |
|--------|-------------|--------------|--------------------|
| 1983   | 1403.1      | 100.0        | -                  |
| 1986   | 4452.5      | 317.3        | 317.3              |
| 1990   | 20719.1     | 1476.6       | 465.3              |

Kaynak: Tablo 4.1'den hesaplama ile bulunmuştur.

Tablo 4.3'deki arsa kıymetlerine bakacak olursak ele aldığımız dönem içerisinde çok büyük değişmeler olduğunu görürüz. 1983 yılında 100 olarak kabul ettiğimiz arsa kıymeti 7 yıllık dönem sonunda yani 1990 yılında yaklaşık 14 katına çıkmıştır. Bu da yaklaşık olarak her yıl arsa değerinin iki kat arttığını göstermektedir. En yüksek artış 1986 -1990 yılları arasındaki 4 yıllık dönemde meydana gelmiştir. Çünkü, buradaki aralık diğer dönemden 1 yıl daha fazladır.

Burada ele aldığımız rakamlar Türkiye ortalamasını göstermektedir. İller ve bölgelere göre bu artışın oranları değişmektedir. Arsa değerlerinde bu derece fazla artışın meydana gelmesinin sebeplerine gelince; Türkiye son yıllarda hızlı bir gelişme süreci içerisine girmiştir. Çeşitli yatırımlar yapılarak sanayi desteklenmeye çalışılmış, bölgeler arasındaki gelişmişlik farkının en az düzeye indirilmesi amaçlanmıştır. Tüm bu gelişmeler ve diğer bazı sebeplerden dolayı arsaların değeri, özellikle büyük şehirlerimizde astronomik rakamlara ulaşmıştır.

#### 4.5. 1990 Yılı İtibariyle İllerdeki Arsa Kıymetlerinin Katsayılar İle Gösterilmesi

İllerin arsa kıymetlerinin katsayılar ile gösterilebilmesi için, 1990 yılı itibariyle en düşük il değerine sahip olan Bitlis ili baz olarak alınmıştır. Bitlis ilinin arsa değeri 1.00 olarak kabul edilmiş, diğer iller buna göre hesaplanmıştır. İllere göre katsayılar tablo 4.4' de gösterilmiştir.



Tablo 4.4. 1990 Yılı itibarıyla İllerde Ortalama Arsa Kıymetleri Katsayıları

| İller      | Katsayılar | İller         | Katsayılar | Bitlis = 1.00 |
|------------|------------|---------------|------------|---------------|
| Adana      | 22.03      | Kocaeli       | 41.49      |               |
| Adıyaman   | 16.75      | Konya         | 8.38       |               |
| Afyon      | 19.56      | Kütahya       | 25.85      |               |
| Ağrı       | 14.34      | Malatya       | 25.79      |               |
| Amasya     | 20.84      | Manisa        | 58.17      |               |
| Ankara     | 174.86     | Kahramanmaraş | 10.29      |               |
| Antalya    | 13.70      | Mardin        | 4.18       |               |
| Artvin     | 4.60       | Muğla         | 38.03      |               |
| Aydın      | 22.99      | Muş           | 3.75       |               |
| Balıkesir  | 31.81      | Nevşehir      | 8.24       |               |
| Bilecik    | 39.93      | Niğde         | 2.52       |               |
| Bingöl     | 16.59      | Ordu          | 41.22      |               |
| Bitlis     | 1.00       | Rize          | 22.90      |               |
| Bolu       | 15.35      | Sakarya       | 13.63      |               |
| Burdur     | 16.90      | Samsun        | 51.10      |               |
| Bursa      | 72.52      | Siirt         | 11.39      |               |
| Çanakkale  | 63.10      | Sinop         | 14.79      |               |
| Çankırı    | 32.61      | Sivas         | 19.39      |               |
| Çorum      | 25.41      | Tekirdağ      | 13.60      |               |
| Denizli    | 18.13      | Tokat         | 17.13      |               |
| Diyarbakır | 12.45      | Trabzon       | 32.99      |               |
| Edirne     | 22.94      | Tunceli       | 10.15      |               |
| Elazığ     | 30.55      | Şanlıurfa     | 16.65      |               |
| Erzincan   | 14.03      | Uşak          | 29.04      |               |
| Erzurum    | 33.05      | Van           | 6.30       |               |
| Eskişehir  | 68.67      | Yozgat        | 17.13      |               |
| Gaziantep  | 18.57      | Zonguldak     | 8.90       |               |
| Giresun    | 45.10      | Aksaray       | 5.83       |               |
| Gümüşhane  | 6.37       | Bayburt       | 8.31       |               |
| Hakkâri    | 1.21       | Karaman       | 2.31       |               |
| Hatay      | 11.43      | Kırkkale      | 29.17      |               |
| Isparta    | 6.61       | Batman        | 6.32       |               |
| İçel       | 18.57      | Şırnak        | 1.74       |               |
| İstanbul   | 440.40     | Bartın        | 7.55       |               |
| İzmir      | 133.41     | İğdır         | 4.54       |               |
| Kars       | 7.59       | Ardahan       | 13.37      |               |
| Kastamonu  | 27.27      |               |            |               |
| Kayseri    | 9.66       |               |            |               |
| Kırklareli | 26.32      |               |            |               |
| Kırşehir   | 7.92       |               |            |               |

