

Derya KARACA¹
Suada İBRAİMİ¹
Sait ENGİNDENİZ¹
Yarkın AKYÜZ¹
Gökhan ÇINAR²

² Ege Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, 35100 İzmir / Türkiye

³ Adnan Menderes Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, 09970 Aydın / Türkiye
sorumlu yazar: deryakaraca20111@hotmail.com

Kırsal Alanda Üreticilerin Arazi Alım-Satım Kararlarını Etkileyen Faktörlerin Analizi: İzmir'in Kemalpaşa İlçesi Örneği

Analysis of Factors Affecting Farmers' Decisions on Purchase and Sale of Land: A Case Study on Kemalpaşa District, Izmir

Alınış (Received): 18.04.2016

Kabul tarihi (Accepted): 21.07.2016

Anahtar Sözcükler:

Arazi politikası, arazi mülkiyeti, arazi piyasası, arazi değeri, tutum ve davranış analizi, bulanık eşli karşılaştırma

Key Words:

Land policy, land ownership, land market, land value, attitude and behavior analysis, fuzzy pairwise comparison

ÖZET

Bu araştırmanın amacı, İzmir ili Kemalpaşa ilçesinde üreticilerin arazi alım-satımına yönelik kararlarını etkileyen faktörleri saptamaktır. Araştırma verileri üreticilerden anket yöntemiyle toplanmıştır. Araştırmada örnek hacmi, oransal örnek hacmi formülü ile %90 güven aralığı ve %10 hata payı esas alınarak 61 olarak belirlenmiştir. Verilerin analizinde, temel tanımlayıcı istatistiklerden, Likert tipi tutum ölçeklerinden ve Bulanık Eşli Karşılaştırma (BEK) yönteminden yararlanılmıştır. Üreticiler arazi alırken ve satarken daha çok ekonomik koşullarını dikkate almaktadır. Diğer önemli faktörler iklim değişikliği ve tarımsal desteklerdir. Yörede geçim kaynağının tarımsal üretim olması ve alım gücünün de buna bağlı olarak değişmesi arazi alım-satım kararlarında önemli rol oynamaktadır.

ABSTRACT

The main purpose of this study is to identify the key factors that lead farmers to purchase and sale land in Kemalpaşa district of Izmir. The data is obtained by a survey among the farmers in Kemalpaşa district. The sample size for the study is calculated by proportional sampling formula with 90% confidence interval and 10% margin of error taken into consideration. Accordingly, 61 farmers were included in the research. As main tools of data analysis, basic descriptive statistics, Likert type attitude scales and Fuzzy Pairwise Comparison (FPC) method has been used. Farmers show tendency for buying agricultural land while the main decision making criterion is their economic conditions. Other influential factors are climate change and government support in agriculture. The fact that agricultural production is the main income source in district, which also determines the level of purchasing power affects to farmer's decision on purchase and sale of land.

GİRİŞ

Arazi sahibi olma arzusu, çok eski zamandan beri insanların en güçlü isteklerinden biri olmuştur. Arazi sahibi olma isteğinin en önemli nedenleri; arazinin riski en düşük yatırım aracı olması, sahibine sosyal ve politik güç vermesi, işsizliğin yüksek olduğu kırsal alanda istihdam olanağı sağlaması, kırsal kesimde çalışma ve yaşama arzusunun hızla artması ve kırsal alanda tarım dışı gelir kaynağının olmaması veya kısıtlı olmasıdır (Aliefendioğlu, 2011).

Türkiye'de girdi fiyatlarının serbest piyasa koşullarına göre belirlenmesi ve bunun sonucu olarak fiyatların reel olarak artması ile ürün maliyetlerinin yükselmesi ve ürün fiyatlarındaki dalgalanmalar tarım işletmelerini yeni arayışlara itmektedir. Buna üretici gelirlerindeki belirsizlik ve risk konuları da eklenince, son yıllarda tarım işletmelerinde artan maliyetleri karşılamak için işletmelerin artan oranlarda borçlandıkları görülmektedir. Bütün bu olumsuzluklar tarım sektöründe arazi satışlarını da arttırmaktadır (Bedestenci ve Vuruş, 2000; Özden ve ark., 2014).

Türkiye’de tarım işletmelerinin küçük ve parçalı arazilere sahip olmaları nedeniyle tarımsal üretimde rasyonel çalışmaları güç olmakta ve maliyetler yükselmektedir (Gençler ve Artukoğlu, 2003). Buna karşın, satışlar ve miras paylaşımları nedeniyle tarım işletmelerindeki parçalılık da günden güne artmaktadır. Türkiye’de son dönemde bu yönde yasal önlemler alınmaya çalışılmıştır. 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” 19.07.2005 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş, ancak tarım arazilerinin gerek satış, gerekse miras yolu ile parçalanması devam etmiştir (Engindeniz, 2013). Bu konuda bir diğer önlem ise 09.02.2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 5578 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile 5403 sayılı Kanunun 8. maddesinde yapılan değişikliktir. Bu değişiklik ile tarım arazilerinin sınıflarına göre en küçük bölünemez parsel büyüklükleri belirlenmiştir. Daha sonra 15.05.2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 6537 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir.

6537 sayılı Kanunun 4. maddesinde asgari tarımsal arazi büyüklüğünün; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0.5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde ise 0.3 hektardan küçük belirlenemeyeceği belirtilmiştir. Tarım arazileri Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından belirlenen büyüklüklerin altında bölünememekte ve hisselendirilememektedir. Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilmektedir.

Diğer taraftan, Türkiye’de kırsal ve kentsel arazi arzının sınırlı olmasına, araziye olan aşırı talep ve ekonomide yaşanan değişimlere bağlı olarak arazi fiyatlarında parsel, yöre, bölge ve ülke düzeylerinde, başlıca arazi nevelerine göre zaman içinde önemli değişiklikler olmaktadır. Arazi fiyatlarındaki değişimin yönü ve büyüklüğü, birçok faktöre bağlı olarak farklılaşmakta ve arazi piyasasında fiyatlar genellikle stabil olmamaktadır (Demirci ve ark., 2008).

Bu çalışmada, İzmir’in Kemalpaşa ilçesindeki üreticilerin arazi alım-satım kararlarını etkileyen faktörler analiz edilmiş ve ortaya çıkan sorunlara ilişkin bazı öneriler getirilmiştir.

MATERYAL ve YÖNTEM

Materyal

Araştırmanın ana materyalini İzmir’in Kemalpaşa ilçesindeki üreticiler ile yüz yüze yapılan anket çalışmasından elde edilen veriler oluşturmaktadır. Ayrıca konu ile ilgili olarak daha önce yapılan çalışmalardan ve çeşitli kurumların yayınladığı istatistiksel verilerden de yararlanılmıştır.

