

## اثرات اعتبارات بانک کشاورزی در تغییر کاربری اراضی مزروعی شهرستان همدان

نظام‌علی وفايي<sup>۱</sup>، علی توحیدی<sup>۲</sup>

۱- کارشناس ارشد توسعه روستایی و کارشناس کشاورزی اعتبارات بانک کشاورزی شهرستان همدان

Vafadari4030@gmail.com

۲- کارشناس ارشد توسعه روستایی، کارمند اعتبارات بانک کشاورزی شهرستان همدان

### چکیده

یکی از معضلات اساسی در حوزه کشاورزی، تغییر کاربری اراضی است که اخیراً تشدید گردیده است. این مساله در درازمدت، روند و توازن تولید محصولات کشاورزی را مختل خواهد نمود. در این زمینه عوامل بسیاری وجود دارد که تمایل به تغییر کاربری اراضی توسط کشاورزان را تحت تأثیر قرار می‌دهد. در این راستا هدف اصلی تحقیق حاضر بررسی اثرات بانک کشاورزی در تغییر کاربری اراضی زراعی شهرستان همدان به عنوان یک قطب کشاورزی است، که با مساله تغییر کاربری اراضی زراعی مواجه است. تحقیق حاضر به لحاظ هدف، کاربردی است و ماهیت توصیفی تحلیلی دارد. برای گردآوری اطلاعات از مطالعات کتابخانه‌ای و پیمایش میدانی استفاده شده است. جامعه آماری تحقیق حاضر شامل ۳۰۰ نفر (N=300) است. با استفاده از جدول نمونه‌گیری مورگان، نمونه آماری ۱۵۰ نفر تعیین گردید که با استفاده از روش نمونه‌گیری طبقه‌ای انتخاب شدند. ابزار تحقیق، پرسشنامه‌ای است که روایی آن با کسب نظر از استادان و پایایی آن با استفاده از آزمون آلفای کرونباخ (۰/۸۳) تایید گردید. تجزیه و تحلیل اطلاعات از تکنیک تحلیل عاملی در قالب نرم افزار SPSS استفاده شد. نتایج تحلیل عاملی، ۹ عامل را به عنوان مولفه‌های موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی شناسایی نمود که مهمترین آنها عبارتند از: عدم حمایت دولت، عامل اقتصادی، جغرافیایی، سیاستگذاری و برنامه‌ریزی. ۹ عامل شناسایی شده در مجموع ۶۱/۷۰۴٪ از واریانس متغیر تغییر کاربری اراضی کشاورزی را تبیین می‌کنند.

واژه‌های کلیدی: اراضی، اعتبارات، تغییر کاربری، کشاورزی.

### ۱- مقدمه

زمین منبع غیر قابل جایگزینی است که به آسانی و با صرفه‌های اقتصادی قابل بازیافت نمی‌باشد. بنابراین کاربری زمین در کشورهایی نظیر ایران که فضای زیست محدود است، باید همانند مصرف آب با اندیشه همراه با برنامه‌ریزی و کاملاً بهینه باشد (اعتماد، ۱۳۸۷). در دوران معاصر با رشد جمعیت و افزایش شهرنشینی، افزایش تقاضا برای زمین شهری، تعادل میان مقیاس-های کشاورزی و شهری به هم خورده است. اگرچه با افزایش جمعیت و توسعه تکنولوژی متولیان مسائل شهری ناگزیر به تغییر کاربری بخشی از اراضی می‌شوند، اما در این بین رعایت ایجاد توازن در تغییر کاربری امری اجتناب ناپذیر به نظر می‌رسد. آنچه اهمیت دارد این است که هر کدام از این کاربری‌های شهری و کشاورزی نباید حیات دیگری را مورد تهدید قرار دهد. آمارهای غیررسمی نشان می‌دهد که هر ساله به طور متوسط حدود ۲۰ هزار هکتار از اراضی کشاورزی قربانی تغییر کاربری می‌شود که از این میزان تنها ۹ هزار هکتار دارای مجوز تغییر کاربری اراضی می‌باشد. از مهمترین دلایل تغییر کاربری اراضی کشاورزی، بالا بودن هزینه‌های تولید محصولات کشاورزی و درآمدزایی کم بخش کشاورزی در قیاس با دیگر فعالیت‌ها و به خصوص بخش خدمات و عدم ایجاد جاذبه و انگیزه کافی مادی و معنوی برای بهره‌برداران این بخش، تمایل آنها را به استمرار فعالیت‌های کشاورزی کاهش داده است. در این شرایط کشاورزان با رها کردن زمین‌های خود و یا فروش آنها به دلالت سودجو و یا صاحبان

صنایع و به دنبال آن مهاجرت به شهرها، علاوه بر ایجاد معضلات شهری، به طور ناخواسته مقدمات تغییر کاربری اراضی را فراهم می‌آورند.