Türkiye genelinde 76 ilde en yüksek değeri İstanbul almaktadır. 440.40 katsayı değeri ile İstanbul'daki arsa kıymetinin Bitlis'deki arsa kıymetinden 440.40 kat daha yüksek olduğu ortaya çıkmaktadır. İstanbul'dan sonra ikinci sırayı 174.86 katsayı değeri ile Ankara,

üçüncü sırayı 133.41 değeri ile İzmir, dördüncü sırayı 72.52 değeri ile Bursa, beşinci sırayıda 68.67 değeri ile Eskişehir almaktadır.

Son beş il'de katsayı değerlerine göre şöyle sıralanabilir; Bitlis 1.00, Hakkâri 1.21, Şırnak 1.74, Karaman 2.31, Niğde 2.52.

Tablo 4.5'de görüldüğü gibi arsa kıymetleri yüksek olanlar, genellikle nüfus yoğunluğu fazla olan, gelişmiş illerimizdir. En düşük değere sahip olanlar ise genellikle geri kalmış ve kalkınmada önceliğı olan illerimizdir. Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgemizde bulunan bu illerimizde, iklimin müsait olmayışı ve çeşitli toplumsal olaylar nedeni ile araziye ve dolayısıyla arsalarla talep çok az olmakta, bu yüzden arsaların değeri de düşmektedir.