Yöntem

Verilerin toplanmasında kullanılan yöntemler

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Kemalpaşa İlçe Müdürlüğü’nün verilerine göre en fazla arazi satışının yapıldığı yerleşim birimleri Yiğitler, Ören ve Bağyurdu olarak belirlenmiştir. Bu nedenle adı geçen yerleşim birimleri gayeli olarak araştırma kapsamına alınmıştır. Bu yerleşim birimlerinde çiftçi kayıt sistemine kayıtlı toplam üretici sayısı araştırmanın ana kitlesini oluşturmuştur. İlçe Müdürlüğü’nün verilerine göre; Yiğitler’de köyünde 187, Ören’de 119, Bağyurdu’nda ise 255 üretici olmak üzere, toplam 561 kayıtlı üretici olduğu belirlenmiştir. Araştırmada, tüm üreticilerle görüşmek yerine, örnekleme yöntemiyle bir kısmı ile görüşülmesinin uygun olacağına karar verilmiştir. Bu amaçla aşağıdaki *oransal örnek hacmi formülünden* yararlanılmış (Newbold, 1995) ve %90 olasılık ile %10 hata payı esas alınmıştır.

$$n = \frac{Np(1-p)}{(N-1)\sigma_p^2 + p(1-p)}$$

Formülde;

n = Örnek hacmi

N = Toplam üretici sayısı

P = Arazi alım-satımı yapan üreticilerin oranı (maksimum örnek hacmine ulaşmak için 0.50 alınmıştır)

σ_p^2 = Varyansdır.

Yukarıdaki formüle göre örnek hacmi 61 olarak hesaplanmıştır. Her yerleşim biriminde görüşülecek üretici sayısının belirlenmesinde, yerleşim birimlerinin toplam üretici sayısı içerisindeki payları esas alınmıştır. Yapılan işlem sonucunda Ören’de 20, Yiğitler’de 13, Bağyurdu’nda da 28 üretici ile görüşülmesi gerektiği ortaya çıkmıştır. Araştırma anketleri Ocak 2015’de yapılmıştır.

Verilerin analizinde kullanılan yöntemler

Araştırma verilerinin Excel programında girilip yapılmış, daha sonra elde edilen sonuçlar çizelgeler olarak düzenlenmiş ve yüzde dağılımları ile yorumlanmıştır. Araştırmada önce üreticilerin sosyo-

ekonomik özellikleri ortaya konulmuştur. Daha sonra üreticilerin arazi piyasası ve arazi alım-satımı ile ilgili tutum ve davranışları analiz edilmiştir. Bunun yanında, üreticilerin arazi alım-satımında önem verdiği kriterler ekonometrik olarak da incelenmiştir.

Üreticilerin arazi alım-satımı konusundaki tutum ve davranışlarının değerlendirilmesinde likert tipi beşli tutum ölçeği kullanılmıştır. Her sorunun yanında; Tamamen katılıyorum - Katılıyorum - Kararsızım - Karşıyım - Tamamen karşıyım şeklinde bir cevap ölçeği bulunmaktadır (Armağan ve Özden, 2009).

Araştırmada üreticilerin arazi alım-satımında öncelik verdiği kriterleri ortaya koymak amacıyla Bulanık Eşli Karşılaştırma (BEK) yönteminden yararlanılmıştır. Bu yöntem, basit eşli karşılaştırma yöntemiyle benzerlik göstermektedir ve her ikisinde de üreticiler iki amacı karşılamaktadır. Diğer taraftan bu yöntemde, bir amacın diğerine göre tercih derecesi ortaya konulmakta ve ayrıca üreticilerin iki amaç arasında kayıtsız kalmalarına izin verilmektedir.

Bu yöntemde ayrıca sayısal büyüklük tahmin yönteminden farklı olarak, her amacın sayısal değeri karşılaştırılan amaçlar kümesine dayalıdır. Kısmi üyelik, bulanık küme teorisinin merkezi bir kavramıdır. Klasik üyelik teorisinde bir küme, evrensel kümenin her bir elemanı söz konusu kümenin elemanı olması (yani 1) veya olmaması (yani 0) durumu ortaya konulduğunda iyi tanımlanmış olarak kabul edilmektedir. Kısmi üyelikte ise, bulanık küme [0,1] kapalı aralığında yer almaktadır. Bu yüzden kümenin bir elemanına 0 ve 1 arasında bir değer verilmektedir. Bulanık küme teorisi belirsiz tercihlere dayanmaktadır. Bulanık kümeler, keskin olmayan sınırlara sahip bir sınıflandırmadır (Tanaka, 1997). Bulanık kümeler kavramında 0 ile 1 arasında değişen üyelik derecelerinden de söz etmek mümkündür. Üyelik derecesi klasik kümelerde, kümeye ait olup olmama durumunu gösterirken, bulanık kümelerde ise 0 ile 1 arasındaki değişimin herbir eleman için değerini ifade etmektedir (Klir and Yuan, 1995; Pedrycz and Gomide, 1998). Yöntemde birinci aşama, veri toplama aşamasında aşağıdaki diyagram kullanılmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. A ve B arasında karşılaştırma yapmak amacıyla kullanılan bulanık eşleme yaklaşımı

Figure 1. A fuzzy matching approach used for making comparisons between A and B

A ve B amaçları, çizginin zıt taraftaki uçlarına yerleştirilmektedir. Üreticilerden tercihini belirtmek üzere çizginin üzerine X işareti koyması istenmektedir. Amaçlar karşılaştırılırken; hangi amaç X işaretine daha yakın mesafede ise, onun diğerine tercih edildiği söylenebilir. B'ye göre A'nın tercih derecesi, RAB, X işaretinden A'ya olan uzaklıkla ölçülmektedir. A'dan B'ye toplam uzaklık 1'dir.

