

تحلیل اثرات فضایی بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی (مطالعه موردی: شهرستان مریوان، بخش خاو و میرآباد)

علی پورعزیزی^۱، زهرا احمدی پور^{۲*}، ابوالفضل مشکینی^۳

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد، برنامه‌ریزی آمایش سرزمین، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
۲. استاد، رشته برنامه‌ریزی آمایش سرزمین، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
۳. استادیار، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

دریافت: ۹۵/۷/۶ پذیرش: ۹۶/۳/۶

چکیده

بازار زمین یکی از اصلی‌ترین مکانیسم‌های تأثیرگذار بر چگونگی تخصیص زمین بین کاربردها و کاربران مختلف است. مطالعات بسیاری مبتنی بر نقش بازار در ارتقاء کیفیت تخصیص زمین صورت گرفته است. پیش‌شرط بازار زمین را چون سایر کالاهای معمول در نظر می‌گیرد، ولی با بررسی ماهیت زمین می‌توان به ویژگی‌هایی اشاره کرد که بر عملکرد بازار در حوزه زمین تأثیرگذار است. از سوی دیگر در تحلیل عملکرد بازار زمین باید ویژگی‌ها و شرایط خاص اقتصادی منطقه را نیز مورد توجه قرار داد. از این‌رو مقاله حاضر در صدد تحلیل اثرات فضایی بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی است. داده‌های حاصل از پرسش‌نامه گویایی این واقعیت است که منبع سرمایه موجود در بازار زمین منطقه در سطح ملی ناشی از درآمدهای نفتی تزریق شده به واسطه دولت و در سطح محلی مربوط به مبادلات مرزی است. این ویژگی اصلی‌ترین تفاوت اقتصاد منابع‌محور منطقه با یک اقتصاد سرمایه‌داری پیشرفته است، همچنین از طریق تصاویر ماهواره‌ای به‌روزترین ورژن ArcBruTile.07 و مشاهدات دقیق میدانی نسبت به پهنه‌بندی معاملات صورت گرفته با در نظر گرفتن سه متغیر تقطیع زمین، تغییر کاربری کشاورزی و احداث خانه‌های دوم غیرقانونی در یک دوره ۱۵ ساله ۱۳۸۰-۱۳۹۵ اقدام شده است. نتایج حاصل از این مقاله حاکی از آن است که بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی مؤثر بوده است.

واژگان کلیدی: بازار زمین، اثرات فضایی، ناپایداری اقتصاد کشاورزی زمین، بخش خاو و میرآباد.



مقدمه

مفهوم زمین دربرگیرنده کارکردهای مختلفی است که معمولاً در قالب دسته‌هایی چون، محیطی، اقتصادی، اجتماعی و معنوی طبقه‌بندی می‌شود. زمین در هر یک از دسته‌های مطرح شده دارای تعریف و مفهومی است که از هدف و نیازهای آن ناشی می‌شود. زمین در مفهوم زیست‌محیطی به عنوان خاک، یک صافی برای آلودگی، فیلتری برای زهکشی آب و به عنوان زیستگاه حیات وحش نگرسته می‌شود. در این مفهوم پیوندی بین هیدرولوژی، اتمسفر و اقلیم برقرار می‌شود. در مفهوم اقتصادی می‌توان زمین را به عنوان فضایی کمیاب برای مکان‌یابی فعالیت‌های تولیدی، زیرساخت‌ها و مکان‌های مسکونی تصور کرد. زمین در فعالیت کشاورزی به عنوان خاک حاصل‌خیز که مواد ارگانیک و غیرارگانیک را برای کشاورزی مهیا می‌کند، به عنوان یک ذخیره، دارایی، چون یک منبع ارزش زیباشناسی و ارائه خدمات عمل می‌کند. در سطح اجتماعی داشتن و مالکیت زمین به عنوان منبع پرستیژ و سازمان‌دهنده اصلی روابط اجتماعی-اقتصادی است. اهمیت و ماهیت زمین به نوعی است که زمین در برخی از فرهنگ‌ها الهه‌ای است که مردم را کنترل می‌کند (الی^۱ و وروین^۲، ۱۹۴۸؛ رنه^۳، ۱۹۴۷؛ بارلوو^۴، ۱۹۸۶؛ رندال^۵ و کسل^۶، ۱۹۸۵). (FAO, 1995)

این دسته‌بندی‌های متعدد از مفهوم زمین در رشته‌های مختلف ناشی از اهمیت زمین به عنوان بستر تمام فعالیت‌های بشر است. در کل می‌توان بیان کرد زمین بستری برای تخصیص تمام منابع موجود است، تخصیص نامناسب زمین به ناچار موجب تخصیص نامناسب تعداد زیادی از عملکردهای ارزشمند می‌شود (یورگنسن^۷ و سایم^۸، ۲۰۰۶: ۶).

زمین در مطالعات اقتصادی جایگاه ویژه‌ای در وضعیت توسعه‌یافتگی کشورها داشته است. زمین در مطالعات اولیه اقتصادی به عنوان محیط فیزیکی بشر و یکی از سه عامل سنتی اولیه تولید (زمین، کار و سرمایه) شناخته شده است (دلی^۹ و کب^{۱۰}، ۱۹۸۹: ۹۷). حتی در دیدگاه مرکانتلیستی با تمام گرایش‌های خود به تجاری‌سازی از حارسان خود که دو عنصر پایه‌ای تولید

1. Ely
2. Wehrwein
3. Renne
4. Barlowe
5. Randall
6. Castle
7. Jorgensen
8. Syme
9. Daly
10. Cobb

یعنی زمین و نیروی کار است در برابر تبدیل شدن به هدف تجاری محافظت کرده‌اند (پلانی، ۱۹۵۷:۶۹). کشاورزی در اقتصاد مورد نظر فیزیوکرات‌ها در روند رشد اقتصادی به دلیل توانایی منحصر به فرد برای عایدی یک محصول خالص با مازاد قابل عرضه بیش از هزینه آن متغیر کلیدی است (میک، ۱۹۶۲:۱۹). براساس ایده فیزیوکرات‌ها محصولات کشاورزی و محصول خالص حاصل از زمین سطوح کلی فعالیت‌های اقتصادی را تعیین می‌کند (هنی، ۱۹۶۴:۱۸۲). افزایش در محصول خالص موجب سرمایه‌گذاری زمین‌داران در راستای بهبود زمین و نتیجه نهایی این فرآیند دستیابی به سطح حداکثر محصولات پایدار با منابع و تکنیک موجود کشورهاست (میک، ۱۹۶۲:۲۱)، همچنین فیزیوکرات‌ها مازاد اقتصادی را به زمین نسبت می‌دادند. با آغاز انقلاب صنعتی و فزونی بخش صنعتی در اقتصاد کشورهای توسعه‌یافته توجه به نقش کشاورزی نسبت به مراحل پیشین به عنوان فاکتور تعیین‌کننده کاهش یافت. این روند هم‌زمان با گسترش فناوری و توانایی بشر در تغییر کیفیت زمین همراه بوده است. هر چند در برخی از دوره‌ها و نظریه‌ها گرایش به نادیده گرفتن اهمیت زمین در اقتصاد شکل گرفته است، اما با گسترش ابعاد جدید زمین و نقش آن در اقتصاد هر روز توجه بیشتر را به خود جلب می‌کند. امروزه مفاهیم مختلفی در باب زمین از قبیل خاک مولد کشاورزی، محیط، منبع و فضای زیرساخت‌ها، حمل و نقل و مستغلات در رشته‌های مختلف گسترش یافت (ا.کالاگان، ۱۹۹۶:۲۴).