اثر دیگر تغییر کاربری اراضی کشاورزی افزایش بی‌ضابطه قیمت زمین‌های اطراف شهرها می‌باشد که این خود عامل مؤثری در تشویق دیگر کشاورزان برای فروش زمین‌هایشان تلقی می‌گردد. تبدیل زمین‌های کشاورزی به مسکونی و صنعتی یک فرآیند غیرقابل برگشت بوده و مسائل و مشکلات اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی را به دنبال دارد. خروج اراضی مرغوب کشاورزی از چرخه تولید، زبانی است که به سهولت و در کوتاه‌مدت قابل جبران نیست، تولید خاک در کنترل و قدرت انسان نیست، اما حفاظت از آن در توان انسان امروز هست (نامجویان، ۱۳۸۵). بررسی‌ها نشان می‌دهد که شهرستان همدان نیز از این قاعده مستثنی نبوده و طی دهه‌های اخیر به علت رشد بالای جمعیت شهرنشین، ارزانی زمین کشاورزی، عدم حمایت از بخش کشاورزی، مشکلات ساختاری بخش کشاورزی، عدم هماهنگی و تعامل دستگاه‌های اجرایی و سازمان‌ها با وزارت جهاد کشاورزی، توجه بیشتر به بخش صنعت و توسعه شهری و رونق سوداگری زمین، بخش وسیعی از حاصلخیزترین اراضی کشاورزی شهرستان از چرخه تولید خارج گشته و به کاربری‌های متعدد تغییر یافته است. این امر نه تنها موجب به خطر افتادن امنیت غذایی بلکه منجر به فروپاشی نظام کشاورزی و مهاجرت گسترده روستائیان به شهرها و افزایش معضلات شهری شده است.

اعتبارات کشاورزی از انواع اعتبارات هدایت شده هستند که با هدف گسترش و رشد تولیدات کشاورزی به افراد اعطا می‌شوند. اعتبارات، برای توسعه ضروری‌اند و سرمایه مورد نیاز کشاورزان و کارآفرینان برای سرمایه‌گذاری‌های جدید و یا پذیرش فناوری‌های جدید را فراهم می‌سازند<sup>۱</sup> (خاندکر و فاروکی، ۲۰۰۳). از آنجا که بین تأمین نهاده‌های تولید و تولید محصول، فاصله زمانی وجود دارد، لذا نهاده‌ها باید از طریق اعتبارات رسمی یا غیررسمی تأمین مالی شوند<sup>۲</sup> (جین، ۲۰۱۰). افزایش دسترسی فقیران به اعتبارات، در سال‌های اخیر به عنوان ابزاری برای رشد بهره‌وری و استانداردهای زندگی، به تمرکزسیاستی عمده‌ای در کشورهای در حال توسعه تبدیل شده است<sup>۳</sup> (آزبورن، ۲۰۰۶). زیرا دسترسی، ناکافی به سرمایه، می‌تواند مدیران بنگاه‌های کوچک و غیررسمی را گرفتار تله فقر کند<sup>۴</sup> (میل و همکاران، ۲۰۰۷).

شواهد حاکی از آن است که بخش عمده‌ای از کشاورزانی که وام کشاورزی دریافت می‌کنند، آن را در زمینه‌های غیرکشاورزی از قبیل تأمین نیازهای مصرفی و معیشتی، مرمت و احداث ساختمان، پرداخت دیون و بدهی‌های قبلی، مسافرت، فعالیت‌های اقتصادی غیرکشاورزی و جز آن به مصرف می‌رسانند. به طور کلی خروج سرمایه از بخش کشاورزی ایران به زمان نظام ارباب رعیتی برمی‌گردد. بزرگ مالکان در بیرون از محیط روستا و در شهر زندگی می‌کردند. این مالکان غایب، غالباً دارای فعالیت‌های اقتصادی دیگری بودند و کشاورزی برایشان اهمیت ثانوی داشت (عمید، ۱۹۹۰). در حقیقت نقدی بودن غالب وام‌ها سبب، ایجاد قابلیت جابه‌جایی و تبدیل پذیری آنها می‌شود. قابلیت جابه‌جایی اعتبارات کشاورزی، خود منجر به پدیده مخاطرات اخلاقی می‌شود. مخاطرات اخلاقی زمانی در بازارهای اعتبارات پدید می‌آیند که قرض‌کننده به انجام فعالیت‌هایی که از نظر وام‌دهنده نامطلوب به نظر می‌رسد، سوق یابد<sup>۵</sup> (سویینن و گو، ۱۹۹۹). با توجه به اینکه تسهیلات بانک کشاورزی تخصیص یافته به بهره‌برداران، نقش مهمی در شکوفایی کشاورزی دارد، بررسی دیدگاه‌ها و نگرش بهره‌بردارانی که اقدام به دریافت وام کشاورزی کرده‌اند در خصوص مؤلفه‌های مؤثر بر استفاده بهینه تولیدی از تسهیلات مذکور، بسیار ضروری خواهد بود. اهمیت این نوع پژوهش در ایران دو چندان است، چرا که مطالعات داخلی مرتبط با مقوله اعتبارات، بیشتر به بررسی میزان استفاده کشاورزان از اعتبارات پرداخته و عوامل مؤثر بر هدایت صحیح اعتبارات کشاورزی در مسیر تولید را مورد بررسی و آزمون قرار نداده‌اند. در طرح مسئله تحقیق، می‌توان سؤال زیر را برای این پژوهش مطرح کرد که اعطای وام‌های سرمایه‌ای بانک کشاورزی چقدر می‌تواند تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهرستان همدان را تحت تأثیر قرار دهد؟ فرضیه تحقیق این است که به نظر می‌رسد که عوامل اقتصادی بیش از سایر عوامل در تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهرستان همدان نقش داشته است. از این رو هدف اصلی این مطالعه، تحلیل عوامل مؤثر بر نحوه