Eğer $RAB < 0,5$ ise $B > A$

Eğer $RAB = 0,5$ ise $A \approx B$

Eğer $RAB > 0,5$ ise $A > B$

Kesin tercihler olması durumunda $RAB = 1$ veya $RAB = 0$ olmaktadır. Amaçlara ait eşli karşılaştırmaların sayısı, K, aşağıdaki gibi belirlenmektedir;

$$K = n*(n-1)/2$$

Burada n, amaçların sayısını ifade etmektedir. Her bir eşli karşılaştırma için, R_{ij} ($i \neq j$) elde edilir. i ye göre j'nin tercih derecesinin ölçümü de: $R_{ji} = 1 - R_{ij}$ şeklinde olacaktır. İkinci aşama, bulanık tercih matrisinin oluşturulmasıdır. Veriler toplanır, yukarıda anlatılanlar doğrultusunda işlendikten sonra üreticilerin bulanık tercih matrisi oluşturulabilmektedir. Bunun için aşağıdaki ifadeden yararlanılmaktadır (Günden, 2011).

$$R = \begin{pmatrix} 0 & \text{eğer } i = j \forall i, j = 1, \dots, n \\ r_{ij} & \text{eğer } i \neq j \forall i, j = 1, \dots, n \end{pmatrix}$$

Yöntem ixj boyutlu bulanık tercih matrisi (R) ile açıklanabilir.

$$R = \begin{pmatrix} 0 & \dots & r_{12} & r_{13} & \dots & \dots & r_{1j} \\ r_{21} & 0 & \dots & r_{23} & \dots & \dots & r_{2j} \\ r_{31} & r_{32} & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ \dots & \dots & \dots & \dots & 0 & \dots & r_{1-j} \\ r_{i1} & r_{i2} & \dots & \dots & \dots & \dots & r_{ij-1} \end{pmatrix}$$

Yöntemin üçüncü aşaması, bulanık ağırlıkların ölçülmesidir. Üreticinin tercih matrisinden her amaca ait tercihin ölçüsünü (i) hesaplamak mümkündür. Aşağıdaki formül her amacın ayrı ayrı tercih yoğunluğunu ölçmede kullanılmaktadır.

$$I_j = 1 - \left[\frac{\sum_{i=1}^n R_{ij}^2}{(n-1)} \right]^{1/2}$$

Son aşama ise amaçların sıralanmasıdır. I_j değerleri 0 ile 1 arasında değişmektedir. Değer 1'e ne kadar yakınsa, söz konusu amacın tercih yoğunluğu o kadar büyük olmaktadır. I_j 'ler elde edildikten sonra amaçlar en önemliden en az önemliye doğru sıralanmaktadır (Günden ve Miran, 2007).

ARAŞTIRMA BULGULARI

Üreticilerin Sosyo-Ekonomik Özellikleri

Üreticilerin sosyo-ekonomik özelliklerini ortaya koymak amacıyla Çizelge 1 hazırlanmıştır. Üreticilerin yaş ortalaması 57.15, eğitim süresi ortalaması ise 7.49 yıl olarak saptanmıştır. Üreticilerin yaşları 23-80 arasında, eğitim süreleri ise 5-18 yıl arasında değişmektedir.

Çizelge 1. Üreticilerin sosyo-ekonomik özellikleri

Table 1. Socio-economic characteristics of farmers

| | |
|--|-------|
| Üreticilerin ortalama yaşı | 57.15 |
| Üreticilerin ortalama eğitim süresi (yıl) | 7.49 |
| Ortalama hane büyüklüğü (kişi) | 3.16 |
| Aile işgücü potansiyelini kullanma oranı (%) | 54.83 |
| Ortalama arazi mevcudu (da) | 34.41 |
| Traktöre sahip olma oranı (%) | 49.18 |
| Kooperatife ortak olma oranı (%) | 52.46 |
| Kiraz brüt gelir oranı (%) | 41.53 |

İşletmelerde ortalama hane büyüklüğü 3.16 kişidir. Toplam nüfusun %56.48'ini erkekler oluşturmaktadır. Ayrıca toplam nüfusun %3.11'ini 0-6 yaşta, %7.77'sini 7-14 yaşta, %44.04'ünü 15-49 yaşta, %28'ini 50-64 yaşta, %17.10'unu da 65 ve daha büyük yaşta kişiler oluşturmaktadır. İşletmelerde ortalama aile işgücü potansiyeli EİB olarak 1.94, EİG olarak ise 582 olarak hesaplanmıştır. Aile işgücü potansiyelinin %55.84'ünü erkek nüfus oluşturmaktadır. Bununla birlikte, aile işgücü potansiyelinin %9.74'ünü 7-14 yaş grubundaki nüfus, %55.20'ini 15-49 yaş grubundaki nüfus, %35.06'sını ise 50-64 yaş grubundaki nüfus oluşturmaktadır. İşletmelerde, aile işgücü potansiyelinin %54.83'ü kullanılmakta, %45.17'si ise atıl kalmaktadır.

İşletmelerin ortalama arazi genişliği 34.41 dekar olarak saptanmıştır. Ortalama parsel sayısı 3.70, ortalama parsel genişliği ise 10.70 dekar olarak belirlenmiştir. Toplam işletme arazisinin %63.34'ü mülk, %22.63'ü kiralanan, %14.03'ü ise ortak işletilen arazilerden oluşmaktadır. İşletme arazileri üzerinde çoğunlukla kiraz, şeftali, üzüm ve zeytin üretimi yapılmaktadır. İşletmelerde toplam aktifin %98.18'ini arazi varlığı oluşturmaktadır. Aktifin unsurlara göre dağılımı incelendiğinde ise; toprak varlığının önemli bir pay aldığı (%71.80), bunu sırasıyla bina varlığı (%20.31) ve bitki varlığının (%4.08) izlediği saptanmıştır. Bununla birlikte pasifin %73.55'ini öz sermayenin oluşturduğu belirlenmiştir.

Üreticilerin %52.46'sı (32 üretici) bir tarımsal kooperatife ortaktır. 19 üretici Tarım Kredi Kooperatifine, 9 üretici Sulama Kooperatifine, 4 üretici de Yaş Meyve-Sebze Pazarlama Kooperatifine ortaktır.

Üreticiler bitkisel üretim yanında hayvancılığa da yer vermektedir. Ancak üreticilerin elde ettikleri toplam brüt gelirin (bitkisel+hayvansal) yaklaşık %42'si kirazdan sağlanmaktadır.

Üreticilerin Arazi Piyasası ve Arazi Alım-Satımı İle İlgili Tutum ve Davranışları

Üreticilerin %45.90'ı miras yoluyla, %26.23'ü satın alma yoluyla, %27.87'si ise hem satın alma, hem de miras yoluyla arazi sahibi olduklarını ifade etmişlerdir (Çizelge 2). Arazi satın alan üreticiler (33 üretici) çoğunlukla uzun zaman önce bu işlemi gerçekleştirmişlerdir. Ancak 9 üreticinin yakın zamanda (son bir yıl içerisinde) arazi satın aldığı saptanmıştır. Üreticilerin %42.42'si sahip oldukları arazileri köy dışında tanımadığı kişilerden, %30.30'u ise akrabalarından satın aldıklarını belirtmiştir (Çizelge 3).

