



Research Paper

Analysis of the Impacts of Rising Agricultural Land Prices on the Instability of Rural Livelihoods (Case Study: Sorkhrud District, Mahmoudabad County)Omid Jamshidi¹ , Mohammad Kiani² , Seyed Mohammad Javad Sobhani³

¹. Assistant Professor, Department of Agricultural Extension and Education, Faculty of Crop Sciences, Sari Agricultural Sciences and Natural Resources University, Sari, Iran.

². M.sc, Department of Agricultural Extension and Education, Faculty of Crop Sciences, Sari Agricultural Sciences and Natural Resources University, Sari, Iran.

³. Assistant Professor, Department of Agricultural Extension and Education, Faculty of Agricultural Engineering and Rural Development, Agricultural Sciences and Natural Resources University of Khuzestan, Mollasani, Iran.

ARTICLE INFO

ABSTRACT

Keywords:

Land Use Change, Structural-Functional Changes, Agricultural Development, Mahmoudabad, Sustainable Livelihood

Received:

xx March 2022

Received in revised form:

xx June 2022

Accepted:

xx August 2022

Published Date:

xx August 2022

pp x-xx

Agricultural lands price rising in recent years has led to profound changes in the economic and social structure of villages. This study was aiming analyzing the impacts of rising agricultural land prices on the livelihoods of rural residents in the Sarkharud district of Mahmoudabad county, using Structural Equation Modeling (SEM). The statistical population included all heads of households, from which 200 individuals in 40 villages were selected based on Cochran's formula and through simple random sampling. The data collection tool was a questionnaire, whose content validity was confirmed by a panel of experts and its reliability was verified using Cronbach's alpha. The findings revealed that the latent independent variables (including social, economic, physical, and environmental consequences of rising agricultural land prices) collectively were able to explain approximately 65% of the variance in the instability of rural livelihoods. Furthermore, all hypotheses except for the impact of environmental consequences were confirmed. In other words, the social, economic, and physical consequences of increasing agricultural land prices directly affect the instability of rural household livelihoods. Based on the results, Rising land prices destabilize rural livelihoods primarily by reducing investment, increasing living costs, lowering farm profits, and widening wealth gaps. However, social and physical consequences were also identified as factors contributing to the weakening of the livelihood structure. By providing a comprehensive picture of the consequences of rising land prices on rural livelihood instability, this research emphasizes the necessity of adopting coordinated solutions and targeted policies to mitigate these effects.

Corresponding author (Email: o.jamshidi@sanru.ac.ir)

Cite this article:

Jamshidi, O., Kiani, A. & Sobhani, S.M.J. (2025). Analysis of the Impacts of Rising Agricultural Land Prices on the Instability of Rural Livelihoods (Case Study: Sorkhrud District, Mahmoudabad County). *Journal of Urban Peripheral Development*, 5(1), 1-16.



<http://doi.org/10.22034/jpusd.2023.351180.1215>



2676-4172 © Iranian Association of Geography and Rural Planning.

This is an open access article under the CC BY-NC/4.0/License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

Rapid population growth, urbanization, and increased construction in recent decades have transformed the spatial and economic structure of many rural settlements. One of the most important consequences of this trend is the change in the use of agricultural and horticultural lands. Although rising land prices in villages may be profitable for landowners, they have significant consequences for the livelihoods of landless villagers, smallholders, tenant farmers, and seasonal workers. Under pressure from soaring land values and a lack of adequate government support, many farmers are forced to abandon production activities, turning to unstable jobs or migrating to cities. This trend has led to a decline in the agricultural workforce, land abandonment, and increased imports of agricultural products. Under such circumstances, land has transformed from a factor of agricultural production into a capital asset and a tool for speculation, which conflicts with the goals of food security, sustainable rural livelihoods, and sustainable rural development.

These conditions are particularly evident in the Sorkh-Rood district of Mahmoudabad County in Mazandaran Province. This area, formerly known for its fertile soil and economy based on agriculture (particularly rice and citrus fruits), has in recent years experienced severe land-use change under the influence of sharply rising land prices. Pressure to convert agricultural land into villas, residential plots, and commercial properties has drastically overshadowed the agricultural function and identity of the region, severely limiting it.

These developments doubly emphasize the necessity for a scientific study on the effects of rising land prices on the livelihood structure of the rural community in this region. Therefore, the present study seeks to answer the following question: What impact has the increase in the price of agricultural land in the Sorkh-Rood district of Mahmoudabad had on the livelihoods of the local villagers?

Methodology

1. Geographical area of study

The geographical area of study of the present study is the Sorkhroud district of Mahmoudabad city in Mazandaran province. This district is located on the southern coastal strip of the Caspian Sea and has a special geographical and climatic location that has made it one of the regions with high potential for agriculture, tourism, and investment in real estate.

2. Data and methodology

The present study is applied in terms of its purpose and descriptive-analytical in terms of its nature and method. The aim of this study is to investigate the multidimensional consequences of increasing agricultural land prices on the decline in the livelihoods of villagers. This study was conducted using structural equation modeling (SEM) to measure the causal relationships between latent and observable variables with greater accuracy. The statistical population of the study included all heads of households living in the villages of Sorkhroud district of Mahmoudabad city, which have faced the phenomenon of increasing land prices and extensive changes in land use in recent years. Based on Cochran formula, about 200 valid questionnaires were finally collected and analyzed by Stratified Random Sampling method. The main data collection tool was a researcher-made questionnaire that was designed based on theoretical studies, the conceptual model of the study, and the analysis of previous findings. The questionnaire comprised two parts: demographic questions (age, education, type of land ownership, residence history, and type of livelihood activity) and measuring latent variables of the conceptual model (social, economic, physical, environmental consequences, and the livelihood level of villagers). To assess content validity, the questionnaire was provided to panel of experts in the fields of rural development and agricultural extension and education, and necessary amendments were made. The reliability of the questionnaire was examined using Cronbach's alpha, which was reported to be higher than 0.7 for all

constructs, indicating appropriate reliability of the instrument. In this study, the collected data were first subjected to descriptive analysis (mean, standard deviation, percentages, and frequencies) using SPSSV29 software. Then, to test the hypotheses and examine the structure of the relationships between variables, equation modeling was used with the help of SMARTPLS software.

