

## TÜRKİYE'DE TARLA ARAZİSİ DEĞERLERİNDEKİ DEĞİŞMELER

Avni BİRİNCİ<sup>1</sup> Şefkati GÜLTEN<sup>1</sup>

**ÖZET:** Bu çalışma, Türkiye'de 1950-1998 yılları arasında tarla arazisi kıymetlerindeki gelişme ve değişmelerin ortaya konması amacıyla yapılmıştır. Bunun için bölgeler itibariyle tarla arazisi kıymetleri veri olarak alınmış gösterdikleri değişiklikler incelenmiştir.

Türkiye'de tarımsal arazi çeşitlerine ait kıymetler, doğal, sosyal ve ekonomik faktörlerin etkisi altında hızla yükselmekte ve tarımsal ürün maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. Maliyetlerin artmasını önleyebilmek için, enflasyonu hiç değilse hafifletecek, yüzey ve iş verimliliğini artıracak tedbirlerin bir an önce alınması gerekmektedir. Çünkü, ihracatın gelişmesi, ödemeler dengesinin denkleşebilmesi ve böylece ekonomik bünyenin sağlanması, bahsedilen bu hususların gerçekleşmesine bağlıdır.

Elde edilen sonuçlara göre, Marmara Bölgesindeki arazi kıymetleri, son yıllarda diğer bölgelere oranla daha hızlı bir şekilde artmış ve ilk sırada yer almıştır. Bunun nedeni de son yıllarda bu bölgeye hızlı bir göçün yaşanması ve Türkiye genelinde enflasyonun yükselmesi olarak gösterilebilir.

**Anahtar Kelimeler:** Tarımsal Kıymet Takdiri, Tarla Arazisi, Arazi Değeri.

### CHANGES IN CROPLAND VALUES OF TURKEY

**SUMMARY:** This study is conducted to determine the developments and changes in cropland values in 1950-1998 in Turkey. For this purpose, the data of cropland values by regions were collected and changes in these values were analyzed.

The values of both farm land 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 in order to improve of the balance of payment and to straighten the economy of the country.

According to the result of the study, the cropland values in Marmara region have increased faster compare to other regions in recent years and took first place. The reason for this result is because of migration to this region in recent years and high inflation rate in Turkey.

**Key Words:** Agricultural Appraisal, Crop Land, Land Value.

### GİRİŞ

Kıymet takdiri, Genel Ekonomi'nin bir dalı olarak; mal, gelir ve haklara değer biçme işlemidir (Gülten,1975). Tarımsal Kıymet Takdiri; Tarımla ilgili mal, gelir ve hakların, onların değer unsurlarının kıymetini takdir etme tekniğini öğreten bir ilimdir (Mülayim, 1985).

Türkiye'de üretim kaynakları içerisinde arazi önemi itibariyle birinci sırada yer almaktadır. 1927 yılında 13.6 milyon olan nüfusun, 60 milyonu geçmesi ve buna karşılık toplam tarımsal arazinin 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. Kişi başına düşen arazinin azalması ve enflasyonun hızlı bir seyir takip etmesi sonucu özellikle son yıllarda cari fiyatlar dikkate alındığında, arazi kıymetlerinde çok hızlı bir artış meydana gelmiştir (Birinci, 1993).

Arazi kıymetlerindeki bu hızlı artışlar tarım ve diğer faaliyet kollarında üretilen ürünlerin

<sup>1</sup> Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü / 25240 Erzurum  
Geliş Tarihi : 10.05.1999

maliyetlerini de artırmıştır. Bu durumun sonucu olarak Türkiye’de 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.

Gayrimenkul kıymetleri ve bu kıymetlerin ortaya konması yıllardan beri tarım ekonomistlerinin üzerinde önemle durdukları konuların başında gelmektedir. Gayrimenkul piyasalarının; yerleşim yerinin sabit olması, ancak bulunduğu yerde satılabilmesi, standardizasyonunun bulunmaması (otomobil, daktilo vs. 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 bazan 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 hem de alıcının genellikle piyasa haberlerinden yoksun olması, piyasada emlakçıların rolünün fazlalığı, aracılardan piyasa haberleri bakımından münferit 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 bu özelliklerini bilmek, bu piyasada faaliyet

gösteren kişiler için çok büyük önem arz etmektedir (Gülten, 1989).