**Tablo 4.5. 1990 Yılı itibarıyla İllerin Katsayı Değerlerinin Büyüklüklerine Göre Sıralanışı**

| İller      | Katsayılar | İller         | Katsayılar |
|------------|------------|---------------|------------|
| İstanbul   | 440.40     | Bingöl        | 16.59      |
| Ankara     | 174.86     | Bolu          | 15.35      |
| İzmir      | 133.41     | Sinop         | 14.79      |
| Bursa      | 72.52      | Ağrı          | 14.34      |
| Eskişehir  | 68.67      | Erzincan      | 14.03      |
| Çanakkale  | 63.10      | Antalya       | 13.70      |
| Manisa     | 58.17      | Sakarya       | 13.63      |
| Samsun     | 51.10      | Tekirdağ      | 13.60      |
| Giresun    | 45.10      | Ardahan       | 13.37      |
| Kocaeli    | 41.49      | Diyarbakır    | 12.45      |
| Ordu       | 41.29      | Hatay         | 11.43      |
| Bilecik    | 39.93      | Siirt         | 11.39      |
| Muğla      | 38.03      | Kahramanmaraş | 10.29      |
| Erzurum    | 33.05      | Tunceli       | 10.15      |
| Trebzon    | 32.99      | Kayseri       | 9.66       |
| Çankırı    | 32.61      | Zonguldak     | 8.90       |
| Balıkesir  | 31.81      | Konya         | 8.38       |
| Elazığ     | 30.55      | Bayburt       | 8.31       |
| Kırıkkale  | 29.17      | Nevşehir      | 8.24       |
| Uşak       | 29.04      | Kırşehir      | 7.92       |
| Kastamonu  | 27.27      | Kars          | 7.59       |
| Kırklareli | 26.32      | Bartın        | 7.55       |
| Kütahya    | 25.85      | Isparta       | 6.63       |
| Malatya    | 25.79      | Gümüşhane     | 6.37       |
| Çorum      | 25.41      | Batman        | 6.32       |
| Aydın      | 22.99      | Van           | 6.30       |
| Edirne     | 22.94      | Aksaray       | 5.83       |
| Rize       | 22.90      | Artvin        | 4.60       |
| Adana      | 22.03      | Iğdır         | 4.54       |
| Amasya     | 20.84      | Mardin        | 4.18       |
| Afyon      | 19.56      | Muş           | 3.75       |
| Sivas      | 19.39      | Niğde         | 2.52       |
| Gaziantep  | 18.57      | Karaman       | 2.31       |
| İçel       | 18.57      | Şırnak        | 1.74       |
| Denizli    | 18.13      | Hakkâri       | 1.21       |
| Tokat      | 17.33      | Bitlis        | 1.00       |
| Yozgat     | 17.13      |               |            |
| Burdur     | 16.90      |               |            |
| Adıyaman   | 16.75      |               |            |
| Şanlıurfa  | 16.65      |               |            |

#### 4.6. Arsa Kıymetini Etkileyen Faktörler

Arsaların kıymetine etki eden faktörlerin başında, arsanın coğrafi mevki gelmektedir. Coğrafi mevki konusunda ele alınan kriterler şunlardır; arsanın şehire olan mesafesi, yol durumu ve ulaşım imkânları, elektrik - gaz ve itfaiye durumu, su, P.T.T. imkânları, tehlike, taşkın, sel vs. durumu, huzur bozucu ve sıkıcı durumlar ( ağır trafik, hava kirliliği, demiryolu gürültüsü, bazı sanayi tesisleri, enerji hatları vs. gibi ). Bunlar daha çok iskân yeri olarak kullanılacak arsalar için olumsuz tesir yapmaktadırlar. Böyle yerlerde çok defa eve kiracı, arsaya müşteri bulmak bile güçtür. Buna göre şehir içindeki bir arsanın değeri ile, şehir dışındaki bir arsanın değeri aynı olmayacaktır. Tabii ki şehir içindeki arsanın değeri daha yüksek olacaktır. Çünkü, ulaşım için herhangi bir vasıtaya ihtiyaç duyulmayacaktır. Ancak günümüzde bu durum ortadan kalkmakta, insanlar, sakin ve sessiz olması nedeni ile çok defa şehir dışını tercih etmektedirler.

Yakındaki şehrin gelişme durumu, yeni bir karayolu, demiryolu, hava terminali projesi gibi faktörler de, mevcut arsanın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Gelişmekte olan bir şehrin yakınındaki ve uzağındaki iki arsadan, şehre yakın olanın piyasa değeri, diğerinden daha fazla olmaktadır. Diğer taraftan iki arsadan biri gelişen, büyüyen bir şehre, diğeri ise gelişmeyen ve hatta göç vs. nedeni ile gerileyen bir şehre aynı mesafede bulunsa bile, gelişmekte olan şehre yakın olanın değeri daha fazla olmaktadır ( Gülten, 1989 b ).

