

مهدی مؤمنی نجف آبادی

تربیت معلم نجف آباد

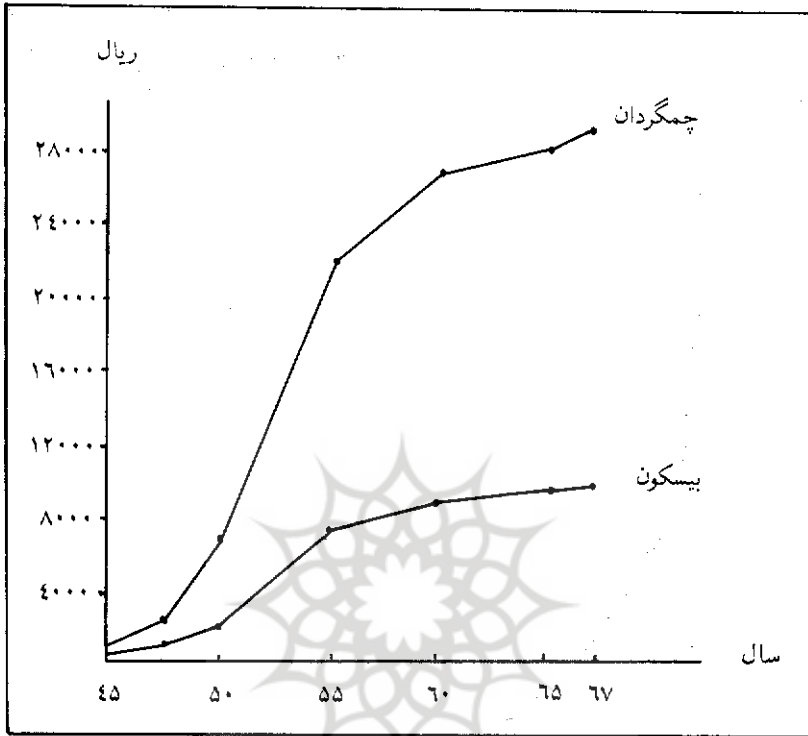
علل افزایش قیمت زمین و اثرات ناشی از آن در ناحیه اصفهان

طبق نظریه‌های جدید عوامل متعددی در افزایش قیمت زمین مؤثرند. بر این اساس نه تنها قدرت تولیدی زمین و فاصله آن تا مرکز مصرف، در تعیین قیمت زمین مؤثراند، بلکه عواملی از قبیل رقابت سایر فعالیتها (جاده‌سازی، ایجاد تفریحگاهها و خصوصاً صنعت) با کشاورزی و عامل بورس بازی بیشتر از همه اهمیت دارند.

بررسیهای انجام شده در اطراف مجتمع ذوب آهن و فولادشهر ازدیاد سرسام آور قیمت زمین در مراکز جمعیتی اطراف این مناطق را نشان می‌دهد. زمین در این مناطق قیمت ثابت و مشخصی نداشته و دارای نوسانات شدیدی است که این نوسانات با توسعه صنایع در این منطقه باز هم شدیدتر خواهد شد.

در نمودار شماره ۱ روند افزایش قیمت زمین، براساس بررسی و مطالعه محلی با مشخص کردن نقاط معین تجاری، مسکونی، زراعی و تعیین میانگین قیمت آنها در چمگردان و روستای بیسکون که به ترتیب در فاصله یک و شش کیلومتری مجتمع ذوب آهن واقع شده‌اند، رسم شده است.