Çizelge 2. Üreticilerin sahip oldukları arazileri elde etme şekli

Table 2. The way that farmers obtained the own land

| Elde etme şekli | Üretici sayısı | % |
|------------------------------|----------------|--------|
| Miras yolu ile | 28 | 45.90 |
| Satın alma ile | 16 | 26.23 |
| Miras yolu ve satın alma ile | 17 | 27.87 |
| Toplam | 61 | 100.00 |

Çizelge 3. Üreticilerin arazi satın aldığı kişiler

Table 3. The people from whom farmers bought land

| Arazi satın alınan kişiler | Üretici sayısı | % |
|--------------------------------|----------------|--------|
| Köy dışında tanımadığı kişiler | 14 | 42.42 |
| Akrabalar | 10 | 30.30 |
| Köydeki üreticiler | 6 | 18.18 |
| Emlakçılar | 2 | 6.06 |
| Diğer köylerdeki üreticiler | 1 | 3.03 |
| Toplam | 33 | 100.00 |

Yakın zamanda satın alınan arazilerin büyüklüğü 1.6-11 dekar arasında, dekar bazında ödenen fiyat ise 10000-75000 TL arasında değişmektedir. Dört üretici köydeki diğer üreticilerden, üç üretici köy dışında tanımadığı kişilerden, iki üretici ise akrabasından arazi satın almıştır. Arazi büyüklüğü ve satış fiyatları dikkate alınarak hesaplama yapıldığında ortalama fiyat 22316 TL/da olarak saptanmıştır (Çizelge 4).

Üreticilere yakın zamanda arazi satışı yapıp yapmadığı sorulduğunda dokuz üretici evet yanıtı vermiştir. Satışı yapılan arazilerin büyüklüğü 2-18 dekar arasında, dekar bazında ödenen fiyat ise 9000-25000 TL arasında değişmektedir. Dört üretici köydeki diğer üreticilere, üç üretici köy dışında tanımadığı kişilere, iki üretici ise emlakçılara arazisini satmıştır. Arazi büyüklüğü ve satış fiyatları dikkate alınarak hesaplama yapıldığında ortalama fiyat 14512 TL/da olarak saptanmıştır (Çizelge 5).

Çizelge 4. Yakın zamanda satın alınan araziler ve fiyat özellikleri
Table 4. Recently purchased lands and price specifications

| Yerleşim birimi | Arazinin büyüklüğü (da) | Satın alma fiyatı (TL) | Birim fiyat (TL/da) |
|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|
| Yiğitler | 4.5 | 180000 | 40000 |
| Yiğitler | 8 | 80000 | 10000 |
| Yiğitler | 4 | 80000 | 25000 |
| Ören | 1.6 | 120000 | 75000 |
| Ören | 3 | 90000 | 30000 |
| Bağyurdu | 7 | 125000 | 17857 |
| Bağyurdu | 8 | 200000 | 25000 |
| Bağyurdu | 6 | 135000 | 22500 |
| Bağyurdu | 11 | 175000 | 15909 |
| Toplam | 53.1 | 1185000 | 22316 |

Çizelge 5. Yakın zamanda satışı yapılan araziler ve fiyat özellikleri
Table 5. Recently sold lands and price specifications

| Yerleşim birimi | Arazinin büyüklüğü (da) | Satış fiyatı (TL) | Birim fiyat (TL/da) |
|-----------------|-------------------------|-------------------|---------------------|
| Yiğitler | 18 | 168000 | 9333 |
| Yiğitler | 5 | 85000 | 17000 |
| Ören | 2 | 20000 | 10000 |
| Ören | 5.5 | 97000 | 17636 |
| Ören | 2 | 40000 | 20000 |
| Ören | 2 | 46000 | 23000 |
| Ören | 1.5 | 24000 | 16000 |
| Ören | 3 | 65000 | 21667 |
| Bağyurdu | 2 | 50000 | 25000 |
| Toplam | 41 | 595000 | 14512 |

Üreticilere arazi satma nedenleri sorulduğunda beş üretici borç ödemek için, iki üretici arazi işleyecek aile işgücü olmadığı için, iki üretici ise daha uygun başka bir arazi satın almak için arazi sattığını belirtmiştir. Beş üretici arazi satışını 1-4 hafta içinde, dört üretici ise 1-3 ay arasında gerçekleştirdiğini ifade etmiştir. Arazi satışı sırasında sorunlarla karşılaşmış ve karşılaşmadığı sorulduğunda dört üretici evet yanıtı vermiştir. Bu aşamada karşılaşılan en önemli sorunlar; arazilerin hisseli olması ve tapu ve kadaströ işlemlerinin tamamlanmamış olmasıdır.

Üreticilerden ve yörede yapılan incelemelerden elde edilen bilgilere göre araştırma kapsamına alınan yerleşim birimlerinde yakın zamanda satışı yapılan 33 arazi tespit edilmiştir. Bu arazilerin 8'i Yiğitler, 12'si Ören, 13'ü de Bağyurdu'nda yer almaktadır. Satışı yapılan arazilerin büyüklüğü; Yiğitlerde 3-8.5 dekar, Ören'de 4-21 dekar, Bağyurdu'nda ise 1-40 dekar arasında değişmiştir. Dekar bazında satış fiyatları; Yiğitlerde 12000-60000 TL, Ören'de 11000-56000 TL, Bağyurdu'nda ise 10000-40000 TL arasında değişmiştir. Dekar bazında ortalama arazi satış fiyatları ise; Yiğitlerde 35825 TL, Ören'de 19676 TL, Bağyurdu'nda ise 21792 TL olarak hesaplanmıştır.

Üreticilere gelecek yıllarda tarım arazilerinin değerindeki değişim hakkındaki düşünceleri sorulduğunda, %47.54'ü tarım arazisi değerlerinin hızla artacağını düşündüğünü belirtmiştir (Çizelge 6). Üreticilere tarım arazilerinin satış fiyatlarının belirlenmesinde hangi faktörlerin ne derece etkili olduğu sorulduğunda; üreticilerin tamamı sulanma özelliğini, toprak yapısı, verimliliği ve yol durumunun iyi ve ulaşımının kolay olmasını en önemli faktörler olarak belirtmiştir. Diğer önemli faktörler ise; konumu, tapu ve kadaströ işlemlerinin yapılmış olması ve üzerinde yetiştirilen ürünler olarak sıralanmıştır (Çizelge 7).

Araştırmada üreticilerin hangi durumlarda arazi alımı yapabileceklerini ortaya koymak amacıyla çeşitli ifadelerle ne derece katıldıkları sorulmuştur. Üreticiler çoğunlukla, uygun fiyatlı bir arazi bulması ve ekonomik koşullarının iyi olması durumunda arazi satın alabileceklerini belirtmiştir. Ayrıca satın alacakları araziye tarımsal amaçlı kullanacaklarını ifade etmektedirler. Yörede üreticilerin arazi alım kararlarında etkili faktörlerden biri de işgücü talebinin karşılanabilirliğidir. Bununla birlikte, üreticiler prestij kazanmak ve kiraya vermek amacıyla arazi satın almayı düşünmemektedirler (Çizelge 8). Araştırmada üreticilerin hangi durumlarda arazi satışı yapabileceklerini ortaya koymak amacıyla çeşitli ifadelerle ne derece katıldığı da sorulmuştur. Üreticiler çoğunlukla arazi satışında paranın peşin olmasına önem vermekle birlikte, arazi satışı durumunda işletmelerinin küçüleceğini de düşünmektedir. Ancak ekonomik koşulları nedeniyle arazi satışı yapabileceklerini belirtmektedirler. İklim değişikliği ve girdi fiyatlarındaki artışlar ise arazi satma kararı vermelerinde en az etkili faktörler olarak görülmektedir (Çizelge 9).