اگر چه مانند فیزیوکرات‌ها نمی‌توان کشاورزی را تعیین‌کننده سطوح کلی فعالیت‌های اقتصادی دانست، اما نباید این واقعیت که مازاد حاصل از کشاورزی منجر به شکل‌گیری انقلاب صنعتی و توسعه کشورهای اروپایی شد را نادیده گرفت. اهمیت امروزی کشاورزی در رابطه با کشورهای در حال توسعه و توسعه‌نیافته کمتر از این وضعیت تاریخی کشورهای صنعتی نیست و به عنوان یکی از بخش‌های مهم و عملی در فرآیند توسعه اقتصادی این کشورها باید مورد نظر قرار گیرد.

در سال‌های اخیر بازار زمین به عنوان یکی از اصلی‌ترین مکانیسم‌های تأثیرگذار بر زمین توجه محققان بسیاری را در سراسر دنیا به خود جلب کرده، همچنین طیف گسترده‌ای از رویکردهای تحلیلی را به خود اختصاص داده است (هایلا، ۱۹۹۱:۳۴۵). بازار زمین حوزه

-
1. Polanyi
 2. Meek
 3. Haney
 4. O'Callaghan
 5. Haila



فعالیت‌های انسان در رابطه با خرید، فروش، اجاره و تضمین زمین را شامل می‌شود (والاس^۱، ۱۳۵:۲۰۰۶). بازار زمین به منظور تخصیص زمین و منابع مشابه به فرصت‌های مصرفی، سرمایه‌گذاری و تضمین امنیت است (همان، ۱۳۴). آن‌چه از استدلال‌ها و تحقیقات صورت گرفته در این زمینه به دست آمده است، بازار زمین موجب ارتقاء بخش کشاورزی و رشد اقتصادی جوامع توسعه نیافته و در حال توسعه می‌شود، بخشی که بیشترین اهمیت را در مراحل اولیه رشد اقتصادی و تضمین امنیت غذایی هر کشوری را داراست. چنین بازاری می‌تواند تأثیرات مثبت و منفی بسیاری بر عملکرد فضا داشته باشد، و در روند رشد اقتصادی مؤثر واقع شود. این تحقیق به دنبال پاسخ‌گویی به این پرسش است که اثرات فضایی بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی در بخش خاو و میرآباد چگونه است؟

۱. پیشینه تحقیق

با توجه به اهمیت موضوع بازار زمین در فرایند توسعه اقتصادی کشورها به تازگی مطالعات متعددی در جهان صورت گرفته است. به نظر کلاوس داینینگر و همکاران^۲ (۲۰۰۱) بازار مبادله حقوق زمین به صورت موقتی یا دائمی می‌تواند ابزاری کم هزینه برای معامله مؤثر باشد، این عامل تولید (زمین) را به صورت کارآمدتری تخصیص می‌دهد. حجم و توزیع مزایای بازار زمین از طریق مبادله و مشوق‌های آن برای عوامل اقتصاد عقلایی، کارآمدی و سرمایه‌گذاری در زمین را موجب می‌شود. علاوه بر این از آنجایی که زمین یکی از بهترین دارایی‌های وثیقه‌ای موجود است، حقوق مالکیت روشن و مبادله آسان‌تر به احتمال زیاد بر ظهور بازار مالی اثر می‌گذارد. براساس این مطالعات بازار زمین نقش اساسی در توسعه اقتصادی دارد. هولدن و همکاران^۳ (۲۰۱۴) در مقاله خود در پی بررسی نقش گذشته و پتانسیل‌های آینده اصلاحات اراضی و بازار زمین در صحرای آفریقا چون پاسخی به رشد جمعیت در فرآیند تشدید کاربری زمین و تغییرات امرار معاش بوده است. در این تحقیق به توزیع اندازه مزارع و وجود یک رابطه معکوس بین اندازه مزارع و بهره‌وری زمین در صحرای آفریقا و پیامدهای این رابطه در کارایی و عدالت پرداخته شده است. امنیت بیشتر مالکیت زمین و حذف موانع و تقویت بازار زمین‌دارای پتانسیل‌هایی برای ایجاد مزایای بهره‌وری و عدالت بوده است. شن و همکاران^۴ (۲۰۱۵) بازار زمین در چین را به یک بازار دو سطحی به شرح زیر تقسیم‌بندی کرده‌اند، بازار اولیه که در آن عرضه زمین از طرف

1. Wallace
2. Deininger and Feder
3. Holden and Otsuka
4. Chen, Wang et al

دولت قبضه شده و بازار ثانویه که در آن داد و ستد کاربران زمین صورت می‌پذیرد. در این مقاله تأثیر توسعه بازار زمین بر کاربری اراضی غیرقانونی از لحاظ تئوری تحلیل شده و سپس با ساخت یک مدل اقتصادی به سنجش اثرات این بازار دوگانه در چین پرداخته‌اند. براساس نتایج حاصل از این تحقیق گسترش مقیاس انتقال‌پذیری در بازار اولیه زمین کاربری اراضی غیرقانونی را به صورت آشکار تحریک می‌کند، ولی افزایش درجه انتقال در بازار ثانویه زمین و گسترش وسعت معاملات در بازار ثانویه زمین در درجه‌های مختلف کاهش کاربری اراضی غیر قانونی را در پی داشته است. ژان^۱ (۲۰۱۵) به ارزیابی صنعت روستایی چین پس از اصلاحات روستایی دهه ۱۹۷۰ و تجدید نظر در باره نقش مالکیت پرداخته است. براساس داده‌های به‌دست‌آمده از استان جانگسو و داده‌های ملی نشان داد توسعه بازار بر مبنای جامعه‌ای پویا عاملی اصلی در توسعه سرمایه‌گذاری روستایی بوده و تضعیف آن در سال‌های اخیر سبب کاهش سرمایه‌گذاری روستایی و صنعت‌زدایی از روستاها شده است. عوامل اصلی این تغییر به دلیل سلب مالکیت در مقیاس وسیع و حمایت‌های دولتی بوده است. در این شرایط با سلب مالکیت در املاک شهری و به ویژه زمین‌های روستایی فرایند صنعت‌زدایی اتفاق افتاده و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به اجبار تعطیل شده است. مندولا و همکاران^۲ (۲۰۱۵) (۲۰۱۵) به این نکته اشاره می‌کنند که اصلاحات اراضی به این دلیل که تلاش‌های سیاسی را برای توزیع دوباره زمین از طریق رویکرد تمرکززدایی بازار اعمال می‌کند، ابزار کارآمدی جهت کاهش فقر در بیشتر کشورهای در حال توسعه است.