Results and discussion

The findings of this study showed that the increase in agricultural land prices had the greatest impact on the decline in the livelihoods of villagers in the Sorkhroud region through economic consequences. The impact coefficient of 0.437 for this dimension indicates that the growth in the value of land as a capital good has transformed the agricultural production structure and has weakened the economic foundations of rural households by creating economic inequalities, reducing investment in production, and increasing living costs. In the social dimension, the findings of this study indicated a significant impact of social consequences ($\beta=0.261$) on the decline in livelihoods. Factors such as the migration of indigenous forces, weakening social relations, increasing the gap between landowners and landless people, and changing traditional lifestyles are examples of the social consequences of land price changes. Regarding physical consequences, although its impact was lower compared to other dimensions ($\beta=0.195$), it is still considered significant and important. The spread of unprincipled construction, changes in the physical appearance of the village, and the destruction of agricultural infrastructure are some of these consequences. One of the noteworthy points in this study was the lack of significance of environmental consequences in the statistical model ($\beta=0.013$, $p=0.855$). Although it was expected that the reduction of water resources, soil erosion, and biodiversity loss would also directly affect livelihoods, the respondents' perception of these issues was not very strong.

Conclusion

According to the results, it was determined that the strongest impact of the increase in land prices on the decline in rural livelihoods is exerted through its economic consequences; including reduced investment in the production sector, increased living costs, a decline in agricultural profitability, and an exacerbation of the gap between different rural strata. In addition, social and physical consequences were also among the factors affecting the weakening of the livelihood structure. The lack of direct impact of environmental consequences in this study should not be considered as its lack of importance, but can be explained more by the time delay in the emergence of environmental effects and the dim environmental perception among respondents. These results are in line with national and international studies, and all emphasize that the increase in land prices without intelligent and controlled policies will become a threat to the sustainability of rural settlements, food security, and social balance in rural areas.

Key words: Land Use Change, Structural-Functional Changes, Agricultural Development, Mahmudabad, Sustainable Livelihood

Funding

This article was prepared without any financial support.

Author Contributions

Data Collection: Mohammad Kiani, Omid Jamshidi. Research Report Preparation: Omid Jamshidi, Mohammad Kiani, Seyed Mohammad Javad Sobhani
Data Analysis: Omid Jamshidi, Seyed Mohammad Javad Sobhani

Conflict of interest

The authors declare no conflict of interest.

Acknowledgements

The authors extend their appreciation to the respected reviewers and editor of the journal for their valuable comments.

تحلیل تبعات افزایش قیمت اراضی کشاورزی بر ناپایداری معیشت روستاییان (مورد مطالعه: بخش سرخورد شهرستان محمودآباد)

امید جمشیدی¹✉، محمد کیانی² و سیدمحمدجواد سبحانی³ ^{id}

۱. استادیار گروه ترویج و آموزش کشاورزی، دانشکده علوم زراعی، دانشگاه علوم کشاورزی و منابع طبیعی ساری، ساری، ایران.
۲. کارشناس ارشد توسعه روستایی، دانشکده علوم زراعی، دانشگاه علوم کشاورزی و منابع طبیعی ساری، ساری، ایران.
۳. استادیار گروه ترویج و آموزش کشاورزی، دانشکده مهندسی زراعی و عمران روستایی، دانشگاه علوم کشاورزی و منابع طبیعی خوزستان، ملاتانی، ایران.

چکیده

اطلاعات مقاله

افزایش قیمت اراضی کشاورزی طی سال‌های اخیر سبب بروز تغییرات عمیقی در ساختار اقتصادی و اجتماعی روستاها شده است. این پژوهش با هدف تحلیل پیامدهای افزایش قیمت اراضی کشاورزی بر معیشت روستاییان بخش سرخورد شهرستان محمودآباد و با بهره‌گیری از مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) انجام شده است. جامعه آماری شامل تمامی سرپرستان خانوارهای ساکن در روستاهای بخش سرخورد بود که از میان آنان، ۲۰۰ نفر از ۴۰ روستا بر اساس فرمول کوکران و با روش نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌ای انتخاب شدند. ابزار گردآوری داده‌ها پرسشنامه محقق‌ساخته بود که روایی محتوایی آن توسط پنل متخصصان و پایایی آن با استفاده از آلفای کرونباخ تأیید گردید. یافته‌ها نشان داد متغیرهای مستقل نهفته (شامل تبعات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی) افزایش قیمت اراضی کشاورزی در مجموع توانستند حدود ۶۵ درصد از واریانس ناپایداری معیشت روستاییان را تبیین کنند. همچنین تمامی فرضیه‌ها به جز تأثیر تبعات زیست‌محیطی تأیید شدند. به بیان دیگر، از دیدگاه پاسخگویان، تبعات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی افزایش قیمت اراضی کشاورزی به‌طور مستقیم بر ناپایداری معیشت خانوارهای روستایی اثرگذار است. براساس نتایج، قوی‌ترین تأثیر افزایش قیمت زمین بر ناپایداری معیشت روستایی، از طریق تبعات اقتصادی آن از جمله کاهش سرمایه‌گذاری در بخش تولید، افزایش هزینه‌های زندگی، افت سودآوری کشاورزی و تشدید شکاف بین اقشار مختلف روستایی اعمال می‌شود. در کنار آن، پیامدهای اجتماعی و کالبدی نیز در زمره مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تضعیف ساختار معیشتی شناسایی شد. این تحقیق با ترسیم تصویری جامع از پیامدهای افزایش قیمت اراضی بر ناپایداری معیشت روستایی، بر ضرورت اتخاذ راهکارهای هماهنگ و سیاست‌های هدفمند برای کاهش این اثرات تأکید دارد.

واژگان کلیدی:

تغییر کاربری اراضی، تغییرات ساختاری-کارکردی، توسعه کشاورزی، محمودآباد، معیشت پایدار

تاریخ دریافت:

۱۴۰۱/۰۱/۰۵

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۱/۰۳/۱۱

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۰۵/۰۵

تاریخ انتشار:

۱۴۰۱/۰۵/۰۵

صص. ۱-۱۶

نویسنده مسئول (رایانامه: O.jamshidi@sanru.ac.ir)

ارجاع به مقاله: جمشیدی، امید، کیانی، محمد و سبحانی، سیدمحمدجواد. (۱۴۰۴). تحلیل تبعات افزایش قیمت اراضی کشاورزی بر ناپایداری معیشت روستاییان (مورد مطالعه: بخش سرخورد شهرستان محمودآباد). مجله توسعه فضاهای پیراشهری، (۱۵)، ۱-۱۶.