Tarımsal üretimde, her çeşit tarla bitkilerinin yetiştirildiği en önemli arazi çeşidini tarla arazisi teşkil etmektedir. Genellikle diğerlerine nazaran daha fazla gelir getirdiği düşünüldüğünden, nüfus arttıkça tarla arazisinin miktarı orman ve mer’alar aleyhine genişlemektedir (Aksöz, 1972).

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

Türkiye’de tarla arazisinin miktarı yıllara göre inişli çıkışlı bir seyir takip etmektedir. 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 oranları artmakta ve azalmaktadır. Türkiye’de Tarla arazisinin miktarı ve toplam araziye oranı tablo 1’de gösterilmiştir.

Tablo 1’deki rakamlara göre, 1980-1997 yılları arasındaki dönemde tarla arazisinin toplam arazi karşısındaki oranı düşmüştür.

Türkiye tarım topraklarının 12.5 milyon hektarı 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 1998 yılı sonu itibarıyla, kamu sulamalarının şebeke alanı yaklaşık 4.6 milyon hektara ulaşabilmiştir (Anon., 1999a).

Yukarıda belirtilen koşullar altında Türkiye’de bugün sulanabilir tarım topraklarının %36.8’i, ekonomik olarak sulanabilecek kısmın

ise ancak %54’ü sulanabilmektedir. Verilen değerlerden anlaşılacağı gibi sulanabilir arazilerin yaklaşık %63.2’si su beklemektedir. GAP’ın sulama altyapısının tamamlanması ile, Türkiye’nin ekolojik potansiyeli yüksek bir bölgesinde yaklaşık 1.7 milyon hektarlık bir alanın sulanması mümkün olacaktır (Anon., 1999a).

Tarla arazilerine ait kıymetler, cari olarak artış yönünde sürekli değişim göstermektedir. Değişen bu değerleri, dönemler itibariyle ve reel değerleri de dikkate alarak ortaya koymak araştırmanın asıl amacını teşkil etmektedir.

Arazi değerlerindeki artışı diğerleri yanında başlıca iki faktör etkilemektedir. Bunlardan birincisi, artan nüfus nedeniyle tarım arazisine karşı artan talep, ikincisi ise toptan eşya fiyatlarında ve özellikle tarımsal ürün fiyatlarında meydana gelen yükseliştir. 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 çalışma önem arz etmektedir.

Tablo 1. Tarla arazisi miktarı ve toplam araziye oranları  
Table 1. Crop land and it’s ratio total land

	Yıllar (Years)				
	1980	1985	1990	1995	1997
Tarla Arazisi (1000 ha)					
Crop Land	24.560	23.765	24.980	23.599	23.643
Toplam Arazi (1000 ha)					
Total Land	77.796	77.796	77.796	77.796	77.796
Tarla Araz. / Top.Arazi (%)					
Crop Land / Total Land	31.57	30.54	32.10	30.33	30.39

Kaynaklar: Anon., 1992; Anon., 1996; Anon., 1999a; Karagölge, 1987.

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

Çalışma, Türkiye’nin tamamını kapsamaktadır. Son yıllarda birçok ilçe il haline dönüşmüştür. Çalışma kapsamına bu yeni iller de dahil edilmiş ve değerlendirme yapılmıştır.

## MATERYAL VE YÖNTEM

### Materyal

Bu çalışmada; 1983 yılında Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü Halkla İlişkiler Şubesi tarafından yayınlanan Mahalleler İtibariyle Emlâk Vergisi Asgari Arsa Metrekare Birim Değer Cetvelleri ile İçişleri Bakanlığı ile Maliye ve Gümrük Bakanlığı’nca 1986, 1990, 1994 ve 1998 yıllarında çıkarılan Arsa ve Arazi Asgari Metrekare Birim Değerlerini gösteren yayınlardan ve ayrıca konu ile yakından ilgili

olan çeşitli istatistiklerden, araştırmalardan, makale ve ders kitaplarından faydalanılmıştır.

### Yöntem

Konu ile ilgili materyal 80 il için ayrı ayrı taranmış, illere ait veriler bulunmuştur. Bu rakamlar her ile ait değerlerin tümünün toplanması ve aritmetik ortalamalarının bulunması sonucu elde edilmiştir. Fiyat tespitlerinde cari ve reel fiyatlar esas alınmıştır. Yıllara göre değerlendirme yapmak ve enflasyonun etkisini fiyatlar üzerinden kaldırmak için reel fiyatlarla hesaplama yapılmıştır. Reel fiyatlara çevirmede genel fiyat indeksi kullanılmış ve 1963 = 100 kabul edilmiştir.