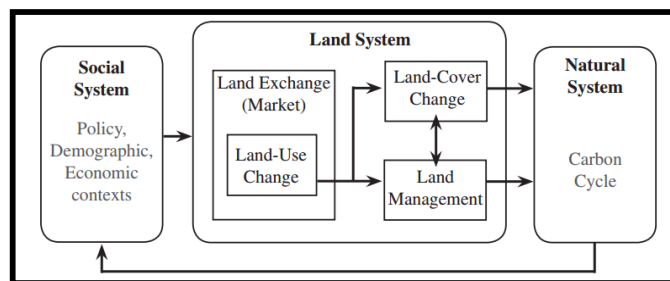
از طرفی دیگر مطالعاتی در زمینه عملکرد بازار زمین صورت گرفته است که شرایط ویژه‌ای را به این نوع بازار پیشنهاد کرده‌اند. الکساندر^۳ (۲۰۱۴) در مقاله خود به بررسی دخالت‌های اعمال شده در بازار زمین-املاک از سوی سیاست‌های برنامه‌ریزی و کاربری اراضی پرداخته است. الکساندر این پرسش‌ها را مطرح می‌کند که آیا بازار زمین (بازار زمین-املاک) یک بازار معمولی است؟ آیا بدون پیش‌شرط‌های لازم این بازار بدون نقص عمل می‌کند؟ در این مقاله الکساندر زمین را به دلیل چهار ویژگی عدم جایگزینی، محدودیت عرضه، امکان احتکار و زمین‌خواری و مداخلات عمومی از دیگر کالاهای معمولی در بازار متمایز می‌نماید. بر این اساس نتیجه‌گیری می‌کند که بازار زمین-املاک برای کارکرد صحیح به مداخلات و حمایت‌هایی نیاز دارد که توسط عوامل خصوصی و عمومی تهیه می‌شود. بازار زمین-املاک یک بازار آزاد نیست که توسط اقتصاد کلاسیک به صورت سیستمی خودجوش و به اصطلاح دست‌نارمئی کار می‌کند. به دلیل ویژگی‌های که درباره زمین یاد شد بازار زمین-املاک پیش‌شرط‌های ضروری که بازار برای

1. Zhan

2. Mendola and Simtowe

3. Alexander

کارکرد درست و عدم شکست نیازمند است را دارا نیست. بازار زمین پیامدهای اقتصادی و اجتماعی شدیدی به همراه دارد که مداخله عمومی را می‌طلبد. در تحقیق دیگری رابینسون و همکاران^۱ (۲۰۱۳) سعی کرده‌اند که اثرات بازار زمین بر کارکرد اکوسیستم را تحلیل کنند. بدین منظور مدل زیر را ارائه داده‌اند که بازار زمین در چهارچوب سیستم اجتماعی (زمینه اقتصادی، سیاسی و جمعیتی) شکل می‌گیرد، نوعیت کاربری زمین را تعیین می‌کند که نمود عملی آن در چگونگی مدیریت و پوشش زمین به چشم می‌خورد. این اثرات در نهایت بر سیستم طبیعی اثر گذاشته و کارکرد اکوسیستم را مشخص می‌کند.



شکل ۱. تأثیر بازار زمین بر تغییرات سیستم طبیعی

منبع رابینسون و همکاران، ۲۰۱۳: ۱۳۰

۲. مبانی نظری پژوهش

۳-۱- بازار زمین

کارایی و عملکرد صحیح بازار زمین بر مبنای قوانین کلی بازار فرض شده است. پیش فرض اصلی بازار زمین بر مبنای یکسان دانستن زمین مانند سایر کالاهای معمول در بازار است (الکساندر، ۲۰۱۴: ۵۳۴). بازار براساس نظر اقتصاددانان کلاسیک به عنوان کارآمدترین روش برای تخصیص منابع است، زیرا بازار رقابتی که حجم زیادی از اطلاعات شخصی مصرف‌کنندگان و تولیدکنندگان متعدد را به منظور تنظیم قیمت پردازش می‌کند به عنوان تابعی از عرضه و تقاضاست. فرآیندهای بازار بهترین تصمیمات جمعی و پیامد مطلوب را به دلیل بالادستی در محدودیت ظرفیت پردازش اطلاعات و مقدرات تصمیم‌گیری هر نوع فرآیند برنامه‌ریزی ساخت یافته و سیستم نهادینه شده

1. Robinson, Sun et al

را داراست. در نتیجه ناگزیر به حمایت از بازار در مقابل مداخله عمومی (فقط سبب معیوب کردن اثرات کاربردی بازار رقابتی می‌شود) و رها کردن بازار (سرمایه‌گذاری خصوصی، نظم خودجوش) به عمل آزادانه در هر چیز ضروری است (همان، ۵۳۳).

برای عملکرد صحیح بازار نیازمند پیش‌شرط‌های اولیه و اساسی است. اقتصاد نئوکلاسیک شروط مشابه زیر با بازار نیروی کار و سرمایه را برای بازار زمین فرض کرده تا بتواند به عنوان یک بازار کاملاً رقابتی عمل کند.

۱. وجود تعداد قابل توجهی از خریداران و فروشندگان به طوری که خرید انفرادی^۱ بر قیمت تأثیر نداشته و افزایش یا کاهش تقاضا و عرضه اشخاص بدون تأثیرگذاری بر قیمت‌ها ممکن باشد؛

۲. اطمینان از بی‌تفاوتی خریداران و فروشندگان در رابطه با فردی که با آن‌ها معامله صورت می‌گیرد؛

۳. دسترسی آسان و یکسان فروشندگان و خریداران به اطلاعات معاملات فعلی شامل قیمت‌ها و مزایده‌ها؛

۴. فروش متناسب با بالاترین قیمت بدون تأثیر قوانین عرفی و مرسوم؛

۵. آزادی کامل خریداران و فروشندگان در بازار، حرکت آزادانه منابع به مصرف بیشترین تقاضا و در نتیجه جایگزینی کاربران ناکارآمد به کاربران کارآمد (استرینگر^۲، ۱۹۸۸۹: ۸).

۳-۲- ویژگی‌های زمین و عملکرد بازار زمین

در مباحث پیشین به ابعاد نظری مفهوم زمین از دیدگاه‌های مختلف پرداخته شد. پرداختن به مفهوم زمین و کارکرد آن در اقتصاد به دلیل اهمیت و ویژگی‌های خاص این منبع اساسی بشر است. اکنون با پیش‌فرض‌های مطرح شده برای عملکرد صحیح بازار این پرسش پیش می‌آید که آیا زمین مانند سایر کالاهای معمولی بازار است؟ اگر زمین دارای ویژگی‌های منحصر به فردی از دیگر کالاهای معمولی بازار است، این ویژگی‌ها چیست؟ آیا این ویژگی‌ها اجازه همچنین عملکرد صحیحی را به بازار در حیطة زمین می‌دهند؟

به نظر شییره و همکاران آن‌چه زمین را به طور اساسی از دیگر عوامل جدا می‌کند شامل ویژگی‌هایی چون ثابت بودن زمین در مکان است و این‌که زمین نمی‌تواند به صورت نامحدودی

1. Single purchase
2. Stringer



در طول زمان چون نیروی کار و سرمایه بازتولید شود (شیرر^۱، لاستاریا- کرنهیل^۲ و همکاران، ۱۹۹۱: ۸)، همچنین الکساندر در مقاله خود (۲۰۱۴) ویژگی‌های منحصر به فرد زمین را بیان کرده است. او زمین را به لحاظ قابلیت جایگزینی، محدودیت منابع، دارایی سرمایه‌گذاری و منافع عمومی از دیگر کالاهای معمولی بازار متمایز می‌کند (الکساندر، ۲۰۱۴: ۵۳۷، ۵۳۶).

۳-۲-۱- قابلیت جایگزینی^۳

قابلیت جایگزینی به معنی امکان جایگزینی یک کالایی خاص با کالایی دیگر با خصوصیات و ارزش برابر است. ساده‌ترین مثال برای قابلیت جایگزینی چون برندهای مختلف دستگاه‌های تلویزیون یا اتومبیل‌های مختلف با ویژگی‌های و خصوصیات همانند است. موقعیت^۴ عاملی است که قابلیت جایگزینی زمین و املاک را محدود کرده تا جایی که بعضی از قطعه‌ها تقریباً بدون جایگزین و برخی از املاک منحصر به فرد و دارای دو جنبه مطلق و نسبی^۵ است.