۱. (Khandker and Faruquee, 2003)

۲. (Gine, 2010)

۳. (Osborne, 2006)

۴. (Mel et al, 2007)

۵. (Swinen and Gow, 1999)

هزینه‌کرد تسهیلات بانک کشاورزی از سوی کشاورزان و تعیین چالش‌ها و راهکارهای مربوط به نقش تسهیلات سرمایه‌ای بانک کشاورزی در تغییر کاربری اراضی زراعی می‌باشد.

## ۲- پیشینه تحقیق

جدول ۱- مروری بر مطالعات انجام شده

پژوهشگر (مؤسسه)	سال	عنوان پژوهش	نتایج پژوهش
مرادی	۱۳۸۱	کاربری اراضی شهر مشهد در ارتباط با توریسم مذهبی طی سال‌های ۱۳۷۰-۱۳۸۰	کاربری گردشگری نقش مهمی در تغییر کاربری اراضی شهر مشهد داشته است و موجب خسارت‌های جبران ناپذیر بر اراضی مستعد کشاورزی شده است.
مطیعی لنگرودی و همکاران	۱۳۹۱	بررسی اثرات اقتصادی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی، نمونه موردی دهستان لیچارگی حسن رود بندر انزلی	تغییر نظام معیشتی و تغییر کاربری اراضی در حال افزایش است، همچنین تغییر کاربری‌ها بر اثر گردشگری پیامدهای منفی مثل افزایش کاذب قیمت‌ها، افزایش هزینه زندگی و وابستگی اقتصاد روستا به گردشگری را موجب شده ولی اثرات مثبتی چون افزایش درآمد، اشتغال‌زایی برای جوانان را هم به دنبال داشته است.
خاکپور، ولایتی و کیانژاد	۱۳۸۶	الگوی تغییر کاربری اراضی شهر بابل طی سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۶۲	عدم تناسب میان ارزش افزوده حاصل از فعالیت‌های زراعی و باغی با ارزش ایجاد شده از فروش زمین سبب شده تا بسیاری از کشاورزان و باغداران به فروش و یا تفکیک این اراضی اقدام کنند.
کلالی مقدم	۱۳۸۴	تحلیل فضایی مکانی تغییرات کاربری اراضی کشاورزی در حاشیه کلان‌شهر مشهد طی سال‌های ۱۳۸۳-۱۳۶۶	طی دوره مذکور ۱۵۵۰۰ هکتار از بهترین اراضی کشاورزی حاشیه شهر مشهد از چرخه تولید خارج گشته و به کاربری‌های شهری تبدیل شده است که بخشی بی‌برنامه و غیرقانونی و بخشی با برنامه و قانونی و لیکن نسنجیده بوده است.
نجفی مبارکی و رحمانی	۱۳۷۹	تغییرات کاربری اراضی زراعی بخش سنگر شهرستان رشت	کاهش درآمد حاصل از بخش کشاورزی و وجود شهر صنعتی و سیاست‌ها و تصمیم‌گیری‌های دولت را به عنوان دلایل تغییر کاربری برشمردند.

مروری بر مطالعات انجام شده جدول (۱) نشان داد که بیشترین دلیل تغییر کاربری اراضی زراعی، مشکلات معیشتی و اقتصادی روستاییان بوده است که دریافت تسهیلات سرمایه‌ای بانک کشاورزی که بازپرداخت آن طولانی مدت (۲ تا ۱۰ سال یا بیشتر) می‌باشد می‌تواند بسیاری از مشکلات روستاییان را مرتفع نموده و از فروش زمین‌های زراعی و بالطبع از تغییر کاربری آنها جلوگیری نماید.