همان طوری که ملاحظه می‌شود، میانگین قیمت زمین در چمگردان از ۲۵۰ ریال در (سال ۱۳۴۵) به حدود ۲۹۰۰۰ ریال در (سال ۱۳۶۷). و در روستای بیسکون از متری ۳۵ ریال به ۹۰۰۰ ریال (در خلال همین دوره) افزایش یافته است. این افزایش قیمت بی‌رویه



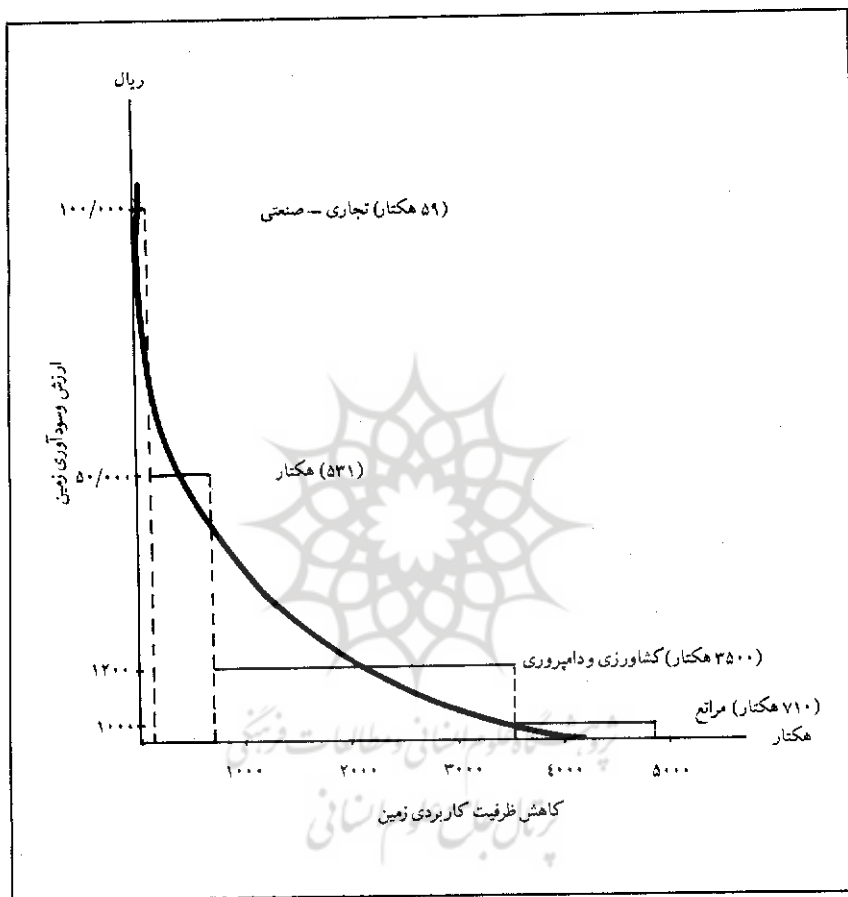
نمودار شماره ۱: روند افزایش قیمت زمین در شهر چمگردان و روستای بیسکون

مأخذ: تحقیق و پژوهشگری محلی پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

تقریباً تا مرزهای ناحیه ای هم دیده می شود. با این تفاوت که در لنجان علیا، درصد رشد آن بیشتر است.

افزایش قیمت زمین تابع نوع کاربرد آن است. به این ترتیب که وقتی کاربرد زمین از بهره برداری کشاورزی به بهره برداری مسکونی و تجاری تبدیل می شود، ارزش آن افزایش می یابد، این افزایش قیمت ناشی از افزایش شدت بهره برداری از زمین در واحد سطح است، که باعث بالا رفتن بازده نهایی زمین می شود به عنوان مثال وقتی یک هکتار زمین کشاورزی به زمین مسکونی تبدیل می شود، معمولاً پس از تفکیک، به قطعات کوچک تر تقسیم و پس از مشخص شدن معابر، در هر یک از قطعات، ساختمانهای جدیدی احداث می شود. لذا بهره برداری نهایی در واحد سطح (برای صاحبان جدید) و نیز بازده نهایی هر واحد سطح برای بنگاهها در استفاده های تجاری و صنعتی افزایش می یابد و به همین علت

نمودار شماره ۲: نوع استفاده از زمین در زمین شهر و روند افزایش قیمت ناشی از کاربرد آن
 مدل از اقتصاد منابع (پلی کپی) - دکتر علی محمودی - انتشارات دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران ۱۳۶۶



مأخذ: ارقام و اطلاعات از شهرداری زمین شهر - نقشه ۱ - سازمان نقشه برداری کل کشور و پیمایشگری محلی

قیمت آن نیز بالا می رود^۱.