موقعیت مطلق در رابطه با خصوصیت‌های ذاتی مکانی هر یک از قطعه‌ها بر مبنای محیط فیزیکی - جغرافیایی خود است. موقعیت جغرافیایی یک قطعه یا توپوگرافی سایت می‌تواند ملک را از چشم‌انداز منحصر به فرد بهره‌مند نماید؛ برای نمونه آپارتمان‌های مشرف به ساحل کوپاکابانا در ریودوژانیورو برزیل یا اسکی دوالی‌اسنو در اوتاوا ایالات متحده و هتل‌های کارائیب. دسترسی دیگر جنبه موقعیت نسبی است. موقعیت، زمین و املاک را از دیگر کالاهای معمولی از طریق محدود کردن قابلیت جایگزینی آن متمایز می‌کند و حتی در برخی موارد این قابلیت جایگزینی صفر است. این موردی است که خصوصیات مکانی منحصر به فرد این سایت‌ها انحصار را برای افزایش ارزش ملک به زمین‌داران می‌دهد که در بعضی موارد تقریباً نامحدود است. این سایت‌های منحصر به فر ممکن است به موقعیت مطلق و نسبی آن نسبت داده شود.

۳-۲-۲- محدودیت منابع^۶

این بیان که زمین یک منبع محدود است، در اصطلاح اقتصاددانان یک بحث کم اهمیت انتزاعی با فرض بر این اصل که همه منابع محدود است، اما شیوه‌ای که زمین نامحدود است در تمایز

1. Shearer
2. Lastarria-Cornhiel
3. Substitutability
4. Location
5. Absolute and relative
6. Limited resource

زمین از دیگر کالاهای معمولی اهمیت دارد. وقتی که تقاضا برای یک کالا یا سرویس معمولی رشد می‌کند (در افزایش قیمت آن انعکاس می‌یابد) تولید آن بیشتر می‌شود، اما وقتی که تقاضا برای زمین یا املاک، تعریف شده با موقعیت آن، رشد می‌یابد عرضه آن می‌تواند در اندازه محدودی افزایش یابد. محدودیت عرضه زمین/املاک به دلیل موقعیت یکی از عواملی است که مستغلات را به یک دارایی مالی تبدیل می‌کند. املاک به این دلیل که ارزشش بر پایه پیش‌بینی افزایش می‌یابد یک دارایی مالی است. یک پیش‌بینی بر پایه تقاضای پایدار یا افزایشی در نتیجه خصوصیات ترکیبی موقعیتی، رشد جمعیتی یا رشد بازار برای فعالیت‌های املاک، کارکرد و سرویس‌هاست. افزایش قیمت برای این قبیل مستغلات (در نتیجه افزایش تقاضا) به واسطه افزایش تولید برای قرار دادن عرضه اموال قابل تعویض اضافی در بازار تنها به اندازه کمی جبران می‌شود.

۳-۲-۳- دارایی سرمایه‌گذاری^۱

زمین دارای ویژگی‌های دارایی‌های اعتباری است که باتن‌ود^۲ آن را متمایز از کالاهای معمولی بازار می‌داند. شبیه این دارایی‌ها (از قبیل سهام و اوراق قرضه) سرمایه‌گذاران اغلب املاک را نه به جهت ارزش مصرفی آن که به جهت افزایش ثروت خود تملک می‌کنند. شبیه دارایی‌های اعتباری تقاضا برای سرمایه‌گذاری در املاک با افزایش قیمت (برخلاف کالاهای معمولی که تقاضا کاهش می‌یابد) بر پایه انتظار بازیگران بازار از چشم‌انداز سود رخ می‌دهد. واقعیت این است که مستغلات یک دارایی سرمایه‌گذاری در رابطه با بازارهای زمین سوداگرانه درست شبیه سوداگری در دارایی مالی است. در بازار مستغلات یک عرضه نامحدود ارزشمند (حتی بالقوه ارزشمندتر) املاک (گاهی حتی یک انحصار موقعیتی) فرصت‌هایی برای سودهای سوداگرانه بر پایه قضاوت‌های کارشناسی تجار یا اطلاعات خودی (برای نمونه وجود یک آشنا در کمیسیون برنامه‌ریزی) ارائه می‌دهد.

سوداگری نه تنها یک بعد منفی مستغلات به عنوان یک دارایی سرمایه‌گذاری است که بر عدالت و توزیع اجتماعی نیز اثر می‌گذارد. در نتیجه سرمایه‌گذاری و سوداگری بازار مستغلات به طور ذاتی موجب اثرات منفی بر باز توزیع و افزایش ناعدالتی و پولاریزاسیون اجتماعی می‌شود. همان‌طور که باتن‌ود برای بازارهای مالی پیشنهاد داده بازارهای مستغلات مورد دیگر برای مداخله عمومی است.

۳-۲-۴- منافع عمومی^۳

1. Investment asset
2. Buttonwood
3. Public interest



- کالای عمومی

کالای عمومی یکی از استدلال‌ها برای مداخله عمومی در بازار زمین آن است که جامعه (نه مالک زمین) به این دلیل که عمل اجتماعی و عمومی موجب توسعه پتانسیل املاک را فراهم می‌کند، مالک مشروع حقوق توسعه بر زمین و یا ملک است. بر پایه اثرات همسایگی و جانبی، سرمایه‌گذاری عمومی و خصوصی در ایجاد ارزش املاک، مورد بحث تحت موقعیت نسبی، دولت منافی را در املاک خصوصی دارد و سزاوار حقوق و ارزش‌های توسعه زمین است. از این نقطه نظر به زمین و حقوق توسعه همچون دارایی عمومی با پتانسیل بازتوزیع از طریق برنامه‌ها و سیاست‌های عمومی مناسب نگریده می‌شود.

- اثرات جانبی

نفع عمومی در زمین (تمایز زمین از دیگر کالاهای معمولی) این است که اثرات جانبی قابل ملاحظه‌ای در کاربری زمین و توسعه وجود دارد. این‌ها هزینه‌های اجتماعی بالایی تحمیل می‌کنند که اغلب معکوس یا اصلاح نمی‌شوند. این هزینه‌های اجتماعی جانبی به عنوان جنبه مهمی از بازار زمین/املاک است که آن را بی‌شباهت به بازارهای معمولی کالا و خدمات می‌کند و حتی بی‌شباهت با دیگر بازارها برای دارایی‌های سرمایه‌گذاری واقعی از قبیل کلکسیون (هنر، سکه‌ها، ماشین‌های انتیکه و...) و یا مواد ارزشمند (شمش طلا، الماس و...). در این رویکرد مداخله عمومی در بازار را همچون مقررات بازارهای مالی توجیه می‌نماید.