1950-1998 yılları arasında tarla arazisi değerlerinde meydana gelen değişim ve gelişmeler ele alınarak çeşitli açılardan incelenmeye çalışılmıştır. Meydana gelen kıymet değişikliklerinin nedenleri belirlenerek,

tarla arazisi değerlerini etkileyen faktörler ortaya konmaya çalışılmıştır.

## BULGULAR

### Kıraç Tarla Arazisi Kıymeti

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 itibariyle, ülkemizde işlenen alan içerisinde önemini halen muhafaza etmektedir.

Tablo 2’de görüldüğü gibi 1950 yılında bir dekar kıraç tarla arazisinin kıymeti 78 TL iken bu değer 1998 yılında 20 722 000 TL’sına

çıkıştır. Bu rakamlar bize, kıraç tarla arazisi kıymetinde, son 48 yıllık dönem içerisinde cari fiyatlarla hesaplandığında hızlı bir artışın olduğunu göstermektedir. İncelenen dönemde kıraç tarla arazisi kıymetinde 48 yılda 265 666.67 katlık bir artış olduğu hesaplanmıştır.

Aynı şekilde kıraç tarla arazisi değerinde, reel fiyatlarla yapılan hesaplamada, 1981 yılına kadar artış görülmüş, 1981-1994 yılları arasında reel olarak bir düşüş meydana gelmiş, 1998 yılında da tekrar artış kaydedilmiştir.

1950 yılına göre kıraç tarla arazisinin değeri reel açıdan en yüksek seviyesine 232 indeks değeri ile 1974 yılında çıkmış, en düşük değere ise 59 indeks değeri ile 1990 yılında sahip olmuştur.

Tablo 2. Türkiye’de yıllar itibariyle kıraç tarla arazisinin ortalama kıymeti (TL/da)

Table 2. Average value of dry crop land by years in turkey (TL/da)

Yıllar Years	Arazi Kıymeti (Cari) LandValue (Current Price)	Sabit Oranlı İndeks Fixed Ratio Indexes (Current ) (1950=100)	Sabit Oranlı İndeks Fixed Ratio Indexes (Reel)	Arazi Kıymeti Land Value (Reel Price) (1963 = 100)
1950	78	100	100	245
1955	147	188	131	321
1960	354	453	155	379
1965	425	544	166	407
1970	740	948	209	511
1974	1706	2187	232	568
1981	11486	14725	136	332
1986	32681	41898	89	218
1990	119597	153329	59	145
1994	822000	1053846	69	170
1998	20722000	26566667	157	385

Kaynak: Açıl, 1976; Açıl, 1981; Anon., 1983;1986;1990;1994a;1994b;1998;1999b.

Kıraç tarla arazisi değerleri, Türkiye genelinde bölgeler itibariyle muhtelif yıllara göre tablo 3’de gösterilmiştir. Değer artışı yüksek olan bölgeler yıllar itibariyle değişiklik göstermektedir. Cari fiyatlarla yapılan değerlendirmede 1981 yılı dahil en yüksek değer Karadeniz, 1986 yılında Akdeniz, 1990, 1994, 1998 yıllarında ise Marmara Bölgelerinde gerçekleşmiştir.

Reel fiyatlarla yapılan değerlendirmede başlangıç yıllarında Karadeniz Bölgesi ilk sırada

yer alırken, son yıllarda bu üstünlüğün Marmara Bölgesine geçtiği görülmektedir.

Marmara Bölgesinin son yıllarda ilk sırada yer almasının nedenini, diğer faktörlerin (sanayileşme vs.) yanında İstanbul ilinin bu bölgede bulunmasına ve bölge ortalamasını yükseltmesine bağlamak mümkündür. Çünkü, İstanbul iline Türkiye'nin muhtelif bölgelerinden sürekli ve çok hızlı bir şekilde göç olmaktadır.

### Taban Tarla Arazisi Kıymeti

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).

Tablo 4'de görüldüğü gibi 1950 yılında 1 dekar taban tarla arazisinin kıymeti cari fiyatlarla 168 TL'si iken bu değer ileriki yıllarda artmıştır.