در نمودار شماره ۲ نوع کاربرد زمین در زمین شهر و افزایش قیمت ناشی از این کاربرد، به عنوان نمونه، نشان داده شده است.

ازدیاد قیمت زمین از ابعاد مختلفی وضع کشاورزی را دستخوش تغییر و تحول و تأثیر قرار می دهد. یک تأثیر کاملاً مشخص آن این است که سطح زمینهای قابل کشت کاهش می یابد و دیگر آن که کشاورزان از فعالیت کشاورزی دست کشیده و به فعالیتهای دیگر اشتغال می ورزند.^۱

الف- کاهش سطح زمینهای قابل کشت

کاهش سطح زمینهای قابل کشت به دلیل بالا بودن بازده آنها در کاربردهای شهری می باشد که خود از یک طرف معلول افزایش جمعیت و از طرف دیگر از عدم کنترل و فقدان برنامه ریزی صحیح در استفاده از زمینهای موجود ناشی می شود. به این معنی که پهنه های وسیعی از زمینهای مرغوب کشاورزی به امور جاده سازی، شهرسازی و احداث واحدهای صنعتی اختصاص می یابد. در نتیجه مراتع خوب و مرغوب به کشتزار تبدیل می شوند و دامها به چریدن در زمینهای حاشیه ای و کم ظرفیت محکوم می شوند. چرای بی رویه دامها در نهایت منجر به فرسایش خاک می شود و پانصد الی هزار سال طول می کشد تا دوباره یک لایه دو ونیم سانتی متری خاک خوب به طور طبیعی در محل های فرسایش یافته تشکیل شود.^۲ هر ساله مساحت وسیعی از زمینهای مرغوب ناحیه اصفهان، فدای مصارف غیر

جدول شماره ۳ نمونه ای از زمینهای مورد استفاده در مصارف غیر کشاورزی

ردیف	مصارف	شرح	مساحت به هکتار
۱	شهرسازی	فولادشهر شهرک واحد	۳۴۲۰۰ ۴
۲	صنعت	محدوده کارخانه ذوب آهن و انبارها باشگاهها و رستورانها و دریاچه ماهی	۴۱۰۰۰ ۵
۳	جاده سازی	اتوبان اصفهان ذوب آهن با دو جاده کناری ^۳	۳۱۵
		جمع	۵۵۲۴

۱- تحلیلی از ویژگیهای منطقه ای در ایران- دکتر اصغر طلا مینایی- انتشارات دانشگاه تهران- ۱۳۵۳

۲- توسعه اقتصادی و مسایل زیست محیطی- فاطمه فرمانفرمایان- انتشارات سازمان حفاظت محیط زیست- ۱۳۵۳

۳- تحلیلی از ویژگیهای منطقه ای در ایران- دکتر اصغر طلا مینایی- انتشارات دانشگاه تهران- ۱۳۵۳

۴- جغرافیای صنعتی ایران- دکتر حسین آسایش- انتشارات دانشگاه تبریز- ۱۳۵۴

۵- تحقیق و پرسشگری در محل

کشاورزی، مانند شهرسازی، صنعت و جاده سازی می شود.

جدول شماره (۳) نشان دهنده نمونه کوچکی از این گونه مصارف است.

چنانچه بخواهیم بازده بالقوه این زمینها را در بخش کشاورزی محاسبه کنیم، می بینیم، در صورتی که این زمینها زیر کشت برنج (کشت غالب در ناحیه) می رفت، با توجه به بازدهی تولید در واحد سطح، که از هر هکتار آن به طور متوسط ۶ تن شلتوک، از نوع چمپا به دست می آید، بازده و محصول کل این زمینها برابر با ۳۳۱۴۴ تن شلتوک می شد. در مقام مقایسه باید توجه داشت که بازده هر هکتار زمین در ناحیه گیلان و مازندران، که مستعدترین ناحیه کشاورزی و برنجکاری ایران است، حداکثر ۲۸۰۰ کیلوگرم^۲ می باشد.