İzmir'in Menemen ilçesinde yapılan bir araştırmada üreticilerin arazi alımı ve satımında; ekonomik koşullarını, işletme büyüklüklerini, işgücü karşılama düzeyini ve fiyat uygunluğunu dikkate alarak hareket edebilecekleri saptanmıştır (Öztürk Coşar, 2013).

Çizelge 6. Üreticilerin tarım arazilerinin değerlerindeki değişim hakkındaki düşünceleri**Table 6.** Farmers' thoughts about future changes in agricultural land values

| Düşünceler | Üretici sayısı | % |
|---|----------------|--------|
| Tarım arazilerinin değerleri hızla artar | 29 | 47.54 |
| Tarım arazilerinin değerleri normal olarak artar | 17 | 27.87 |
| Tarım arazilerinin değerleri hızla azalır | 2 | 3.28 |
| Tarım arazilerinin değerleri normal olarak azalır | 5 | 8.20 |
| Değişmez, aynı kalır | 3 | 4.91 |
| Kararsız | 5 | 8.20 |
| Toplam | 61 | 100.00 |

Çizelge 7. Üreticilere göre tarım arazilerinin satış fiyatını etkileyen faktörler**Table 7.** Farmers' opinion on factors affecting agricultural land prices

| İfadeler | Kesinlikle katılmıyorum (1) | | Katılmıyorum (2) | | Fikrim yok (3) | | Katılıyorum (4) | | Kesinlikle katılıyorum (5) | | Ort. |
|---|-----------------------------|-------|------------------|-------|----------------|------|-----------------|-------|----------------------------|--------|------|
| | n | % | n | % | n | % | n | % | n | % | |
| Arazilerin genişliği | 2 | 3.28 | 2 | 3.28 | 1 | 1.64 | 5 | 8.20 | 51 | 83.60 | 4.66 |
| Konumu | - | - | - | - | - | - | 1 | 1.64 | 60 | 98.36 | 4.98 |
| Sulanma özelliği | - | - | - | - | - | - | - | - | 61 | 100.00 | 5.00 |
| Toprak yapısı | - | - | - | - | - | - | - | - | 61 | 100.00 | 5.00 |
| Verimliliği | - | - | - | - | - | - | - | - | 61 | 100.00 | 5.00 |
| Şekli | 18 | 29.51 | 4 | 6.56 | - | - | 16 | 26.23 | 23 | 37.70 | 3.36 |
| Üzerinde yetiştirilen ürünler | 1 | 1.64 | - | - | - | - | 7 | 11.48 | 53 | 86.88 | 4.82 |
| Tapu ve kadastro işlemlerinin yapılmış olması | - | - | - | - | - | - | 7 | 11.48 | 54 | 88.52 | 4.89 |
| Yol durumunun iyi ve ulaşımının kolay olması | - | - | - | - | - | - | - | - | 61 | 100.00 | 5.00 |
| Satanların borçlu olması ve satışı zorunlu olarak yapmaları | 20 | 32.79 | - | - | 3 | 4.92 | 18 | 29.50 | 20 | 32.79 | 3.30 |
| Satın alanlara ödemedede kolaylık sağlanması | - | - | - | - | 2 | 3.28 | 17 | 27.87 | 42 | 68.85 | 4.66 |
| Satın alanların tutum ve davranışları | 24 | 39.34 | 3 | 4.92 | - | - | 15 | 24.59 | 19 | 31.15 | 3.03 |
| Yakın akraba ve/veya arkadaşların arabuluculuk yapması | 16 | 26.23 | 5 | 8.20 | - | - | 25 | 40.98 | 15 | 24.59 | 3.30 |
| Alıcıların ve satıcıların yakınlık dereceleri | 21 | 34.43 | 8 | 13.11 | - | - | 19 | 31.15 | 13 | 21.31 | 2.92 |

Çizelge 8. Üreticilerin arazi alımı ile ilgili tutum ve davranışları**Table 8.** Farmers' attitudes and behaviors about purchasing land