Ortalama taban tarla arazisi kıymeti 1950 yılında 168 TL/da iken, 1998 yılında 43 161 000 TL/da olmuştur. Dikkate alınan 48 yıllık dönem içerisinde taban tarla arazisi değerinde cari olarak 256 910.71 katlık değer artışı meydana gelmiştir. En fazla artışın meydana geldiği dönem ise 1994-1998 yılları arasındadır. Bu dönemde tarla arazilerinin değeri 21.91 kat artmıştır.

Taban tarla arazisinin reel fiyatlarla hesaplanan değerlerine göre 1970 yılına kadar artış, 1974-1994 döneminde azalış ve 1998

yılından sonra tekrar artış olduğu tablo 4'te görülmektedir.

Taban tarla arazisi değeri reel olarak en yüksek seviyesine 1027 TL/da fiyatı ve 195'lik sabit indeks değeri ile ulaşmıştır. En düşük değere de 53 indeks değeri ile 1990 yılında sahip olmuştur.

Tarım bölgeleri itibariyle taban tarla arazisi, Türkiye genelinde, diğer tarla arazisi çeşitlerinde olduğu gibi, yıllara göre sürekli artış göstermiştir. Ancak artış oranları bölgelere göre değişiklik göstermiştir. Tablo 5'de taban tarla arazisinin tarım bölgelerinde, yıllara göre gösterdiği değişiklikler verilmiştir. Kıraç tarla arazisinde olduğu gibi taban tarla arazisinde de başlangıç yıllarında reel değerler açısından Karadeniz Bölgesi ilk sıralarda yer alırken, son yıllarda ilk sıraya Marmara Bölgesinin yükseldiği görülmektedir.

Tablo 3. Tarım bölgeleri itibariyle kıraç tarla arazisi kıymetleri (TL/da)  
Table 3. The values of dry crop land by agricultural regions (TL/da)

Bölgeler Regions	Yıllar Years								
	1950	1960	1970	1974	1981	1986	1990	1994	1998
Ortakuzey (Cari)	72	107	532	1219	11965	30530	60730	648000	5538000
Central N.(Reel)	226	115	367	406	345	204	73	134	103
Ege	69	340	684	2054	18617	19900	90200	668000	7590000
Aegean	216	364	472	684	538	133	109	138	141
Marmara	49	346	646	1112	14741	54900	290000	2062000	35753000
	154	371	446	370	426	367	351	426	664
Akdeniz	71	208	512	2738	22013	59400	92200	281000	23429000
Mediterranean	223	223	354	911	636	397	112	58	435
Kuzeydoğu	44	358	364	670	10365	21200	56200	391000	5888000
North East	138	384	251	223	299	142	68	81	109
Güneydoğu	42	173	364	654	8536	22200	117400	1133000	17497000
South East	132	185	251	218	246	148	142	234	325
Karadeniz	165	921	2018	3016	30645	35300	202000	1064000	9186000
Black Sea	517	987	1394	1004	885	236	244	220	171
Ortadoğu	82	243	530	1155	12141	27500	94200	582000	17573000
Central East	257	260	366	384	351	184	114	120	326
Ortagüney	63	200	397	3983	9801	23200	73400	289000	10501000
Central South	197	214	274	1326	283	155	89	60	195

Kaynak: Açıl, 1976; Açıl, 1981; Anon., 1983; 1986; 1990; 1994a;1994b;1998;1999b.

Tablo 4. Türkiye'de yıllar itibariyle taban tarla arazisinin ortalama kıymeti (TL/da)

Table 4. Average value of bottom crop land by years in turkey (TL/da)

Türkiye’de Tarla Arazisi Değerlerindeki Değişmeler

Yıllar Years	Arazi Kıymeti (Cari) Land Value (Current Price)	Sabit Oranlı İndeks Fixed Ratio Indexes (Current ) (1950 = 100)	Sabit Oranlı İndeks Fixed Ratio Indexes (Reel)	Arazi Kıymeti Land Value (Reel Price) (1963 = 100)
1950	168	100	100	527
1955	283	170	117	618
1960	761	453	155	816
1965	857	510	156	822
1970	1487	885	195	1027
1974	2801	1667	177	932
1981	29970	17839	164	865
1986	69500	41369	89	468
1990	232027	138111	53	281
1994	1970000	1172619	77	407
1998	43161000	25691071	152	802

Kaynak: Açıl, 1976; Açıl, 1981; Anon., 1983;1986;1990; 1994a;1994b;1998; 1999b.