doi <http://doi.org/10.22034/jpusd.2023.351180.1215>

ناشر: انجمن جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی ایران

نویسندگان



¹ Corresponding author (O.jamshidi@sanru.ac.ir)

مقدمه

رشد سریع جمعیت، گسترش شتابان شهرنشینی و رونق فعالیت‌های ساخت‌وساز در دهه‌های اخیر، ساختار فضایی و اقتصادی بسیاری از سکونتگاه‌های روستایی ایران را دگرگون ساخته است (شرفی و همکاران، ۱۴۰۱). یکی از برجسته‌ترین و نگران‌کننده‌ترین پیامدهای این روند، تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغی به کاربری‌های مسکونی، گردشگری و تجاری است (اکبرپور و کارگر، ۱۴۰۴). بسیاری از مالکان اراضی، تحت تأثیر دو عامل کلیدی یعنی افزایش نجومی قیمت زمین و کاهش مستمر بازده اقتصادی فعالیت‌های کشاورزی، انگیزه خود را برای تداوم بهره‌برداری سنتی و تولیدی از اراضی خود از دست داده‌اند (کیانی و همکاران، ۱۴۰۲). در این میان، رونق پدیده «ویلاسازی» و تقاضای فزاینده برای «خانه‌های دوم» توسط شهرنشینان غیربومی، به‌ویژه در مناطق خوش آب‌وهوا، به عاملی تسریع‌کننده در روند تغییر کاربری و عاملی انفجاری در افزایش قیمت زمین بدل گشته است (بیرانوند و تقوی زیروانی، ۱۴۰۲).

افزایش قیمت زمین در نواحی روستایی، علیرغم منافع کوتاه مدت برای برخی مالکان، پیامدهای عمیقاً نامطلوبی را برای طبقات آسیب‌پذیر جامعه روستایی، شامل روستاییان فاقد زمین، کشاورزان اجاره‌ای و کارگران فصلی، به همراه آورده است (دویران، ۱۴۰۲). این گروه‌ها که ستون فقرات تولید در بخش کشاورزی هستند، تحت فشار دوگانه «صعود قیمت زمین» و «نبود حمایت‌های مؤثر دولتی»، ناگزیر به ترک فعالیت‌های مولد کشاورزی و روی‌آوری به مشاغل کاذب، ناپایدار و یا مهاجرت به حاشیه شهرها شده‌اند (Carte et al., 2019). این چرخه معیوب، در نهایت به کاهش نیروی کار فعال کشاورزی، رهاسازی و متروکه شدن زمین‌های حاصلخیز و افزایش وابستگی غذایی از طریق واردات انجامیده است (صادقی‌زاده قوی‌فکر و همکاران، ۱۴۰۳). علاوه بر این، ضعف ساختاری در نظام سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی کاربری اراضی، فقدان نهادهای نظارتی قوی و شفاف، و بروز فساد در برخی از نهادهای محلی، بستر قانونی و عملیاتی لازم برای تغییر کاربری اراضی، اعم از رسمی یا غیررسمی، را فراهم کرده است (کیانی و همکاران، ۱۴۰۲). در چنین بستری، زمین دیگر نه به‌عنوان یک «منبع تولید» که به مثابه یک «کالای سرمایه‌ای» و ابزاری برای سوداگری و سفته‌بازی مورد توجه قرار می‌گیرد؛ پدیده‌ای که در تقابلی آشکار با مبانی «امنیت غذایی»، «پایداری معیشت روستایی» و «توسعه پایدار» قرار دارد (بدوی و همکاران، ۱۴۰۳؛ سلطانی مقدس، ۱۳۹۸).

منطقه مورد مطالعه این تحقیق، بخش سرخرود در شهرستان محمودآباد استان مازندران است. سرخرود به‌عنوان یکی از مهم‌ترین نواحی روستایی ساحلی استان، در دهه‌های اخیر به‌ویژه به دلیل مجاورت با شهرهای توریستی مانند فریدون‌کنار، بابل‌سر و آمل، شاهد رشد چشمگیر تقاضا برای ساخت‌وسازهای ویلایی، خانه‌های دوم و پروژه‌های گردشگری بوده است. از ویژگی‌های بارز این منطقه، وجود زمین‌های حاصلخیز کشاورزی، باغات مرکبات، و دسترسی آسان به منابع آبی است که در گذشته، پایه اصلی معیشت خانوارهای روستایی آن را تشکیل می‌داد. با این حال، روند افزایشی قیمت اراضی کشاورزی، افزایش مهاجرت غیربومیان برای خرید زمین،

و تغییرات گسترده در کاربری اراضی، ساختار اجتماعی و اقتصادی این منطقه را دستخوش دگرگونی کرده است (دربان آستانه و همکاران، ۱۳۹۵؛ صدیقی و همکاران، ۱۳۹۶). از این رو بخش سرخورد به عنوان نمونه‌ای مناسب برای بررسی اثرات افزایش قیمت زمین بر معیشت روستایی انتخاب شده است. تحلیل وضعیت این منطقه می‌تواند نمایانگر بخشی از روند کلان تغییرات در نواحی روستایی شمال کشور باشد که با چالش‌هایی مشابه مواجه‌اند و از منظر برنامه‌ریزی فضایی و توسعه پایدار، نیازمند سیاست‌گذاری‌های هوشمندانه‌اند.

از منظر نظری، تحلیل پیامدهای افزایش قیمت زمین بر معیشت روستاییان را می‌توان در چارچوب نظریه‌های «اقتصاد زمین»، «توسعه روستایی پایدار» و «تئوری فشار بازار»^۱ مورد کنکاش قرار داد. پژوهش‌های بین‌المللی به خوبی نشان می‌دهند که افزایش تقاضا برای زمین در نواحی روستایی کشورهای در حال توسعه، فارغ از بستر محلی، همواره با بی‌ثباتی معیشت خانوارهای بومی، دگرگونی ساختار اقتصادی-اجتماعی جامعه و محرومیت از دسترسی به منابع تولیدی همراه بوده است (Coulibaly & Li, 2020). در ایران و به طور خاص در استان مازندران، شرایط مشابه اما با ابعاد بوم‌شناختی و اجتماعی خاص در جریان است که لزوم بررسی همه‌جانبه و علمی اثرات این پدیده بر ساختار معیشتی جوامع روستایی را بیش از پیش ضروری می‌سازد. این در حالی است که تاکنون تحقیق جامع و کاملی در خصوص این موضوع در منطقه مورد مطالعه صورت نگرفته است.