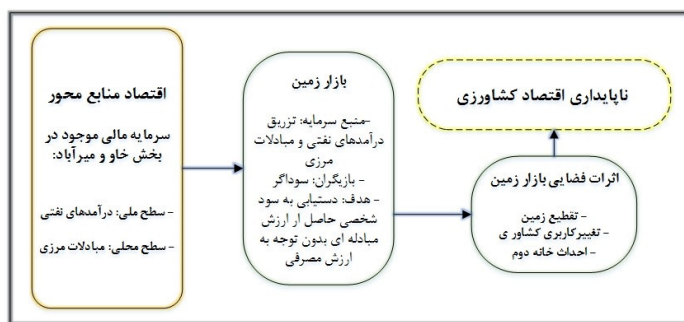
دیگر دلایل شکست بازار زمین در رابطه با قدرت بازار است. بسیاری از پروژه‌های زیرساختی بزرگ از قبیل جاده‌ها یا راه‌آهن و پروژه‌های بازسازی در نواحی شهری نیازمند تجمیع چندین قطعه زمین با مالکیت مختلف است. یک راه‌آهن ناتمام می‌ماند به دلیل مالکیت خاص که فروش قطعه زمینی ضروری بدون استفاده مانده را رد می‌کند. نتایج این عمل بسیار کمتر از حد مطلوب رفاه اجتماعی است. این مهم موجب شده که تقریباً در تمامی کشورها قدرت اجباری خرید برای دولت به نمایندگی توسعه‌دهندگان یا به صورت مستقیم مرسوم شود که نشان‌دهنده شکست بازار زمین است (کشیر^۱ و شپرد^۲، ۲۰۰۲: ۷).

مجموعه این ویژگی‌ها نشان می‌دهد که زمین و املاک مانند کالاهای معمولی بازار نیستند؛ زیرا خصوصیات کالا و خدمات مورد معامله بازار رقابتی را دارا نیست. در نتیجه بازار زمین - املاک نمی‌تواند چون کارکرد مورد انتظار اقتصاد کلاسیک عمل کند. دلیل دیگری که چرا بازارهای

1. Cheshire
2. Sheppard

زمین- املاک شبیه بازارهای معمولی عمل نمی‌کند این است که معاملات شبیه مبادله بازارهای معمولی و همچنین مالی نیست. تحلیل‌های سیستماتیک از ابعاد معامله کلیدی (وابستگی متقابل، عدم قطعیت و زمان‌بندی) آشکار می‌کند که بازار زمین شبیه به مبادلات ساده بازار اقتصاد کلاسیک نیست.

نکته‌ای که در این مطالعات باید به آن توجه کرد این است که در تحلیل کارکرد این نوع بازار علاوه بر در نظر گرفتن ویژگی‌های ذاتی زمین و عملکرد آن در بازار در مقایسه با سایر کالاها معمول، توجه به شرایط و خصوصیات ویژه اقتصاد ملی و محلی منطقه مورد مطالعه از اهمیت بالایی برخوردار است؛ همان‌طور که در مقدمه بیان شد مبنای عملکرد صحیح بازار زمین وجود مناسبات اقتصاد بازار در نوع شیوه ناب آن است، ولی در عمل این مناسبات حتی در یک اقتصاد سرمایه‌داری نیز با نواقصی همراه است. این نواقص مناسبات بازار و در اصطلاح شکست‌های بازار در یک اقتصاد در حال توسعه و منابع‌محور بسیار ملموس‌تر و عینی‌تر است. در یک اقتصاد منابع‌محور مالی موجود ناشی از فعالیت‌های بخش مولد اقتصادی نیست و سوداندوزی بازیگران درگیر در بازار زمین مستقل از تولید ارزش مصرفی و فرایند عرضه و تقاضایی بازار که در واقع یک بازار سوداگرانه است. این نوع بازار از طریق تقطیع زمین، تغییر کاربری کشاورزی و احداث خانه‌های دوم در زمین‌های کشاورزی، ارزش اقتصادی زمین‌ها را به لحاظ کشاورزی کاهش داده و موجب ناپایداری اقتصاد کشاورزی می‌شوند. در شکل ۲ مدل مفهومی تبیین اثرات فضایی بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی در چنین سیستمی ارائه شده است.



شکل ۲. مدل مفهومی تحقیق، تأثیرات فضایی بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی در اقتصاد منابع‌محور

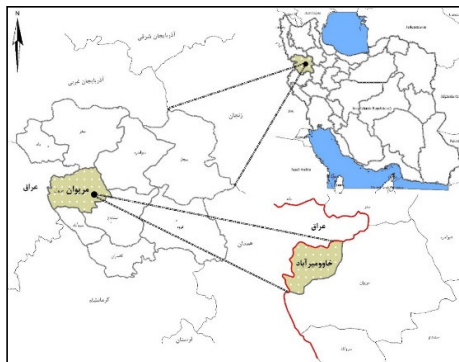
منبع نگارندگان

۴- روش تحقیق و معرفی منطقه مورد مطالعه



روش این پژوهش با توجه به ماهیت آن بنیادی-تحلیلی است. برای تدوین چهارچوب نظری تحقیق از روش کتابخانه‌ای و اسنادی بهره گرفته شده است و در نهایت با مطالعه ویژگی‌ای اقتصادی بخش خاو و میرآباد به عنوان جزئی از کل اقتصاد منابع‌محور ایران به ارائه مدلی نظری برای تبیین ماهیت و عملکرد بازار زمین پرداخته شده و بر این مبنا در نهایت مدل مفهومی اثرات فضایی زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی زمین ارائه شده است. از طریق پرسش‌نامه به تبیین ماهیت بازار زمین در منطقه اقدام شده است. با توجه به ۱۵۷ موردی جامعه آماری با روش کوکران ۱۳۰ نمونه مطالعه شده است. برای سنجش تأثیرات فضایی بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی زمین (تقطیع زمین، تغییر کاربری زمین و احداث خانه‌های دوم غیرقانونی) با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای و به‌روزترین نسخه اکستنش ArcBruTile.07 و مشاهدات میدانی اقدام به پهنه‌بندی فضایی معاملات صورت گرفته در حوزه بازار زمین در یک دوره ۱۵ ساله ۱۳۸۰-۱۳۹۵ شده است.

بخش خاو و میرآباد به عنوان محدوده مورد مطالعه در شهرستان مریوان استان کردستان واقع شده است. این بخش با وسعتی معادل ۹۴/۳۱۵ کیلومتر مربع با طول شرقی ۱۰/۴۶ و ۶۲/۳۵ عرض شمالی در قسمت شمال‌غربی شهرستان مریوان واقع شده که از غرب و شمال با کردستان عراق هم‌مرز است. بخش خاو و میرآباد با یک دهستان دارای ۱ نقطه شهری و ۳۲ نقطه روستایی دارای سکنه و ۶ نقطه روستایی خالی از سکنه با تعداد ۲۷۳۷ خانوار، جمعیتی معادل ۵۷۸۹ نفر مرد و ۵۶۲۲ نفر زن را داراست (سالنامه آماری استان کردستان ۱۳۹۲:۵). این بخش به دلیل آب و هوای مرطوب، دریافت مقدار قابل توجهی از نزولات جوی، وجود دشت‌های نسبتاً هموار و حاصل‌خیز در مقایسه با منطقه پیرامونی که بیشتر کوهستانی است به لحاظ پتانسیل‌های کشاورزی و دام‌پروری از جایگاه مهمی برخوردار است. در این بخش به دلیل قرارگیری بر کریدور مرزی ایران و عراق دارای مرز بین‌المللی باشماق و مرزهای رسمی محلی کلمله و پیران است که برای مبادلات رسمی مورد استفاده قرار می‌گیرد، هرچند که در نقاط پراکنده حجم قابل ملاحظه‌ای از مبادلات غیررسمی و قاچاق نیز انجام می‌شود. نقشه ۱ موقعیت منطقه مورد مطالعه را نشان می‌دهد.