Tablo 5. Tarım bölgeleri itibariyle taban tarla arazisi kıymetleri (TL/da)  
Table 5. The values of bottom crop land by agricultural regions (TL/da)

Bölgeler Regions	Yıllar Years								
	1950	1960	1970	1974	1981	1986	1990	1994	1998
Ortakuzey (Cari) Central (Reel)	158 N. 495	239 256	1018 703	1977 658	26674 770	58800 393	119650 145	1469000 303	10828000 201
Ege	189	750	1613	3744	40414	46600	261200	2195000	20559000
Aegean	592	804	1114	1246	1167	312	316	453	382
Marmara	106 332	777 833	1469 1015	2524 840	27779 802	121100 810	574600 695	7122000 1471	58145000 1080
Akdeniz Mediterranean	148 464	473 507	1060 732	3072 1023	39409 1138	101200 677	139100 168	586000 121	42940000 798
Kuzeydoğu North East	111 348	443 475	600 414	1200 399	26322 760	47500 318	111000 134	838000 173	9538000 177
Güneydoğu South East	155 486	330 354	715 494	1150 383	15205 439	39000 261	154100 186	1698000 351	31721000 589
Karadeniz Black Sea	313 981	1706 1829	3539 2444	5475 1823	51199 1478	98600 659	381400 461	1972000 407	16013000 297
Ortadoğu Central East	151 473	487 522	1030 711	1878 625	21524 622	66100 442	201900 244	1155000 239	21875000 406
Ortagüney Central South	151 473	872 935	912 630	5747 1913	21209 612	46600 312	145300 176	538000 111	25678000 477

Kaynak: Kaynak: Açıl, 1976; Açıl, 1981; Anon., 1983;1986;1990; 1994a;1994b;1998;1999b.

Tablodan 4’den de görüldüğü gibi taban tarla arazisi değerinde cari fiyatlarla yapılan değerlendirmede ilk sırada 1950, 1960, 1970 yıllarında Karadeniz, 1974 yılında Ortagüney,

1981 yılında Ege, 1986, 1990, 1994 ve 1998 yıllarında ise Marmara bölgeleri yer almıştır.

Son yıllarda Marmara Bölgesinin, ilk sıralarda yer almasının nedeni, İstanbul başta olmak üzere diğer Marmara Bölgesi illerine

sanayileşme, iş imkânları vs. nedenlerden dolayı yaşanan aşırı göç neticesinde toplanan nüfusu, bu nüfusun araziye gösterdiği aşırı talep sonucu arazi fiyatlarının yükselmesi gösterilebilir (Birinci, 1993).

### Sulu Tarla Arazisi Kıymeti

Sulu tarla arazisi; Gerek su kaynağı ve gerekse toprak derinliği bakımından sulama olanağı bulunan ve tarımsal potansiyeli çok yüksek olan arazidir (Açıl, 1976).

Tablo 6'dan da takip edilebileceği gibi sulu tarla arazisi kıymeti, diğer tarla arazilerinde olduğu gibi son yıllarda cari fiyatlar dikkate alındığında çok hızlı bir artış göstermiştir. Ortalama kıymet 1950 yılında 292 TL/da iken, bu değer 1998 yılında 77 842 000 TL/da'a yükselmiştir. 48 yıllık dönemde sulu tarla arazisinin değeri 1950 yılına göre cari olarak 266 582.19 katlık bir artış sağlamıştır.

Reel değerlere bakıldığında 1950-1974 arasında sulu tarla arazisi değerleri artış göstermiş, 1981-1994 arasında düşmüş ve 1998 yılında tekrar artışa geçmiştir. Sulu tarla arazisi değeri reel olarak en yüksek seviyesine 1502 TL/da fiyatı ve 164'lük sabit indeks değeri ile 1974 yılında ulaşmıştır. En düşük değere de 52 indeks değeri ile 1990 yılında sahip olmuştur.

Cari değerler dikkate alındığında, dönemler itibariyle en yüksek artış 1994-1998 yılları arasında olmuştur. Bu dönemdeki yüksek artışın nedeni olarak, diğer faktörler yanında Türkiye'nin bu dönemde içinde bulunduğu sosyo-ekonomik durumunu, fiyatlar genel seviyesinin (enflasyonun) aşırı bir şekilde yükselişi gösterilebilir.