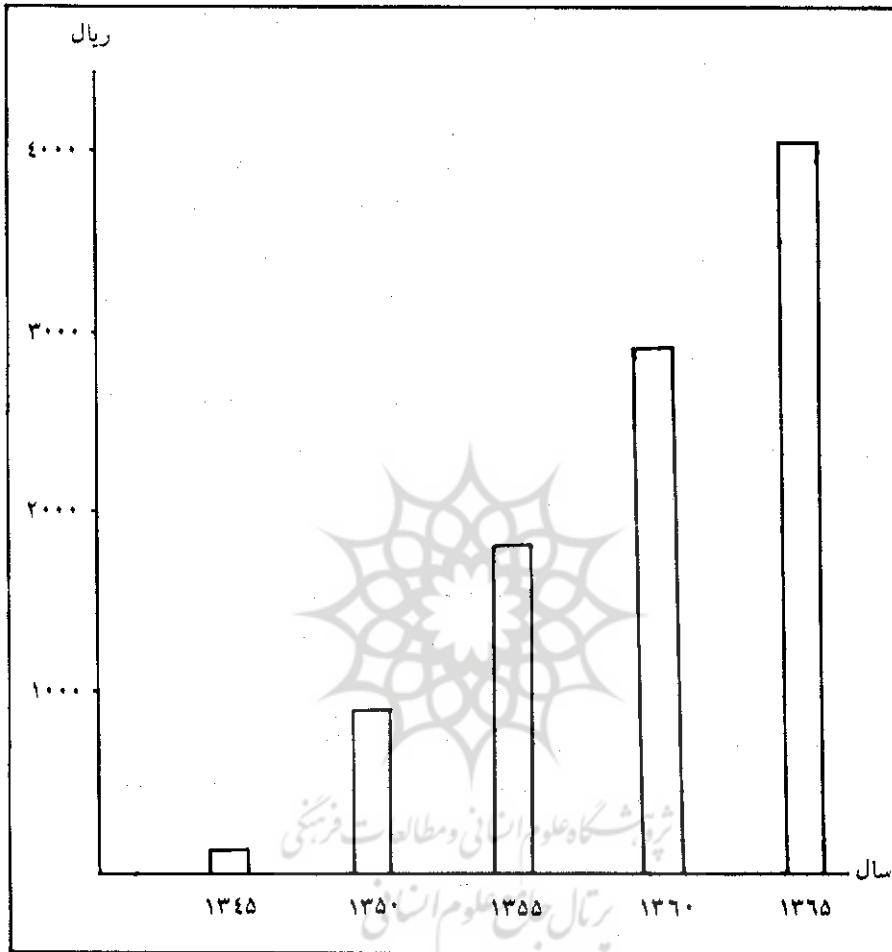
بر همین اساس می توان چنین نتیجه گیری کرد که خارج شدن هر هکتار زمین در این ناحیه از زیر پوشش فعالیتهای کشاورزی با توجه به بازدهی آن در واحد سطح، و در مقایسه با وضعیت گیلان و مازندران مساوی است با خارج شدن ۲ هکتار زمین کشاورزی در این مناطق. به غیر از ارقام فوق، مساحت قابل توجهی از زمینهای زیر کشت، به تدریج و به دلیل افزایش سریع جمعیت، توسعه و گسترش بی رویه شهرهای مجاور ذوب آهن، صرف شهرسازی شده است. در این مورد، مخصوصاً شهرهای زرین شهر، چمگردان و اصفهان بیشترین سهم را داشته اند. به طوری که مساحت زرین شهر از ۱/۷ کیلومتر مربع به ۵/۹ کیلومتر مربع افزایش یافته است که البته اخیراً شهرداری زرین شهر، برای جلوگیری از انهدام بیشتر زمینهای کشاورزی، گسترش افقی شهر را در محدوده ای ممنوع و فقط اجازه توسعه عمودی و احداث ساختمانهای چند طبقه را می دهد.