Arsa kıymetine etki yapan önemli faktörlerden biri de, nüfus miktarı ve bundaki artış hızıdır. Bir ülkede , bilhassa şehirlerde yaşayan nüfus miktarı fazla ise ve kırsal alandan şehirlere doğru yoğun bir göç yaşanıyor ise arsalarla olan talep yüksek olmaktadır. Şehirlerde de iskân alanları istenildiği gibi artırılamayacağından, arsa fiyatları doğal olarak yükselecektir. Bu duruma ülkemizde, nüfus yoğunluğu ve göçlerin yüksek olduğu, İstanbul ilimizde rastlanmaktadır.

Arsanın kıymetine etki eden başka bir faktör de, bölgede yaşayan insanların sosyal durumudur. Yani arsaya satın almaya niyeti olan bir kişi öncelikle, kendisine ne tip insanların komşu olacağını, çocuklarının hangi çevrede büyüyeceğini gözden geçirir, ona göre kararını verir. Ayrıca okul, cami, dinlenme ve eğlence imkânları, konaklama imkânları gibi faktörler de, arsanın değerine etkide bulunmaktadır. Bu sayılan özelliklere sahip olan arsaların değeri, diğerlerine nazaran daha yüksek olmaktadır.

Toplumsal olaylar da, arsa değerini etkileyen önemli faktörlerdendir. Ülkemizde genellikle Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgemizdeki arsalarda değeri, diğer bölgelere nazaran daha düşük olmaktadır. Bu durumun en önemli nedeni olarak, bölgedeki terör olayları ve buna bağlı olarak olağanüstü hal uygulamasını gösterebiliriz. Can güvenliği konu edilerek, arsalarla karşı talep olmamakta, talep olmadığı için de arsalarda değeri düşük olmaktadır.

Arsa kıymeti üzerinde , önemli rol oynayan faktörlerden biri de, arazide olduğu gibi, para kıymetinde meydana gelen değişimlerdir. Para değerinin düşmesi, diğer bir deyişle enflasyon, diğer malların fiyatlarında olduğu gibi, özellikle taşınmaz malların fiyatlarında ve buna paralel olarak arsa kıymetlerinde de yükselmelere neden olmaktadır. Çünkü, enflasyonun yüksek olduğu zamanlarda, değeri günden güne hızla düşen parayı herkes, elinden çıkarmakta, taşınmaz mallara, altına, dövizde v.s. yatırmaktadır. Böyle yapınca, taşınmaz malların değeri, paranın değer kaybının tersine hızla değer kazanmakta ve yatırımcıyı kârlı duruma getirmektedir.

Arsanın arz ve talebi de onun kıymetine önemli derecede etki etmektedir. Son yıllardaki gelişme ve göçlerin sonucu olarak, büyük şehirlerimizde arsalar, tarımsal arazilerin aleyhine genişleyen bir seyir takip etmeye başlamıştır. Bunun sebebi ise yoğun nüfusun barınma ihtiyaçlarını karşılamak için konut yerine ihtiyaç duyulmasıdır. Ancak arazi arzı sabit olduğu için, bu talepler bir dereceye kadar karşılanabilmektedir. sonuç olarak, yani yetersiz arz ve aşırı talep nedeni ile, arsa fiyatları astronomik oranda yükselmekte, bu yükü taşıyamayan halk ise geçeköndü hayatını tercih etmekte ve neticede büyük sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Arsanın ileride getirmesi umulan geliri de arsa kıymetine etki etmektedir. Bir arsa gelişme imkânları iyi olan bir yerde ise sadece spekülasyon amacı ile de satın alınabilmektedir. Bu arsanın ileride getireceği gelir konusundaki düşünceler olumlu ise, arsanın satın alma veya satış değeri yüksek olmaktadır. Ancak bu durum tersine ise , değeri de düşük olmaktadır.

Bir arsanın kıymetine etki eden diğer bir faktör de, arsanın toprak üstü ve toprak altı yapısıdır. Toprak üstü ve toprak altı yapısı bina yapmaya elverişli olan arsa, bu özellikleri taşımayan arsaya göre daha değerli olmaktadır. Çünkü, yapının temel atma masrafları arsanın saydığımız bu özelliklerine bağlıdır. Örneğin, zemini düz ve herhangi bir işleme gerek duymadan, yapı yapmaya elverişli olan bir arsanın değeri, bataklık ve düz gün

olmayan, yapı yapmak için bir çok işlem gerektiren arsanın değerinden yüksek olmaktadır.