Tarım bölgeleri itibariyle de sulu tarla arazisi değerlerinde çok önemli oranlarda artışlar meydana gelmiştir. Bölgelerde meydana gelen artışlar yıllara göre de büyük farklılıklar göstermektedir. Tablo 7'den de görülebileceği gibi, cari fiyatlar dikkate alındığında ilk yıllarda Karadeniz Bölgesi ilk sırada yer alırken son yıllarda Marmara Bölgesi ilk sıraya yükselmiştir. Son yıllarda hem enflasyon oranı yüksek oranda seyretmiş, hem de halkın satın alma gücü biraz olsun yükselmiştir. Sonuçta gayrimenkullere olan talep artmış ve fiyatlarda buna paralel olarak yükselmiştir. 1998 yılında Marmara Bölgesi cari fiyatlarla 88 367 000 TL/da değeri ile ilk sırada yer alırken Kuzeydoğu Bölgesi 14 206 000 TL/da değeri ile son sırada yer almıştır. Diğer arazi çeşitlerinde olduğu gibi sulu tarla arazisinde de başlangıç yıllarında reel değerler açısından Karadeniz Bölgesi ilk sıralarda yer alırken, son yıllarda ilk sıraya Marmara Bölgesinin yükseldiği görülmektedir.

Tablo 6. Türkiye'de yıllar itibariyle sulu tarla arazisinin ortalama kıymeti (TL/da)

Table 6. Average value of irrigated crop land by years in turkey (TL/da)

Yıllar Years	Arazi Kıymeti (Cari) Land Value (Current Price)	Sabit Oranlı İndeks Fixed Ratio Indexes (Current) (1950 = 100)	Sabit Oranlı İndeks Fixed Ratio Indexes (Reel)	Arazi Kıymeti (Reel) Land Value (Reel Price) (1963 = 100)
1950	292	100	100	915
1955	477	163	114	1041
1960	1199	410	140	1285
1965	1466	502	154	1406
1970	2244	768	169	1550
1974	4513	1545	164	1502
1981	50068	17146	158	1446
1986	112300	38458	82	751
1990	395042	135288	52	478

1994	2747000	940753	62	567
1998	77842000	26658219	158	1446

Kaynak: Açıl, 1976; Açıl, 1981; Anon., 1983;1986;1990; 1994a;1994b;1998; 1999b.

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

Cari fiyatlarla tek tek ele alındığında görülen artış, tarla arazisinin ortalama kıymetinin de artışına neden olmuştur. Tablo 8'de de görüldüğü gibi 1950 yılında dekari 179 TL'si olan tarla arazisi ortalama kıymeti, 1998 yılında 47 242 000 TL'sine yükselmiştir. 1950 yılından 1998'e kadar, tarla arazisi ortalama kıymetinde 263 921.79 katlık bir artış olmuştur. En yüksek artış 1994-1998 yılları arasında %2559 oranıyla

gerçekleşirken, en düşük artış %119 değeri ile 1960-1965 yılları arasında meydana gelmiştir. Reel açıdan ele alındığında, tarla arazilerinin ortalama kıymetlerinde başlangıç yıllarında bir artışın olduğu daha sonra bu artışın yerini azalışa bıraktığı ve son olarak 1998 yılında tekrar artışa geçtiği görülebilir. Tarla arazisi ortalaması en yüksek değerine 1970 yılında 1029TL/da tutarıyla ulaşmıştır. En düşük değere ise 1990 yılında sahip olmuştur.

Tablo 7. Tarım bölgeleri itibariyle sulu tarla arazisi kıymetleri (TL/da)

Table 7. The values of irrigated crop land by agricultural regions (TL/da)