وجه تمایز تحقیق حاضر با مطالعات پیشین در چند محور اصلی قابل تعریف است. نخست آنکه برخلاف بسیاری از پژوهش‌های قبلی که تنها بر پیامدهای کالبدی یا اقتصادی تمرکز داشته‌اند، این تحقیق به طور هم‌زمان ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیط‌زیستی تغییر کاربری اراضی ناشی از افزایش قیمت زمین را در ارتباط با معیشت روستاییان تحلیل می‌کند. دوم، این مطالعه با تلفیق نظریه‌های توسعه روستایی تحلیلی جامع و نظری از اثرات این پدیده ارائه می‌دهد که در مطالعات قبلی کمتر دیده شده است. سوم، پژوهش حاضر با استفاده از داده‌های به‌روز و مطالعات میدانی، به بررسی بومی شده این پدیده در بستر اجتماعی و اقتصادی ایران می‌پردازد و بنابراین می‌تواند شکاف موجود در ادبیات داخلی را در زمینه تحلیل یکپارچه اثرات افزایش قیمت زمین بر معیشت روستاییان پر کند.

بر این اساس، این تحقیق با عنوان «تحلیل تبعات افزایش قیمت اراضی کشاورزی بر ناپایداری معیشت روستاییان» به دنبال پاسخگویی به این پرسش اصلی است که افزایش قیمت اراضی کشاورزی در بخش سرخورد شهرستان محمودآباد چه تأثیراتی بر ابعاد مختلف معیشت روستاییان ساکن در این منطقه داشته و چگونه به ناپایداری الگوهای معیشتی در این منطقه منجر شده است؟

مبانی نظری

اهمیت اراضی و نقش تغییر کاربری در معیشت روستایی

¹ Land Economics

² Sustainable rural development

³ Market Pressure Theory

اراضی کشاورزی از مؤلفه‌های کلیدی در پایداری اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی جوامع روستایی به شمار می‌آیند (اکبرپور و کارگر، ۱۴۰۴). این اراضی نه تنها منبع اصلی تولید غذا برای تأمین نیازهای کالری و تغذیه‌ای بشر محسوب می‌شوند، بلکه با فراهم ساختن خدمات بوم‌شناسی چون تأمین فیبر، انرژی و حفظ تعادل زیست‌محیطی، نقشی حیاتی در سلامت زیست‌بوم‌ها ایفا می‌کنند (Silva et al., 2024). از جنبه اقتصادی، اراضی کشاورزی با ایجاد فرصت‌های شغلی مستقیم و غیرمستقیم، رونق صنایع وابسته، تقویت زنجیره‌های تأمین غذایی و افزایش صادرات، ستون فقرات اقتصاد بسیاری از مناطق روستایی و حتی اقتصاد ملی را تشکیل می‌دهند (دربان آستانه و همکاران، ۱۳۹۵؛ مطیعی لنگرودی و همکاران، ۱۳۹۱). همچنین، کشاورزی به‌عنوان بخشی از فرهنگ و سبک زندگی سنتی، به تقویت تعاملات اجتماعی، انسجام جامعه و حفظ هویت فرهنگی روستاها کمک شایانی می‌کند (Han et al., 2024). از دیدگاه زیست‌محیطی، بهره‌برداری اصولی از اراضی کشاورزی می‌تواند به کاهش گازهای گلخانه‌ای، کنترل فرسایش خاک، افزایش تنوع زیستی و ارتقای کیفیت محیط زیست منجر شود (ایزانلو و همکاران، ۱۴۰۲). در واقع، این اراضی با ایفای نقش زیربنایی در تنظیم اکولوژیکی فضاها، زیستی و حفظ منابع طبیعی، در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار (SDGs) جایگاهی استراتژیک دارند (Silva et al., 2024). با وجود این اهمیت چندلایه، در سال‌های اخیر روند نگران‌کننده‌ای از تغییر کاربری این اراضی به کاربری‌های مسکونی، تجاری و صنعتی شکل گرفته که از دلایل عمده آن می‌توان به رشد بی‌رویه قیمت زمین، کاهش سودآوری کشاورزی، و نبود سیاست‌های حمایتی مؤثر اشاره کرد (شرفی و همکاران، ۱۴۰۱؛ کیانی و همکاران، ۱۴۰۲). تغییر کاربری اراضی کشاورزی، به‌ویژه در پی افزایش قیمت زمین، پیامدهای عمیقی بر معیشت روستاییان به همراه داشته است (دویران، ۱۴۰۲). از منظر اقتصادی، کاهش مساحت زمین‌های زراعی منجر به افت تولید محصولات غذایی، افزایش وابستگی به واردات، و افت درآمد مستقیم کشاورزان شده است (سلطانی مقدس، ۱۳۹۸). در بعد اجتماعی نیز کاهش فضاها، سبز و تضعیف کارکردهای اجتماعی و فرهنگی زمین‌های کشاورزی، باعث کاهش کیفیت زندگی و تشدید مهاجرت از روستا به شهرها شده است (Long, 2014). روند صعودی قیمت زمین کشاورزی، بسیاری از مالکان را به فروش اراضی و ترک کشاورزی سوق داده است؛ روندی که در نهایت کاهش نیروی انسانی ماهر در بخش کشاورزی و تهدید امنیت غذایی را در پی داشته است (Berdegué et al., 2013). افزون بر این، آثار زیست‌محیطی این تغییرات همچون افزایش آلودگی منابع آبی، کاهش تنوع زیستی و تخریب منابع طبیعی، آینده پایداری روستاها را با مخاطره مواجه ساخته است (سلطانی مقدس، ۱۳۹۸).

تأثیر افزایش قیمت اراضی بر ساختار و کارکرد روستاها

افزایش قیمت اراضی کشاورزی به عنوان یکی از عوامل مهم اقتصادی، نقش بارزی در تسریع فرایند تغییر کاربری زمین‌های روستایی ایفا می‌کند. تحقیقات متعددی نشان می‌دهند که در بسیاری از مناطق روستایی ایران خاصه استان‌های شمالی کشور، رشد قیمت زمین، کشاورزان را به فروش زمین و واگذاری آن به سرمایه‌گذاران غیرمحلی ترغیب کرده و این زمین‌ها عمدتاً به کاربری‌های مسکونی و تجاری تبدیل شده‌اند (مطیعی لنگرودی و رضوانی، ۱۳۹۱؛ صدیقی و همکاران، ۱۳۹۶؛ جلالیان و همکاران، ۱۴۰۳). این تغییرات معمولاً با انگیزه دستیابی به سود سریع و کاهش بازده کشاورزی صورت می‌گیرد. از سوی دیگر، سیاست‌های ناکارآمد حمایتی در حوزه کشاورزی و

عدم جذابیت اقتصادی فعالیت‌های زراعی، موجب شده‌اند که کشاورزان زمین خود را منبعی برای کسب ثروت آبی و نه تولید مستمر بدانند (قاسمی و همکاران، ۱۴۰۰).