نقشه ۱. موقعیت بخش خاو و میرآباد

منبع نگارندگان

محدوده‌ای که در بخش خاو و میرآباد برای بررسی و پهنه‌بندی معاملات بازار زمین انتخاب شده شامل محور پیچ سیف- پیچ چاوگ، پیچ چاوگ- ینگجه، سه راه ساوجی- پیچ بیلو است. دلیل این انتخاب این است که یکی از بیشترین تمرکزها در زمینه معاملات بازار زمین در این بخش مربوط به این پهنه است. این تمرکز به دلایل مختلفی از جمله دسترسی نزدیک به راه‌های اصلی، نزدیکی به شهر برده‌رشته، نزدیکی به دریاچه زریبار و مناظر زیبای پوشیده از درختان بلوط پیرامون و همچنین توپوگرافی مساعد و خاک حاصل خیز پشت دریاچه است. شکل ۳ نشان‌دهنده محدوده پهنه‌بندی شده است.





شکل ۳. محدوده انتخابی جهت پهنه‌بندی معاملات بازار زمین در بخش خاو و میرآباد

منبع ArcBruTile.07

۵- یافته‌های تحقیق

مروری بر مبانی نظری در حوزه مطالعات بازار زمین پیچیدگی و حساسیت موضوع را روشن کرد. این پیچیدگی و حساسیت از یک طرف به ویژگی‌های ذاتی و متفاوت زمین که آن را از سایر کالاهای معمول متمایز می‌کند، از طرفی دیگر به ویژگی‌های اقتصادی محیطی مربوط می‌شود که در آن تحلیل صورت می‌گیرد. با توجه به ویژگی‌های خاص زمین همان‌طور که در بخش پیشینه آمد استدلال طرفداران بازار زمین بر این مبنا بود که معاملات صورت گرفته در بازار زمین منجر به کارآمدترین تخصیص زمین بین کاربران و کاربردهای مختلف می‌شود. نمونه‌های از مطالعاتی را تأیید می‌کردند که در مناطق مختلف جهان این استدلال را بیان شد. این در شرایطی است که سیستم اقتصادی تضمین‌کننده شرایط و پیش فرض‌های عملکرد صحیح بازار باشد.

اقتصاد بخش خاو و میرآباد در سطح ملی به عنوان جزئی تابع و وابسته به اقتصاد ملی ایران از تزریق درآمدهای نفتی در اشکال مختلف ارتزاق می‌نماید که این خود به معنی وجود یک اقتصاد منابع‌محور و مبتنی بر بهره مالکانه ناشی از نفت است که سرمایه مالی و مازاد موجود در آن ناشی از فعالیت‌های مولد نبوده است. مطالعات گسترده‌ای این وضعیت را به خوبی تبیین کرده و در این جا از توضیحات بیشتر خودرای می‌شود (برای مطالعه بیشتر رجوع شود به کاتوزیان ۱۳۹۱:۷).

در سطح محلی فعالیت‌های اقتصادی غالب صورت گرفته در بخش خاو و میرآباد شامل کشاورزی و دامداری و مبادلات مرزی (رسمی و غیره) با کشور عراق است. براساس سالنامه آماری ۱۳۹۰ اشتغال شهرستان مریوان که خاو و میرآباد بخشی از آن است ۲۶/۱۳٪ در بخش کشاورزی، ۱۴/۳۴٪ در بخش صنعت و ۴۲/۴۴٪ در بخش خدمات توزیع شده است. کشاورزی و دامداری منطقه به دلیل جدید نشدن آن بیشتر به شیوه سنتی بوده و نمی‌تواند منجر به انباشت سرمایه قابل توجهی در دست فعالان این بخش شود. از طرفی همواره حتی پیش از انقلاب اسلامی مبادلات مرزی بین افراد بومی این بخش با مناطق کردنشین هم‌مرز با کشور عراق برای تأمین نیازهای روزمره وجود داشته است. این مبادلات پس از جنگ تحمیلی و برقراری امنیت در منطقه رشد چشم‌گیری داشته است که سالانه میلیاردها دلار کالا مبادله می‌شود. مبادلاتی مرزی در نوع رسمی از طریق یک مرز بین‌المللی باشماق و دو مرز محلی کله‌مله و پیران و فعالیت‌های

غیره رسمی و قاچاق در نقاط مختلف شکل گرفته که سرمایه مالی قابل ملاحظه‌ای را به این منطقه تزریق کرده است.

سرمایه مازاد موجود که منبعی برای مبادلات بازار زمین است در سطح ملی شامل درآمدهای تزریق شده نفتی به واسطه دولت، در سطح محلی ناشی از مبادلات مرزی (رسمی و غیره رسمی) است. داده‌های حاصل از مطالعات میدانی و پرسش‌نامه‌ای از منطقه مورد مطالعه حاکی از آن است که فعالان بازار زمین سرمایه خود را به ترتیب از مبادلات مرزی با ۴۳/۵٪، درآمدهای تزریق شده ملی با ۳۱/۵٪ و مجموع فعالیت‌های دیگر را ۲۵٪ تشکیل داده است. اطلاعات مربوط به منابع سرمایه‌گذاری در جدول ۱ آورده شده است. هدف اصلی از معامله زمین براساس نظرسنجی از بازیگران درگیر در بازار زمین کسب سود مستقیم از معامله زمین (۷۹٪) بوده است. در راستای اهداف پیش‌بینی شده بازار زمین که هدف فروشندگان به دلیل تخصیص زمین بین کاربردها و کاربران کارآمد نیست، ناتوانی در به بیشینه رساندن بهره‌وری از زمین و خلق ارزش مصرفی از طرف خریدار است. سود حاصل از مبادله بازار زمین بیشتر در فعالیت‌های سوداگرانه بازار زمین و مسکن و سپرده‌گذاری بانکی به ترتیب ۴۱/۹٪ و ۳۶/۳٪ و نه فعالیت‌های تولیدی سرمایه‌گذاری شده است. اطلاعات مربوطه در جدول ۲ بیان شده است.

جدول ۱. منبع سرمایه‌گذاری در بازار زمین

منبع سرمایه‌گذاری در بازار زمین	مبادلات مرزی	درآمدهای حاصل از تزریقات ملی	خدمات	کشاورزی	بخش تولیدی و کارگاه‌های	مجموع
درصد	۴۳/۵	۳۱/۵	۱۸/۵	۳/۲	۳/۲	۱۰۰
فراوانی	۵۶	۴۱	۲۴	۵	۴	۱۳۰

منبع نگارندگان

جدول ۲. اطلاعات مربوط به هدف از خرید و فروش زمین و سرمایه‌گذاری سود حاصل از مبادله زمین در بخش خاو میرآباد