Bölgeler Regions	Yıllar Years								
	1950	1960	1970	1974	1981	1986	1990	1994	1998
Ortakuzey (Cari)	293	681	1966	3714	57148	105200	251580	2192000	19497000
Central (Reel)	N. 918	730	1358	1236	1650	704	304	453	362
Ege	335	1259	2562	5848	69009	84900	603700	4237000	36102000
Aegean	1050	1349	1769	1947	1993	568	730	875	671
Marmara	179	1227	1645	3679	43634	169300	928700	6909000	88367000
	561	1315	1136	1224	1260	1132	1123	1427	1642
Akdeniz	242	981	2002	4874	71269	165100	234500	978000	74908000
Mediterranean	759	1051	1383	1623	2058	1104	284	202	1392
Kuzeydoğu	163	739	1104	2567	38248	83800	192000	1294000	14206000
North East	511	792	762	855	1104	560	232	267	264
Güneydoğu	236	710	1153	2371	34239	64600	219700	2984000	56148000
South East	740	761	796	789	989	432	266	616	1043
Karadeniz	493	351	4829	6860	60794	149100	479200	2937000	23668000
Black Sea	1545	376	3335	2284	1755	997	580	607	440
Ortadoğu	304	817	1693	3824	35848	107800	317000	1774000	31957000
Central East	953	878	1169	1273	1035	721	383	366	594
Ortagüney	271	1132	1933	3596	40404	80900	329000	1114000	49512000
Central South	850	1213	1335	1197	1167	541	398	230	920

Kaynak: Kaynak: Açıl, 1976; Açıl, 1981; Anon., 1983;1986;1990; 1994a;1994b;1998;1999b.

Tablo 8. Türkiye'de yıllar itibariyle tarla arazisi ortalama kıymeti (TL/da)

Table 8. Average value of crop land by years in turkey (TL/da)

Yıllar Years	T.Araz Ort.(Cari) Average Crop Land	Sabit İndeks Fixed Indexes	Değişir İndeks Variable Indexes	Tarla Arazisi Ortalaması Average Crop	Sabit İndeks Fixed Indexes Reel	Değişir İndeks Variable Indexes
-----------------	---	----------------------------------	---------------------------------------	---	---------------------------------------	---------------------------------------



	<i>Current Price</i>	<i>Current</i>	<i>Current</i>	<i>Land Reel Price</i>		<i>Reel</i>
1950	179	100	-	561	100	-
1955	302	169	169	659	117	117
1960	771	430	255	826	147	125
1965	916	511	119	878	157	106
1970	1490	831	163	1029	183	117
1974	3007	1677	202	1001	178	97
1981	30508	17015	1015	881	157	88
1986	71494	39874	234	478	85	54
1990	248889	138811	348	301	54	63
1994	1846000	1031285	742	381	68	127
1998	47242000	26392179	2559	878	157	230

Kaynak: Tablo 2, 4 ve 6'dan hesaplama ile bulunmuştur.

### **Tarla Arazisi Kıymetini Etkileyen Faktörler**

Tarla arazisi kıymetini etkileyen faktörler iki grup altında toplanabilir;

#### **1. Doğal (fiziki) Faktörler**

- A. Toprağın üretim kabiliyeti
- B. Arazinin topografik durumu
- C. İklim durumu
- D. Arazinin coğrafi mevkii

#### **2. Ekonomik ve Sosyal Faktörler**

- a. Nüfus miktarı ve artış hızı
- b. Tarım ürünleri fiyatları
- c. Arazi arz ve talebi
- d. Arazinin geliri
- e. Pazarlama imkanları
- f. Para kıymeti
- g. Kredi miktarı ve nevi
- h. Arazi kirası
- i. Teknolojik seviye
- j. Halkın satınalma alışkanlıkları ve gücü
- k. Sosyal şartlar ve çevre koşulları

### **TARTIŞMA**

Bu çalışmada tarla arazilerinin Türkiye genelindeki kıymetleri ile bu kıymetlerdeki değişme ve gelişmeler ortaya konmuştur. Türkiye'de hızla artmakta olan nüfusa karşılık, tarımsal üretimde kullanılan arazi son sınırına yaklaşmış ve çiftçiler marjinal arazide bile üretime başlamışlardır. Diğer bir deyişle, aslında kıt kaynaklar arasında bulunan arazinin kıymeti 1950 yılından bugüne cari fiyatlar

dikkate alındığında sürekli olarak artmıştır. Reel fiyatlarla inceleme yapıldığında ise arazi değerlerinin belirli bir dönemde artış gösterdiğini, daha sonra artış hızının yavaşladığını ve düştüğünü, belirli bir dönemden sonra da tekrar artışa geçtiğini görmek mümkündür.

Son yıllarda Marmara Bölgesi tarla arazisi kıymetleri bakımından ilk sırada yer almıştır. Araştırma sonuçlarına göre, benzer şartların devam edeceği düşünülerek tarla arazilerine yatırım yapacak olan kişilerin öncelik sırasını tespit etmeleri mümkün olacaktır.