افزایش بهای زمین‌های کشاورزی، علاوه بر اثرات اقتصادی، پیامدهای اجتماعی و کالبدی نیز به همراه دارد (کیانی و همکاران، ۱۴۰۲). به عنوان مثال، در پژوهشی در لاهیجان مشخص شد که افزایش ارزش زمین‌های زراعی منجر به مهاجرت کشاورزان، کاهش نیروی انسانی بومی و جایگزینی آن‌ها با سرمایه‌گذاران غیربومی شده است که اهدافی غیرکشاورزی دنبال می‌کنند (جلالیان و همکاران، ۱۴۰۳). همچنین، افزایش قیمت زمین، ساختار اجتماعی و فرهنگی روستا را تغییر داده و الگوهای زندگی سنتی را مختل کرده است (دویران، ۱۴۰۲). در تحقیق صدیقی و همکاران (۱۳۹۶) مشخص شد که مهم‌ترین عوامل کالبدی تغییر کاربری اراضی عبارت‌اند از: توریستی بودن منطقه، فشار توسعه شهر، افزایش ساخت‌وساز ویلاهای اجاره‌ای و گسترش حمل‌ونقل و ارتباطات. به عبارتی زمین‌هایی که پیش‌تر محل تولید و معیشت بودند، اکنون در معرض ویلاسازی، تفکیک‌های سوداگرانه و کاربری‌های تجاری قرار گرفته‌اند، که خود منجر به نابرابری در دسترسی به زمین و افزایش هزینه زندگی شده است (بیرانوند و تقوی زیروانی، ۱۴۰۲). در نهایت، از منظر زیست‌محیطی نیز افزایش قیمت زمین و تغییر کاربری ناشی از آن، تهدیدی برای پایداری منابع طبیعی محسوب می‌شود. پژوهش‌ها نشان می‌دهند که تغییر کاربری به دلیل ارزش‌گذاری نامتوازن بین کاربری‌های کشاورزی و شهری، موجب کاهش سطح زیر کشت، افزایش فرسایش خاک، کاهش پوشش گیاهی و افت کیفیت منابع آب شده است (Han & Zhou, 2024؛ دویران، ۱۴۰۲). این تغییرات می‌توانند در درازمدت امنیت غذایی را تهدید کرده و اهداف توسعه پایدار را در جوامع روستایی با چالش مواجه سازند. بنابراین، سیاست‌گذاری زمین، کنترل قیمت و تنظیم دقیق کاربری‌ها باید در اولویت برنامه‌ریزی‌های توسعه‌ای قرار گیرد (جلالیان و همکاران، ۱۴۰۳).

نظریه‌های مرتبط با تغییرات روستایی و معیشت پایدار

مطالعه تغییرات روستایی توسط نظریه‌های متعددی صورت می‌گیرد که هر کدام عوامل مؤثر بر توسعه این مناطق را تحلیل می‌کنند. نظریه نوسازی^۱ به‌عنوان رویکردی جامعه‌شناختی، توسعه روستایی را در گرو پذیرش فناوری‌های نوین، تغییر الگوهای معیشتی و کنار گذاشتن سنت‌های بازدارنده می‌داند (Tenzon & Fisher, 2022). در نقطه مقابل، نظریه وابستگی^۲ توسعه‌نیافتگی روستاها را پیامد سلطه اقتصادی شهرها و ساختارهای جهانی می‌داند که به وابستگی و نابرابری منطقه‌ای منجر شده است (Aierken et al., 2022). از طرفی، نظریه توسعه پایدار^۳ بر ایجاد تعادل پایدار بین ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی تأکید کرده و مؤلفه‌هایی مانند حفظ محیط زیست، تقویت اقتصاد محلی و حکمرانی کارآمد را ضروری می‌شمرد (Shi & Yang, 2022). در سطح محلی، نظریه توسعه درون‌زا^۴ بر بهره‌گیری از منابع داخلی و دانش بومی تأکید دارد و نقش مشارکت فعال جوامع محلی را در پایداری توسعه کلیدی می‌داند (ورمزیاری و همکاران، ۱۴۰۲). مکمل این دیدگاه، نظریه سرمایه اجتماعی^۵ است

¹ Modernization Theory

² Dependency Theory

³ Sustainable Development Theory

⁴ Endogenous Development Theory

⁵ Social Capital Theory

که بر نقش شبکه‌های اجتماعی، اعتماد و تعاملات در توسعه روستایی تأکید کرده و تقویت این ارتباطات را زمینه‌ساز بهبود معیشت و کیفیت زندگی می‌داند (حجاریان، ۱۴۰۲). در راستای اهمیت بخشی به بحث زیست روستایی، نظریه معیشت پایدار^۱ بر شناسایی نیازهای متنوع جامعه روستایی و بهره‌گیری از الگوهای بومی معیشتی برای ایجاد توسعه‌ای انعطاف‌پذیر تأکید دارد (آهنگری و همکاران، ۱۴۰۳). نظریه معیشت پایدار به‌عنوان یک رویکرد تحلیلی جامع، به‌ویژه در زمینه توسعه روستایی، مطرح شد (Coulibaly & Li, 2020). این نظریه بر اساس چارچوب معیشت پایدار، بر شناسایی و تحلیل پنج نوع سرمایه کلیدی تأکید دارد: سرمایه طبیعی، انسانی، اجتماعی، مالی و فیزیکی. این سرمایه‌ها به‌عنوان منابع اصلی برای تأمین معیشت جوامع روستایی در مواجهه با چالش‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی عمل می‌کنند (Scoones, 1998). در این چارچوب، توسعه پایدار به‌عنوان توانایی جوامع در مقابله با تنش‌ها و شوک‌ها، حفظ و تقویت این سرمایه‌ها در زمان حال و آینده، و در عین حال عدم تخریب منابع طبیعی تعریف می‌شود (Solesbury, 2003). نظریه معیشت پایدار به‌ویژه در مناطق روستایی با ویژگی‌های خاص خود، نظیر وابستگی به منابع طبیعی، آسیب‌پذیری در برابر تغییرات اقلیمی و محدودیت‌های اقتصادی، کاربرد فراوانی دارد. این رویکرد با تأکید بر مشارکت جوامع محلی، استفاده از دانش بومی و تقویت ظرفیت‌های داخلی، به‌دنبال ایجاد توسعه‌ای انعطاف‌پذیر و مقاوم در برابر بحران‌ها است. به‌عنوان مثال، در پروژه‌های توسعه‌ای در مناطق خشک هند، استفاده از روش‌های کشاورزی پایدار، انرژی‌های تجدیدپذیر و مدیریت منابع آب، به‌عنوان استراتژی‌هایی برای تقویت معیشت پایدار در نظر گرفته شده‌اند (Mphande, 2016).

در نهایت، نظریه معیشت پایدار با تأکید بر ابعاد چندگانه توسعه، از جمله اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی، به‌عنوان چارچوبی کارآمد برای تحلیل و طراحی سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه در مناطق روستایی مطرح می‌شود. این رویکرد با در نظر گرفتن پیچیدگی‌ها و تنوع شرایط محلی، امکان ارائه راهکارهای مناسب و مؤثر را فراهم می‌آورد.

پیشنه تجربی

تاکنون تحقیقات محدودی در خصوص تاثیرات و تبعات افزایش قیمت اراضی بر معیشت روستاییان انجام شده است که به برخی از مطالعات همسو اشاره می‌شود.

در مطالعه کولیالی و لی^۲ (۲۰۲۰) که در خصوص تأثیر از کاهش زمین‌های کشاورزی بر معیشت روستایی در مناطق پیراشهری کشور مالی انجام شد، مشخص شد؛ کاهش زمین‌های کشاورزی موجب افت تولید محصولات کشاورزی و کاهش درآمد کشاورزان شده است. این مسئله نه تنها معیشت روستاییان را تهدید کرده، بلکه مهاجرت جوانان به شهرها را تشدید نموده و ترکیب نیروی کار روستایی را دگرگون ساخته است. از سوی دیگر مطالعه روسنر و وسلوسکا^۳ (۲۰۲۰) که در خصوص غیرزراعی شدن ساختار اقتصادی و تکامل الگوهای سکونتگاه

¹ Sustainable Livelihoods Theory

² Coulibaly & Li

³ Rosner & Wesolowska

روستایی در لهستان بود، نشان داد که کاهش وابستگی به کشاورزی باعث شکل‌گیری اقتصاد چندکارکردی در مناطق روستایی شده و فعالیت‌هایی مانند گردشگری کشاورزی و تولید محصولات غذایی باکیفیت گسترش یافته است. سوهاریانتو^۱ و همکاران (۲۰۲۱) در تحقیقی با عنوان حاشیه‌نشینی کشاورزان خرده‌پا به دلیل تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی نشان دادند که تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی به صنعتی، مسکونی و گردشگری پیامدهای اقتصادی و اجتماعی گسترده‌ای برای روستاها داشته است. کاهش زمین‌های قابل کشت فرصت‌های شغلی بخش کشاورزی را محدود کرده و بسیاری از کشاورزان خرده‌پا را به مشاغل غیرکشاورزی سوق داده است. کروبو^۲ (۲۰۱۶) در مطالعه خود به بررسی علل و آثار تغییر کاربری زمین پرداختند و به این نتیجه رسیدند که کاهش شدید مراتع و افزایش قابل توجه مناطق مسکونی و کشاورزی در نتیجه رشد جمعیت، مهاجرت و سفته‌بازی زمین حول پروژه‌های بزرگ زیرساختی اتفاق افتاده است.

صدیقی و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهش خود که در منطقه محمودآباد انجام شد عوامل اصلی تغییر کاربری اراضی کشاورزی را بررسی کرده‌اند. نتایج آنان نشان می‌دهد در بُعد کالبدی، توریستی بودن منطقه، فشار توسعه شهری، افزایش ساخت‌وساز ویلاهای اجاره‌ای و گسترش شبکه‌های حمل‌ونقل و ارتباطات نقش محوری دارند. در بُعد سیاسی-حقوقی نیز ضعف در برخورد قانونی با متخلفان، اطلاع‌رسانی ناکافی به مالکان زمین، نبود نظارت مؤثر دستگاه‌های دولتی و بروز فساد اداری از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار محسوب می‌شوند. اسدنیا چوب بستی و همکاران (۱۳۹۸) نشان دادند که در مناطق ساحلی، نزدیکی به دریا یکی از عوامل کلیدی در افزایش قیمت زمین‌های کشاورزی محسوب می‌شود. زمین‌های نزدیک به نوار ساحلی مازندران ارزش بالاتری دارند و نوع کاربری زمین‌های اطراف نیز در تعیین قیمت تأثیرگذار است. صادقلو و همکاران (۱۳۹۹) نشان دادند که عوامل متعددی بر قیمت زمین و مسکن در مناطق روستایی تأثیرگذارند که از جمله آن‌ها می‌توان به موقعیت جغرافیایی، نزدیکی به شهرها، رشد اقتصادی و اجتماعی، و سیاست‌های مالی و اقتصادی اشاره کرد. قاسمی و همکاران (۱۴۰۰) در تحقیقی که تحلیل تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی اختصاص داشت به این نتیجه رسیدند که افزایش ارزش مادی زمین یکی از دلایل اصلی تغییر کاربری اراضی بوده و در اثر این پدیده، پیامدهای منفی غیر قابل جبران در بخش کشاورزی و روستاها، ایجاد شده است. در مطالعه‌ای که توسط جوزاک و همکاران (۱۴۰۱) انجام شد، گسترش شهری و الحاق روستاهای پیرامونی به شهرها مانند آنچه در شهر آمل رخ داده است مورد توجه قرار گرفت. نتایج نشان داد این تغییرات، تأثیرات اقتصادی، اجتماعی و محیطی متعددی به همراه داشته است. افزایش قیمت زمین، کاهش اشتغال در بخش کشاورزی و تغییر ماهیت مشاغل از جمله پیامدهای اقتصادی این تغییرات هستند. از نظر اجتماعی و فرهنگی، کاهش حس تعلق و تضعیف روابط اجتماعی در روستاها مشاهده شده است. یوسفی و همکاران (۱۴۰۱) نشان دادند که کاهش سودآوری کشاورزی، مهاجرت به روستاها و افزایش تقاضا برای مسکن از عوامل اصلی تغییر کاربری اراضی هستند. بی‌میلی نسل جوان به کشاورزی، گرایش به مشاغل غیرکشاورزی و رشد گردشگری نیز این روند را تسریع کرده است. تحقیق بیرانوند و تقوی زیروانی (۱۴۰۲) نشان

¹ Suharyanto

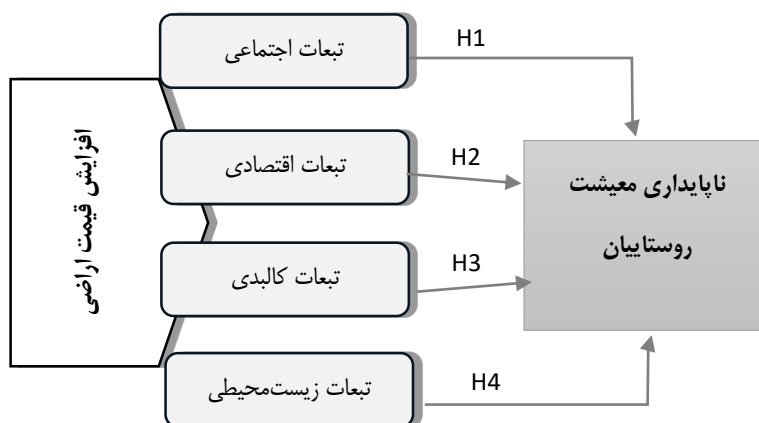
² Kerubo

داد که گردشگری خانه های دوم با اثرات مثبت و منفی گوناگونی در تشدید کالایی شدن فضا نقش دارد. نتایج بیانگر این بود که متغیر زمین به عنوان یک کالای سرمایه ای و نه مصرفی از طریق گردشگری خانه های دوم سبب تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغی و نتیجتاً ساخت و سازهای مسکونی، ویلایی و انواع تالارهای پذیرایی شده است. جلالیان و همکاران (۱۴۰۳) در پژوهشی پیامدهای فضایی افزایش قیمت و فروش زمین در روستاها را بررسی کردند. نتایج نشان داد استقبال شهرنشینان برای خانه دوم و استفاده های غیر کشاورزی، همراه با هزینه بالای تولید و زندگی و کاهش انگیزه روستاییان برای حفظ اراضی، موجب رشد فروش زمین شده است. این روند پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی متعددی داشته و پایداری منابع طبیعی و امنیت غذایی را تهدید می کند.

جمع بندی مطالعات پیشین حاکی از این است که پدیده افزایش قیمت زمین و تغییر کاربری اراضی کشاورزی، یک روند جهانی و چندبعدی است که پیامدهای متنوع اقتصادی، اجتماعی و محیط زیستی برای جوامع روستایی در پی داشته است. در سطح بین المللی، تحقیقات نشان داد که کاهش اراضی کشاورزی به دلیل افزایش قیمت زمین، منجر به کاهش درآمد و تشدید مهاجرت جوانان از روستاها می شود. از طرفی تبدیل زمین های کشاورزی به کاربری های غیر کشاورزی، فرصت های شغلی در بخش کشاورزی را کاهش داده و ساختار اقتصادی روستاها را دگرگون کرده است اگرچه ممکن است باعث رشد برخی از مشاغل غیر کشاورزی خصوصاً خدماتی شود به نحویکه برخی تحقیقات تأکید کرد که این فرایند در برخی مناطق موجب شکل گیری اقتصاد چندکارکردی از طریق گردشگری کشاورزی و تولیدات محلی شده، هرچند به قیمت تغییرات جمعیتی و تضعیف بافت های روستایی سنتی. مطالعات داخلی نیز گویای این هستند که افزایش ارزش اقتصادی زمین، نقش مستقیمی در تسریع تغییر کاربری اراضی کشاورزی دارد. افزایش ارزش مادی زمین یکی از دلایل اصلی تغییر کاربری غیرمجاز بوده که پیامدهای منفی جبران ناپذیری بر کشاورزی و روستاها داشته است. تحقیقات داخلی نشان داده است رشد شهرنشینی، مهاجرت معکوس و گردشگری به ویژه خانه های دوم، منجر به افزایش تقاضا برای زمین و مسکن در روستاها شده و این مسئله ترکیب اجتماعی، الگوی شغلی، و فضای کالبدی روستاها را تغییر داده است.

مدل مفهومی

مدل مفهومی تحقیق حاضر مبتنی بر جمع بندی مطالعات پیشین، بر چهار فرضیه کلیدی بنا شده و تلاش دارد تا اثرات چندبعدی افزایش قیمت اراضی کشاورزی بر ناپایداری سطح معیشت روستاییان را به صورت ساختار یافته تبیین کند. بر این اساس، افزایش ارزش زمین به عنوان متغیر مستقل، از طریق ایجاد پیامدهایی در چهار بُعد اجتماعی (نظیر مهاجرت و تضعیف سرمایه اجتماعی)، اقتصادی (مانند کاهش درآمد کشاورزان و تغییر ساختار اشتغال)، کالبدی (تغییر در فضا و کاربری زمین) و زیست محیطی (تخریب منابع طبیعی)، منجر به تضعیف بنیان های معیشتی خانوارهای روستایی می شود. این مدل، با بهره گیری از نظریه های توسعه پایدار، معیشت پایدار و تغییرات ساختاری، زمینه آزمون تجربی روابط بین متغیرها را فراهم می آورد و تصویری جامع از چگونگی تأثیر بازار زمین بر ساختار معیشت در سکونتگاه های روستایی ارائه می دهد.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش (منبع: نگارندگان)

روش‌شناسی

قلمرو جغرافیایی مورد مطالعه

بخش سرخرود شهرستان محمودآباد در نوار ساحلی جنوب دریای خزر واقع شده و به دلیل موقعیت جغرافیایی ویژه خود از جمله مجاورت با دریا و نزدیکی به مسیرهای اصلی ارتباطی، از ظرفیت‌های بالایی در حوزه کشاورزی، گردشگری و خدمات برخوردار است. بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵، جمعیت کل این بخش ۲۵۷۹۸ نفر و تعداد خانوارها ۸۸۹۱ واحد بوده است. در کنار آن، تعداد خانه‌های بومی ۸۸۹۱ و خانه‌های دوم ۱۴۴۷۸ واحد گزارش شده که افزایش قابل توجه خانه‌های دوم نسبت به خانه‌های بومی نشان‌دهنده حضور جمعیت غیرساکن و مهاجرت‌های فصلی به این منطقه است؛ عاملی که در افزایش قیمت اراضی کشاورزی و تغییر کاربری‌ها نقش مهمی ایفا کرده است.