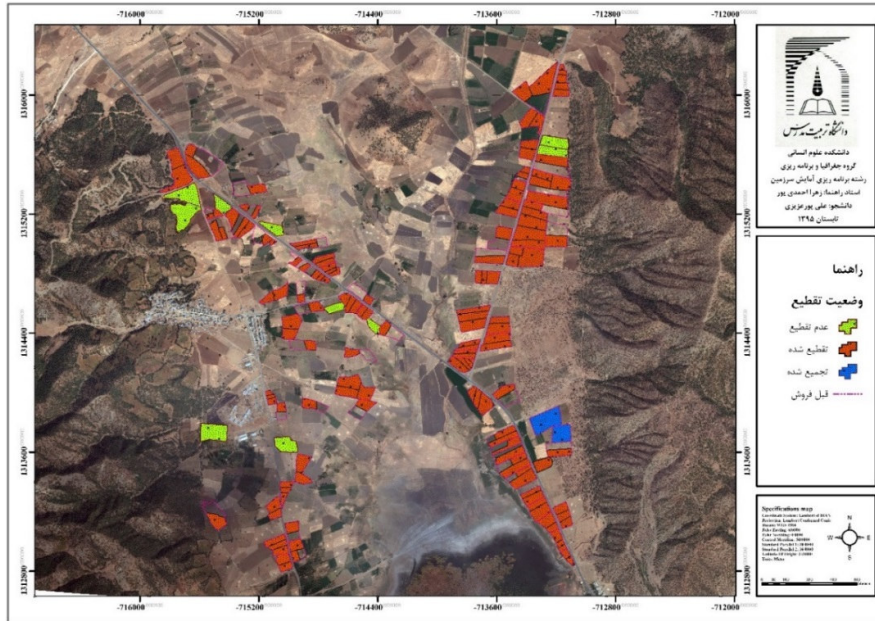
فعالیت‌های تولیدی و کارگاهی	کشاورزی	گردشگری و تفریحی	کسب سود مستقیم از معامله زمین		هدف از خرید زمین
۱/۶	۸/۹	۱۵/۵	۰.۷۴		درصد
۲	۱۰	۲۰	۹۸		فراوانی
کسب سود مستقیم از معامله زمین	پرداخت ن به مبادلات مرزی	سرمایه‌گذار ی در بخش تولیدی و کارگاهی	ناتوانی در به بیشینه رساندن بهره‌وری از زمین		دلیل فروش زمین
۷۵/۸	۷/۳	۱/۶	۱۵/۳		درصد
۹۹	۹	۲	۲۰		فراوانی
سپرده‌گذار ی بانکی	بازار زمین و مسکن	خدمات	فعالیت‌ها ی تولیدی	کشاورزی	سرمایه‌گذار ی سود حاصل از مبادله زمین
۳۶/۳	۴۱/۹	۸/۱	۱/۶	۱۲/۱	درصد
۴۷	۵۵	۱۱	۲	۱۵	فراوانی

منبع نگارندگان

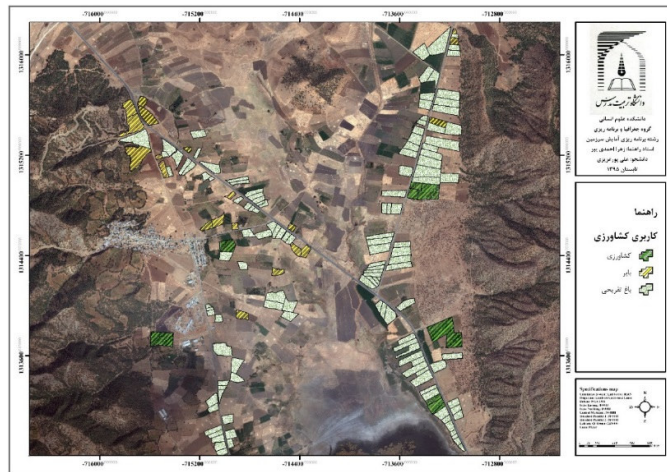
این ویژگی مهم اقتصادی منطقه است که رویکردی خاص را جهت تحلیل کارکرد بازار زمین و متفاوت از مناطق دیگر می‌طلبد. در چنین شرایطی بازیگران فعال در حوزه بازار زمین بر مبنای سوداندوزی شخصی بدون توجه به ارزش مصرفی اقدام به فعالیت کرده و در عمل بازار سوداگرانه است.

معاملات انجام شده در حوزه بازار زمین در یک دوره ۱۵ ساله ۱۳۸۰-۱۳۹۵ پهنه‌بندی شده است. مشاهدات حاکی از آن است که در رابطه با تقطیع زمین‌های کشاورزی ۱۴۷ مورد (۰/۹۳) از زمین‌های مورد معامله تقطیع شده و ۱۰ مورد (۰/۰۷) تقطیع نشده و فقط ۱ مورد (۰/۰۱) از این زمین‌ها تجمیع شده است. میانگین مساحت زمین‌های مورد مطالعه پیش از تقطیع ۱۵۴۴۹,۶۵ متر مربع بوده که این مقدار پس از فروش و معامله زمین به ۶۶۰۵,۵۹ متر مربع کاهش یافته است. در رابطه با تغییر کاربری کشاورزی ۱۲۹ مورد یعنی ۰/۸۱ درصد از زمین‌های مورد نظر به باغ‌های تفریحی تغییر یافته است، ۰/۱۳ درصد برابر ۲۰ مورد از آن‌ها از کاربری کشاورزی به بایر تغییر یافته، ۱۰ مورد از این زمین‌ها (۰/۱۳) همچنان به کاربری کشاورزی اختصاص دارد. همچنین در ۱۰۳ مورد برابر ۰/۶۵ درصد از این زمین‌ها اقدام به احداث خانه‌های دوم غیرقانونی شده است که جهت اهداف تفریحی مورد استفاده قرار می‌گیرد. نقشه‌های ۲-۴ به

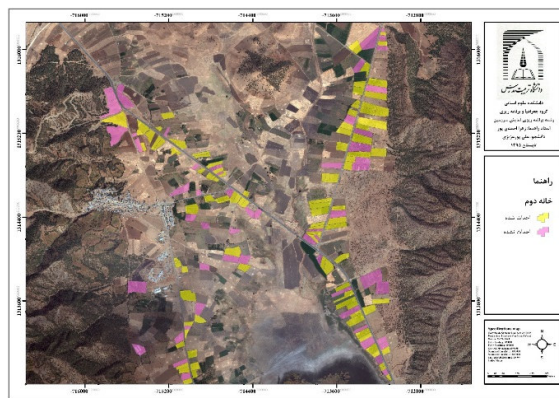
ترتیب مربوط به پهنه‌بندی فضایی معاملات بازار زمین در بخش خاو و میرآباد در رابطه به تقطیع زمین، تغییر کاربری کشاورزی و احداث خانه دوم غیرقانونی است.



نقشه ۲. اثرات بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی، تقطیع اراضی



شکل ۳. اثرات بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی، تغییر کاربری زمین



نقشه ۴. اثرات بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی، احداث خانه‌های دوم غیرقانونی

۶- بحث و نتیجه‌گیری

کشاورزی همواره یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصادی جوامع بشری بوده است. براساس نظر بیشتر محققان مازاد حاصل از کشاورزی زمینه شکل‌گیری انقلاب صنعتی را فراهم کرده است. امروزه کشاورزی برای کشورهای توسعه نیافته و در حال توسعه یکی از محتمل‌ترین زمینه‌های شکل‌گیری رشد اقتصادی و تأمین امنیت غذایی به شمار می‌آید. بازار زمین یکی از مکانیسم‌های تأثیرگذار بر عملکرد زمین و از آن راه کشاورزی در هر کشوری است. مطالعات متعددی بر تأثیر

بازار زمین بر تخصیص زمین بین کاربردها و کاربران کارآمد انجام شده که نشان دهنده نقش مثبت آن در جوامع مختلف بوده است. در مطالعات مربوط به بازار زمین از یک طرف باید به ویژگی‌های ذاتی زمین (نداشتن قابلیت جایگزینی، محدودیت منابع، دارایی سرمایه‌گذاری و منافع عمومی) توجه کرد و از طرفی دیگر به ویژگی‌ها و شرایط خاص اقتصادی منطقه مورد مطالعه را در نظر گرفت.