در مورد شهر اصفهان این شهر مخصوصاً از سال ۱۳۴۵ به بعد، رشد شتابزده ای را آغاز کرده، که قبل از آن سابقه نداشته است. در خلال این رشد بی ضابطه، بسیاری از زمینهای کشاورزی و حاصلخیز و باغهای مشجر طعمه عملیات احداث مساکن شهری شده است، و چنانچه گسترش شهر در آینده نیز با چنین شدتی ادامه یابد، ضمن نابودی بقیه مناطق زیر کشت پیرامون شهر، خطر انهدام چهره زیبای هسته مرکزی شهر (با همه خصوصیات استثنایی خود) نیز وجود خواهد داشت^۳.

۱- تحقیق و پیمایشگری محلی

۲- جغرافیای ایران. عبدالرضا آخوند فرج. انتشارات وزارت آموزش و پرورش- ۱۳۶۶

۳- مجموعه مقالات سمینار جغرافیائی (شماره ۲)- دکتر محمد حسین پاپلی یزدی- مقاله گسترش شهر اصفهان- دکتر



نمودار شماره ۳: روند افزایش هزینه کارگران در روستاهای ناحیه اصفهان
 مأخذ: تحقیق و پرسشگری محلی

گسترش شهر اصفهان گرچه ظاهراً از تاریخ فوق، یعنی همزمان با سرمایه گذاریهای وسیع بخش دولتی، در زمینه صنعت ذوب آهن آغاز می شود، لیکن شروع توسعه نامتعادل امروزی آن، به دوره بعد از تصویب طرح جامع و شروع اجرای آن، یعنی سال ۱۳۵۰ مربوط می شود. گسترشی چنین بی پایه، حتی در سمت غرب شهر هم، که قسمت اعظم باغهای میوه در آن قرار دارد در حال پیشروی است (گرچه طرح جامع، گسترش شهر در آن قسمت

را ممنوع کرده است) و چنانچه تدابیری جدی در این زمینه اتخاذ نشود تا چند سال دیگر بخش عمده‌ای از آنها منهدم خواهند شد. در شمال شهر نیز بعضی از عوامل سودجو و وابسته، زمینهای کشاورزی وسیعی را که در محدوده ۲۵ ساله قرار می‌گرفت از مالکان آنها خریداری و در بازار بورس زمینهای شهری قرار دادند و شهرکهایی چون ملک شهر و خانه اصفهان را در فاصله ۳ کیلومتری شمال شهر اصفهان به وجود آوردند. توسعه شهر در قسمت جنوب غربی هم به علت ایجاد اتوبان اصفهان- ذوب آهن سرعت گرفته و باعث نابودی روستاهای حسین آباد، حسن آباد، علی آباد و دستگرد شده است.

همان طوری که ذکر شد طرح جامع شهری، رشد و گسترش شهر در غرب اصفهان را ممنوع اعلام کرده است ولی در عمل این سیاست و طرح به علت توسعه و رشد سریع روستاها و شهرکهای واقع در بطن فضای باغهای میوه، نتوانست تحقق یابد، به طوری که در حال حاضر تا حواشی دو راهی آتشگاه، قسمت اعظم این باغها و روستاهای ده چی، زهران، پاران، کوهانستان، نصرآباد، آزادان، لادان، کالادان، آشنسان، جروکان، وازی، کلچه، روح آباد، ککنان و سوران عملاً جزء شهر شده و در حقیقت به تصرف شهر در آمده است.