Arsanın biçimi değerini etkileyen önemli faktörlerden birisidir. Çünkü, arsanın biçimi, kullanma alanını etkilemektedir. Arsanın kullanma alanı ne kadar fazla olursa, metrekare kıymeti de o derece yüksek olmaktadır.

Arsanın yola olan cephesi ve önündeki yolun genişliği, kıymetine önemli derecede etki etmektedir. Yola cephesi olan arsa ile, önündeki yolun genişliği müsait olan arsalara değerleri, bu şartları taşımayan arsalardan daha yüksek olmaktadır ( Mülâyim ve Güneş, 1986 ).

Arsanın bulunduğu yerin iklimi de kıymetine etki eden önemli faktörlerdendir. İklimi müsait olan yerlerdeki arsalara kıymeti ile, müsait olmayan arsalara kıymetleri arasında çok önemli farklar ortaya çıkmaktadır. Örneğin, İzmir'de ki bir arsanın kıymeti ile Niğde'deki arsanın kıymeti aynı olmamaktadır.

Arsanın bulunduğu yerin hangi çeşit bina inşaatına müsait olduğu da değerine etki etmektedir. Ayrıca arsanın imar ve iskân planındaki durumu, bina ve inşaat sahası büyüklüğü ve arsanın topografik durumu, arsanın kıymetine etki eden doğal faktörlerdendir.

## 5. SONUÇ VE ÖNERİLER

### 5.1. Sonuçlar

Türkiye'de hızla artmakta olan nüfusa karşılık, tarımsal üretimde kullanılan arazi son sınırına yaklaşmış ve çiftçiler marjinal arazide bile üretime başlamışlardır. Diğer bir deyişle, arazi kıt kaynaklar arasında yer almış ve kıymeti ise 1950 yılından bugüne sürekli olarak artmıştır.

1950 yılında 78 TL'sı olan 1 dekar kıraç tarla arazisinin ortalama kıymeti, 1990 yılında 119597 TL'sına yükselmiştir. 1950 değerine 100 denirse, 1990 yılında bu değer % 153329 olmuştur ( tablo 3.2 ). Kıraç tarla arazisinde en yüksek artış 1974 - 1981 yılları arasında meydana gelmiştir. Bu dönemdeki artış oranı % 673'dür.

Taban tarla arazisinin ortalama değeri 1950 - 1990 yılları arasında 168 TL'sından, 232027 TL'sına çıkmıştır. Taban tarla arazisi kıymetindeki 40 yıllık artış oranı % 138111' dir ( tablo 3.4).

1950 yılında 292 TL'sı olan 1 dekar sulanabilir tarla arazisinin kıymeti, 1990 yılında 395042 TL'sına yükselmiştir. Sulanabilir tarla arazisi kıymetindeki 40 yıllık artış oranı % 135288' dir ( tablo 3.6 ).

Ortalama tarla arazisi kıymeti 1950 yılında 179.3 TL'sı iken bu değer, 1990 yılında 248888.6 TL'sına yükselmiştir. Artış oranı % 138811' dir.

Tarla arazileri içerisinde en fazla kıymet artışı kıraç tarla arazisinde belirlenmiş olup, artış oranı % 153329' dur.