مطالعات حاصل از این پژوهش نشان‌دهنده آن است که شرایط اقتصادی بخش خاو و میرآباد به این دلیل که مازاد سرمایه مالی موجود نیست مانند سایر صورت‌بندی‌های اقتصادی شیوه ناب سرمایه‌داری که حاصل فعالیت‌های بخش مولد هستند. این منابع در سطح ملی از طریق تزریق درآمدهای نفتی به واسطه دولت (۳۱/۵٪) و در سطح محلی به دلیل مبادلات مرزی (۴۳/۵) سرچشمه گرفته است. در چنین شرایطی بازیگران بازار زمین بر مبنای کسب سود شخصی بدون توجه به ارزش مصرفی (۷۹٪) اقدام به معامله زمین نموده و بیشترین سود حاصله از بازار زمین را در بازار زمین و مسکن موجود سرمایه‌گذاری (۴۱/۹٪) کرده‌اند، به طور که اصلی‌ترین استدلال مدافعان بازار را که قانون عرضه و تقاضا بر مبنای نیازهای مصرفی و واقعی، تعیین‌کننده کارکرد کلی بازار و کل معاملات زمین است را رد می‌کند. اثرات فضایی ناشی از چنین فعالیتی بر زمین‌های کشاورزی موجب تقطیع اراضی، تغییر کاربری کشاورزی زمین و احداث خانه‌های دوم غیرقانونی شده است. میانگین مساحت زمین‌های کشاورزی پیش از معامله ۱۵۴۴۹,۶۵ متر مربع بوده است که این مقدار پس از فروش و معامله زمین به ۶۶۰۵,۵۹ متر مربع کاهش یافته است. در چنین شرایطی زمین‌های کشاورزی به یک کالا جهت سوداندوزی شخصی تبدیل شده و در عمل نه تنها بهره‌وری مورد اشاره طرفداران بازار زمین در زمینه کشاورزی مشاهده نمی‌شود که از اساس کاربرد کشاورزی آن نیز تغییر یافته است. از طرفی دیگر با تقطیع زمین و احداث خانه‌های دوم غیرقانونی امکان مدیریت آن جهت سرمایه‌گذاری در زمینه جدیدکردن کشاورزی منطقه را با مشکلات جدی مواجه کرده است. بر این اساس نتایج حاصل از پژوهش حاصل متفاوت از تحقیقات پیشین است که بازار زمین را عاملی مؤثر بر افزایش بهره‌وری کشاورزی می‌دانند. می‌توان اذعان داشت که بازار زمین در بخش خاو و میرآباد بر افزایش بهره‌وری زمین‌های کشاورزی مؤثر نبوده و کاهش ارزش اقتصادی زمین به لحاظ کشاورزی را در پی داشته است. این موارد نشان می‌دهد که بازار زمین منجر به ناپایداری اقتصاد کشاورزی بخش خاو و میرآباد شده است.

۷- منابع

- سالنامه آماری استان کردستان ۱۳۹۲، شهرستان مریوان، گزارش ۱ سرزمین و آب و هوا، سنندج: استانداری کردستان
- کاتوزیان؛ همایون، محمد علی، ترجمه محمدرضا نفیسی، ۱۳۹۱، اقتصاد سیاسی ایران از مشروطه تا پایان سلسله پهلوی، چاپ هجدهم، تهران: نشر مرکز.
- Kurdistan Annals of Statistics (2013), Mariwan County, Report 1: Weather, Governor of Kurdistan: Sanandaj. [in Persian]
- Katouzian, Homayoun (2012), The political economy of Iran, translated by: Mohammad Reza Nafisi, Tehran: Markaz Press. [in Persian]
- Alexander, E. (2014), "Land-property markets and planning: a special case", *Land use policy*, 41, pp. 540-533.
- Barlowe, R., (1986), *Land resource economics: the economics of real property*, Prentice Hall, Inc., Eaglewood Cliffs, NJ.
- Chen, Z., Wang, Q., and X. Huang (2015), "Can land market development suppress illegal land use in China?", *Habitat International*, 49, pp. 412-403.
- Cheshire, Paul, and Stephen Sheppard (2002), "The welfare economics of land use planning", *Journal of urban economics*, 52.2, pp. 242-269.
- Daly, H. E., Cobb, J. B., (1989), *For the common good: redirecting the economy toward community, the environment, and a sustainable future*, Boston: Beacon Press.
- Deininger, K. and G. Feder (2001), "Land institutions and land markets", *Handbook of agricultural economics*, 1, pp. 288-331.
- Ely, R. T. and G. S. Wehrwein (1948), *Land Economics*, New York: Macmillan Company.
- FAO (1995), *Planning for sustainable use of land resources: towards a new approach*, *Land and Water Bulletin* 2, Rome: Food and Agriculture Organization of the United Nations.
- Haila, A. (1991), "Four types of investment in land and property", *International journal of urban and regional research*, 15(3), pp. 343-365.
- Haney, L. B. (1964), *History of Economic Thought*, New York: The MacMillan Company.

- Holden, S. T. and K. Otsuka (2014), "The roles of land tenure reforms and land markets in the context of population growth and land use intensification in Africa", *Food policy*, 48, pp. 97-88.
- Jorgensen, B. S. and G. J. Syme (2006), "Changing concepts of dl and T in economic theory: from single to multi-disciplinary approaches K. Hubacek and JCJM van den Bergh (UK, Austria, The Netherlands)", *Ecological economics*, 56, pp. 627-629.
- Meek, R. L. (1962), *The economics of physiocracy*. Cambridge: Harvard University Press.
- Mendola, M. and F. Simtowe (2015), "The welfare impact of land redistribution: evidence from a quasi-experimental initiative in Malawi", *World development*, 72, pp. 53-69.
- O'Callaghan, J. R. (1996), *Land-use: the interaction of economics, ecology and hydrology*, London: Chapman & Hall.
- Polanyi, K. (1957), *The great transformation*, New York: Farrar & Rinehart.
- Randall, A. and E. N. Castle (1985), "Land resources and land markets", *Handbook of natural resource and energy economics, Vol. 1*, Elsevier Science Publishers.
- Renne, R. R. (1947), *Land economics: principles, problems, and policies in utilizing land resources*, New York: Harper & Brothers.
- Robinson, D. T., Sun, S., Hutchins, M., Riolo, R. L., Brown, D. G., Parker, D. C., Filatova, T., Currie, W. S. and S. Kiger (2013), "Effects of land markets and land management on ecosystem function: a framework for modelling exurban land-change", *Environmental modelling & software*, 45, pp. 129-140.
- Shearer, E. B., Lastarria-Cornhiel, S. and D. Mesbah (1991), *The reform of rural land markets in Latin America and the Caribbean: research, theory, and policy implications*, Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Stringer, Randy, 1989. "Farmland transfers and the role of land banks in Latin America", *LTC Paper*, No. 131, Madison: Land Tenure Center, University of Wisconsin.
- Williamson, I., Wallace, J. and M. Ulaanbaatar (2006), "Building land markets", *Land use policy*, 23, pp. 13-123.

- Zhan, S. (2015). "From privatization to deindustrialization: implications of Chinese rural industry and the ownership debate revisited", *World development*, 74, pp. 108-122.