## ۳- چارچوب نظری تحقیق

به طور کلی می‌توان عوامل ذیل را در نحوه مصرف تسهیلات اعطایی بانک کشاورزی و هدایت صحیح این تسهیلات در جهت جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی مؤثر دانست:

### ۳-۱- درآمدزایی فعالیت کشاورزی

هر چه سوددهی فعالیت تولیدی در اثر دسترسی به بازار، دسترسی به موقع به نهاده‌ها، دسترسی به خدمات ترویجی و آموزشی بیشتر باشد، گیرنده وام کشاورزی، رضایت بیشتری از تولید پیدا می‌کند، که این خود انگیزه مضاعفی را برای مصرف وام در فعالیت‌های تولیدی فراهم می‌آورد.

### ۳-۲- فاصله با شهر

این متغیر نیز اثر دوگانه‌ای بر متغیر وابسته تحقیق، بر جای می‌گذارد. هر چه دسترسی تولیدکننده به شهر بیشتر و فاصله روستا با شهر کمتر باشد، امکان تأمین نهاده‌ها و نیز عرضه به موقع تولیدات به بازارهای شهری بیشتر می‌شود و لذا بهره‌بردار،

انگیزه بیشتری برای تولید می‌یابد. از سوی دیگر، تقویت ارتباط بین بهره‌برداران به ویژه کشاورزان خرده پا با سلف‌خران، دلالت و واسطه‌های شهری می‌تواند به استعمار هر چه بیشتر آنان بینجامد. مشاهدات حاکی از آن است که واسطه‌های شهری که معمولاً دارای قدرت نفوذ بر کشاورزان خرده پا هستند، با کشاورزان فقیر هماهنگی می‌کنند و وام‌های کشاورزی را که دارای شرایط خوبی هستند با دادن مبلغی به عنوان هدیه و ... به دهقانان، به دست می‌آورند و آن را وارد بازارهای واسطه‌گری شهری می‌کنند.

### ۳-۳- سطح تجربه

هر چه تجربه فرد در انجام فعالیت کشاورزی بیشتر باشد، امکان استفاده اقتصادی و سودده، از اعتبارات در بخش کشاورزی افزایش می‌یابد. از آنجا که غالب کشاورزان کشور از خردسالی مشغول کشاورزی می‌شوند، لذا متغیر سن می‌تواند نمایانگر سطح تجربه هم باشد.

### ۳-۴- سطح زیر کشت

بررسی‌ها نشان می‌دهد که بالاتر بودن سطح زیر کشت، زمینه مناسبی را برای تخصیص بهینه سرمایه و استفاده کارآمد از آن در مزرعه فراهم می‌سازد. از آنجا که مزارع بزرگ، به دلیل استفاده بهینه از فناوری و دانش تخصصی، دارای درآمدهای بیشتری هستند، لذا با افزایش سطح زیر کشت، وام گیرنده، رغبت بیشتری به استفاده مولد از وام‌های کشاورزی خواهد داشت. البته از آنجا که معمولاً نوع کشت در مزارع وسیع یکدست و دارای تنوع کمتری است، خسارت‌های طبیعی می‌تواند به آفت ناگهانی درآمد منجر شوند. بنابراین متغیر سطح زیر کشت نیز اثر دوگانه‌ای می‌تواند داشته باشد.

### ۳-۵- درآمد خارج از مزرعه

هر چند وجود مشاغل غیرکشاورزی و چند شغلی روستایی موضوع جدید و مفیدی در اشتغال‌زایی روستایی و در عین حال، افزایش بهره‌وری کشاورزی است و سبب افزایش درآمد کل کشاورزی و افزایش احتمال بازپرداخت وام می‌شود، ولی از سوی دیگر، احتمال هدایت اعتبارات کشاورزی به کارهای غیرتولیدی را افزایش می‌دهد. به خصوص در شرایطی که فعالیت کشاورزی، سود چندانی برای فرد نداشته باشد، اعطای اعتبارات می‌تواند از گذار شغلی بهره‌بردار از کشاورزی به مشاغل غیرکشاورزی، حمایت کند.

### ۳-۶- مبلغ وام

به نظر می‌رسد چنانچه میزان تسهیلات کمتر از حد لازم برای سرمایه‌گذاری تولیدی باشد، یا کشاورزان محروم و کم منبع علاقه و توان لازم برای سرمایه‌گذاری تولیدی را نداشته باشند و از سوی دیگر چنانچه میزان وام، بیش از ظرفیت اشتغال‌زایی بهره‌بردار باشد، وی حاضر به صرف تمامی مبلغ وام در فعالیت پر ریسک کشاورزی نخواهد بود. بنابراین ممکن است اعتباراتی که فراتر از توان و ظرفیت بهره‌برداری هستند، از بخش تولید که دارای ریسک فراوانی است، خارج گردد.

### ۳-۷- نرخ کارمزد

نرخ کارمزد، درصدی از اعتبار دریافتی است که زارع باید علاوه بر اصل وام، آن را نیز به بانک پرداخت کند. ارتباط بین این متغیر با متغیر وابسته تحقیق باید مورد آزمون قرار گیرد.