Türkiyede 1950 - 1990 yılları arasında tarım bölgeleri itibarıyla kıraç, taban ve sulanabilir tarla arazisinin, genellikle en kıymetli olduğu bölgeler, 1981 yılına kadar Karadeniz Bölgesi, 1986, 1990 yıllarında da Marmara Bölgesidir ( tablo 3.3; 3.5; 3.7 ). Kıymetin en düşük olduğu bölgeler ise, ilk yıllar Kuzeydoğu ve Güneydoğu Bölgeleridir. Son yıllarda Ortadoğu ve Orta Güney Bölgeleri de, kıymet bakımından en düşük bölgeler arasında yer almışlardır. Bu durum, nüfus yoğunluğu ile arazi kıymetlerinin sıkı ilişki içinde olduğunu göstermektedir. Çünkü, Karadeniz ve Marmara Bölgeleri nüfus yoğunluğunun en yüksek, Kuzeydoğu, Güneydoğu, Ortadoğu ve Orta Güney Bölgeleri de en düşük olduğu bölgelerdir.

Tarla arazisi kıymetini etkileyen faktörler genellikle, doğal ( fiziki ), ekonomik ve sosyal faktörler olmak üzere iki grupta ele alınmıştır.

Doğal faktörlerden toprak, topografya, iklim ve yerleşim durumu gibi faktörler, arazi değerine büyük ölçüde etki etmekte ise de, bunların değerini sayısal olarak ölçmek mümkün olmamaktadır. Buna karşılık ekonomik ve sosyal faktörler ile tarla arazisi kıymetleri arasındaki ilişkiler sayısal olarak ortaya konabilmektedir. Elde edilen sonuçlara bakarak, ekonomik ve sosyal faktörler ile arazi kıymetleri arasındaki ilişkilerin çok iyi olduğunu söyleyebiliriz.

Sayılan ekonomik faktörlerden cumhuriyet altını fiyatı, toptan eşya fiyat indeksi, tarımdan sağlanan gayrisafi milli hasıla, nüfus, traktör sayısı, buğday ve pamuğun fiyatı, verimi ve gayrisafi üretim değeri alınarak, bunların 1950, 1955, 1960, 1965, 1970, 1974, 1981, 1986, 1990 yıllarına ait değerleri ile, aynı yıllardaki tarla arazileri çeşitlerinin, 1 dekanının ortalama kıymetleri arasındaki, korelasyon katsayıları hesaplanmıştır ( tablo 3.10 ).

Buna göre nüfus ,yıllar, buğday verimi, pamuk verimi ile Arazi kıymetleri arasındaki ilişki % 5 ihtimal seviyesinde önemli bulunmuştur. Traktör sayısı ( kiraç tarla arazisi hariç ) ve tarımdan sağlanan gayrisafi milli hasıla ile bütün arazi kıymetleri arasındaki ilişki % 1 ihtimal seviyesinde önemli bulunmuştur. Buğday fiyatı, buğday gayrisafi üretim değeri, pamuk fiyatı, pamuk gayrisafi üretim değeri, 1 cumhuriyet altını fiyatı ve toptan eşya fiyat indeksi ile bütün tarla arazileri kıymetleri arasındaki ilişkinin % 0.1 ihtimal seviyesinde önemli olduğu tespit edilmiştir.

Arsa değerleri 1983, 1990 yılları arasında önemli artışlar kaydetmiştir. 1983 yılında metrekaresi 1403.1 TL'si olan arsalara değeri 1986 yılında 4452.5 TL'sine, 1990 yılında ise 20719.1 TL'sine yükselmiştir ( tablo 4.1 ). Bu sonuçlara göre arsalara değerinde, ele alınan 7 yıl içerisinde % 1476.6' lık bir değer artışı meydana geldiği görülmüştür ( tablo 4.3).

Coğrafi bölgeler itibarıyla, yıllara göre en fazla değeri alan bölge, Marmara Bölgesidir. En düşük değeri alan bölgeler ise Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleridir ( tablo 4.2 ).

En yüksek arsa değerine sahip olan iller İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Eskişehir şeklinde sıralanmaktadır. Arsa değeri en düşük olan iller ise Bitlis, Hakkâri, Şırnak, Karaman ve Niğde illeridir.



Arsa değerini etkileyen faktörlerden, coğrafi mevki ve nüfus yoğunluğunun, arsa değerlerine önemli ölçüde etkisi olduğu ortaya konulmuştur.