Bu çalışmada kullanılan veriler genellikle vergi beyanına esas olacağı düşünülerek asgari düzeyde tespit edilmiş olan değerlerdir. Türkiye'de kıymet takdiri işlemi gelişigüzel yapıldığından dolayı değerler birbiriyle fazla miktarda paralellik göstermemektedir. Burada dikkate alınması gereken en önemli konu, Türkiye genelinde kıymet takdiri işlemlerinde, takdiri yapan komisyonlarda homojenite sağlamaktır. Yani kıymet takdiri yapanların belli bir eğitim ve kültür seviyesinde olan kişilerden seçilmesi gerekir. Çünkü, sonuçta bulunan değer, takdiri bir değerdir ve kişiden kişiye değişebilmektedir. Eğer bu işi yapacak kişiler aynı eğitimden geçirilirse, o takdirde elde edilen sonuçlarda birbirlerine yakınlık sağlanacaktır.

### **KAYNAKLAR**

## Türkiye’de Tarla Arazisi Değerlerindeki Değişmeler

Açıl, F., 1976, Türkiye’de 1950-1974 Yılları Arasında Muhtelif Tarımsal Arazi Nev’ilerinin Kıymetleri ile Bunlardaki Değişmeler. Ankara Üniv. Zir. Fak. Yayın No:619, Ankara.

Açıl, F., 1981, Türkiye’de Tarımsal Arazi Kıymetlerindeki Sıçramalar. MPM Verimlilik Dergisi, Sayı: 1984/1, Ankara.

Aksöz, İ., 1972, Zirai Ekonomiye Giriş, Atatürk Üniv. Zir. Fak. Yayın No: 15, Erzurum.

Anonim, 1983, Mahalleler İtibariyle Emlak Vergisi Asgari Arsa Metrekare Birim Değer Cetveli. Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müd. Halkla İlişkiler Bölümü, Ankara.

Anonim, 1986, Emlak Vergisine Esas Mahalle Cadde Sokak ve Farklı Bölgelerin Asgari Arsa Metrekare Birim Değerleri İle Asgari Arazi Metrekare Birim Değer Cetvelleri. İçişleri Bakanlığı ve Maliye ve Gümrük Bakanlığı Ankara.

Anonim, 1990, Emlak Vergisine Esas Mahalle Cadde Sokak ve Farklı Bölgelerin Asgari Arsa Metrekare Birim Değerleri İle Asgari Arazi Metrekare Birim Değer Cetvelleri. İçişleri Bakanlığı ve Maliye ve Gümrük Bakanlığı Ankara.

Anonim, 1992, Tarım Özel İhtisas Komisyonu Raporu, TOBB, Ankara.

Anonim, 1994a, Emlak Vergisine Esas Mahalle Cadde Sokak ve Farklı Bölgelerin Asgari Arsa Metrekare Birim Değerleri İle Asgari Arazi Metrekare Birim Değer Cetvelleri. İçişleri Bakanlığı ve Maliye ve Gümrük Bakanlığı, Ankara.

Anonim, 1994b, İstatistik göstergeler 1923-1992. T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara

Anonim, 1996, Tarım İstatistikleri Özeti, T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara.

Anonim, 1998, Emlak Vergisine Esas Mahalle Cadde Sokak ve Farklı Bölgelerin Asgari Arsa Metrekare Birim Değerleri İle Asgari Arazi Metrekare Birim Değer Cetvelleri. İçişleri Bakanlığı ve Maliye ve Gümrük Bakanlığı, Ankara.

Anonim, 1999a, Zirai ve İktisadi Rapor 1997-1998. Türkiye Ziraat Odaları Birliği, Ankara.

Anonim, 1999b, Aylık İstatistik Bülteni (Ocak-Şubat, 1999). T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara

Birinci, A., 1993, Türkiye’de Gayrimenkul (Tarla Arazisi ve Arsa) Kıymetlerindeki Değişme ve Gelişmeler ve Bu Değişime Etki Eden faktörler.

Atatürk Üniv. Fen Bilimleri Enstitüsü (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi), Erzurum.

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

Gülten, Ş., 1989, 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.

Mülayim, Z.G., 1985, Tarımsal Kıymet Takdiri. Ankara Üniv. Zir. Fak. Yay. No:935, Ankara.

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