### ۳-۸- نوع وام

همان‌طور که نتایج مطالعه‌های دیگر نشان داد، نوع وام (سرمایه‌ای و جاری) در میزان استفاده تولیدی از اعتبارات کشاورزی مؤثر است. به طور کلی، تسهیلات بانکی بر حسب کارکردشان به دو گروه عمده تقسیم می‌شوند.

### ۳-۸-۱- تسهیلات جاری

این تسهیلات به منظور رفع نیاز واحدهای تولیدی کوچک به سرمایه در گردش و یاری به روستاییان در جهت تأمین هزینه‌های تولیدی مورد نیاز ایشان و با هدف فعال‌سازی واحدهای تولیدی اعطا می‌شوند. این اعتبارات به صورت کوتاه مدت پرداخت می‌شوند و در مدت کمتر از دو سال بازپرداخت می‌شوند.

### ۳-۸-۲- تسهیلات سرمایه ای

این تسهیلات با هدف ایجاد ظرفیت‌های جدید، حفظ و توسعه ظرفیت‌های فعلی و انجام سایر امور زیربنایی در بخش کشاورزی پرداخت می‌شوند که اغلب به صورت تسهیلات میان مدت و بلند مدت ارائه می‌گردند و زمان بازپرداخت آنها بین ۲ تا ۱۰ سال و یا بیشتر است.

### ۳-۹- نظارت مستمر بانک بر نحوه مصرف اعتبارات

ارتباط مثبتی بین این متغیر و میزان استفاده تولیدی از وام وجود دارد (بخشی، ۱۳۷۸).

### ۴- روش شناسی تحقیق

#### ۴-۱- قلمرو جغرافیایی تحقیق

شهرستان همدان در ناحیه میانی استان و در گستره‌ای به مساحت ۴۰۸۴ کیلومتر مربع معادل ۲۱ درصد از مساحت استان را تشکیل می‌دهد این شهرستان در محدوده مدار ۴۸ درجه و ۳۵ دقیقه طول شرقی و ۳۴ درجه و ۵۲ دقیقه عرض شمالی از نصف‌النهار گرینویچ واقع شده است. این شهرستان بر اساس آخرین تقسیمات کشوری، مشتمل بر دو بخش (مرکزی و شرق) ۹ دهستان و ۴ شهر (همدان، مریانج، قهاوند و جورقان) و ۱۱۸ روستا می‌باشد که با ۶۵۱۸۲۱ نفر جمعیت ۳۷ درصد جمعیت استان را به خود اختصاص داده است که از این تعداد ۵۴۸۳۷۸ نفر جمعیت شهرنشین و ۱۰۳۴۴۳ نفر در روستاها سکونت دارند. شهرستان همدان از نظر طبیعی در یک منطقه کوهستانی واقع شده است. سلسله جبال الوند در جنوب این شهرستان قرار گرفته و ارتفاع بلندترین قله آن از سطح دریا ۳۵۷۴ متر می‌باشد. کشاورزی و دامداری اساس اقتصاد زندگی مردمان شهرستان همدان را تشکیل می‌دهد. این شهرستان به لحاظ وضعیت کشاورزی از جمله سطح زیرکشت و تولید محصولات زراعی و باغی در جایگاه‌های برتر میان سایر شهرستان‌های استان همدان قرار دارد و قطب کشاورزی محسوب می‌شود (فرمانداری شهرستان همدان، ۱۳۹۵).



شکل ۱- موقعیت نسبی شهرستان همدان (منبع: فرمانداری شهرستان همدان، ۱۳۹۵)

#### ۴-۲- روش تحقیق

تحقیق حاضر ماهیت توصیفی تحلیلی دارد روش تحقیق در این مطالعه از لحاظ هدف، کاربردی است. برای گردآوری اطلاعات از مطالعات کتابخانه‌ای و پیمایش میدانی در محدوده مطالعاتی استفاده شده است. جامعه آماری تحقیق حاضر شامل ۳۰۰ نفر (N=300) است که با استفاده از جدول نمونه‌گیری مورگان، نمونه آماری ۱۵۰ نفر تعیین گردید که با استفاده از روش نمونه‌گیری طبقه‌ای انتخاب شدند. ابزار اصلی تحقیق برای جمع‌آوری اطلاعات، پرسشنامه بود که با مصاحبه با متخصصان و کارشناسان و با توجه به هدف تحقیق طراحی و تدوین شد. برای تعیین روایی پرسشنامه از نظرهای متخصصان و کارشناسان استفاده شد که پس از اعمال نظرهای اصلاحی آنها، پرسشنامه نهایی تهیه گردید. پایایی ابزار تحقیق با آزمون آلفای کرونباخ ۰/۸۳ به دست آمد که نشان دهنده پایایی مناسب آن است. برای تجزیه و تحلیل داده‌های به دست آمده از پرسشنامه از نرم افزار SPSS16 استفاده شد که از روش‌های آمار توصیفی (مد، میانگی، انحراف معیار، بیشینه، کمینه) و تحلیل عاملی استفاده گردیده است.