بدیهی است تا زمانی که سیستم اقتصادی باعث شود که ارزش و بهای زمینهای شهری و ساختمانی از زمینهای کشاورزی بیشتر باشد و ضمناً تا زمانی که در تخصیص زمینهای موجود به امور مختلف هیچگونه ضابطه و کنترلی وجود نداشته باشد، مسلماً این تحول ناسالم ادامه خواهد داشت. وسعت کلی دشت اصفهان حدود ۲۶۰۰ کیلومتر مربع است که از جلگه‌های کوچک و بزرگ تشکیل شده است. در حال حاضر حدود $\frac{1}{4}$ تا $\frac{1}{3}$ این دشت مورد استفاده کشاورزی بوده و بقیه به صورت بایر و بلا استفاده می‌باشد. این بخش غالباً از زمینهای با النسبه فقیر تشکیل شده و چون استفاده از چنین زمینهایی برای عملیات کشاورزی مستلزم سرمایه گذاریهای سنگین است بنابراین فعلاً از نظر اقتصادی سودبخش نیستند. ولی باید کنترل کافی به عمل آید تا بهترین زمینها برای کشاورزی حفظ شوند و برای مصارف غیر کشاورزی مورد استفاده قرار نگیرند. چون مناطق روستایی مواد اولیه مورد نیاز شهرها و کارخانجات را تأمین می‌کنند لذا حق دارند تا کمکهای مالی مخصوصی، جهت این نقش اقتصادی مهم خود دریافت دارند. طبیعتاً این سیاست سبب خواهد شد تا تبدیل زمینهای مرغوب کشاورزی به زمینهای ساختمانی دیگر مقرر به صرفه نباشد. هر چند بایستی

متذکر شد که این گونه مسایل به سیاستهای کلی در زمینه های اقتصاد کشاورزی مرتبط است و بدون حل این مشکلات در مقیاس کلی راه حلهای مقطعی ثمربخش نخواهند بود. با توجه به این مطالب می بینیم که، افزایش قیمت زمین چگونه می تواند در کشاورزی تأثیر بگذارد. یک تأثیر کاملاً مشخص دیگر آن اینست که، کشاورزان از شغل خود دست کشیده و به مشاغل دیگری اشتغال می ورزند.

ب- کمبود نیروی فعال در بخش کشاورزی

احداث مجتمع ذوب آهن- توسعه شهرنشینی در منطقه، افزایش قیمت زمین باعث ایجاد مشاغل و فعالیتهای جدیدی در منطقه شده است. این مشاغل توجه نیروی فعال و حتی نیروی فعال کشاورزی را به خود جلب کرده، به طوری که همزمان با شروع کارهای ساختمانی و راه اندازی کارخانه ذوب آهن و به دنبال آن افزایش قیمت زمین از سال ۱۳۴۵ تا پایان سال ۱۳۵۰، از جمعیت روستاهای اصفهان حدود ۱۵ درصد کاسته شده است^۱. این رقم بالاترین کاهش است که در جمعیت یکی از واحدهای سیاسی کشور ما آن هم در یک زمان محدود مشاهده می شود، این روند کاهش از سال ۱۳۵۰ به بعد هم با اندک تغییراتی ادامه یافته و به نظر می رسد، با توسعه و گسترش صنایع جدید در منطقه این روند همچنان ادامه خواهد یافت.

در این بین توجه قشر جوان فعال در بخش کشاورزی به مشاغل جدید صنعتی و مخصوصاً مشاغل خدماتی قابل تعمق است. در بخش صنعتی تنها در فعالیتهای ساختمانی ذوب آهن در سال ۱۳۴۹ تعداد ۲۷/۸۴۱ نفر که عمده از روستاییان بودند مشغول کار بوده اند که این رقم در سال بعد به ۳۲/۱۸۵ نفر رسید^۲. در حال حاضر با وجود کاهش بسیاری از کارهای ساختمانی تعداد کارگران این بخش بیش از ۱۵/۰۰۰ نفر است.