## 5.2. Öneriler

Bu araştırmanın sonucunda tarla arazileri ve arsaların, Türkiye genelindeki kıymetleri ve bu kıymetlerdeki değişme ve gelişmeler ortaya konulmuştur. Elde edilen sonuçlardan, Arsa ve arazileri en kıymetli iller ve bölgeler ile, bunların yıllara göre gösterdikleri değişiklikler tespit edilmiştir.

Son yıllarda Marmara Bölgesi , hem tarla arazisi ve hemde arsa kıymeti bakımından bölgeler arasında ilk sırada yer almıştır. İller arasında da İstanbul ilk sırada yer almış ve onu diğer gelişmiş illerimiz takip etmiştir.

Araştırma sonuçlarına göre , benzer şartların devam edeceği düşünülerek, gayrimenkule yatırım yapacak kişilerin öncelik sırasını tespit etmesi mümkün olacaktır. Sonuçlara göre kıymeti ve artış oranı en yüksek olan illere ve bölgelere yatırım yapılması, ilk bakışta yatırımcıyı kârlı çıkaracaktır. Ancak devletin tespit ettiği kriterlere göre bazı iller , kalkınmada öncelikli iller kapsamına alınmıştır. Bu illere, şu andaki durumuna bakmaksızın yatırım yapmak da ileride kârlı olacaktır. Çünkü, devletin bu illere yönelik çeşitli teşvik tedbirleri bulunmaktadır.

Türkiye'de kıymet takdir işlemleri gelişigüzel olarak yapılmaktadır. Elde edilen değerler genelde birbirini tutmamaktadır. Burada yapılacak en önemli işlem, Türkiye genelinde kıymet takdir yapan komisyonlarda homojenite sağlamaktır. Yani kıymet takdir yapan kişilerin belli bir eğitim ve kültür seviyesinde bulunan kişilerden seçilmesi gerekir. Çünkü, sonuçta bulunan değer, takdir bir değerdir. Kıymet takdirini yapan kişilere göre bu değer değişebilmektedir. Eğer bu kişiler belirli bir eğitimden geçirilirse, o takdirde elde edilen sonuçlarda birbirlerine yakınlık sağlanacaktır.

Bundan sonra yapılacak araştırmaların sağlıklı temellere dayandırılabilmesi için, Türkiye genelinde kıymet takdir işleminin mutlaka homojen bir yapıya kavuşturulması gerekmektedir.

**KAYNAKLAR**

- Açıl, F., 1976, Türkiye'de 1950 - 1974 Yılları Arasında Muhtelif Tarımsal Arazi Nev'ilerinin Kıymetleri İle Bunlardaki Değişmeler. Ankara Üniv. Zir. Fak. Yayın No: 619, Ankara.
- Açıl, F., 1984, Türkiye'de Tarımsal Arazi Kıymetlerindeki Sıçramalar. MPM Verimlilik Dergisi, Sayı: 1984 / 1, Ankara.
- Aksöz, İ., 1972, Ziraî Ekonomiye Giriş. Atatürk Üniv. Zir. Fak., Yayın No: 15, Erzurum.
- Anonymus, 1973, Kalkınmada Öncelikli Yörelere Tesbiti ve Bu Yörelere Teşvik Tedbirleri. T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Kalkınmada Öncelikli Yörelere Dairesi, No : DPT - 1304, Ankara.
- Anonymus, 1983, Mahalleler İtibarıyla Emlak Vergisi Asgari Arsa Metrekare Birim Değer Cetveli. Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü Halkla İlişkiler Şubesi, Ankara.
- Anonymus, 1986, Emlak Vergisine Esas Mahalle Cadde Sokak ve Farklı Bölgelerin Asgari Arsa Metrekare Birim Değerleri ile Asgari Arazi Metrekare Birim Değer Cetvelleri. İçişleri Bakanlığı ve Maliye ve Gümrük Bakanlığı, Ankara.
- Anonymus, 1990, Emlak Vergisine Esas Mahalle Cadde Sokak ve Farklı Bölgelerin Arsa Asgari Metrekare Birim Değerleri ile Arazi Asgari Metrekare Birim Değer Cetvelleri. İçişleri Bakanlığı ve Maliye ve Gümrük Bakanlığı, Ankara.
- Anonymus, 1991 a, 1990 Genel Nüfus Sayımı İdari Bölünüş. T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara, s 29.
- Anonymus, 1991 b, Çiftçinin Eline Geçen Fiyatlar 1989. T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara, s 3.
- Anonymus, 1992 a, Tarım Özel İhtisas Komisyonu Raporu. Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Ankara, s 7.