| İfadeler | Kesinlikle katılmıyorum (1) | | Katılmıyorum (2) | | Fikrim yok (3) | | Katılıyorum (4) | | Kesinlikle katılıyorum (5) | | Ort. |
|---|-----------------------------|-------|------------------|-------|----------------|------|-----------------|-------|----------------------------|-------|------|
| | n | % | n | % | n | % | n | % | n | % | |
| Ekonomik durumum iyi olursa arazi satın alabilirim. | 4 | 6.56 | 4 | 6.56 | - | - | 4 | 6.56 | 49 | 80.32 | 4.48 |
| Yörede işgücü yeterliyse arazi satın alabilirim | 6 | 9.84 | 5 | 8.20 | 2 | 3.28 | 3 | 4.92 | 45 | 73.76 | 4.25 |
| Uygun fiyatı olan arazi bulursam satın alabilirim. | 4 | 6.56 | 2 | 3.28 | - | - | 8 | 13.11 | 47 | 77.05 | 4.51 |
| Köydeki prestijim artar düşüncesiyle arazi satın alırım. | 40 | 65.57 | 2 | 3.28 | 1 | 1.64 | 3 | 4.92 | 15 | 24.59 | 2.20 |
| Uygun kredi imkanı olursa arazi satın alabilirim. | 16 | 26.23 | 3 | 4.92 | 2 | 3.28 | 4 | 6.56 | 36 | 59.01 | 3.67 |
| Ürün fiyatları artarsa arazimi genişletmek için arazi satın alabilirim. | 15 | 24.59 | 2 | 3.28 | - | - | 5 | 8.20 | 39 | 63.93 | 3.84 |
| Devlet destekleri artarsa arazi satın alabilirim. | 18 | 29.51 | 3 | 4.92 | 1 | 1.64 | 3 | 4.92 | 36 | 59.01 | 3.59 |
| Arazi satın alırsam köydeki arazilerden satın alırım. | 7 | 11.48 | 9 | 14.75 | 1 | 1.64 | 4 | 6.56 | 40 | 65.57 | 4.00 |
| Kiraya vermek için arazi satın alabilirim. | 51 | 83.60 | 2 | 3.28 | - | - | 1 | 1.64 | 7 | 11.48 | 1.54 |
| İşletmemi büyütme için arazi satın alabilirim. | 15 | 24.59 | 2 | 3.28 | 1 | 1.64 | 5 | 8.20 | 38 | 62.29 | 3.80 |
| Daha verimli arazi bulursam satın alırım. | 10 | 16.39 | 1 | 1.64 | 2 | 3.28 | 2 | 3.28 | 46 | 75.41 | 4.20 |
| Tarımsal mekanizasyon kullanımını artırmak için arazimi genişletebilirim. | 23 | 37.70 | 6 | 9.84 | 1 | 1.64 | 8 | 13.11 | 23 | 37.71 | 3.03 |
| Arazi satın alırsam aldığım araziye tarımsal amaçlı kullanırım. | 2 | 3.28 | 3 | 4.92 | 1 | 1.64 | 6 | 9.84 | 49 | 80.32 | 4.59 |
| Ödeme şartları uygunsa arazi satın alabilirim. | 10 | 16.39 | 2 | 3.28 | 1 | 1.64 | 2 | 3.28 | 46 | 75.41 | 4.18 |
| Yola yakın bir arazi bulursam satın alabilirim. | 8 | 13.11 | - | 0.00 | - | - | 2 | 3.28 | 51 | 83.61 | 4.44 |
| Pazara yakın bir arazi bulursam satın alabilirim. | 11 | 18.03 | 2 | 3.28 | 1 | 1.64 | - | - | 47 | 77.05 | 4.15 |
| Satın alacağım arazide daha önce hangi ürünlerin yetiştirildiği benim için önemlidir. | 20 | 32.79 | 2 | 3.28 | - | - | 6 | 9.84 | 33 | 54.09 | 3.49 |
| Girdi fiyatları düşerse arazi satın alabilirim. | 24 | 39.34 | 4 | 6.56 | 3 | 4.92 | 2 | 3.28 | 28 | 45.90 | 3.10 |
| İşletme bütünlüğüm bozulur diye arazi satın almam. | 21 | 34.43 | 7 | 11.48 | 1 | 1.64 | 9 | 14.75 | 23 | 37.70 | 3.10 |
| Koşullar ne olursa olsun arazi satın almayı düşünmüyorum. | 42 | 68.85 | 3 | 4.92 | 2 | 3.28 | 3 | 4.92 | 11 | 18.03 | 1.98 |

Çizelge 9. Üreticilerin arazi satışı ile ilgili tutum ve davranışları
Table 9. Farmers' attitudes and behaviors about sale of land

| İfadeler | Kesinlikle katılmıyorum (1) | | Katılmıyorum (2) | | Fikrim yok (3) | | Katılıyorum (4) | | Kesinlikle katılıyorum (5) | | Ort. |
|---|-----------------------------|-------|------------------|-------|----------------|-------|-----------------|-------|----------------------------|-------|------|
| | n | % | n | % | n | % | n | % | n | % | |
| İşlemediğim arazileri satmam ekonomik yarar sağlayabilir. | 25 | 40.98 | 5 | 8.20 | 3 | 4.92 | 8 | 13.11 | 20 | 32.79 | 2.89 |
| İşlemediğim arazileri satmaktansa kiraya vermem daha iyi olur. | 21 | 34.43 | 5 | 8.20 | 2 | 3.28 | 12 | 19.67 | 21 | 34.42 | 3.11 |
| Ekonomik açıdan zorlanırsam arazilerimin bir kısmını satabilirim. | 8 | 13.11 | 2 | 3.28 | - | - | 7 | 11.48 | 44 | 72.13 | 4.26 |
| Arazilerimin bir kısmını satarsam işletmem küçülür. | 3 | 4.92 | 2 | 3.28 | 2 | 3.28 | 4 | 6.56 | 50 | 81.96 | 4.57 |
| Arazilerimin bir kısmını satmam kredi kullanmamı güçleştirebilir. | 12 | 19.67 | 3 | 4.92 | 8 | 13.11 | 4 | 6.56 | 34 | 55.74 | 3.74 |
| Arazilerimden bir kısmını satacakсам köyden birilerine satarım. | 22 | 36.06 | 7 | 11.48 | - | - | 7 | 11.48 | 25 | 40.98 | 3.10 |
| Arazilerimden verimsiz olanları satabilirim. | 27 | 44.26 | 4 | 6.56 | 3 | 4.92 | 5 | 8.20 | 22 | 36.06 | 2.85 |
| Arazilerimden suyu olmayanları satabilirim. | 29 | 47.54 | 4 | 6.56 | 4 | 6.56 | 5 | 8.20 | 19 | 31.14 | 2.69 |
| Arazilerimi istenen işgücü bulamazsam satabilirim. | 34 | 55.74 | 2 | 3.28 | 1 | 1.64 | 5 | 8.20 | 19 | 31.14 | 2.56 |
| Arazi işleyecek alet-ekipman güçlüğü yaşarsam satabilirim. | 41 | 67.21 | 4 | 6.56 | 1 | 1.64 | 1 | 1.64 | 14 | 22.95 | 2.07 |
| İyi fiyat veren olursa arazi satabilirim. | 36 | 59.02 | - | - | 1 | 1.64 | 1 | 1.64 | 23 | 37.70 | 2.59 |
| İklim değişikliği (kuraklık, sel. don vb.) olursa arazi satabilirim. | 44 | 72.13 | 3 | 4.92 | 3 | 4.92 | 5 | 8.20 | 6 | 9.83 | 1.79 |
| Girdi fiyatları yükselirse arazi satabilirim. | 43 | 70.49 | 4 | 6.56 | 1 | 1.64 | 3 | 4.92 | 10 | 16.39 | 1.90 |
| Tarımı bırakmayı düşünürsem arazi satışı yaparım. | 36 | 59.01 | 2 | 3.28 | 1 | 1.64 | 3 | 4.92 | 19 | 31.15 | 2.46 |
| Şehre göç edersem arazi satabilirim. | 41 | 67.21 | 3 | 4.92 | 1 | 1.64 | 2 | 3.28 | 14 | 22.95 | 2.10 |
| Arazimi satarsam peşin ödemeyle satarım. | 1 | 1.64 | - | - | 1 | 1.64 | 1 | 1.64 | 58 | 95.08 | 4.89 |
| Arazimi satarken alacak kişinin kullanım amacı benim için önemli olmaz. | 36 | 59.01 | - | - | 1 | 1.64 | 4 | 6.56 | 20 | 32.79 | 2.54 |
| Köydeki itibarım azalır düşüncesiyle arazi satmam. | 39 | 63.93 | 6 | 9.84 | 1 | 1.64 | 4 | 6.56 | 11 | 18.03 | 2.05 |
| Koşullar ne olursa olsun arazi satışı yapmam. | 23 | 37.70 | 7 | 11.48 | - | - | 7 | 11.48 | 24 | 39.34 | 3.03 |

Üreticilerin Arazi Alım-Satımında Öncelik Verdiği Kriterlerin Analizi

Araştırmada üreticilerin arazi alım-satımında öncelik verdiği kriterleri ortaya koymak amacıyla Bulanık Eşli Karşılaştırma (BEK) yönteminden yararlanılmıştır. Bu aşamada üreticilerin arazi alım -satımlarında; sahip oldukları ekonomik koşullarının, iklim değişikliklerinin, tarımsal desteklerin, girdi fiyatlarındaki değişmelerin, göç etme durumlarının ve miras paylaşımı ile ilgili hususların etkili olabileceğine karar verilmiştir. Bu nedenle araştırmada üreticilerden arazi alım-satımlarında aşağıdaki kriterler arasında eşli karşılaştırmalar yapılması istenmiştir.

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| 1. Ekonomik koşullar | 4. Girdi fiyatları |
| 2. İklim değişiklikleri | 5. Göç durumu |
| 3. Tarımsal destekler | 6. Miras paylaşımı |

BEK yöntemi sonuçlarına ilişkin tanımlayıcı istatistikler Çizelge 10 ve 11'de verilmiştir. Elde edilen ağırlıklara göre arazi alım-satımında etkili kriterler büyükten küçüğe sıralanmıştır. Üreticilerin arazi satın almada en çok önem verdikleri kriter ekonomik koşulları

olarak saptanmıştır. Tarımsal destekler ikinci, iklim değişiklikleri ise üçüncü sırada gelmektedir. Önem verilen en son kriter ise miras paylaşımıdır (Çizelge 10). Friedman testi sonuçlarına göre tercihler arasında istatistiksel olarak anlamlı bir fark vardır. Bu sonuca göre, satın alma kararıyla ilgili bazı kriterlerin, diğerlerinin üzerinde tercih edildiğini söylemek mümkündür. Kendall's W değeri 0.418 olarak belirlenmiştir. Dağılıma giren değişkenler üst başlığı temsil etmektedir.

Üreticilerin arazi satmada en çok önem verdikleri kriter de yine ekonomik koşulları olarak saptanmıştır. İklim değişiklikleri ikinci, tarımsal destekler ise üçüncü sırada gelmektedir. Önem verilen en son kriter ise yine miras paylaşımıdır (Çizelge 11). Friedman testi sonuçlarına göre tercihler arasında istatistiksel olarak anlamlı bir fark vardır. Bu sonuca göre, satma kararıyla ilgili bazı kriterlerin, diğerlerinin üzerinde tercih edildiğini söylemek mümkündür. Kendall's W değeri 0.381 olarak belirlenmiştir. Dağılıma giren değişkenler yine üst başlığı temsil etmektedir.

Araştırmada yapılan Wilcoxon ilişkili iki Örneklem testi sonuçlarına göre; ekonomik koşullar, tarımsal destekler, iklim değişiklikleri, göç durumu ve miras paylaşımı arazi alım ve satımında farklı etkinliğe sahip

değildir ($p>0.05$). Buna karşın girdi fiyatlarının arazi alım ve satımında farklı etkinliğe sahip olduğu saptanmıştır ($p<0.05$). Girdi fiyatları arazi alım kararında arazi satış kararına göre daha etkilidir.

Çizelge 10. Arazi almada kriter tercihleri

Table 10. Criterion preferences for purchasing of land

| Kriterler | Ortalama | Standart sapma | Minimum | Maksimum |
|----------------------|----------|----------------|---------|----------|
| Ekonomik koşullar | 0.84 | 0.17 | 0.39 | 1.00 |
| Tarımsal destekler | 0.38 | 0.18 | 0.08 | 0.78 |
| İklim değişiklikleri | 0.37 | 0.15 | 0.02 | 0.73 |
| Girdi fiyatları | 0.33 | 0.13 | 0.06 | 0.65 |
| Göç durumu | 0.28 | 0.17 | 0.00 | 0.68 |
| Miras paylaşımı | 0.26 | 0.11 | 0.10 | 0.47 |

Friedman testi $p<0.01$ için anlamlıdır. Kendall's W: 0.418

Çizelge 11. Arazi satmada kriter tercihleri

Table 11. Criterion preferences for selling of land

| Kriterler | Ortalama | Standart sapma | Minimum | Maksimum |
|----------------------|----------|----------------|---------|----------|
| Ekonomik koşullar | 0.82 | 0.21 | 0.27 | 1.00 |
| İklim değişiklikleri | 0.37 | 0.16 | 0.08 | 0.92 |
| Tarımsal destekler | 0.34 | 0.12 | 0.17 | 0.76 |
| Girdi fiyatları | 0.30 | 0.18 | 0.06 | 0.95 |
| Göç durumu | 0.29 | 0.12 | 0.00 | 0.68 |
| Miras paylaşımı | 0.29 | 0.16 | 0.04 | 0.71 |

Friedman testi $p<0.01$ için anlamlıdır. Kendall's W: 0.381

TARTIŞMA ve SONUÇ

Araştırma sonuçlarına göre üreticiler yakın zamanda parsel bazında arazi satın almış veya satmışlardır. Dolayısıyla bazı üreticilerin işletmesi küçülürken, bazı üreticiler işletmelerini büyütme çabasıdadır. Üreticiler çeşitli faktörlerin etkisiyle arazi satın alma ya da satma eğilimi gösterebilmektedir. Özellikle ekonomik koşullar bu konuda belirleyicidir. Diğer önemli faktörler ise iklim değişikliği ve tarımsal destekler olarak belirlenmiştir.

6537 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile tarım işletmelerinin sınıflandırılması, korunması ve asgari büyüklüklerin belirlenmesi hedeflenmiştir. Arazilerin miras yoluyla bölünmesinin önlenmesiyle üretim maliyetlerinin azaltılması, tarımsal üretimde ise verimlilik artışı sağlanması hedeflenmektedir. Bir diğer beklenti ise, verimlilik artışıyla devletin tarımsal desteklere daha az kaynak aktaracak olmasıdır. Ayrıca üretim artışı ve maliyetlerin azalmasıyla birlikte tarım ürünleri fiyatlarında düşüşler olması beklenmektedir. Aynı kanunla tarım işletmesinin ve tarım arazisi mülkiyetinin bir mirasçıya ve norm büyüklükleri karşılaması durumunda birden fazla mirasçıya devrine olarak tanınmaktadır. Bu konudaki uygulanabilirliği

arttırmak için bölgelere göre norm işletme büyüklükleri sağlıklı saptanmalıdır. Bununla birlikte, kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerlerin ve tarım dışı kullanım izni verilecek yerlerin belirlenmesinde mutlaka Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının görüş ve izni alınmalıdır.

Yörelere düzeyinde arazi sınıflandırması ve asgari büyüklüklerinin belirlenebilmesinde toprak haritalarına da ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle veri tabanının güncellenmesi ve Türkiye genelinde toprak etüt ve haritalama çalışmalarının yapılması gerekmektedir. Asgari tarımsal arazi büyüklüğünün sağlanmasında toplulaştırma projelerinden de yararlanılabilecektir. Toplulaştırma uygulamalarında, tahsisli araziler asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki araziler ile birleştirilerek asgari büyüklükte yeni tarımsal araziler oluşturulabilecektir.

Genç nüfusun tarımla uğraşmak istememesi ve göç kırsal kesimde arazi satışını da arttırmaktadır. Bu nedenle tarıma yapılan desteklerin sonuçları üretici ve yörelere düzeyinde yapılacak araştırmalarla ortaya konmalı ve en uygun destekleme politikaları saptanarak köyden kente göç önlenmelidir. Son dönemde Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı genç çiftçilere 30.000 TL hibe desteği uygulaması başlatmıştır. Bu kapsamda,

2016/16 No'lu "Kırsal Kalkınma Destekleri Kapsamında Genç Çiftçi Projelerinin Desteklenmesi Hakkında Tebliğ" 05.04.2016 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kemalpaşa ilçesi gibi birçok bölgede sanayi tesisleri tarım arazileri üzerinde kurulmakta, ekonomik koşullar ve yüksek fiyatlarla satış nedeniyle üreticiler tarım arazilerini satmak durumunda kalmaktadır. Bu durumu önlemek için ülke genelinde sürdürülebilir bir arazi politikası oluşturulmalıdır. Arazi haklarının güvence altında olması, araziye yatırımın ve arazinin gelişiminin desteklenmesi için gerekli bir koşuldur. Adaleti geliştirmek ve tarımsal üretkenliği arttırmak için tarım dışı amaçlı arazi edinimini zorlaştırılmalı ve araziyle ilgili hakların güvenliği arttırılmalıdır (Yomralıoğlu ve Çete, 2005).

Sonuç olarak: gerek araştırma bölgesinde, gerek ülke genelinde tarımsal yapıdaki bozuklukların

çözümenebilmesi ve tarım arazilerinin etkin kullanılabilmesi için kısa ve uzun vadeli önlemler alınması gerektiği açıktır. Ancak bu önlemlerin uygulanabilir olması da önemlidir. Kırsal kesimdeki nüfus giderek azalmaktadır ve bu kesimde tarımla uğraşanlar daha fazla desteklenmelidir. Türkiye'de bölgelere göre ürün deseni farklılık göstermektedir ve asgari işletme büyüklüklerinin her bölge için ayrı ayrı belirlenmesi gerekmektedir. Ayrıca arazisi yeterli olmayan üreticilere arazi sağlanması da hedeflenmelidir. Bu uygulama bölgeler düzeyinde yapılacak toplulaştırma çalışmalarıyla da yararlı sonuçlar verebilecektir.

TEŞEKKÜR

Bu araştırma TÜBİTAK 2209-A projeleri kapsamında desteklenmiştir. Araştırmaya finansal destek sağlayan TÜBİTAK'a ve anket sorularına sabırla yanıt veren yöre üreticilerine teşekkür ederiz.

KAYNAKLAR

- Aliefendioğlu, Y. 2011. Türkiye'de koruma alanlarındaki taşınmazların kullanımı ve koruma statülerinin taşınmaz piyasaları ve değerlerine etkileri: Muğla ili örneği, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Armağan, G. and A. Özden. 2009. Entrepreneurial Attitudes and Behaviours in Small-Scale Dairy Farms in Turkey. III EAAE-IAAE Seminar- Small Farms: Decline or Persistence. June 26-29, University of Kent, Canterbury, UK.
- Bedestenci, H.Ç. ve H. Vuruş. 2000. Ceyhan ovası tarım işletmelerinde arazi piyasası, KSÜ Fen ve Mühendislik Dergisi, 3(2):154-162.
- Demirci, R., H. Tanrıvermiş ve Y. Aliefendioğlu. 2008. Türkiye'de arazi yönetimi ve piyasası: temel özellikleri, yasal ve kurumsal düzenlemeler, sorunlar ve değerlendirme çalışmaları üzerine etkileri, TTK Üçüncü Sektör Kooperatifçilik Dergisi, 142(4):38-63.
- Engindeniz, S. 2013. Yeni kanun değişiklikleri tarım arazilerini nasıl etkiliyor?, Tarlasera, 34:90-94.
- Gençler, F. ve M.M. Artukoğlu. 2003. Türk Tarımı Açısından Doğrudan Gelir Desteği Sisteminin Değerlendirilmesi: Akhisar İlçesi Örneği, İzmir Ticaret Borsası Yayın No:79, İzmir, 109 s.
- Günden, C. 2005. Bireysel işletme, grup ve bölge bazında uygulamaya elverişli esnek üretim planlarının bulanık çok amaçlı doğrusal programlama yöntemiyle elde edilmesi üzerine bir araştırma: İzmir ili Torbalı ilçesi örneği, Doktora Tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, İzmir.
- Günden, C. ve B. Miran. 2007. Bulanık eşli karşılaştırma yöntemiyle çiftçilerin amaç hiyerarşisinin belirlenmesi üzerine araştırma, Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 20(2):183-191.
- Klir, G.J. and B. Yuan. 1995. Fuzzy Sets and Fuzzy Logic: Theory and Application. Prentice Hall, New Jersey, 574 p.
- Newbold, P. 1995. Statistics for Business and Economics, Prentice-Hall, New Jersey, 887 p.
- Özden, A., G. Armağan ve Y.B. Şimşek. 2014. Avrupa Birliği ülkelerinde kırsal kalkınma göstergeleri (2007-2013). Türkiye XI. Tarım Ekonomisi Kongresi, 03-05 Eylül 2014, Samsun, 1: 247-255.
- Öztürk Çoşar, G. 2013. Menemen ilçesinde sulu tarla arazilerinin değerlerini etkileyen faktörlerin saptanması üzerine bir araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, İzmir.
- Pedrycz, W. and F. Gomide. 1998. An Introduction to Fuzzy Sets. The MIT Press, Massachusetts, 465 p.
- Tanaka, K. 1997. An Introduction to Fuzzy Logic for Practical Applications. Springer-Verlag, New York, 138 p.
- Yomralıoğlu, T. ve M. Çete. 2005. Türkiye için sürdürülebilir bir arazi politikası ihtiyacı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 28 Mart - 1 Nisan 2005, Ankara.