## ۵- یافته‌ها

برای شناسایی عوامل موثر در تغییر کاربری اراضی زراعی شهرستان همدان، تمامی متغیرها وارد آزمون شدند برای تحلیل عاملی از روش مولفه‌های اصلی با استفاده از چرخش متعامد و نوع واریانس استفاده شد. در نهایت، بهترین مدل با 9 عامل استخراج گردید. متغیرهای مرتبط با تغییر کاربری اراضی براساس مقدار ویژه در 9 عامل، طبقه‌بندی شدند مقدار ویژه بیانگر سهم هر عامل از کل واریانس متغیرها است و هرچه مقدار آن بیشتر باشد، نشان‌دهنده اهمیت و تأثیر بیشتر آن عامل است. به طوری که این عوامل توانستند ۶۱/۷۰۴٪ از واریانس کل تغییر کاربری اراضی را تبیین نمایند (جدول ۲).

جدول ۲- عوامل استخراج شده، مقدار ویژه، درصد واریانس و درصد تجمعی واریانس آنها بعد از چرخش

ردیف	نام عامل	مقدار ویژه	درصد واریانس	درصد تجمعی واریانس
عامل اول	عدم حمایت دولت	۵/۶۲۱	۱۲/۷۲۷	۱۲/۷۲۷
عامل دوم	اقتصادی	۵/۱۵۲	۱۱/۵۵۱	۲۴/۱۴۵
عامل سوم	جغرافیایی	۴/۰۱۲	۸/۳۶۱	۳۲/۳۸۵
عامل چهارم	سیاستگذاری و برنامه‌ریزی	۳/۲۷۴	۷/۲۲۰	۳۹/۳۷۲
عامل پنجم	اجتماعی	۳/۱۱۳	۷/۱۲۱	۴۵/۸۲۱
عامل ششم	روان‌شناختی	۲/۱۲۹	۴/۳۳۶	۵۱/۱۸۹
عامل هفتم	مهاجرت	۱/۹۸۷	۴/۱۰۹	۵۷/۸۳۲
عامل هشتم	نبود بازار مناسب محصول	۱/۵۵۱	۳/۲۸۷	۶۰/۶۳۱
عامل نهم	عدم دسترسی به نهاده‌ها	۱/۴۹۵	۳/۰۰۲	۶۵/۶۸۷

## ۶- نتیجه‌گیری و پیشنهادات

مهمترین مولفه موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی در جدول (۲) نشان داده شده است اولین عامل با در بر گرفتن چهار متغیر ۱۲/۷۲۷٪ از واریانس کل را تبیین می‌کند با توجه به متغیرهای بار شده این عامل، عامل عدم حمایت دولت نام گرفت. عامل دوم نیز با در بر گرفتن سه متغیر، عامل اقتصادی نام گرفت که این بیش از ۱۱/۵٪ از واریانس کل را تبیین می‌کند. عامل سوم با در بر گرفتن سه متغیر، عامل جغرافیایی نام گذاری شد. این سه عامل، با تبیین بیش از ۳۲/۵٪ از واریانس کل، در گروه مهمترین عوامل موثر بر تغییر کاربری جای دارند. چهارمین عامل با در برداشتن بیش از ۷٪ از واریانس، از یک متغیر تشکیل شده است که این عامل سیاستگذاری و برنامه‌ریزی نام دارد. پنجمین عامل با عنوان عامل اجتماعی است با بیش از ۷٪ از تبیین واریانس که در برگیرنده دو متغیر است. ششمین عامل که بیش از ۴٪ از واریانس را تبیین نمود متشکل از سه متغیر است که عامل روان‌شناختی نام گذاری شد. هفتمین عامل با در بر گرفتن یک متغیر با بیش از ۴٪ از واریانس عامل مهاجرت نام گرفت. کم اهمیت‌ترین مولفه‌های موثر در تغییر کاربری اراضی نبود بازار مناسب محصول و عامل عدم دسترسی به نهاده-ها نام گذاری شدند. هر کدام از این دو عامل در حدود ۳٪ از واریانس کل را تبیین نمودند. متغیرهای بارگذاری شده و بار عاملی هر متغیر در جدول (۳) نشان داده شدند.

جدول ۳ - متغیرهای مربوط به هر یک از عامل‌ها، میزان ضرایب به دست آمده از ماتریس دوران یافته

عامل	متغیرها	بار عاملی
عدم حمایت دولت	اجبار از سوی دولت	۰/۷۳۳
	پرداخت دیرتر از موعد مطالبات	۰/۷۲۱
	نبود خرید تضمینی برای بعضی محصولات	۰/۶۹۷
	عدم اعطای تسهیلات مناسب	۰/۶۲۱
اقتصادی	به منظور به دست آوردن شغل بهتر	۰/۸۱۲
	به منظور افزایش درآمد	۰/۷۱۲
	به دست آوردن شرایط زندگی مرفه‌تر	۰/۶۸۱
جغرافیایی	نزدیکی به شهر	۰/۸۳۱
	نزدیکی به راه‌های ارتباطی	۰/۷۴۱



بار عاملی	متغیرها	عامل
۰/۵۹۱	دسترسی به راه‌آهن	
۰/۶۲۵	پایین بودن قیمت محصولات کشاورزی تولیدی	سیاستگذاری و برنامه‌ریزی
۰/۶۸۲	کسب احترام اجتماعی	اجتماعی
۰/۵۹۱	نزدیکی به مراکز کار و فعالیت	
۰/۷۵۴	علاقه نداشتن به شغل کشاورزی	روان‌شناختی
۰/۷۱۱	نداشتن دسترسی به علم روز کشاورزی	
۰/۵۸۷	پایین دانستن جایگاه شغل کشاورزی	
۰/۶۹۱	مهاجرت از روستا به شهر	مهاجرت
۰/۷۲۳	واسطه‌گری دلالان	نبود بازار مناسب محصول
۰/۷۱۰	سود کم	
۰/۶۳۵	عدم فروش محصول	
۰/۹۲۵	دسترسی نداشتن به کود	عدم دسترسی به نهاده‌ها
۰/۸۱۷	دسترسی نداشتن به سم	
۰/۵۷۸	دسترسی نداشتن به بذور اصلاح شده	

نتایج تحقیق نشان داد که عدم حمایت دولت از جمله اجبار از سوی دولت، پرداخت دیرتر از موعد مطالبات، نبود خرید تضمینی برای بعضی محصولات و عدم اعطای تسهیلات مناسب به عنوان اولین و مهمترین مولفه تأثیرگذار بر تغییر کاربری اراضی هستند. به نظر می‌رسد توجه به رفع مشکلات کشاورزان در این زمینه می‌تواند تأثیر بسزایی در جلوگیری از روند تغییر کاربری داشته باشد. برخلاف بسیاری از تحلیل‌ها که سودجویی به عنوان مهمترین عامل در تغییر کاربری اراضی کشاورزی است، می‌توان براساس نتیجه تحقیق حاضر، عدم حمایت دولت از بخش کشاورزی را عاملی دانست که کشاورزان را به تغییر کاربری اراضی سوق می‌دهد. دومین عامل مهم تأثیرگذار در تغییر کاربری، عامل اقتصادی است. قابلیت درآمدزایی و سودآوری پایین فعالیت کشاورزی در بسیاری از موارد قابل انکار نیست، به طوری که بسیاری از مواقع باعث ترغیب افراد در جهت فعالیت در سایر حوزه‌ها شده است. از سوی دیگر پایین بودن قیمت محصولات کشاورزی، پایین دانستن جایگاه شغل کشاورزی از نظر اکثر کشاورزان، مهاجرت، نبود بازار مناسب برای محصولات کشاورزی و بالابودن قیمت نهاده‌های تولید، دلایل قانع کننده‌ای برای کشاورزان در جهت تغییر مسیر فعالیت تولیدی و در نهایت تغییر کاربری اراضی زراعی است که توسط تحقیقات بسیاری از محققان به اثبات رسیده است. بنابراین می‌توان گفت وام‌های اعطایی، به خصوص با توجه به وضعیت اقتصادی نامناسب تولید کشاورزان، در حدی باشند که بتوانند حمایت مالی کافی از کشاورز به منظور جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی وی را به عمل آوردند در همین زمینه، افزایش سهم وام‌های سرمایه‌ای که قابلیت جابه‌جایی اندکی دارند نیز می‌تواند در کاهش تغییر کاربری اراضی زراعی و ایجاد ظرفیت‌های تولیدی جدید مؤثر باشد. البته با عنایت به خردی قطعات زمین، پیشنهاد می‌شود وام‌های زراعی یا باغی سرمایه‌ای با مبالغ زیاد، صرفاً به کشاورزانی اعطا شود که زمینه لازم برای استفاده مؤثر از آنها و توسعه ظرفیت‌های خود را دارند. به عبارت دیگر، یکی از مهمترین مواردی که در بررسی صلاحیت متقاضیان این نوع وام‌ها باید مورد توجه قرار گیرد، آن است که آیا فرد امکان توسعه ظرفیت تولیدی خود را با استفاده از وام سرمایه‌ای دارد یا اینکه این وام را در مصارف غیر کشاورزی به مصرف می‌رساند البته این توصیه به مفهوم غفلت از کشاورزان خرده پا (که اغلب بهره برداران کشور را تشکیل می‌دهند) نیست. بلکه هم‌سو با گسترش عدالت و فقرزدایی، باید توجه ویژه‌ای به آنها در زمینه اعطای اعتبارات کشاورزی شود. البته اعطای اعتبارات در صورتی می‌تواند موفق باشد که فضای مناسبی برای استفاده بهره‌ور از آنها ایجاد شود که به نوبه خود در گرو عواملی همچون ارائه مؤثر آموزش‌های مرتبط با وام کشاورزی، فراهم آوردن خدمات و نهاده‌های مورد نیاز برای وام‌گیرندگان، بهبود سوددهی فعالیت‌های تولیدی و مانند اینهاست. همچنین توصیه می‌شود با توجه به هزینه‌های بالا و سوددهی اندک کشاورزی و به منظور کاهش فشار مالی و روانی بر کشاورز در حین بازپرداخت وام، نرخ سود وام‌های مذکور، کاهش یابد. از سوی دیگر، به دلیل تأثیر بسیار مثبت نظارت‌های پس از اعطای وام کشاورزی بر هدایت وام‌های کشاورزی به مسیر تولید و با توجه به قرار داشتن میزان نظارت بر وام‌های ارائه شده در سطح بسیار پایین، پیشنهاد می‌گردد تا کارشناسان بانک کشاورزی، پس از اعطای وام، نظارت‌های دقیق‌تر، واقعی‌تر و بیشتری بر نحوه استفاده از تسهیلات اعمال کنند. البته