در بخش مشاغل خدماتی و افزایش شتابان آن فقط کافی است به عنوان نمونه مسیر جاده اصفهان- ذوب آهن یا صدها مغازه قصابی، بقالی، رستوران، قهوه خانه، کبابی و دیگر مراکز خدماتی، را که صاحبان همگی آنها جوانان مهاجر روستایی هستند از نظر بگذرانیم. این مشاغل تازه، به دلایل مختلف باعث افزایش قیمت محصولات کشاورزی می شوند یکی از این دلایل بالا رفتن هزینه های کشاورزی به علت کمبود نیروی انسانی لازم است.

۱- جغرافیای اصفهان- دکتر سیروس شفق- انتشارات دانشگاه اصفهان. ۱۳۵۳

۲- مأخذ: گزارش عملکرد سال ۱۳۶۳ شرکت ملی فولاد ایران.

ج - بالا رفتن هزینه ها و مخارج

کمبود نیروی انسانی در فعالیتهای کشاورزی باعث بالا رفتن مخارج و هزینه های تولیدات کشاورزی و در نتیجه بالا رفتن قیمت این محصولات و در انتها باعث نداشتن قدرت رقابت این تولیدات در برابر تولیدات مناطق دیگر می شود.

لذا تولید محصولات کشاورزی برای عرضه در بازار، با وجود محصولات مشابه ولی ارزانتر مقرون به صرفه نخواهد بود. به عنوان مثال در کشت برنج عملیات نشاکاری بیشترین هزینه و مخارج را در بر دارد. در همین مورد بررسیهای انجام شده در ۸ روستای لنجان که کشت عمده آنها برنج است، نشان دهنده آن است که از سال ۱۳۴۵ تا کنون، دستمزد کارگران نشاکار تقریباً ۸۰ برابر شده است، این مسأله باعث شده تا سطح زیر کشت برنج، به دلیل مقرون به صرفه نبودن کشت آن از یک طرف و به علت واردات بی رویه برنج از خارج از طرف دیگر، کاهش یابد.

(سطح زیر کشت برنج از ۲۹۰۰ هکتار در سال ۱۳۴۹ به ۲۴۴۹ هکتار در سال ۱۳۵۳ رسیده است به بیان دیگری این مدت سطح زیر کشت حدود ۴۵۱ هکتار کاهش یافته است^۱). پس از پیروزی انقلاب اسلامی و مخصوصاً از سالهای ۶۰ و ۶۱ به بعد، به علت افزایش قیمت برنج، تا حدودی به سطح زیر کشت آن افزوده شده است. سطح زیر کشت برنج در سال ۱۳۶۵ به ۴۸۸۵ هکتار رسیده^۲ که در حقیقت نسبت به سال ۱۳۵۵ تقریباً دو برابر شده است)

روستاهای انتخابی جهت مطالعه عبارتند از:

خیرآباد

سیاهبوم

حسن آباد

قروق آقا

سورچه بالا و سورچه پایین

۱ و ۲ - آمارنامه های استان اصفهان سالهای ۱۳۴۹ تا ۱۳۶۵. سازمان برنامه و بودجه استان اصفهان.

۳ - در تهیه این مقاله از راهنماییهای آقای دکتر سیروس شفق و آقای دکتر وهاب زاده و خصوصاً آقای دکتر علی محمودی استاد دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران برخوردار بوده ام که صمیمانه تشکر می کنم. همچنین در تهیه بعضی ارقام و آمارها دانشجویان رشته علوم اجتماعی مرکز تربیت معلم شهید آیت با این جانب همکاری کرده اند که بدین وسیله مراتب تشکر خود را ابراز می کنم.

دستمزد یک نفر کارگر از ۵۰ ریال در سال ۱۳۴۵ به ۵۰۰۰ ریال در سال ۱۳۶۷ رسیده است. ناگفته نماند که از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۶۷ افزایش دستمزد بیش از ۱۰۰۰ ریال بوده است که قسمت عمده‌ای از آن ناشی از تورم سالهای اخیر می‌باشد.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی