



# İKT102 İKTİSADA GİRİŞ II

**Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU**

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü



INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL

DOÇ. DR. YEŞİM ALİEFENDİOĞLU



# ARAZİ VE RANT

- ❑ Arazi veya doğal kaynaklar, emek faktörü gibi üretimin ana ögesidir. Çünkü üretim için mutlaka, arazi ve emek faktörünün bir araya gelmesi gerekir.
- ❑ Arazi faktörünün bir başka özelliği de orijinal olmasıdır. Arazi, daha sonra üretilmiş üretim faktörü olmayıp doğada daima vardır.
- ❑ **Arazi Veya Doğal Kaynaklar**
  - Arazi «insanın üretim esnasında doğada hazır bulduğu ya da doğanın üretim için kendisine kazandırdığı tüm yararlı ögeler» anlamına gelmektedir.
  - Ögelerin başlıcaları olarak mal ve hizmet üretiminde emeğin üzerine uygulandığı her çeşit toprak (özellikle tarım arazileri, fabrika ve işyeri arsaları, yerleşim alanları gibi), yeraltı zenginlikleri, ormanlar, akarsular, denizler, göller ve güneş enerjisi sayılabilir (Dinler Z., 2016).



# EMEK VE ÜCRET

## Rant

- Ekonomide, üretim faktörü olarak arazinin üretimden aldığı pay ya da arazinin fiyatı olarak rant, arazi faktöründen belirli bir süre faydalanabilmek için ödenen bedeldir.
- Yalnız bir tarla, bir ev ya da bir fabrika kiraya verildiğinde, sağlanan kira geliri içinde faiz gelirin de olduğunu dikkate almak gerekir. Zira rant, arazi faktörünün doğadaki ilk şekliyle, başka bir deyişle orijinal durumu ile kullanılması karşılığı ödenen bedeldir.
- Ekonomik anlamda rantı hesaplamak için hiçbir çaba sarf edilmemiş, herhangi bir arazinin kiralanması sonucu elde edilen gelirden, o arazinin üretim yapılacak hale gelebilmesi için yapılmış olan yatırımların karşılığı olan faizin çıkarılması gerekir. Bu şekilde «çıplak rant»a ulaşılır.



# EMEK VE ÜCRET

- **Rant teorisinin temel varsayımları:**
- **Azalan Verimler Kanunu:** Bir ülkede nüfus arttıkça artan nüfusun, üretime açılmış olan mevcut topraklar üzerinde üretim yapmak zorunda kalması, aynı toprak parçası üzerinde daha çok kişinin üretimde görev alması sonucunu da doğurmaktadır. Bu durum, tarımda çalışanların verimliliğinin düşmesine ve dolayısıyla üretim maliyetinin yükselmesine neden olmaktadır.
- Ekonomide nüfus arttıkça azalan verimlerin ortaya çıkmasını engellemek için yeni arazilerin üretime açılması gerekmektedir (Dinler Z., 2016)..



# EMEK VE ÜCRET

- **Rant teorisinin temel varsayımları:**
- **Nüfus Artışı ve Daha Az Verimli Toprakların Üretime Açılması:** Toprakların verimlilikleri aynı değildir. Önceleri en verimli topraklar üretime açılırken, nüfus artışına paralel olarak daha az verimli araziler üretime açılmaktadır.
- **Piyasada Tek Fiyat Olması:** Tam rekabet koşullarının cari olduğu piyasada, her tarımsal ürünün tek fiyatı vardır. Bu fiyat ise, en verimsiz toprakta üretim yapan çiftçinin maliyet fiyatına eşittir (Dinler Z., 2016)..



# EMEK VE ÜCRET

## ❑ Mutlak Rant ya da Kıtlik Rantı

- Mutlak rant, arazi faktörünün gereksinmelere göre kıt olmasından kaynaklanmaktadır.
- Eğer arazi gereksinmeleri karşılayacak kadar bol olsaydı, arazinin farklı özelliğinin olmasından dolayı, sadece diferansiyel rant doğacaktır. Oysa nüfus artışına paralel olarak mevcut arazi varlığı gereksinmeleri karşılamak için yetersiz olmaya başladığı andan itibaren ise, araziye sahip olanlar, ayrıca kıt olan araziye sahip oldukları için rant geliri almaya başlamışlardır. Bu ranta kıtlik ya da mutlak rant adı verilir (Dinler Z., 2016).



# EMEK VE ÜCRET

- Rant, arazi faktörüne orijinal durumunda kullanılması karşılığı ödenen bedeldir. Bu bağlamda rant, arazi sahiplerinin hiçbir çaba göstermeden üretimden aldıkları payı göstermektedir. Bu nedenle rantın belirlenebilmesi için, arazi parçası üzerinde üretilen bir ürünün üretiminde diğer faktörlerde (emek, sermaye, girişim) kullanılmış ise, bu faktörlerin paylarının elde edilen toplam gelirden ayrılması gerekir (Dinler Z., 2016).
- $Rant = Gelir - (ücret + kâr + faiz)$



# EMEK VE ÜCRET

- Üretim için sadece A arazisine gereksinim olması halinde, ürünün piyasa fiyatı üretim maliyetine karşılık geleceği için araziye bir kira ödenmeyecek ya da kısaca rant oluşmayacaktır. Çünkü bütün arazi işletmecileri eşit derecede verimli yeni alanları kullanıma açabilecektir.
- Ricardo'ya göre B arazisinin üretimde kullanılmaya başlanmasından önce, bu araziler üzerinde üretim yapmaya karşılık gelen daha yüksek birim ürün maliyetlerini içerecek kadar ürün fiyatları yükselmiş olmalıdır. Ürün fiyatları yükseldiğinde, arazi işleme B derecedeki arazilere yönelmekte ve bu arazilerin ekonomik kullanım için uygun hale geldiğini vurgular (Dinler Z., 2016).

Arazinin Üretim Kapasitesi ve  
Giderek Daha Düşük Verimlilik  
Deresindeki Arazilerin Üretim  
Açılmasıyla Artan Rant Tutarı