مسلماً نمی‌توان فقط با افزایش نظارت و وضع سازوکارهای ارزیابی دقیق، مانع از وقوع انحراف در مسیر استفاده از تسهیلات سرمایه‌ای شد. لذا پیشنهاد می‌شود با تقویت تشکلهای روستایی، خدمات و نهاده‌های مورد نیاز وام را به موقع و با طی کمترین فاصله ممکن، برای کشاورزان تأمین کرد. این موضوع به نوبه خود سبب کاهش خروج پول از روستا و سرازیر شدن آن به نواحی شهری شده است و زمینه لازم برای شکوفایی اقتصاد روستایی و جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی را فراهم می‌سازد. با توجه به کمتر بودن مخاطرات اخلاقی وام‌های سرمایه‌ای نیز پیشنهاد می‌شود تا حد امکان، سهم این وام‌ها از کل اعتبارات کشاورزی افزایش یابد.

## منابع

۱. اعتماد گ. ۱۳۷۸. توسعه شهری و کاربری بهینه زمین. مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، تهران، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
۲. بخشی م. ر. ۱۳۷۸. شناسایی و تعیین نقش عوامل مؤثر بر عملکرد بازپرداخت اعتبارات کشاورزی (مطالعه موردی: شهرستان بیرجند). پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه اقتصاد کشاورزی دانشگاه تهران.
۳. خاکپور ب، ولایتی س، و کیانژاد ق. ۱۳۸۶. الگوی تغییر کاربری اراضی شهر بابل طی سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۶۲. مجله جغرافیا و توسعه منطقه‌ای، ۵(۹): ۶۴-۴۵.
۴. عمید ج. ۱۹۹۰، کشاورزی، فقر و اصلاحات ارضی در ایران. (ترجمه) امینی‌نژاد، س ر، تهران: انتشارات نی.
۵. کلالی‌مقدم ژ. ۱۳۸۴. تحلیل فضایی - مکانی تغییرات کاربری اراضی کشاورزی و منابع طبیعی حاشیه شهر مشهد طی سال‌های ۱۳۸۳-۱۳۶۶. مشهد، ستاد ساماندهی حاشیه شهر مشهد.
۶. مرادی. ۱۳۸۱. کاربری اراضی شهر مشهد در ارتباط با توریسم مذهبی طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۰. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی تهران.
۷. مطیعی لنگرودی س. ح، رضوانی م. ر، و کاتب ازگمی، ز. ۱۳۹۱. بررسی اثرات اقتصادی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی، مطالعه موردی دهستان لیچارکی حسن رود بندرانزلی. مجله پژوهش و برنامه ریزی روستایی، ۱ (۱): ۱-۲۳.
۸. نامجویان ش. ۱۳۸۵. حفظ اراضی زراعی و باغی. مجله کشاورزی و غذا، ۵ (۴۱): ۵-۱.
۹. نجفی مبارکی، ز. تغییرات کاربری اراضی زراعی بخش سنگر رشت. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی تهران.
10. Giné X. 2010. Access to Capital in Rural Thailand: An Estimated Model of Formal vs. Informal Credit., J. Dev. Econ., doi: 10.1016/j.jdeveco.2010.07.001.
11. Khandker S.R, and Faruquee R.R. 2003. The Impact of Farm Credit in Pakistan. Agricultural Economics, 28: 197° 213.
12. Mel S.D, McKenzie D, and Woodruff C. 2007. Returns to Capital in Micro Enterprises: Evidence from a Field Experiment. World Bank Policy Research Working ,423 P.
13. Osborne T. 2006. Credit and Risk in Rural Developing Economies. Journal of Economic Dynamics & Control 30: 541 ° 568.
14. Swinnen J.F.M, and Gow, H.R. 1999, Agricultural Credit Problems and Policies During; The Transition to a Market Economy in Central and Eastern Europe. Food Policy, 24: 4° 21