Anonymus, 1992 b, Tarım İstatistik Özeti 1990. T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara, s 1-5.

Anonymus, 1992 c, Türkiye İstatistik Yıllığı 1990. T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara, s 228 - 456.

Aras, A., 1959, Ziraatte Envanter Kıymet Takdiri ve Amortisman Metodları. Ankara.

Cinemre, H. A., 1987, Tarım Arazisi Kıymet Takdiri, Ankara.

Doğramacı, Y., 1975, Sulama Projelerinde Kamulaştırma Etütlerinin Yapılması. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Ankara.

Ergen, Y.B., 1981, Şehircilik. Yüksek Teknik Öğretmen Okulu, Yayın No: 46, Ankara.

Gülten, Ş., 1975, Kıymet Takdiri. Atatürk Üniv. Zir. Fak., Yayın No: 202, Erzurum.

Gülten, Ş., 1989 a, Tanımsal Kıymet Takdiri. Atatürk Üniv. Zir. Fak., Yayın No: 1, Erzurum.

Gülten, Ş., 1989 b, Kıymet Takdirinde Gelir ve Piyasa Değeri Yöntemleri ( Bilirkişilik ). Atatürk Üniv. Zir. Fak., Yayın No: 77, Erzurum.

Karagölge, C., 1987, Tarım Ekonomisi. Atatürk Üniv. Zir. Fak., Yayın No: 290, Erzurum, s 56 - 58.

Kırbaş, S. ve Akın, B., 1979, Bilirkişi El Kitabı. TMMOB Ziraat Mühendisleri Odası, Ankara.

Mülayim, Z.G., 1985, Tanımsal Kıymet Takdiri. Ankara Üniv. Zir. Fak., Yayın No: 935, Ankara.

Mülayim, Z.G., Erkuş, A. ve Vural, H., 1986, Atatürk ve Karakaya Barajları Göl Alanlarında Kalan Taşınmazların Değer Takdirinde Uygulanabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma. DSİ Genel Müdürlüğü, Ankara.

Mülayim, Z.G. ve Güneş, T., 1986, Yeni Bilirkişi Rehberi, Ankara.

- Özçelik, A., 1983, Kıymet takdirinde kullanılan bazı faktörlerin Çubuk Ovası tarla arazilerinde saptanması. Yüksek lisans tezi, Ankara Üniv. Zir. Fak., Ankara.
- Özdeş, G., 1972, Şehirciliğe Giriş ve Toplum Ölçeği. İstanbul Teknik Üniv. Mimarlık Fak., İstanbul.
- Rehber, E., 1984, Tarımsal Arazi Kıymetlerinin Takdiri Üzerine Bir Araştırma. Ankara Üniv. Zir. Fak., Yayın No: 894, Ankara.
- Sayın, T., 1969, Ziraat Bankasında ve Tarım Kredi Kooperatiflerinde Zirai Krediden İstifade Şartları, Ankara.
- Şener, B., 1992, Tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma. Yüksek lisans tezi, Ankara Üniv. Zir.Fak., Ankara.
- Vural, H., 1991, Ankara İlinde Tarla Arazilerinde Kıymet Takdiri Üzerine Bir Araştırma. Ankara Üniv. Zir. Fak., Yayın No: 1217, Ankara.