

سازوکار سرمایه‌داری مستغلات در ناحیه میاندوآب

رضا منافی آذر - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران
حسن افراخته* - استاد گروه جغرافیا، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران
عبدالحمید نظری - دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۶/۰۵

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۱/۱۸

چکیده

سرمایه‌داری مستغلات بخشی از سرمایه‌داری است، مادامی‌که ارزش افزوده را از طریق ارزش مصرفی تولید کند در خدمت گردش سرمایه مولد است، اما زمانی که با سوداگری و انگیزه سودجویی فقط به تولید ارزش دارائی بپردازد، سرمایه‌داری غیرمولد محسوب می‌شود. هدف این پژوهش بررسی و شناخت سازوکارهای سرمایه‌داری مستغلات در ناحیه میاندوآب است. بنیان فلسفی تحقیق مبتنی بر پراگماتیسم است و با روش تحقیق آمیخته انجام گرفت. با تکنیک RS تغییرات پوشش اراضی محدوده مطالعاتی در مقاطع زمانی (۱۹۹۸، ۲۰۰۶ و ۲۰۱۶م) از تصاویر ماهواره Landsat بدست آمد. افزایش ۴۷/۴۹ درصدی سطح ساخته شده نشان از فعالیت‌های گسترده مستغلاتی در این قلمرو داشت. جمع‌آوری و تحلیل داده‌ها با روش "کیو" انجام گرفت. منطق استدلال این روش قیاس اقتراپی است. جامعه گفتمان شامل ۳۲ نفر از اساتید اقتصاد، جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی و شهری است که از طریق نمونه‌گیری هدفمند انتخاب شدند. فضای گفتمان از منابع دست اول و مصاحبه‌ها در قالب ۱۰۷ گویه، توسط جامعه گفتمان در کارتهای کیو مرتب شدند. نتایج بر مبنای تحلیل عاملی اکتشافی فردمحور (روش استفنسون) نشان داد هشت عامل: بستر اقتصادی و دولت رانتی، نقص ساختارهای قانونی و فعالیت‌های مافیایی، ریسک پایین سرمایه‌گذاری در مستغلات، ضعف سرمایه‌داری مولد و فقدان شبکه رسمی مالکیت، کالایی شدن زمین، خزش شهری و گسترش خدمات، نمودهای فضایی - مکانی بورژوازی مستغلات و احتکار و رانت زمین در مکانیسم سرمایه‌داری مستغلات اثر داشته‌است. همچنین ضعفهای بستر اقتصادی، وابستگی به رانت نفت و کم توجهی به مالیات اراضی موجب نضج گرفتن سرمایه‌داری مستغلات شده و در نهایت سرمایه را از مدار مولد خارج کرده است.

واژه‌های کلیدی: سرمایه‌داری مستغلات، مدارهای اقتصادی، شهرستان میاندوآب

نحوه استناد به مقاله:

منافی آذر، رضا، افراخته، حسن و نظری، عبدالحمید. (۱۳۹۹). سازوکار سرمایه‌داری مستغلات در ناحیه میاندوآب. *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۵(۲)، ۶۴۸-۶۲۹.

http://jshsp.iurasht.ac.ir/article_672849.html

مقدمه

سرمایه‌داری یک سیستم اقتصادی و اجتماعی است که مهمترین ویژگی‌های این نظام اصالت منفعت شخصی و مالکیت خصوصی است (Rubin & Klumpp, 2011: 1 & Mergan & Karamatfar, 2014: 14). تقسیم سرمایه‌داری به جناح‌های صنعتی، تجاری و مالی، از جمله سرمایه‌داری مستغلات^۱ امری پذیرفته شده است و مادامی که هر یک از جناح‌ها وظایف خود را در تعامل با سایر بخش‌ها انجام دهند برآیند مورد انتظار "رونق اقتصادی" است. اما تسلط هر یک از بخش‌های سرمایه‌داری در نظام اقتصادی، ضمن نامولد ساختن سرمایه‌ها به غلبه انگیزه سود شخصی سرمایه‌دار بر رشد اقتصادی کشور منجر می‌شود. سودآوری یک بخش در مقایسه با سایر بخش‌ها بازار سرمایه کشور را ناکارا و درصد هنگفتی از سرمایه‌ها را به بخش مورد نظر سوق داده و فعالیت‌های سوداگرانه را تقویت می‌کند.

طبق نظر گوتدینر^۲ نظام سرمایه‌داری روابط منفعت‌زای خود را با تملک زمین گسترش داد و بازار آن را به گونه‌ای سامان داد که این دارایی به املاک و مستغلات تبدیل شود (Gottdiener, 2015: 1). فرهنگ آکسفورد مستغلات را نوعی دارایی؛ شامل زمین، ساختمان و تمام متعلقات مربوط به آن‌ها می‌داند (Oxford, 2012). فرهنگ حقوقی بلک^۳ آن را زمین و هر چیزی که به طور دائم ضمیمه زمین است، تعریف کرد (Blacks Law Dictionary, 2005). به هر حال، مستغلات به عنوان دارایی مصرفی و دارایی سرمایه‌ای اشخاص حقیقی و حقوقی و بخشی از بازار سرمایه محسوب می‌شود و ۴۵ تا ۷۰ درصد ثروت کشورهای در حال توسعه را تشکیل می‌دهد (Ibotson et al, 1985). برای سازمان‌ها بویژه سازمان‌های کوچک و متوسط مقیاس، زمین و مستغلات بزرگترین هزینه بعد از نیروی کار است. برای خانواده‌های فقیر نیز مستغلات تنها وسیله مهم برای پس‌انداز و بزرگترین هزینه محسوب می‌شود (Galal & Razzaz, 2001: 2). در ایران بعد سرمایه‌ای بودن مسکن از بعد مصرفی بودن آن پیشی گرفته است و به دلیل بازده بالا در مقابل ریسک نسبتاً کم، از گزینه‌های جذاب برای سرمایه‌گذاری است (Biabani & Khosravi, 2011). به طوری که در سال ۱۳۹۲ بیش از ۷۰ درصد بدهی بانک‌ها به بانک مرکزی در رابطه با بخش مسکن بوده است (Athari, 2014). این امر نشان می‌دهد حتی بانک‌ها نیز بصورت بنگاه‌داری وارد این عرصه شده‌اند. بیماری مزمنی که بر اقتصاد این بخش سایه انداخته آنست که زمین و مستغلات به‌مثابه "پس‌انداز" نگریده می‌شوند و نقدینگی جامعه صرفاً باعث افزایش قیمت‌ها در این بخش می‌شود. آمارها نشان می‌دهد از ابتدای دهه ۱۳۸۰ بیش از ۴۰ درصد نقدینگی ایجاد شده در کشور وارد بخش مستغلات شده‌است. بنابر گزارش بانک جهانی نیز ۴۰ درصد سرمایه‌گذاری‌های سالانه کشور به بخش مسکن اختصاص یافته‌است (Gholizadeh & Akbarian, 2010: 106).

سودآوری بخش مسکن و مستغلات بیش از دو دهه بطور متوالی در حال رشد است که تسلط سرمایه‌داری مستغلات بر اقتصاد کشور را نشان می‌دهد. افزایش مداوم قیمت زمین و سودهای ناعادلانه بخش مستغلات سبب شده که به کار با دیده تحقیر نگریده شود. در نتیجه انگیزه‌های لازم برای تولید، نوآوری، صرفه‌جویی در هزینه‌ها و کار مولد به سردی گراییده است. اگرچه بورژوازی مستغلات از دیگر بخش‌های اقتصادی برای تولید مسکن خرید می‌کند و این امر می‌تواند باعث رونق بخشیدن به اقتصاد شود، ولی این تعامل مثبت زمانی رخ می‌دهد که بورژوازی مستغلات همچنان مولد باقی بماند و به سودآوری روی نیاورد. انحراف بورژوازی مستغلات از آنجا آغاز می‌شود که دیگر برای بدست آوردن سود، مسیر خلاق و رقابتی تولید ارزش مصرفی را نمی‌پیماید، بلکه با سودآوری یا بورس‌بازی به کالای خود هرچه بیشتر خصلت "ارزش دارایی" می‌بخشد، یعنی هرچه بیشتر آن را گرانت‌تری کند و با بالا بردن قیمت زمین و مسکن، پس‌اندازها و نقدینگی‌ها را به دنبال خود می‌کشد (Athari & Yazdani, 2008: 43). لیکن اقتصاددانان توجیه‌گر سرمایه‌داری مستغلات، بخش مسکن و مستغلات را لوکوموتیو اقتصاد می‌نامند درحالی که این بخش ضربه‌گیر آن است. لوکوموتیو اقتصاد باعث تحرک بخش‌های دیگر اقتصاد است. در حالی که در ایران بازار مسکن، تمام خطوط تولید را اشغال و به این ترتیب بخش صنعت را از دور خارج کرده است. بخشی می‌تواند لوکوموتیو یک اقتصاد باشد که کالای قابل مبادله با خارج تولید کند، اما مسکن یک کالای کاملاً محلی هم برای کشور و هم برای شهر بوده و قابل انتقال نیست (Athari, 2014). سیطره نگرش لوکوموتیو گونه به این بخش و رانت‌های ناشی از آن بخش‌های تولیدی را به رکود کشیده و با به هم زدن نظم

1. Real Estate capitalism
2. Gottdiener
3. Blacks Law Dictionary

سازمان فضایی و حذف واحدهای تولیدی، ساختار فضایی ناحیه را متاثر می‌کند. اگرچه در موقع "حباب مسکن"، سرمایه‌داری مستغلات با تولید مسکن به عنوان نوشدارو شناخته می‌شود اما ادامه این روند به رانت‌جویی و افزایش هزینه‌های زندگی و هزینه تولید و مکش نقدینگی و پس‌انداز، مدار مولد سرمایه را از پا می‌اندازد. این مکش نقدینگی و خروج سرمایه از مدار مولد بیانگر نوسانات رشد و از هم گسیختگی بخش‌های اقتصاد است که شومپیتر آن را "رشد ناپایدار"، مارکس "رشد ناموزون" و هیرشمن به "رشد متعارض" تعبیر کرده‌اند (Asadi, 1995: 110). در ایران نیز بورژوازی مستغلات قبل از انقلاب ۱۳۵۷ خصلت صنعتی یافته و پس از آن برای یک دهه با قانون خدمات شهری از میدان به در رفته بود، با تراکم فروشی از اواخر دهه ۱۳۶۰، در هئیت یک سوداگر^۱ از شیشه برون آمد. ناتوانی در هدایت بورژوازی مستغلات به مدار مولد به تدریج نهادهای شهرسازی و مسکن را "کژکارکرد"^۲ و فضای شهرهای ایران را "کژیافت"^۳ کرده است (Athari & Yazdani, 2008: 43). زیرا مدار دوم گردش ارزش اضافی بر مدار اول فائق آمده (استدلال لوفور) و در بازتولید آن بصورت انگلی عمل می‌نماید که هاروی در تفسیر سرمایه مارکس آن را به شکل دیگری (نقص در فرایند انباشت) مطرح می‌نماید (Harvey, 2008: 28-33).

فرایند انباشت غیرمولد در ناحیه میان‌دوآب (واقع در جنوب‌شرقی آذربایجان غربی) ناشی از سازوکار سرمایه‌داری مستغلات نمونه روشنی از این مسئله است. در سال‌های اخیر با اشباع بازار مستغلات و مسکن و همچنین عوارض هنگفت شهرداری، بورژوازی مستغلات، اراضی نواحی روستایی را هدف قرار داده است. هدف این پژوهش بررسی و شناخت سازوکارهای سرمایه‌داری مستغلات و روند انباشت سرمایه در شهرستان میان‌دوآب بوده و سوال آغازین عبارت است از: سرمایه‌داری مستغلات در نواحی روستایی پیرامون شهرها از چه سازوکاری تبعیت می‌کند؟

مارکس کندوکاوی انتقادی به نظام سرمایه‌داری داشت و خصلت مالکیت خصوصی این نظام را موجب تقسیم جامعه به طبقات متخاصم پرولتاریا و بورژوا می‌دانست (Marx, 1977). از دیدگاه مارکس و پیروانش سرمایه‌داری از جمله سرمایه‌داری مستغلات با طرفداری از اصالت نفع شخصی و مالکیت خصوصی، منافع جامعه را به خطر می‌اندازد. لوفور بورس بازی، ساختمان‌سازی و معاملات املاک را موجب تسلط مدار غیرمولد بر مدار مولد سرمایه دانست (Lefebver, 1970) که موجب نضج سرمایه‌داری مستغلات است. هاروی (۱۹۸۵) شهری شدن سرمایه را چرخه دوم در فرایند انباشت سرمایه ذکر کرد و تمهید ورود زمین به چرخه سرمایه سودآور و گره زدن بازارهای زمین، کاربری زمین و سازمان فضایی به فرایند گردش عمومی سرمایه را نتیجه رانت زمین بیان کرد (Harvey, 2008). مالجو (۱۳۹۵) این شهری شدن و مدار دوم را موجب "نخبه‌کشی" از طریق مسئله زمین دانست. وی از حلقه‌های شش‌گانه انباشت در ایران (سه حلقه اول؛ انباشت از راه سلب مالکیت عمومی، کالایی‌سازی طبیعت و کالایی‌سازی نیروی کار و سه حلقه دوم؛ غلبه فعالیت‌های نامولد بر فعالیت‌های مولد، غلبه سرمایه تجاری بر تولیدکنندگان داخلی، و غلبه خروج سرمایه از کشور بر انباشت سرمایه) یاد می‌کند (Maljou, 2016). مطالعات دیگری نیز در داخل و خارج از کشور در این زمینه صورت گرفته است که به خلاصه برخی از آن‌ها در جدول (۱) اشاره می‌شود.

1. Speculator
2. Dysfunctional
3. Dysplasia

جدول ۱. مطالعات انجام شده در حوزه مستغلات و سرمایه‌داری مستغلات

محقق و سال	عنوان تحقیق	نتایج
اثتی عشری (۱۳۸۲)	طراحی صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک مستغلات در ایران	در ایران بخش دولتی (بانک‌های دولتی، وزارت راه و شهرسازی و سایر شرکت‌های دولتی) و بخش خصوصی بازیگران بازار سرمایه مستغلات و مسکن بوده و سازمان‌هایی با بنیان بازار ^۱ در بازار سرمایه ایران وجود ندارد.
قادی (۱۳۸۳)	اثرات و پیامدهای وضع عوارض بر زمین‌های شهری	در ایران وضع مالیات و عوارض بر زمین از نظر ملاک‌های ارزیابی یک نظام مالیات محلی همچون عدالت افقی و عمودی، قانونی بودن، پذیرش اجتماعی و سهولت الوصول بودن، از جایگاه مناسبی برخوردار نیست.
اطهاری (۱۳۸۶)	بورژوازی مستغلات؛ مدار نامولد سرمایه	بورژوازی مستغلات در ایران در مدار دوم و نامولد است و بجای تولید فضایی با ارزش مصرفی سد راه عرضه مسکنی مناسب و کافی است و رابطه خود را با مدار اول قطع کرده است.
اطهاری (۱۳۸۹)	اقتصاد شهری و اقتصاد شهر در ایران	مصوبه خوکفایی شهرداری‌ها (۱۳۸۶) موجب رواج کزاندیشی در اقتصاد شهر است. این کزاندیشی اقتصاد شهری را از اقتصاد خرد فروتر رانده و به "رانت زمین" و علیه اقتصاد رقابتی پرورنده است.
قلی‌زاده و سجادی (۱۳۸۹)	تخمین تابع سرمایه‌گذاری مسکن در نقاط شهری ایران با رویکرد Qتوبین	شناخت رفتار سرمایه‌گذاری مسکن، در بازار مسکن ایران نشان داد سرمایه‌گذاری مسکن در ایران از سودآوری بالایی برخوردار است.
پالیزیان و همکاران (۱۳۹۲)	بررسی تحولات اقتصادی - اجتماعی مدار نامولد سرمایه داری در ایران و تأثیر آن بر اسکان غیر رسمی در استان تهران	تحقیق توصیفی - تحلیلی تحولات اقتصادی - اجتماعی مدار نامولد سرمایه‌داری در ایران و تأثیر آن بر اسکان غیر رسمی در استان تهران را بررسی کرده است.
افراخته و حجی‌پور (۱۳۹۳)	انباشت سرمایه و اقتصاد فضا در ایران	در ایران سازمان فضایی موجود، فقدان نظام اقتصادی شبکه‌ای و برتری اقتصاد خدماتی و بورژوازی مستغلات، امکان توسعه متوازن کشور را محدود کرده است.
افراخته (۱۳۹۴)	انباشت سرمایه و تشدید مخاطرات محیطی شهر - منطق تهران	چهار عامل مرتبط به هم "کارکردسوداگری مستغلات"، "کالایی‌سازی زمین و مسکن"، "مدیریت و نظارت بر فضای شهر - منطقه" و "نظارت و کنترل منابع طبیعی" موجب تضعیف اقتصاد مولد شده است.
Berg & Berger (2006)	The Q Theory and the Swedish Housing Market—An Empirical Test	ارزیابی سرمایه‌گذاری در بازار مسکن سوئد با روش توپین Q نشان داد درجه بالایی از همبستگی بین نسبت Q و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن وجود دارد. در سوئد سرمایه‌گذاری در مستغلات در دوره‌ای افزایش می‌یابد که سود این بخش بالاتر از سایر بخش‌ها باشد.
Lieser & Groh (2011)	The determinants of international commercial real estate investment	رشد اقتصادی، شهرنشینی و جمعیت‌پذیری سریع، سرمایه‌گذاری مستغلات را افزایش می‌دهد و عدم شفافیت چهارچوب قانون، باراداری انجام معاملات مستغلات، چالش‌های اجتماعی - فرهنگی و ناپایداری‌های سیاسی کشورها تخصیصات بین‌المللی مستغلات را کاهش می‌دهد.
Hoesli, & Oikarinen (2013)	Are REITs Real Estate? Evidence from International Sector Level Data	مقایسه بازده املاک و مستغلات و سود سهام در کشورهای آمریکا، انگلستان و استرالیا با بردار مدل تصحیح خطا (VECM) نشان داد شوک بازار سهام و سرمایه‌داری مستغلات کارایی بازار REIT را ندارند.
Mouzughli & et al (2014)	The Role of Real Estate in Sustainable Development in Developing Countries: The Case of the Kingdom of Bahrain	نقش مستغلات در توسعه پایدار کشور بحرین مطالعه شده و ناهماهنگی توسعه بخش مستغلات در شمال و جنوب کشور و عوامل آن بررسی شده است

غالباً محتوای تحقیقات خارجی از وجود شرکت‌های سرمایه‌گذاری مستغلات در چهارچوب مقررات قانونی در کشورهای اروپایی و آمریکا و وجود مقررات مالیاتی برای کنترل بازار مستغلات این کشورها حکایت دارد. با توجه به عدم تسلط سرمایه‌داری مستغلات در اقتصاد این کشورها (حداقل تا دهه اخیر) تحقیقی که به صورت مستقیم به وجود سرمایه‌داری مستغلات دلالت کند یافت نشد. بررسی پیشینه تحقیق در منابع داخلی و نتایج حاصل از آن‌ها قاطعانه به سودآوری بازار مستغلات در مقایسه با سایر بخش‌ها اشاره دارند که تلویحاً وجود و تسلط سرمایه‌داری مستغلات در نظام اقتصادی کشور را تأیید می‌کنند. نقطه قوت این پژوهش پرداختن به موضوع سرمایه‌داری مستغلات و کشف مکانیسم آن، بویژه اثرات فضایی - مکانی تسلط چنین پدیده‌ای در یکی از نواحی کمتر توسعه یافته است.

مخترعین اقتصاد واژه "کاپیتال"^۲ [سرمایه] را به عنوان آن بخش از دارایی کشور به کار می‌برند که می‌تواند منشأ تولید ارزش افزوده و نیز افزایش بهره‌وری از تولید باشد (Hernando de soto, 2001) یعنی هرگونه ذخیره ارزشی که کنش را تسهیل می‌کند (Waldstorm, 2008). بنابراین، سرمایه را نه شیء، بلکه باید فرایند تلقی کرد (Harvey, 2008: 22).

1. Open- end
2. Capital

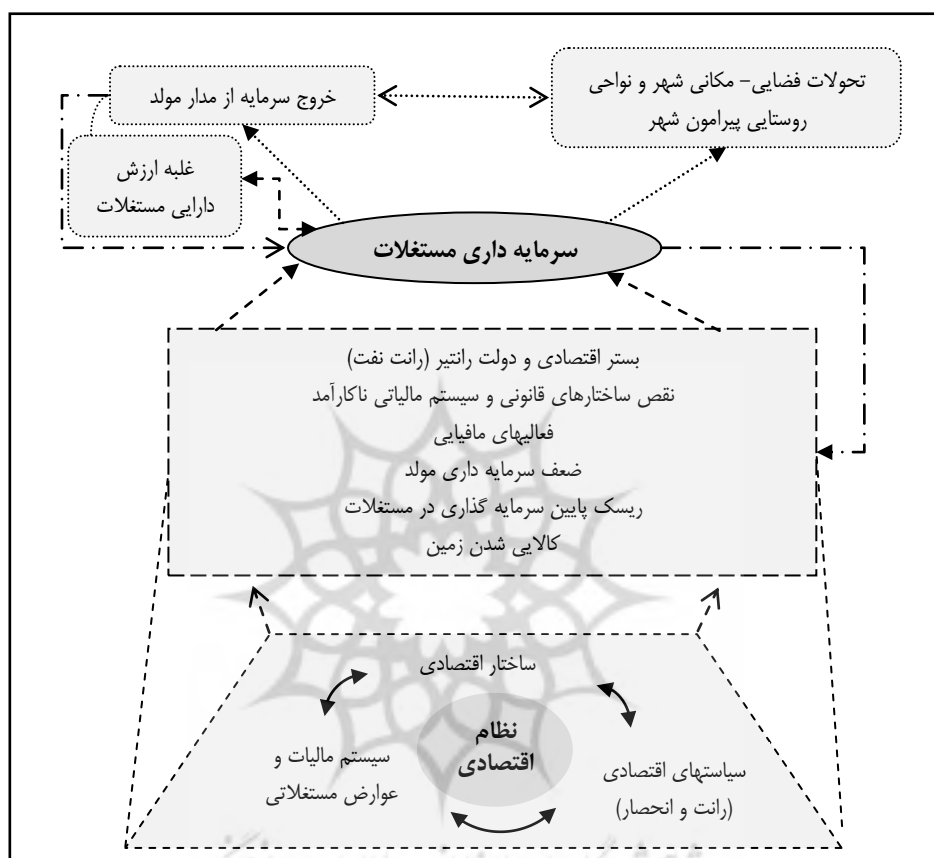
انباشت سرمایه از پراهمیت‌ترین درجات تحلیل مارکس بوده که معادل وراریخت^۱ و انتقال بخشی از ارزش اضافی به سرمایه به منظور تولیدات جدید است (Zarembka, 2002: 1). انباشت سرمایه مازاد اقتصادی متراکم شده‌ای است که در بازتولید اجتماعی بکار گرفته می‌شود (Azimi, 2001: 28). ایجاد ارزش افزوده و انباشت سرمایه مولد از خصوصیات سرمایه‌داری مولد است. چنانچه ارزش افزوده فعالیت‌ها یا خدمات یا سرمایه‌ها در فرایند بازتولید اجتماعی بکار گرفته شود سرمایه‌داری مولد است، لیکن اگر انباشت برای انباشت صورت گیرد و در بازتولید بکار گرفته نشود و فقط منافع سرمایه‌داران را تأمین نماید، سرمایه‌داری غیرمولد جریان یافته و نظام اقتصادی را طبقه بورژوازی در سیطره خود قرار می‌دهد. سوق سرمایه از بخش‌های تولیدی به املاک و مستغلات ویژگیهای سرمایه‌داری غیر مولد را نمایان می‌سازد.

تحلیل مارکس درباره سرمایه‌داری بر پایه تضاد میان سرمایه و کار مجرد است و تمام اینها بر پایه طرح دیالکتیکی دوگانه‌ای بود که تناقضاتی مانند دستمزد-سود، کارگر-سرمایه‌دار و غیره را دربر می‌گرفت. با اینحال، در شرایط تاریخی ظهور سرمایه‌داری، عنصر سومی به نام "زمین"، طبقه جداگانه‌ای از مراحل اولیه رشد را معرفی و حمایت کرد. براساس اندیشه‌های هائری لوفور^۲، با اینکه دیگر طبقه جداگانه‌ای متشکل از مالکان زمین وجود ندارد، زمین و روابط سرمایه‌داری تولید آن، که اصطلاحاً مستغلات نامیده می‌شود، مسیر دومی در سرمایه را تشکیل می‌دهند که در واقع مجرای برای پول، ساخت‌وساز خانه، توسعه فضا، تجارت و سوداگری است و از مسیر اول ثروت یعنی همان تولیدات صنعتی، مستقل است (Gottdiener, 2015). لوفور می‌نویسد: در حالی که آن بخش از ارزش اضافی که در صنعت تولید می‌شود کاهش می‌یابد، قسمتی از آن که از طریق بورس بازی، ساختمان‌سازی و معاملات املاک تحقق می‌یابد رشد یافته و به سمت مدار فرعی (دومی) می‌رود که مدار اصلی (اولی) را از بین ببرد (Lefebvre, 1970). اولین مدار فعالیت صنعتی است که تبدیل ساده نیروها و مواد طبیعی را به اشیاء و منابع مورد استفاده انسان شامل می‌شود. دومین مدار شامل ایجاد و استخراج ارزش اضافی از طریق بورس بازی دارایی و حقوق مالکانه است. این استخراج از طریق سود سرمایه‌گذاری غیرمنقول انجام می‌شود (Harvey, 2000: 280).

در یک روند متعادل اقتصادی، فعالیت‌های چرخه دوم از یک حالت تابع نسبت به چرخه اول برخوردار است. اما اگر شرایطی ایجاد شود که مدار و چرخه اول را تحت تاثیر قرار دهد، در سطح جامعه بحران رخ می‌دهد. این بحران می‌تواند به صورت ناموزونی بین بخش‌ها و یا ایجاد موانع برای فعالیت‌های چرخه اول توسط مدار دوم (یعنی بازار مستغلات) روی دهد. بنا به عقیده صاحب‌نظرانی همچون هاروی، ریشه این مسئله را باید در چگونگی غلبه و حاکمیت دو وجه ارزش مصرفی و ارزش دارایی بر فعالیت‌های بخش مستغلات دید. در مدار دوم آنچه که بیشتر مورد مبادله قرار می‌گیرد، ارزش دارایی است و نه ارزش مصرفی. تجارت بر مبنای ارزش دارایی و حاکمیت مطلق آن بر ارزش مصرفی اگر در فضایی باشد که فعالیت‌های رانت‌جویی رواج دارد، در عمل موجب افزایش نرخ بازده سرمایه‌گذاری و افزایش سرعت گردش سرمایه در بازار مستغلات خواهد شد. چرا که تعلق رانت همراه با خود منافع آنی را تعقیب و همین مسئله بر جذابیت بازار اضافه کرده و در نهایت موجب مکش سرمایه خواهد شد (Yazdani, 2015). زیرا چیزی که اهمیت دارد نرخ بازگشت هزینه‌های مالی است و پول در جایی سرمایه‌گذاری می‌شود که بی توجه به مولد بودن و نبودن فعالیت، از بالاترین نرخ بازگشت برخوردار باشد. در صورتی که نرخ بازگشت در بازار املاک و مستغلات بالا باشد سرمایه‌گذاری از مدار مولد اولیه به مدار نامولد ثانوی انتقال می‌یابد؛ به نحوی که با آموزه‌های لوفور هماهنگ درآید (Harvey, 2008: 107). اگر مدار دوم با ایجاد بازار و فراهم کردن اعتبارات و سرمایه و ارز به تغذیه مدار مولد اولیه بپردازد رشد اقتصادی عاید کشور می‌شود اما اگر مدار دوم بدلیل وجود انحصارات و رانتی بودن اقتصاد و یا دخالت‌های بازدارنده بیرونی از مدار اولیه فاصله گرفته و بر آن فائق شود، فرایند تولید را با مشکلات عدیده‌ای مواجه می‌سازد. دلیل چنین توفقی در ایران؛ اتکا دولت به درآمد و بهره‌مالکانه نفت، نرخ تورم و بیکاری بالا، عدم کارایی نظام مالیاتی و قضایی در جلوگیری از رانت‌جویی، زمین‌خواری و ... است. از این رو اگر بورژوازی مستغلات به سمت تولید ارزش مصرفی (مسکن و ساختمان) برود مفید و اگر تنها به دنبال تولید ارزش دارایی و سوداگری باشد فرایند رشد اقتصادی را مسموم می‌سازد (Athari, 2007: 39-41). با ضعف یا در غیاب سرمایه‌داری صنعتی و مالی، بورژوازی مستغلات چونان قدرتی تازنده اقتصاد را بلعیده و اثرات فضایی- مکانی متعددی در شهرها و نواحی پیراشهری و روستایی ایجاد نموده که بحرانی اساسی محسوب می‌شود. لذا مدل مفهومی تحقیق بصورت شکل (۱) ترسیم شد.

1. transformation
2. Henri Lefebvre

از نظر هاروی نیز بحران‌ها ذاتی بازتولید سرمایه‌داری هستند و در جریان این بحران‌ها با بی‌ثباتی‌های سرمایه‌داری مقابله می‌شود. روش خروج از یک بحران، محتوی بذره‌های بحران‌های آتی است برای مثال اوج‌گیری نابرابری درآمدی و ثروت پولی دهه ۱۹۲۰ و حباب دارایی‌ها در بازار مستغلات ایالات متحده در سال ۱۹۲۸، طلایه فروپاشی بازار بورس در ۱۹۲۹ شد (Harvey, 2015: 9). از این رو تقویت مدار نامولد توسط سرمایه‌داری مستغلات یکی از انواع بحران برای بازتولید سرمایه‌داری بوده که بحرانی دیگر بنام کژکاردی و کژبافتی سکونتگاه‌ها را بوجود آورده که برای خروج از آن بحران دیگری مورد انتظار است (Engels 1969: 352 & Saunders, 2013: 46).



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق

روش پژوهش

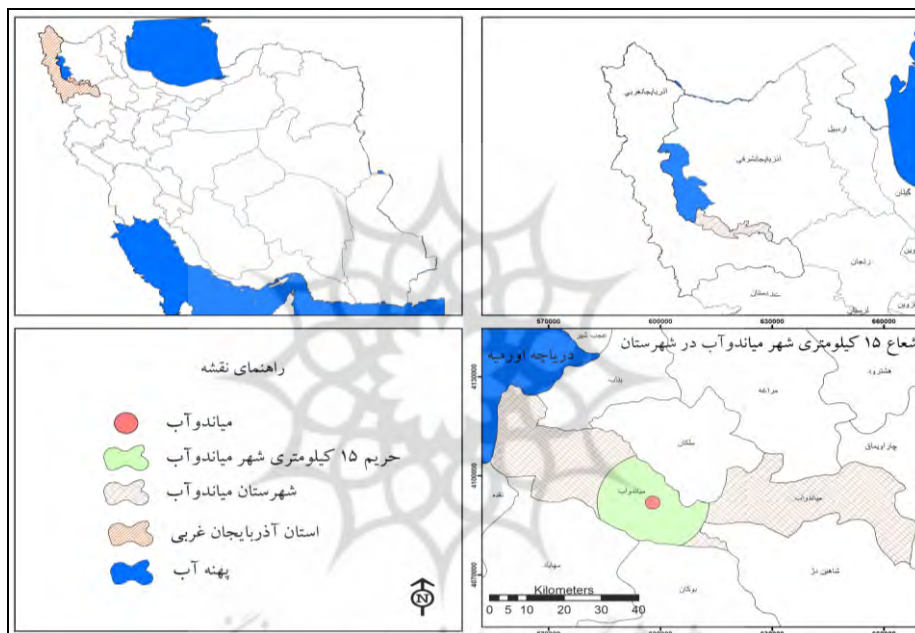
تحقیق حاضر با معرفت‌شناسی پسینی انجام یافته و به لحاظ روش‌شناسی با رویکرد انتقادی^۱ و مبتنی بر "پراگماتیسم" است. بدین ترتیب، یک روش تحقیق ترکیبی^۲ یا آمیخته^۳ (کیفی و کمی) است. بنابراین از هر دو دسته روش‌ها متأثر است و گردآوری داده‌های کمی و کیفی و تحلیل آن‌ها برای شناخت اثرات فضایی سرمایه‌داری مستغلات مورد نیاز بود. ابتدا با تکنیک سنجش از دور تغییرات کاربری و پوشش اراضی محدوده مطالعاتی در سه مقطع زمانی (۱۹۹۸، ۲۰۰۶ و ۲۰۱۶ م) از تصاویر ماهواره‌ای Landsat بدست آمد. تجزیه و تحلیل داده‌ها و طبقه‌بندی تصاویر با نرم‌افزار ENVI و تهیه نقشه نهایی کاربری‌ها با ARC GIS صورت گرفت. افزایش ۴۷/۴۹ درصدی سطح ساخته شده طی دوره ۱۸ ساله (۱۹۹۸-۲۰۱۶) نشان از فعالیت‌های گسترده مستغلاتی در این قلمرو داشت. سازوکار این فعالیت‌ها با گردآوری میدانی و تحلیل داده‌های پژوهش به روش "کیو" (Ramlo &

1. Critical
2. Integrated
3. Mixed methods

Kokabi et al, 2016: 141 Newman, 2011 & Tashakkori & Teddlie, 2009) مورد بررسی قرار گرفت. منطق استدلال این روش قیاس اقرتانی یا استدلال استقرایی- قیاسی^۱ است (Danaiifard & Hoseyni & Sheykha, 2013: 21- 22). در فرایند کیو؛ ابتدا جامعه گفتمان^۲ شامل ۳۲ نفر از اساتید اقتصاد، جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی و شهری شهرستان میاندوآب از طریق نمونه‌گیری هدفمند انتخاب شدند که تحقیق در جهت شناسایی ذهنیت آنها بود. سپس فضای گفتمان^۳ از منابع دست اول و مصاحبه‌های عمیق و هر آنچه درباره موضوع در قالب‌های مختلف وجود دارد، تنظیم و در قالب ۱۰۷ گویه در اختیار جامعه قرار گرفت. آنگاه محتویات فضای گفتمان (پیوست یک) در کارت‌های کیو مرتب شد. بر اساس منطق روش‌شناسی کیو از تحلیل عاملی اکتشافی فردمحور (روش استفسنون) برای استخراج عاملها استفاده شد.

قلمرو جغرافیایی پژوهش

محدوده مورد مطالعه این پژوهش شهر میاندوآب و روستاهای واقع در شعاع ۱۵ کیلومتری این شهر می باشد.



شکل ۲. قلمرو جغرافیایی محدوده مورد مطالعه (فضای گفتمان)

(Source: Iran Mapping Organization, File Shape of West Azarbaijan Province, 2015)

یافته‌ها و بحث

تغییرات کاربری و پوشش اراضی محدوده مطالعاتی (میاندوآب و شعاع ۱۵ کیلومتری آن)، طی دوره ۱۸ ساله در سه مقطع زمانی (۱۹۹۸، ۲۰۰۶ و ۲۰۱۶ م) با تکنیک سنجش از دور تصاویر ماهواره‌ای Landsat بدست آمد. بعد از طبقه‌بندی تصاویر و تولید نقشه‌های کاربری اراضی، میزان دقت طبقه‌بندی از جمله صحت کلی، ضریب کاپا، دقت کاربر و دقت تولیدکننده محاسبه شد. (جدول ۲ و شکل ۳).

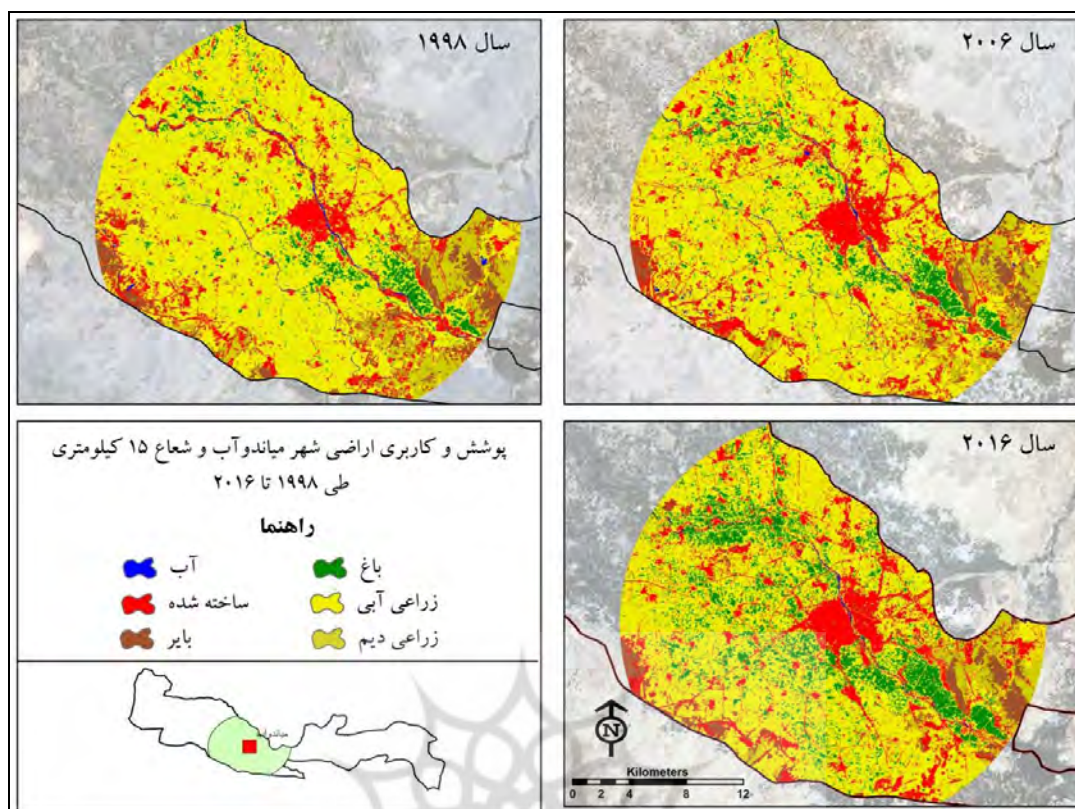
جدول ۲. صحت کلی و ضریب کاپا طبقه‌بندی تصاویر مورد استفاده

سال تصویربرداری	۱۹۹۸	۲۰۰۶	۲۰۱۶
صحت کلی	٪۹۰/۷۶	٪۹۲/۸۶	٪۹۴/۲۹
ضریب کاپا	۰/۸۷	۰/۹۰	۰/۹۲

1. Abduction

2. Concourse of Communication (البته در تحقیقات کمی از آن به عنوان محدوده مورد مطالعه یاد می‌شود)

3. Concourse



شکل ۳. پوشش و کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه در مقطع ۱۸ سال (۱۹۹۸-۲۰۱۶)

(Source: Landsat8 Satellite & research findings, 2017)

در دوره ۱۹۹۸ تا ۲۰۱۶ در شعاع ۱۵ کیلومتری شهر میاندوآب، افزایش کمی سطح کاربری‌های باغی و انسان‌ساخت دیده می‌شود. در سال ۱۹۹۸ در این قلمرو ۱۱/۶۴ درصد (۵۸۶۹/۵۳ هکتار) به زیر ساخت رفته بود که در سال ۲۰۰۶ به ۱۶/۲۱ درصد و در سال ۲۰۱۶ به ۱۷/۲۲ درصد از کاربری‌ها افزایش یافت. بررسی تغییرات این کاربری نشانگر ۵/۵۸ درصد افزایش از ابتدا تا انتهای دوره است. درحالی که مساحت اراضی زراعی آبی و دیم به ترتیب ۸/۳۶ و ۳/۰۷ درصد رشد منفی را تجربه کرده‌اند. (جدول ۳) فعالیت‌های سرمایه‌داری مستغلات در افزایش سطوح به زیر ساخت‌وساز رفته نقش اساسی دارد. همان‌طور شکل (۳) نشان می‌دهد این افزایش در سال‌های اخیر بیشتر در پیراشهر مشاهده می‌شود.

جدول ۳. مساحت و تغییرات کاربری اراضی میاندوآب و حومه طی دوره ۱۸ ساله (۱۹۹۸ تا ۲۰۱۶).

درصد تغییرات			مساحت (هکتار)						شرح
تا ۱۹۹۸ تا ۲۰۱۶	تا ۲۰۰۶ تا ۲۰۱۶	تا ۱۹۹۸ تا ۲۰۰۶	۲۰۱۶		۲۰۰۶		۱۹۹۸		
			درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	
۸/۹۶	۷/۳۵	۱/۶۱	۱۳/۴۸	۶۷۹۷/۴۳	۶/۱۲	۳۰۸۹/۲۵	۴/۵۲	۲۲۷۸/۴۴	باغ
-۸/۳۶	-۶/۹۴	-۱/۴۲	۶۰/۲۸	۳۰۴۰۴/۴۳	۶۷/۲۲	۳۳۹۰۵/۱۶	۶۸/۶۴	۳۴۶۳۳/۰۹	زراعی آبی
-۳/۰۷	-۱/۶۲	-۱/۴۴	۳/۷۰	۱۸۶۶/۵۱	۵/۳۳	۲۶۸۶/۰۵	۶/۷۷	۳۴۱۴/۱۵	زراعی دیم
۵/۵۸	۱/۰۱	۴/۵۷	۱۷/۲۲	۸۶۸۵/۳۶	۱۶/۲۱	۸۱۷۷/۰۴	۱۱/۶۴	۵۸۶۹/۵۳	انسان‌ساخت
-۲/۶۵	-۰/۸۴	-۳/۴۹	۵/۰۶	۲۵۵۴/۶۵	۴/۲۲	۲۱۲۸/۹۵	۷/۷۱	۳۸۹۱/۵۱	بایر
-۰/۴۶	-۰/۶۴	-۰/۱۸	-۰/۲۷	۱۳۳/۷۴	-۰/۹۰	۴۵۵/۶۷	-۰/۷۲	۳۶۵/۴	پوشش آب
-	-	-	۱۰۰	۵۰۴۴۲/۱۲	۱۰۰	۵۰۴۴۲/۱۲	۱۰۰	۵۰۴۴۲/۱۲	جمع کل

Source: Landsat8 Satellite; research findings, 2017

مساحت انسانساخت در این دوره از ۵۸۶۹/۵۳ هکتار در سال ۱۹۹۸ با ۳۹/۳۱ درصد افزایش به ۸۱۷۷/۰۴ هکتار در سال ۲۰۰۶ رسید. سال ۲۰۱۶ سطح ساخته شده در این محدوده نسبت به سال ۱۹۹۸ نیز ۴۷/۹۷ درصد رشد نشان می‌دهد. از سوی دیگر علاوه بر افزایش در سطح این کاربری باید به افزایش ارتفاعی و طبقات ساختمان نیز اشاره کرد که دستاوردی از بورژوازی مستغلات در تغییر فرهنگ سکونت است. مکانیسم این بخش از سرمایه‌داری تحت عوامل مختلفی عمل می‌کند که در ادامه به آن پرداخته می‌شود.

تحلیل عامل‌ها

بر اساس منطق روش‌شناسی کیو، از گزاره‌های ۱۰۷ گانه فضای گفتمان که در کارت‌های کیو^۱ مرتب شده بودند، به شیوه استفسنون آزمون تحلیل عاملی به عمل آمد. نتایج آماری حاصل از اجرای مدل تحلیل عاملی و معیار KMO و آزمون بارتلت^۲ تأییدکننده مدل تحلیل عاملی و تناسب آن برای پژوهش بود. معیار KMO برابر با ۰/۹۰۶ (بیشتر از حداقل مقدار قابل اطمینان ۰/۵) و مقدار بارتلت برابر ۵۷۲۶/۳۴۷ و سطح معناداری آن ۰/۰۰۰ محاسبه شد.

جدول ۴. آزمون بارتلت در سطح معناداری

مجموعه مورد تحلیل	مقدار KMO	مقدار بارتلت	درجه آزادی	سطح معنی‌داری
مکانیزم سرمایه‌داری مستغلات	۰/۹۰۶	۵۷۲۶/۳۴۷	۴۹۶	۰/۰۰۰

قدرت و توانایی عامل‌های کشف شده در بیان دیدگاه‌ها در مورد سازوکار سرمایه‌داری مستغلات را "مقدار ویژه"^۳ تعیین کرد. برای رسیدن به حالت مطلوب عامل‌ها را با روش واریمکس^۴ دوران داده تا ساختار ساده‌ای به دست آید. تعداد عامل‌ها نیز با نمودار سنگریزه معیار "کایزگاتمن" تعیین شد. جدول ۵ نشان می‌دهد، عامل‌های استخراج شده بعد از دوران مجموعاً ۸۲/۶۶ درصد واریانس کل متغیرها را تبیین می‌کنند. یعنی ۸۲/۶۶ درصد از تغییرپذیری در هشت عامل اصلی (هشت گروه از افراد) تبیین می‌شود. بنابراین به طور معنی‌داری می‌توان پیچیدگی نمودار کیوها را با استفاده از این هشت عامل، با از دست دادن فقط ۱۷/۳۵ درصد از متغیرها کاهش داد.

جدول ۵. بارهای عاملی اصلی و مقدار واریانس توضیح داده شده برای هر عامل بعد از دوران

تعداد عامل	نام عامل	مقدار ویژه	درصد واریانس	درصد واریانس جمعی
۱	بستر اقتصادی و سیاسی و دولت رانتیر	۱۳/۱۴۰	۴۱/۰۶۴	۴۱/۰۶۴
۲	نقص ساختارهای قانونی و ضعفهای اجرای قانون و فعالیت‌های مافیایی	۲/۶۹۳	۸/۴۱۷	۴۹/۴۷۸
۳	ریسک پایین سرمایه‌گذاری در مستغلات و امکان عمل شبه قانونی	۲/۶۳۵	۸/۲۱۷	۵۷/۶۹۶
۴	ضعف سرمایه‌داری مولد و نبود شبکه نظام‌مند حقوق مالکیت	۲/۱۳۴	۶/۶۶۸	۶۴/۳۶۴
۵	سودآوری و جنبه دارایی مستغلات (کالایی شدن زمین)	۱/۶۹۹	۵/۳۱۰	۶۹/۶۷۴
۶	خزش شهری و گسترش خدمات	۱/۴۹۶	۴/۶۷۵	۷۴/۳۴۹
۷	نمودهای فضایی-مکانی بورژوازی مستغلات	۱/۳۸۱	۴/۳۱۶	۷۸/۶۶۵
۸	احتکار و رانت زمین	۱/۲۷۹	۳/۹۹۶	۸۲/۶۶۳

عامل اول: بستر اقتصادی، سیاسی و دولت رانتیر

مقدار ویژه این عامل ۱۳/۱۴ است که ۴۱/۰۶ درصد واریانس را تبیین نمود. در این عامل ۱۴ نمودار کیو (دیدگاه مشترک) بارگذاری شد. در آرایه عاملی این نمودار، ۱۶ گزینه کیو (گزاره‌های ۵۶، ۳۵، ۸۴، ۵۱، ۴، ۸۹، ۷۷، ۱۶، ۳۹، ۱۸، ۳۸، ۵۲، ۱، ۴۸، ۲۸ و ۹۱) مهمترین عنصر مکانیزم سرمایه‌داری مستغلات را نشان می‌دهد. تفسیر کل‌نگرانه با منطق قیاس اقترانی نشان داد گزینه

۱. پیوست دو

2. Bartlett
3. Eigen value
4. Varimax

کیوهای اولویت‌دار برای سازوکار بورژوازی مستغلات به بسترهای اقتصادی - سیاسی و قوانین دولتی و رانت اشاره دارد. از اولین متغیرهای اثرگذار بر چنین عاملی باید از سیاست‌های تعدیل ساختاری^۱ یا "اجماع واشینگتنی"^۲ یاد کرد که بر دیدگاه صندوق بین المللی پول و بانک جهانی مبتنی است و اقدامات مداخله‌گرایانه را علت اصلی اختلالات متعدد در اقتصاد می‌داند (Ishikawa, 1996: 247) و بر تثبیت اقتصاد کلان، خصوصی‌سازی و توسعه بازار آزاد تأکید دارد (Heidhues & Obare, 2011: 55).

واگذاری شرکت‌های دولتی، شرکت‌های تولیدی و خدماتی تحت پوشش سازمان صنایع ملی (Mortazavi, 1998)، به بخش خصوصی و کاهش قدرت خرید مردم (Palizban & Shams; Sarvar, 2013: 31) از پیامدهای دور اول برنامه‌های تعدیل ساختاری (دهه ۱۳۷۰) با ایدئولوژی نولیبرالیسم بود. زیرا برخلاف آنچه سیاست تعدیل مدعی است دولت ایران از کارکردها و مسئولیت‌های حاکمیتی عقب‌نشینی نکرده و برعکس بر مداخلات تصدی‌گرانه خود افزود (Behdad & Nomani, 2008: 88) و مسیر رشد و توسعه را در منافع اقتصادی "برندگان" (بورژوازی) دید (Alavitabar, 1994: 124). این سیاست موجب شکل‌گیری گروه‌های بزرگ اقتصادی و اشرافیت‌های نوین اقتصادی در دهه ۱۳۸۰ شد که از سرمایه صنعتی، تجاری و مالی یادشده در دهه قبل انباشته بودند. سرمایه انباشت شده در جستجوی کانون‌های جدید وسیع برای سودآوری بود تا انباشت گسترده‌تر را میسر سازد. لذا گروه‌های بزرگ اقتصادی برای بازتولید و گسترش سرمایه خود به مدارهایی روی آوردند که نشانگر انحصارات و رانت در نظام برنامه‌ریزی متمرکز است؛ از جمله:

مدارهای سرمایه تجاری و مالی: در زمینه صادرات و بویژه واردات فعال شده و بورژوازی کمپرادور را تقویت کردند. تأسیس فروشگاه‌های زنجیره‌ای بزرگ از دیگر اقدامات مدار سرمایه تجاری بود که در جهت خروج سرمایه‌ها از مدارهای مولد جریان داشت. همچنین فعالیت‌های مالی به صرافی و سپرده‌گذاری در بانک‌ها ختم می‌شد.

مدارهای سرمایه مستغلات: سرمایه‌گذاری در مستغلات و اقدام به ساخت خانه به جای مسکن، یا ایجاد حباب در بازار مسکن از دیگر اقدامات سودآور و بازیابی سرمایه‌داری ایران بود. در این مدار به جای شهرک‌سازی به ساخت برج پرداخته می‌شد. به عبارت دیگر این مدار به جای تولید ارزش مصرفی بیشتر به تولید ارزش دارایی مشغول بود و آنچه این امر را میسر می‌کرد بستر اقتصادی و قانونی و دولت رانتیر است.

مبتنی بر سیاست‌های تعدیل ساختاری، حذف یارانه‌ها، هزینه نهاده‌های تولید را افزایش داده و برای واحدهای تولیدی کوچک و متوسط دو راه بیشتر باقی نگذاشت. راه اول کاهش فعالیت‌های تولیدی و حتی توقف آن‌هاست. در منطقه مورد مطالعه تعطیلی کارخانجات دوچرخه قارتال، کیک و کلوچه گنجه و کاهش ظرفیت تولیدی کارخانه قند میان‌دوآب از آن جمله است. راه دوم افزایش قیمت‌ها بوده که انتقال بخشی از هزینه‌ها به جامعه و از طرف دیگر تصاحب سود ناشی از این رویکرد تورم‌آور بوده است. چنین است که از دهه ۱۳۷۰ اقتصاد ایران صحنه بازتوزیع درآمد و ثروت به نفع اقلیت اقتصادی جدیدی است که هم از واسطه‌گری و دلالتی و هم از سیاست تعدیلی استفاده می‌جوید هم به سبب داشتن حمایت‌ها و روابط ویژه در سیستم بانکی به عنوان وام‌گیرنده سیاسی به انباشت سرمایه خویش ادامه می‌دهند. زیرا از آغاز سیاست‌های تعدیل ساختاری، اقتصاد سیاسی ایران و پیرو آن اقتصاد فضا در تسلط یک اتحاد سه‌گانه قرار گرفته که در راستای پیشبرد منافع خود، علیه کیفیت زندگی عامه مردم و بخش‌های مولد صف کشیده‌اند که عبارتند از: دولت نفتی، سوداگران و توجیه‌گران علمی آن‌ها (Afrakhteh, 2017). این‌ها در عمل نظام مالیاتی کشور را مثله کرده‌اند. فقدان نظام مالیاتی کارا و گسترش بورژوازی مستغلات موجب بورس‌بازی زمین و خروج سرمایه‌ها از مدار مولد شده است. مصاحبه با سرمایه‌گذاران مستغلات شهر میان‌دوآب نشان داد که عمده‌ترین اثر فقدان سیستم مالیاتی مناسب، افزایش انگیزه فرد برای نگهداری و ذخیره‌سازی زمین بدون انجام عملیات ساختمانی بر روی آن یا خروج سرمایه از بخش مولد به مستغلات و ساخت‌وساز بوده است. بطوری که برخی اعضای سرمایه‌داری مستغلات در این شهر و روستاهای اطراف بیش از ۱۰۰ هکتار زمین را به حالت بایر درآورده‌اند تا در آینده به تغییر کاربری آن اقدام کنند. همچنین بیش از ۴۰۰ واحد مسکونی در مالکیت ۳ نفر سرمایه‌دار بود که بیش از ۴۰ درصد این واحدها خالی، ۴۰ درصد نیز دارای مستاجر و ۲۰ درصد باقی در حال ساخت بود. عدم پرداخت مالیات برای اراضی بایر و مسکن اضافی زمینه تملک چنین حجمی از دارایی شده است. یکی از ملاکین نیز سرمایه خود را از تولید فرش به احتکار زمین و آپارتمان‌سازی آورده است.

1. Structural Adjustment Programmes (SAP)

2. Whashington Consensus

عامل دوم: نقص ساختارهای قانونی و ضعف‌های اجرای قانون و فعالیت‌های مافیایی

مقدار ویژه این عامل ۲/۶۹۳ می‌باشد که ۸/۴۱۷ درصد واریانس را تبیین نمود. در این عامل ۳ نمودار کیو (دیدگاه مشترک) بارگذاری شد که ۱۸ گزینه کیو امتیاز عاملی بالاتر کسب کردند (گزاره‌های ۶۰، ۲۶، ۴۱، ۱۰۰، ۸۹، ۲۸، ۶۵، ۴، ۸۰، ۸۴، ۳۷، ۱۲، ۹۴، ۶۶، ۱۵، ۳۳، ۳۴ و ۷۸). گزینه کیوهای اولویت‌دار برای سازوکار بورژوازی مستغلات به نواقص ساختارهای قانونی و ضعف اجرای قوانین اشاره دارد.

دولت رانتیر (نفتی) به سیاست‌های مالیاتی کم‌توجه است. حذف مالیات سالانه املاک، مالیات مستغلات خالی و مالیات بر اراضی بایر در قانون مالیات‌های مستقیم ۱۳۸۰، ضعف قوانین و فراغ بال بورژوازی مستغلات را نشان می‌دهد. همچنین وجود تبصره‌های متعدد در قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها ۱۳۷۴ از دیگر منافذ قانونی و احتمال اعمال سلیقه و فساد در این قضیه است. چنین تبصره‌هایی، خیز سرمایه‌داری مستغلات به اراضی زراعی و باغی روستاهای حاشیه شهر (بخش مولد) را رهنمون شده تا فعالیت‌های مستغلاتی را (با اشباع شهر) در این نواحی دنبال کنند. تبصره یک ماده ۲ این قانون نیز تغییر کاربری اراضی و باغ‌ها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا ۵۰۰ متر مربع فقط برای یک بار مشمول پرداخت عوارض کرده است. این تبصره زمینه رواج گسترده ویلاسازی و خانه‌های دوم در زمین‌های کشاورزی را فراهم ساخته است. گسترش مساحت شهر میاندوآب از ۸۷۵ هکتار در سال ۱۳۷۵ به ۲۱۰۰ هکتار در سال ۱۳۹۵ و ادغام روستاهای ششگانه در بافت شهر، گسترش ویلاسازی در باغات شعاع ۱۵ کیلومتری شهر از نمودهای بارز اثرگذاری این عامل در محدوده مورد مطالعه است. از سوی دیگر ضعف در اجرای طرح کاداستر از مهمترین ضعف‌ها در اجرای مقررات کشور است که زمینه بورس‌بازی یا زمین‌خواری را فراهم می‌آورد و سرمایه‌داری مستغلات را منتفع می‌کند.

از دیگر متغیرهای اثرگذار بر انباشت غیرسرمایه‌دارانه و سرمایه‌گذاری در مدار غیرمولد "فعالیت‌های مافیایی" است. فعالیت مافیایی واردات برخی کالاها موجب تضعیف توان رقابتی تولیدکنندگان داخلی با صنایع خارجی می‌شود و سرمایه‌گذاران با مشاهده ریسک بالای سرمایه در تولید، به مستغلات روی آورده و فعالیت‌های سرمایه‌داری مستغلات را گسترش می‌دهند. مافیا بر خلاف دلیلی که برای آن ارائه می‌شود نه نتیجه "قدرت دولت" که دقیقاً منتج از بی‌عملی و ناتوانی دولت در اجرای قوانین است و این وضع ناهنجار زمانی حاکم می‌شود که رابطه‌سالاری جای ضابطه و قانون‌مداری را می‌گیرد (Seyf, 2002: 94). اشاره به مافیایی واردات برنج، شکر و چای در رسانه‌های رسمی در سال‌های اخیر موید این ادعاست. فعالیت‌های مافیایی مورد اشاره موجب ضعف سرمایه‌داری مولد و تضعیف بخش کشاورزی شده است. زیرا از سال ۱۳۷۲ تا سال ۱۳۹۵ بطور پیوسته تولید مورد اشاره داخلی کاهش و واردات آن‌ها روند صعودی داشته است.

عامل سوم: ریسک پایین سرمایه‌گذاری در مستغلات و امکان عمل شبه قانونی

مقدار ویژه این عامل ۲/۶۳۰ می‌باشد که ۸/۲۱۷ درصد واریانس را تبیین نموده است. در این عامل ۳ نمودار کیو (دیدگاه مشترک) بارگذاری شده است. ۲۱ گزینه کیو (گزاره‌های ۳، ۲۷، ۱۳، ۷، ۱۶، ۲۴، ۲، ۱۷، ۵۹، ۵۸، ۲۶، ۲۳، ۱۸، ۱۵، ۲۵، ۱۹، ۳۱، ۹۲، ۴۱، ۳۷ و ۲۱) امتیاز عاملی بالاتر از یک کسب کرده‌اند و در سازوکار سرمایه‌داری مستغلات و ظهور آن از دیدگاه این گروه بیشترین اثر را دارند. گزینه کیوهای اولویت‌دار برای سازوکار بورژوازی مستغلات (ضمن اشاره به عوامل فوق)، هزینه-فایده سرمایه‌گذاری در مستغلات را بصره‌تر از سرمایه‌گذاری در تولید (مدار مولد) نشان می‌دهد. پایین بودن ریسک سرمایه‌گذاری در بخش زمین و مسکن با فروش مواد قوانین رسمی (از جمله تغییر کاربری اراضی) همسو شده و بورژوازی مستغلات را برای تولید ارزش دارایی (بجای ارزش مصرفی) رهنمون می‌شود. گزینه کیوهای این را عامل را می‌توان "ریسک پایین سرمایه‌گذاری در مستغلات و امکان عمل شبه قانونی" نامید. حجم بالای سود در سرمایه‌گردشی، موجب کاهش سود و حتی ارزش اضافی سرمایه مولد است. این رابطه متعارض در بخش صنعت و ساختمان در ایران قابل تبیین است. در سال ۱۳۸۴ نسبت هزینه انجام شده در بازار زمین شهری به تولید ناخالص داخلی و کل سرمایه‌گذاری به ترتیب معادل ۳/۲ و ۱۱/۶ درصد بوده‌اند. این ارقام در سال ۱۳۹۱ به ۱۰ و ۴۰٫۹ درصد افزایش یافته‌اند. در حالیکه شاخص تولید صنعتی در ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ به ترتیب ۸/۵ و ۴/۸ درصد رشد منفی نشان می‌دهد (Athari, 2016). از سال ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۴ بخش خدمات در بین فعالیت‌های اقتصادی بیشترین درآمد را به خود اختصاص داده است. در بخش خدمات نیز خدمات مستغلات بیشترین درآمد ناخالص سالیانه را داشته و روند افزایشی چشمگیری را

نشان می‌دهد. سهم خدمات مستغلات از درآمدهای ناخالص داخلی در این دوره از ۲۱/۶۷ درصد در ابتدای دوره به ۲۹/۰۲ درصد در سال ۱۳۹۴ افزایش یافته است. چنین روند افزایشی حاکی از سودآوری این بخش و ریسک پایین سرمایه‌گذاری در این بخش بوده است.

مصاحبه با فعالان بخش مستغلات در شهرستان میاندوآب نیز موید این امر است. هر ۲۴ نمونه انتخاب شده برای مصاحبه، ریسک پایین سرمایه‌گذاری در مستغلات و ساخت‌وساز و زمین را دلیل اصلی فعالیت در بخش ساختمان اعلام کردند. برخی از نمونه‌ها با تعطیلی یا فروش واحد تولیدی به فعالیت در زمین و مسکن (آپارتمان‌سازی) گرویده‌اند. تبصره‌های متعدد در لابلای قوانین موضوعه زمین و املاک و امکان پرداخت جریمه^۱ برای تخلفات ساختمانی یا تملک اراضی ملی از دیگر مفرهای اعمال شبه قانونی است. تسهیل خرید قانون در مورد تغییر کاربری اراضی و تصرف منابع طبیعی، موج ویلاسازی را در کشور راه انداخته است. در شهر مورد مطالعه نیز تصرف حاشیه زربینه رود و ساخت‌وسازهای چشمگیر ساحل زربینه از موارد قابل ذکر است. همچنین خرید باغات شعاع ۱۰ کیلومتری شهر و احداث ویلاها در آن، وسعت زیادی از کاربری کشاورزی را به کاربری‌های مستغلاتی-تفریحی تبدیل کرده است. (شکل ۳ و جدول ۳) افراد بیشتری به دلیل افزایش ارزش مستغلات، ایده خرید خانه را در سر می‌پروانند. بساز و بفروش‌های میاندوآب در دوره ۲۰ ساله با توجه ارزش افزوده مبادله‌ای اغوا کننده مسکن سودهای سرشاری را بردند. بقول هاروی خانه به گاو شیرده سهل‌الوصول و به عابر بانک شخصی (Haevey, 2015: 42) تبدیل شد. یکی از ترفندهای زمین‌خواران و بورژوازیان مستغلاتی این است که زمین‌های زراعی روستاهای پیرامون شهر را خریده و به زمینی بی آب و علف تبدیل کنند تا امکان تغییر کاربری یا مسکونی یا تجاری فراهم شود. میاندوآب و روستاهای واقع در شعاع ۱۵ کیلومتری آن از این عمل شبه-قانونی متأثر شده است. طی ۲۷ سال، از کاربری اراضی کشاورزی پیراشهر و روستاهای حاشیه میاندوآب ۱۱۱۴ هکتار کاهش یافته است (SadeMousavi & Yazdani, 2016: 140). همچنین ۲۵ کارخانه یا کارگاه تولیدی تعطیل شده و به کاربری خدماتی تبدیل شده‌اند. از جمله کارخانه کیک و کلوچه گنجه (در ۵ کیلومتری جنوبغربی میاندوآب) با ۷۶ نفر پرسنل به دلیل فشارهای مالیاتی و افزایش هزینه سوخت تعطیل شده و اکنون سالنهای این کارخانه به قالیشویی (با دو نفر پرسنل) تبدیل شده است.

عامل چهارم: ضعف سرمایه‌داری مولد و نبود شبکه نظام‌مند حقوق مالکیت

مقدار ویژه این عامل ۲/۱۳۴ است که ۶/۶۶۸ درصد واریانس را تبیین کرد. در این عامل ۲ نمودار کیو (دیدگاه مشترک) بارگذاری شده است. گزینه کیوهای آرایه این عامل (گزاره‌های ۴۲، ۸۲، ۱۰۴، ۱۰۳، ۴۱، ۱۲، ۳۷، ۸۶، ۳۹، ۱۶، ۹۱، ۱۰۵، ۷۵، ۷۸، ۱۹، ۳۸، ۹۰، ۱۰۰، ۱۰۲، ۲، ۹۹) را می‌توان "ضعف سرمایه‌داری مولد و نبود شبکه نظام‌مند حقوق مالکیت" نامید زیرا گویه‌هایی را مورد اولویت قرار داده‌اند که به ضعف‌های قانونی و بستر نامناسب برای فعالیت‌های مدار مولد اشاره می‌کنند که موجب سرریز سرمایه‌ها به مدار غیرمولد می‌شود. چنین مصداق‌هایی در شهر میاندوآب با شیوع آپارتمان‌سازی، افزایش مکرر محدوده شهری، تعطیلی واحدهای تولید نمود دارد. تعطیلی ۳۰ درصد از واحدهای شهرک صنعتی میاندوآب، شیلات فسندوزو ... از آن جمله‌اند. همچنین کارخانه قند میاندوآب بعد از ۸۰ سال فعالیت با ظرفیت تمام و اشتغال بیش از ۵۰۰۰ نفر در آن کارخانه، در دو دهه اخیر نسبت به کاهش ظرفیت تولیدی و تعدیل نیروی انسانی اقدام کرده است^۲. واردات بی‌رویه شکر توسط مافیای این بخش در رکود فعالیت کارخانه قند و شکر یادشده از اساسی‌ترین عوامل بوده است که پیرو آن مشاغل غیرمستقیم این کارخانه و تولید چغندر در شهرستان روند نزولی گرفته است. زیرا این مافیا با واردات بی‌رویه و انحصاری کالاها، امکان رقابت برای تولیدات داخلی را سخت کرده است. بدین صورت سرمایه‌داری مولد رو به ضعف می‌نهد تا عرصه برای بورس‌بازان و بورژوازیان مستغلات فراهم شود و در بدنه اقتصادی با پیوندهای بسیار اندک و گسستگی با بخش سرمایه‌داری مولد به فعالیت سودجویانه خود دست بزنند و انباشت غیرسرمایه‌دارانه را سرعت بخشند.

۱. مثال تبصره یک ماده یک قانون تغییر کاربری اراضی ۱۳۷۴: تغییر غیرمجاز کاربری اراضی باغی و زراعی علاوه بر پرداخت عوارض معادل مبلغ بالا، به پرداخت جزای نقدی تا ۳ برابر قیمت اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید برای تغییر دهندگان در پی دارد.

۲. در زمان نگارش این سطور (زمستان ۱۳۹۶) کارخانه قند میاندوآب چغندر قند کشاورزان را به سختی پذیرش می‌کرد و بطور کامل خط تولید قند را تعطیل و تنها به تولید شکر روی آورد.

بررسی ارزش واردات و صادرات کشور از سال ۱۳۷۱ تا سال ۱۳۹۵ به وضوح نشان می‌دهد در تمامی سال‌ها به جز سال‌های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ (البته بخاطر شدت تحریم‌ها) موازنه منفی داشته است و میزان واردات از صادرات کشور بیشتر است. این امر ضعف سرمایه‌داری مولد را نشان می‌دهد. پایین بودن نرخ بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاری در بخش تولید، نسبت به سایر فرصت‌های سرمایه‌گذاری و بطور کلی ریسک بالای این بخش در مقایسه با مستغلات، موجب کاهش سرمایه‌گذاری در بخش تولیدی شد. با وجود مزیت‌های نسبی بخش‌های کشاورزی و صنعت و معدن ایران این بخش‌ها از کمبود سرمایه رنج برده است. متوسط سهم سالانه بخش کشاورزی از موجودی سرمایه از اول انقلاب تا انتهای برنامه سوم از ۵ درصد بالاتر نرفته است. با عنایت به کم توجهی به بخش‌های تولیدی (صنعت و کشاورزی) و میزان سرمایه‌گذاری در آن‌ها و سهم قابل توجه واردات کالا (آن هم کالاهایی که توان تولید در داخل را دارند)، تضعیف سرمایه‌داری مولد تبیین می‌شود.

یکی دیگر از متغیرهای اثرگذار بر گسترش مدار غیرمولد و سوق سرمایه به بخش مستغلات، نبود شبکه نظام‌مند مالکیت است. دوسوتو دلیل موفقیت سرمایه‌داری در غرب و لنگیدن آن در سایر جاها را وجود یک سیستم نمادی رسمی منسجم می‌داند. زیرا شبکه نظام‌مند مالکیت رسمی، فرایند، فرم‌ها و قوانینی فراهم می‌سازد که دارایی را بصورت سرمایه فعال شناسایی کنیم (de Soto, 2015: 72). نظام حقوقی سیستماتیک، زمینه تبدیل دارایی کوچک به سرمایه را فراهم می‌کند فرار مالیاتی و احتکار زمین و مسکن را غیر ممکن یا سخت می‌سازد.

گزینه‌های کبوه‌ای این عامل، نبود شبکه نظام‌مند مالکیت را از عوامل عدم انباشت سرمایه مولد و سوق سرمایه‌ها به مدار نامولد ذکر کرده‌اند. مصاحبه‌های تکمیلی نیز ضربات فقدان چنین شبکه نظام‌مندی را تأیید می‌کند. چونان سراسر کشور در محدوده مورد مطالعه نیز ماده ۲۱ قانون ثبت اسناد و املاک موفقیت چندانی نداشته است. ماده ۲ قانون نوسازی شهری (۱۳۶۴) نیز در میاندوآب اجرایی نشده است. همچنین تعطیلی کارخانه‌های شهرستان (کیک، نقوپان‌سازی، فرش ماشینی، فرآورده‌های پلاستیکی، کارتن سازی، دوچرخه سازی و ...) از نبود سرمایه‌داری مولد حکایت دارد.

عامل پنجم: سودآوری و جنبه دارایی مستغلات (کالایی شدن زمین)

مقدار ویژه این عامل ۱/۹۶۶ می‌باشد که ۵/۳۱۰ درصد واریانس را تبیین نموده است. در این عامل ۳ نمودار کیو (دیدگاه مشترک) بارگذاری شده است. گزینه کبوه‌ای اولویت‌دار در آرایه عاملی این نمودار کیو (گزاره‌های ۵۱، ۳۸، ۷۳، ۵۲، ۶۹، ۴۳، ۴۶، ۶۰، ۳۱، ۳۱، ۵۳، ۳۳، ۷۸، ۳۹، ۴، ۳۲، ۵۹، ۴۸، ۴۹، ۱۲ و ۷۵)، نقاط اشتراک زیادی با دیدگاه‌های عامل‌های قبلی دارد. گزاره‌های متفاوت از گزاره‌های اشاره شده در عامل‌های قبلی به "سودآوری مستغلات و غلبه جنبه دارایی بر جنبه مصرفی مسکن و زمین" اشاره دارند. طبق گزارشات مرکز آمار ایران متوسط قیمت یک مترمربع زیر بنای واحدهای مسکونی معامله شده در بنگاه‌های معاملات ملکی برحسب شهرهای منتخب از سال ۱۳۷۵ تا کنون پیوسته روند افزایشی چشمگیری دارد (جدول ۷). این ارزش افزوده بدون هیچگونه تولیدی بدست آمده و ریسک سرمایه‌گذاری در بخش مستغلات را پایین آورده است. با توجه به روند افزایشی قیمت متوسط زمین مسکونی در شهر میاندوآب، سرمایه‌داری مستغلات برای دسترسی به اراضی اطراف شهر حریص شد و در این سال‌ها با افزایش محدوده شهری، روستاهای وکیل‌کندی، تقی‌آباد، یوزباش‌کندی، قجلو، قروه‌رن در بافت شهر ادغام شدند. همچنین مساحت زیادی از اراضی کشاورزی روستاهای نزدیک به شهر خریداری شده و به اراضی بایر تبدیل شده‌اند.

جدول ۷. متوسط قیمت یک مترمربع زیر بنای واحدهای مسکونی معامله شده در بنگاه‌های معاملات ملکی (هزار ریال)

سال								
۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۸۰	۱۳۷۵	
۹۹۸۰	۹۸۵۶	۱۰۱۸۹	۸۰۴۹	۶۱۶۱	۳۵۲۹	۱۱۴۷	۵۹۷	متوسط قیمت ۱ m ² زمین مسکونی در شهرهای منتخب
۸۰۰۰	۷۰۰۰	۶۰۰۰	۵۵۰۰	۵۰۰۰	۲۲۰۰	۷۵۰	۴۵۵	متوسط قیمت ۱ m ² مسکونی زمین مسکونی در شهر میاندوآب
۲۲۰۰	۲۰۰۰	۱۷۵۰	۱۱۰۰	۷۵۵	۴۰۵	۱۶۵	۷۰	متوسط قیمت ۱ m ² مسکونی در روستاهای حاشیه میاندوآب

Source: Statistical Center of Iran, 2017 & research findings, 2017

بررسی جدول داده - ستانده اقتصاد ایران با قیمت‌های پایه در سال‌های ۱۳۷۸، ۱۳۸۳ و ۱۳۸۹ نشان می‌دهد خدمات مستغلات در بین ۵۲ فعالیت اقتصادی در تشکیل سرمایه ناخالص ثابت، صادرات کالا و خدمات کم‌تأثیرترین فعالیت‌ها بوده و بخش خصوصی مصرف کننده این خدمات است. لذا این بخش نمی‌تواند چونان لوکوموتیو اقتصاد عمل نماید و پیشران اقتصاد باشد زیرا ارزش

افزوده اکتسابی را نه از تولید و صادرات، بلکه از بورس‌بازی و دلالی بدست می‌آورد و امکان استفاده از این خدمات در جاهای دیگر (غیر از محل تولید) میسر نیست. درحالی‌که توجیه‌گران علمی که از عوامل سیطره سرمایه‌داری مستغلات بر اقتصاد ایران بوده‌اند همواره سعی دارند از بخش مسکن و مستغلات به عنوان لوکوموتیو اقتصاد یاد کنند. در حالی که این بخش ضربه‌گیر اقتصاد^۱ است.

عامل ششم: خزش شهری و گسترش خدمات

مقدار ویژه این عامل ۱/۴۹۶ است که ۴/۶۷۵ درصد واریانس را تبیین نموده است. در این عامل ۲ نمودار کیو (دیدگاه مشترک) بارگذاری شد که ۱۸ گزینه‌های کیو (گزینه‌های ۶۲، ۹۵، ۸، ۱۰۲، ۲۶، ۶۶، ۹۸، ۹۴، ۱۰۷، ۳۰، ۹۷، ۳۳، ۲۵، ۹۶، ۱۰۵، ۵۶، ۰۱ و ۴۶) امتیاز عاملی بالایی کسب کردند. گزاره‌های متفاوت از گزاره‌های اشاره شده در عامل‌های قبلی به گسترش افقی شهر میاندوآب و رواج ویلاسازی در روستاهای اطراف شهر اشاره دارند که غالباً توسط طبقه یقه سفید و بازاریان و سرمایه‌داران شهر صورت گرفته است. همچنین افزایش اجاره بها و قیمت زمین در بافت شهر، باعث شده خدمات به روستاهای نزدیک شهر گسترش پیدا کند. از آن جمله می‌توان به غذاهای و خدمات آشپزی در روستاهای نصیرکندی (۲ کیلومتری شهر)، تالارهای مراسمات میهمانی در وکیل‌کندی و بشیرخان‌کندی، سوگلی تپه، ولی‌آباد و تعمیرگاه‌های خودرو و ... اشاره کرد که به پیراشهر خزیده‌اند. بنابراین این عامل را می‌توان "خزش شهری و گسترش خدمات" نامید. همان طور که شکل (۳) نشان می‌دهد گسترش شتابان و رشد فیزیکی ناموزون شهر میاندوآب موجب خوردگی روستاها و اراضی پیرامونی آن‌ها، و تبدیل اراضی کشاورزی و تخریب محیط زیست شده است. این گسترش اسپرول و ناموزون شهری تهدیدی برای طبیعت و محیط‌های روستایی است (Eving et al, 2002) که در محدوده مورد مطالعه از واقعیت‌های انکارناپذیر است.

جدول ۸. مساحت و جمعیت شهر میاندوآب در سرشماری ۱۳۶۵-۱۳۹۰

دوره سرشماری	مساحت/هکتار	جمعیت	خانوار	بعد خانوار	تراکم جمعیت
۱۳۶۵	۸۵۷	۵۹۵۵۱	۱۱۶۴۴	۵/۱۱	۶۹/۵
۱۳۷۵	۱۲۱۰	۹۰۱۴۱	۱۹۷۴۳	۴/۵۶	۷۴/۵
۱۳۸۵	۱۸۰۶/۹	۱۱۲۹۲۳	۳۲۰۹۰	۳/۹۳	۶۲/۵
۱۳۹۰	۱۹۵۳	۱۲۳۰۸۱	۳۵۰۶۶	۳/۵	۶۳/۵
۱۳۹۵	۲۱۰۰	۱۳۴۴۲۵	۴۱۴۵۹	۳/۲۴	۶۴

Source: Statistical Center of Iran, 2017; City Master Plan of Miandoab, 2014

رشد افقی مساحت شهر از ۱۲۱۰ هکتار در سال ۱۳۷۵ به ۱۸۰۶۹/۹ هکتار در سال ۱۳۸۵ رسیده است. این رشد در دوره ۵ ساله بعدی نیز مداوماً تکرار شده و در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ به ۱۹۵۳ و ۲۱۰۰ هکتار بالغ شده است. چنین رشدی یکی دیگر از پیامدهای نظام اقتصادی سرمایه‌داری، یعنی "مصرف‌گرایی و گسترش خدمات" را رقم زده است. همچنان که سهم شاغلان بخش خدمات از ۴۱/۸ درصد در سال ۱۳۷۷ به بیش از ۵۰ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. در فاصله سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۹۰ (که پیامدهای سرمایه‌داری مستغلات در کشور در حال نمایان شدن است) نسبت اشتغال در بخش صنعت از ۳۳/۲ به ۲۵ کاهش یافته است، لیکن نقش خدمات طی این دوره کماکان پررنگ است. با نضج‌یابی بورژوازی مستغلات (از دهه ۱۳۷۰) و اثرگذاری بر انباشت سرمایه، شاهد کاهش اشتغال در بخش‌های کشاورزی و صنعت در شهرستان میاندوآب هستیم. در سال ۱۳۷۵ بخش صنعت بیش از ۳۱ درصد شاغلین شهرستان را جذب کرده بود که در سال ۱۳۹۰ به کمتر از ۲۵ درصد رسیده است. در نتیجه، روستاهای واقع در شعاع سه کیلومتر شهر میاندوآب به محلی برای احداث واحدهای خدماتی تبدیل شده‌اند. در یک دهه اخیر ۸ تالار عروسی و ۲۲ مرکز خدمات آشپزی در این روستاها احداث شده‌اند که غالباً برای شهر میاندوآب خدمات ارائه می‌دهند.

عامل هفتم: نمودهای فضایی - مکانی بورژوازی مستغلات

مقدار ویژه این عامل ۱/۳۸۱ است که ۴/۳۱۶ درصد واریانس را تبیین نموده است. در این عامل ۲ نمودار کیو (دیدگاه مشترک) بارگذاری شده است. گزینه کیوهای ۱۲، ۱۴، ۱۰، ۸، ۱، ۹، ۴۵، ۵۷، ۵۶، ۱۶، ۱۹، ۷۴، ۲۵، ۱۰۴، ۲۲ و ۷۵ امتیاز عاملی بیشتر از یک

۱. بحث "مسکن به عنوان ضربه‌گیر است نه لوکوموتیو" را اطهری (۱۳۹۴) مطرح و تحلیل کرده است.

کسب کردند. گزاره‌های متفاوت از گزاره‌های اشاره شده در عامل‌های قبلی بیشتر به نتایج حاصل از فعالیت سرمایه‌داری مستغلات در مدار غیرمولد اشاره دارند و احتکار زمین و ایجاد رانت مطلق زمین، تغییر تیپ مسکن و تعطیلی مراکز تولیدی و تغییر کاربری اراضی و تبدیل آن به خانه و یا بایر را برجسته‌تر کرده‌اند. بنابراین این عامل را می‌توان "نمودهای فضایی- مکانی بورژوازی مستغلات" نامید.

در شهر میاندوآب، خرید اراضی کشاورزی اطراف شهر و روستاهای پیرامونی نظیر نصیرکندی، ولی‌آباد، بشیرکندی، تقی‌آباد و ... بایر نمودن آن به قصد تغییر کاربری در سال‌های آتی چشمگیر است. از سوی دیگر در داخل شهر میاندوآب نیز از مساحت تنها پارک موجود در هسته مرکزی شهر (پارک معلم) در سال‌های اخیر کاسته شده و به مغازه‌های تجاری تبدیل شده است. شهرداری در ۱۵ سال اخیر بیش از ۵۰۰ مترمربع از این کاربری را تغییر و به فروش رسانده است. از دیگر نمودهای بارز فعالیت بورژوازی مستغلات در دستیابی به سود بیشتر، تغییرات در تیپ مسکن شهری و روستایی شهرستان است. پیدایش و گسترش آپارتمان‌سازی بعد از دهه ۱۳۷۰ بویژه بعد از نیمه دهه ۱۳۸۰ از مهمترین نمودهای فضایی و مکانی در شهر میاندوآب است.

عامل هشتم: احتکار و رانت زمین

مقدار ویژه این عامل ۱/۲۷۹ می‌باشد که ۳/۹۹۸ درصد واریانس را تبیین نموده است. در این عامل ۲ نمودار کیو (دیدگاه مشترک) بارگذاری شده است. در آرایه عاملی این نمودار کیو ۱۷ گزینه کیو (گویه‌های ۵۰، ۵۳، ۵۸، ۱، ۵۹، ۴۱، ۸۶، ۵۴، ۷۹، ۳۰، ۳۱، ۷۰، ۸۲، ۶۷، ۴۹، ۶۶ و ۴۵) امتیاز عاملی بالاتر از ۱ کسب کرده‌اند. گزاره‌های متفاوت از گزاره‌های اشاره شده در عامل‌های قبلی ضمن یادآوری اثرات مافیای واردات در تضعیف تولیدات داخلی، گریزی دارند به ضعف نظام قضایی در برابر این مافیا و بی قانونی‌ها. چنین امری موجب تضعیف جامعه مدنی می‌شود و جامعه مدنی تضعیف شده در برابر بورس‌بازی بی اثر است. این عامل را می‌توان "احتکار و رانت زمین" نامید. احتکار و رانت زمین، تغییر کاربری اراضی را در پی دارد.

آنچنان که در عامل‌های قبلی تشریح شد سیستم مالیات کشور به ویژه مالیات زمین نقص داشته و امکان اعمال شبه قانونی وجود دارد. بنابراین بدون انتقال مالیات بر زمین، رانتجویی زمین، نتیجه محتمل و محتوم است (Bakhshi & Abolhasani, 2010: 40-59). کندوکاو در میزان مالکیت اراضی در محدوده شهر میاندوآب نشان می‌دهد مالکانی با بیش از ۴۰ قطعه زمین در محدوده شهری با مجموع مساحت نزدیک به ۵۰ هکتار وجود دارند که به امید افزایش قیمت در سال‌های آینده اقدام به احتکار زمین کرده‌اند. همچنین مالکانی با بیش از ۱۰۰ واحد مسکونی (که بیش از ۵۰ درصد آن‌ها خالی هستند) نیز گزارش شد. چنین حجمی از سرمایه با چشمداشت رانت، انباشتی غیرمولد را رقم می‌زند که از بخش تولید خارج شده است. از سوی دیگر تغییر کاربری اراضی اطراف شهر به منظور احتکار و عرضه با چشمداشت رانت، نمود آشکار فضایی در حاشیه و روستاهای نزدیک به این شهر است. همچنین فروش قطعات برخی واحدهای شهرک صنعتی به قصد خرید زمین در شهر تبریز و میاندوآب و حاشیه آن نیز از یافته‌های میدانی بود که از ذکر آدرس اراضی و مساحت آن امتناع کردند.

نتیجه‌گیری

با وجود اینکه در تاریخ ایران سه دوره، بعد از مشروطه و لغو قانون تیولداری؛ بعد از اصلاحات ارضی؛ و بعد از انقلاب اسلامی و با اصل ۴۴ قانون اساسی؛ برای انباشت سرمایه و ظهور بورژوازی مولد زمینه مهیا شده بود ولی مازاد اقتصادی متراکم شده، انباشت سرمایه‌دارانه و مولد را طی نکرد و ارزش افزوده تولید شده به سرمایه تبدیل نشد. اگرچه چرخه اول (تصاحب مازاد اقتصادی از طریق سلب مالکیت و خصوصی سازی) طی شد بود اما از ورود به چرخه دوم (تبدیل سرمایه به دارایی ثابت از طریق ایجاد محیط مصنوع) و جریان‌های سرمایه به سوی دارایی‌های ثابت و وجوه مصرفی (Harvey, 1978: 106) بازماند. در نتیجه گام‌های چرخه سوم (سرمایه‌گذاری در علوم و تکنولوژی) را نیز تجربه نکرد (Harvey, 2008: 31). لذا با وجود نطفه بستن انباشت اولیه به عنوان پیش شرط وجه تولید سرمایه‌داری (Angelis, 2015) و لازمه توسعه (MousaviSamarin, 2012: 26) در ایران تحت عوامل مختلف، سلامت طی طریق نمی‌کند. مهمترین عامل را باید در بستر اقتصادی و اقتصاد سیاسی حاکم جستجو کرد. معاف شدن "زمین" و دارایی‌های مستغلات از مالیات (طبق اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم ۱۳۸۱) و افزایش تقاضا برای زمین و مسکن پیرو افزایش جمعیت کشور، باعث شد طبق خصلت نفع شخصی و رهایی بازار سرمایه، سرمایه‌ها به بخش زمین و مستغلات جاری

شود. بورژوازی مستغلات به عنوان بخشی از سرمایه‌داری موجودیت و قدرت هژمونی یافت. از طرف دیگر فعالیت‌های مافیایی بویژه در واردات انواع محصول و کالاهایی که امکان تولید آن در داخل فراهم بود باعث می‌شد، تولیدکنندگان داخلی در رقابت با واردات بازنده باشند. ریسک پایین سرمایه‌گذاری در زمین و مستغلات و سودآوری بالای آن باعث شد سرمایه‌ها از مدار مولد خارج شده و در بورس‌بازی مستغلات صرف شود و ارزش دارایی مسکن و زمین بیشتر از ارزش مصرفی آن جلوه کند. این امر ضمن تضعیف بخش صنایع و کشاورزی، به افزایش خدمات در شهر و حومه منجر شده است و گسترش اسپرادل شهری را امری رایج کرده است. این فرایند فائق آمدن مدار دوم سرمایه (آموزه لوفور) که توسط بورژوازی مستغلات می‌چرخد بر مدار مولد را نمایان می‌سازد. با چنین سازوکاری، سرمایه‌داری مستغلات سیطره خود را تداوم می‌بخشد و تحولات فضایی را تشدید و اقتصاد فضایی ناحیه را متاثر می‌کند. با اشباع بازار مستغلات شهر، نواحی روستایی پیرامون شهر (که زمین به اندازه کافی وجود دارد) دستخوش فعالیت‌های بورس‌بازانی می‌شود که نکاشته‌های خود را درو می‌کنند. تحولات فضایی- مکانی این نواحی از عوامل بیرونی کلان و ساختار اقتصادی متاثر می‌شود و با آنتی‌تزه‌های کوچک مقیاس قابل پیشگیری نیست. ادامه این روند متنوع شدن سودگرانی را تداوم می‌بخشد است که در فرایند تولید اقتصادی نقشی نداشته و ارزش افزوده را از طریق افزایش ارزش دارایی تصاحب می‌کنند و مدار نامولد سرمایه را بر مدار مولد مستولی می‌سازد. این امر نشانگر استیلای سرمایه‌داری مستغلات است که خاصیت سرمایه‌داری در "حل مسئله با ایجاد مسئله جدید" را بازسازی می‌کند. تغییرات تیپ و کارکرد مسکن روستایی، انتقال کاربری‌های مزاحم به نواحی روستایی (مانند صنایع پتروشیمی در اراضی مرغوب باروق در محدوده مورد مطالعه)، الحاق روستا به شهر (مانند ادغام روستاهای ششگانه به بافت شهر میاندوآب)، افزایش هزینه‌های تولیدات روستایی و کاهش توان رقابت با تولیدات شهر، تخریب محیط زیست و تغییر کاربری اراضی از نتایج سلطه مدار نامولد سرمایه و تمایل به فعالیت‌های سوداگرانه است که سازمان و ساختار فضایی را چنان سامان می‌دهد که اقتصاد فضا درگیر تحولات نامتعادل فضایی شود. با توجه به پسخورند یادشده شایسته است ساختارهای اقتصادی و قانونی کشور تقویت و سیستم مالیاتی بازتعریف شود.

References

- Afraket, H. (2017). New Economic Geography and Regional Disparities in Iran. *Geography Quarterly*, 15(54), 61-78. (In Persian)
- Afrakhteh, H. (2016). Capital Accumulation and Environmental Disaster Intensification in Tehran City-Region. *Spatial analysis of environmental hazards*, 2(4), 47-64. (In Persian)
- Afraket, H., & Hajjipur M. (2014). Capital accumulation and space economy in Iran. *Quarterly Journal of Space Economics and Rural Development*, 3(10), 43-63. (In Persian)
- Alavi Tabar, A.R. (1994). Poverty and Structural Adjustment. *Strategic Quarterly*, 4, 123-136. (In Persian)
- Asna Ashari, B. (2003). The design of real estate investment funds in Iran. *Journal of bourse*, 38, 36-45. (In Persian)
- Athari, K. (2007). Real estate bourgeoisie; unproductive capital Orbit. *Bimonthly of Perspective of Iran*, 47, 38-42. (In Persian)
- Athari, K. (2010). Urban Economics and City Economy in Iran. *Quarterly of Economic City*, 7, 56-65. (In Persian)
- Athari, K. (2014). *The Iranian economic system serves the real estate bourgeoisie* [The conversation with the East Daily]. 8, 2015, from: <http://meidaan.com/archive/6352> (In Persian)
- Athari, K. (2015). Urbanization of rents in Iran [pdf file]. From: www.fanni.info/Portals (In Persian)
- Athari, K., & Yazdani, F. (2008). The real estate bourgeoisie; Dysfunctional of the Society, the city's bad tolerance. *Bimonthly of Perspective of Iran*, 48, 43-50. (In Persian)
- Azimi, N. (2001). City and Capital Accumulation from the point of view of management and Regional Planning. *Urban Management Quarterly*, 6, 26-35. (In Persian)

- Bakhshi Dastjerdi, R., & Abolhasani, F. (2010). Investigating the Impact of Land Tax Taxation in Iran's Economy, Generalized Dynamic General Equilibrium Approach. *Quarterly Journal of Economic Researchs of Iran*, 44, 35-66. (In Persian)
- Berg, L., & Berger, T. (2006). The Q Theory and the Swedish Housing Market-An Empirical Test. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 33, 329-344.
- Biabani, J., & Khosravi, T. (2011). Identification of housing bubble prices in Tehran during the years 1371- 1387; (using the Tuberba model and Q theory). *Quarterly Journal of Economic Growth and Development Researches*, 5, 131-182. (In Persian)
- Blacks Law Dictionary. (2005). First Edition. Editor: Ganer, B. Tehran: Mizan.
- DanaeiFard, H., Hosseini, Y., & Sheikhiha, R. (2013). *Q Methodology; Theoretical Basis and Framework for Research*. Tehran: Saffar. (In Persian)
- Ewing, R., Rolf, P., & Don, Ch. (2002). *Measuring Sprawl and Its Impacts*, Washington D.C. Smart Growth America
- Galal, A., & Omar, R. (2001). *Reforming Land and Real Estate Markets*. World Bank Policy Research Working Paper 2616, 2011, 10-40.
- Gholizadeh, A. A., & Sajjadi, H. (2010). Estimation of Housing Investment Function in Urban Areas of Iran with Tobin's Q Approach. *Economic Policy*, 3, 71-106. (In Persian)
- Gottdiener, M. (2015). *Henry Lefebvre and Space Production*. Translation: Banaiifar, H. from: <http://anthropology.ir>.
- Harvey, D. (1985). The Marxian Theory of the State. *Antipode*, 17, 174-181.
- Harvey, D. (2008). *The Urbanization of capital: Studies in history and theory of capitalist urbanization*. translation: Aghvami Moqadam, A. Tehran, Akhtaran Publishing. (In Persian)
- Harvey, D. (2015). *Seventeen Contradictions and End of Capitalism*. translation: Aghvami Moqadam, A. Tehran: Akhtaran Publishing.
- Heidhues, F., & Obare, G. (2011). Lessons from structural adjustment programs and their effects in Africa quarterly. *journal of international agriculture*. 50, 55-65.
- Hoesli, M., & Oikarinen, E. (2012). Are REITs Real Estate? Evidence from International Sector Level Data. *Swiss Finance Institute Research Paper*, No.12-15. From:SSRN:<https://ssrn.com>.
- Ishikawa, Sh. (1996). *Structural Adjustment; Asian Experience. from Classical Economics to Development Economics (Article Collection)*. Gerald Mayer; Translator: Azad Ermaki, Gh., Tehran: Mitra Publications. (In Persian)
- Kokabei, M., Cheshmeh Sohrabi, M., & Azimi, A. (2016). The philosophical foundations of quantitative, qualitative and interdisciplinary research methods (based on a critique of the mixed research method book). *Journal of Book Review, Information and Communication*, 9, 141-154. (In Persian)
- Ghaderi, j. (2004). *The effects and consequences of the toll on urban land*. Conference of Municipalities and Urban Economics, Tehran: Publications of the Municipal Organization.
- Lefebvre, H. (1970). *The Production of Space*. Translated by Donald Nicholson-Smith, English uanslation 6rsr published 1991. Cambridge, Blackwell.
- Lieser, K., & Peter Groh, A. (2011). *The determinants of international commercial real estate investment*. IESE Business school, University of Narvarra.
- Maljou, M. (2016). *The capital accumulation chain in Iran and its structural crisis*. Oct. 14, 1395 from: <http://problematicaa.com>. (In Persian)
- Marx, K. (1976). *Capital: A Critique of political economy*, vol1, London: trans, B. Fowekes the Pelican Marx library.
- Marx, K. (2015). *Profit of Capital*. From: <https://www.marxists.org>.
- Mehregan, N., & Karamatfar, M. (2014). *Capitalism: Rise, Treasons, Merits*. Hamadan: Nour elm. (In Persian)
- Mortazavi, A. (1998). The Impact of Adjustment Policies in Iran. *Bank and Economics*, 1, 1. (In Persian)
- Mousavi Samarini, S. S. (2012). Capital accumulation, necessary condition. *Zamane (Era) magazine*, 25 & 26, 26. (In Persian)

- Mouzughi, Y., & Bryde, D., & Al-Shaer, M. (2014). *The Role of Real Estate in Sustainable Development in Developing Countries: The Case of the Kingdom of Bahrain, Sustainability, Basel, Switzerland*. pp. 1709-1728. From: www.mdpi.com.
- Palizban, S., Shams, M., & Sarvar R. (2013). Investigating the Economic-Social changes of Non-productive orbit of Capitalism in Iran and its Impact on Informal Settlements in Tehran Province. *Regional Planning Quarterly*, 9, 27-42. (In Persian)
- Ramlo, E. S., & Isadore N. (2011). Q Methodology and Its Position in the Mixed-Methods Continuum. January 2011. From: <https://www.researchgate.net>.
- Sadr Mousavi, S., & Yazdani chaharborj, R. (2016). Evaluation and simulation of land use changes around cities using the CA-Markov model (case study: Miandoab city). *Geography and Planning Quarterly*, 58, 139-157. (In Persian)
- Saunders, P. (2013). *Social Theory and the Urban Question*. Translator; Sharepour, M. Tehran: Tisa.
- Seyf, A. (2002). Structural Adjustment Will Increase Iran's Economy problem. *Journal of Report*, 138 & 139, 93-100. (In Persian)
- Statistics Center of Iran. (1996, 2006 & 2016). *Statistical tables of buildings and housing, agriculture and industry*.
- Tashakkori, A., & Teddlie, C. (2009). *Foundations of mixed methods research: Integrating quantitative and qualitative approaches in the social and behavioral sciences*. Thousand Oaks, CA: Sage.
- Zarembka, P. (2002). Primitive Accumulation in Marxism, Historical or Trans-historical Separation from the Means of Production. The Commoner, March, available at: <http://www.thecommoner.org>
- Behdad, S., & Nomani, F. (2008). *Class and Work in Iran*. Tehran: Aghah Publication.
- de Soto H. (2015). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. translation: Tafazzoli, F. Tehran: Ney Publishing. (In Persian)
- Rubin, P. H., & Klumpp, T. (2011). Property Rights And Capitalism. *prepared for the Oxford Handbook of Capitalism[pdf file]*. From: <https://sites.ualberta.ca/~klumpp/docs/PropertyRightsFinal.pdf>. Online Publication Date: Nov 201. DOI: 10.1093/oxfordhb/9780195391176.013.0008
in:<http://www.oxfordhandbooks.com/view/10.1093/oxfordhb/9780195391176.001.0001/oxfordhb-9780195391176-e-8>.
- Yazdani, F. (1394). *Political Economy of the Municipality Revenue System*. Municipal Office of the Municipality of Mashhad. From: <http://www.memarnet.com>.

How to cite this article:

Manafiazar, R., Afrakhte, H., & Nazari, A. (2020). The Mechanism of Real Estate Capitalism in Miandoab Area. *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 15(2), 629-648.

http://jshsp.iurasht.ac.ir/article_672816.html

The Mechanism of Real Estate Capitalism in Miandoab Area

Reza Manafiazar

Ph.D candidate of Geography & Rural Planning, University of Kharazmi, Tehran, Iran

Hassan Afrakhte *

Professor Dep. of Geography, University of Kharazmi, Tehran, Iran

Abdolhamid Nazari

Associate Professor, Dep. of Geography, Payamnoor University, Tehran, Iran

Received: 07 April 2018

Accepted: 27 August 2018

EXTENDED ABSTRACT

Introduction

The growing needs of the urban population to recreational and recreational areas on the one hand, and the displacement of thousands of tourists throughout the year on the other, as well as the unwieldy pressure on the environment, will reveal the importance of the subject.

World Tourism Organization's carrying capacity "level of visitor use an area that can accumulate in that no destruction or irreversible ecological changes to ecosystems within the region does not produce" defines. The social carrying capacity can be objectively from the standpoint of tourists from displaying the tolerance level of the host population for the presence and behavior of tourists in the area of destination, or could be subjectively as the degree of concentration users (tourists) by no longer accepted is determined. Or it can be mentally conceived as the degree of user density (tourists) accepted by others. Social capacity comes when local residents do not want tourists elsewhere, they endanger the environment, damage local culture, or crowd out of people from local work. In some places, the negative effects of many tourists make permanent residents hate tourists from all walks of life. Doxy (1975), predicted a change in the perceptions and behavior of the inhabitants in response to tourists using indicator of the progress of sense of satisfaction, enthusiasm and hope for anxiety and agony. With a glimpse of the study area, Kandovan is observed, considering the growing trend of tourist admission, acceptance and presence of tourists, regardless of the area's carrying capacity, or at least measures to control tourists to this area have not been considered. If the necessary measures are not taken into account, considering the different socioeconomic and ecological conditions of the area and the determination of the resources available for optimal utilization, one should expect the destruction of this area as soon as possible. Therefore, in line with the current research, the general question is presented in this article as to whether the attraction of tourists in the studied area is considered to be the carrying capacity, especially the social carrying capacity.

Methodology

The research method is descriptive-analytic. To do this research, among the households of Kandovan village in 2012, documentary, survey and questionnaire tools were used. The survey was conducted through a random sampling of 80 people (community and guest community)

*Corresponding author:

Email: hafrakhte@khu.ac.ir

from the Kandovan region, obtained through the Cochran formula. It should be noted that for the host society, according to the Cochran formula, 19 to increase the precision of the measuring device and reduce the sampling error, a statistical sample of 19 to 50 distributed equally among geographical directions. Also, in determining the sample size for the second community (tourists), because of the size of the community, it is not clear from the formulas of the unknown statistical society, the sample size is calculated, based on this formula, 30 copies are distributed to tourists in Kandovan during the study. To analyze the data, one-variable analyzes and Spearman's correlation coefficient was used in SPSS software and in the structural equation model of AMOS version 22 software environment. To assess the validity and reliability of the questionnaire, content validity (opinion of professors and tourism experts) and Cronbach's alpha coefficient, which estimated the reliability of /81, were used respectively.

Results and discussion

In this study, multivariate analysis and structural equation modeling was used to test hypotheses. In this study, by measuring some of the observed variables with the questionnaire's tool completed by the tourists and the community of society, by using of the Amos software environment, structural relationships between them are calculated. The test results of the research hypothesis show that given the smaller value of P in all hypotheses tests, the probability of finding t in a significant range is less than 0.001 and the regression weights of independent variables in the prediction of the dependent variable significantly You are at a level of 001/0, different from zero; As a result, none of the hypotheses is rejected. The value of the path coefficient indicates the effect of the independent variable on the dependent variable. Also, the results of the research show that the attitude of the host community, the level of satisfaction of tourists and hosts, the way the hosts deal and population density directly effect of the social carrying capacity of tourism. Also, the arrival rate of tourists directly affects the behavior of the host community. Individual and social variables also affect the change in community values directly. This research has used the variables of host community attitudes, the degree of satisfaction of tourists and hosts, how hosts deal and population density to measure social carrying capacity. Also, the amount of entry for the tourists to measure the behavior of hosts and the individual and field variables of the respondents to measure changes in the values of the host society has been used. Among the research variables, the greatest effect is the level of satisfaction of tourists and host societies with infrastructure on determining the social carrying capacity of tourism, which according to the path coefficient of more than one, with each change unit, in terms of satisfaction of tourists, more than one unit of social carrying capacity of tourism will change.

Conclusion

The results show that the effectiveness of the host society's attitude to tourism social carrying capacity of the host society in the region of Kandovan, /254, which has less impact on the variables on each other. The impact of tourist arrivals and cultural changes in lifestyle, particularly social behavior in society 1/022 host and the host communities' satisfactory effect of determining the carrying capacity of social infrastructure on tourism, is 1/480. The impact of satisfaction tourists determining the carrying capacity of the social infrastructure of tourism, /517 and the effects of individual variables and changes in underlying values of the host society of the host society is 1/465. Thus, the effect of individual variables and the underlying host society's changing values of society /727 guests and finally the effect of population density on tourism social carrying capacity of the host society /460 and the effect of population density on tourism social carrying capacity in terms of society's guests /761.

Key words: Social Carrying Capacity of Tourism, Structural Equation Modeling (SEM), Kandovan