از نظر فعالیت‌های اقتصادی، کشاورزی همچنان پایه اصلی معیشت در سرخرود محسوب می‌شود. تعداد بهره‌برداران زراعی ۵۹۲۳ نفر، بهره‌برداران باغ و قلمستان ۵۱۲ نفر، بهره‌برداران دام‌سنگ و سنگین در مجموع ۱۳۸ واحد، بهره‌برداران طیور سنتی و صنعتی ۷۸۲ واحد، بهره‌برداران گلخانه‌ای ۲۲۲ واحد و بهره‌برداران زنبور عسل ۲۷ واحد برآورد شده است. این آمار نشان‌دهنده تنوع بالای فعالیت‌های تولیدی در بخش سرخرود است، هرچند رشد سریع قیمت زمین باعث کاهش انگیزه در بخش تولید کشاورزی و افزایش تمایل به تغییر کاربری اراضی به مسکونی و گردشگری شده است.

داده‌ها و روش کار

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از لحاظ ماهیت و روش، توصیفی-تحلیلی است. هدف این تحقیق، بررسی تبعات چندبُعدی افزایش قیمت اراضی کشاورزی بر ناپایداری سطح معیشت روستاییان در بخش سرخرود شهرستان محمودآباد می‌باشد. این پژوهش با بهره‌گیری از مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) با رویکرد حداقل مربعات جزئی انجام گرفته است تا روابط علی میان متغیرهای پنهان و مشاهده‌پذیر با دقت بالاتری مورد سنجش قرار گیرد.

¹ Structural Equation Model

جامعه آماری تحقیق، شامل تمامی سرپرستان خانوار ساکن در روستاهای بخش سرخورد شهرستان محمودآباد است که در سال‌های اخیر با پدیده افزایش قیمت زمین و تغییرات گسترده در کاربری اراضی مواجه بوده‌اند. بر اساس داده‌های مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان، تعداد ۴۰ روستا که بیشترین نرخ تغییر کاربری اراضی کشاورزی را داشتند، به عنوان جامعه هدف تحقیق شناسایی شدند. این روستاها ابتدا در دو طبقه «با تغییر کاربری بالا» و «پایین» دسته‌بندی شدند. سپس با به کارگیری روش نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌ای، از میان خانوارهای ساکن در روستاهای طبقه «با تغییر کاربری بالا»، نمونه‌ها به گونه‌ای انتخاب شدند که سهم هر روستا در نمونه نهایی، متناسب با جمعیت آن بود.

برای تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شد و در نهایت حدود ۲۰۰ پرسشنامه معتبر گردآوری و تحلیل گردید. ابزار اصلی جمع‌آوری داده‌ها، پرسشنامه محقق ساخته است که بر مبنای مطالعات نظری، مدل مفهومی تحقیق، و تحلیل یافته‌های پیشین طراحی شده است. پرسشنامه این تحقیق شامل دو بخش سؤالات جمعیت‌شناختی (سن، تحصیلات، نوع مالکیت زمین، سابقه سکونت و نوع فعالیت معیشتی) و سنجش متغیرهای پنهان مدل مفهومی (تبعات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی و سطح معیشت روستاییان) بود. برای سنجش روایی محتوایی، پرسشنامه در اختیار اساتید حوزه توسعه روستایی و ترویج و آموزش کشاورزی قرار گرفت و اصلاحات لازم اعمال گردید. در بخش مدل‌سازی نیز، روایی مدل اندازه‌گیری (مدل بیرونی) از طریق دو رویکرد اصلی ارزیابی شد. ابتدا روایی همگرا با محاسبه بارهای عاملی و شاخص میانگین واریانس استخراج شده (AVE) بررسی شد. سپس روایی واگرا یا تشخیصی سازه‌های مفهومی مدل با استفاده ترکیبی از دو روش فورنل-لارکر و شاخص روایی یگانه-دوگانه (HTMT) مورد بررسی قرار گرفت. همچنین، پایایی مدل از طریق محاسبه آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی (CR) برای تمامی سازه‌ها بالاتر از ۰/۷ گزارش شد، که نشان‌دهنده پایایی مناسب ابزار است. در این تحقیق داده‌های گردآوری شده ابتدا با استفاده از نرم‌افزار SPSSV29 مورد تحلیل توصیفی (میانگین، انحراف معیار، درصدها و فراوانی‌ها) قرار گرفتند. سپس برای آزمون فرضیات و بررسی ساختار روابط میان متغیرها، از مدل‌سازی معادلات با کمک نرم‌افزار SmartPLS استفاده شد.

یافته‌های پژوهش

آمار توصیفی

یافته‌های حاصل از تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده از پاسخ‌دهندگان نشان می‌دهد که اکثریت آنها (۹۶ درصد) مرد و مابقی زنان سرپرست خانوار بودند. از لحاظ میزان تحصیلات، ۴۶ درصد دیپلم و زیر دیپلم، ۳۶ درصد کاردانی و کارشناسی و ۱۸ درصد ارشد و دکتی داشتند. درک کارشناسی یا بالاتر، ۲۵ درصد دیپلم و مابقی دارای تحصیلات کاردانی یا پایین‌تر بودند. حدود ۴۷ درصد از ساکنان دارای شغل اصلی کشاورزی و بیش از نیمی (۵۳ درصد) در شغل‌های غیر کشاورزی مشغول به فعالیت بودند. میانگین سنی پاسخگویان حدود ۴۸ سال، تعداد متوسط

افراد خانوار ۳/۵۲ نفر و میانگین سابقه شغلی ۱۶/۵۷ سال محاسبه گردید. سایر نتایج در جدول (۱) نشان داده شده است.

جدول ۱. خصوصیات جمعیت‌شناختی پاسخگویان

درصد تجمعی	درصد	فراوانی	خصوصیات پاسخگویان	
-	۹۶	۱۹۲	مرد	جنسیت
	۴	۸	زن	
۴۶	۴۶	۹۲	دیپلم و زیردیپلم	میزان تحصیلات
۸۲	۳۶	۷۳	کاردانی و کارشناسی	
۱۸	۱۸	۳۵	کارشناسی ارشد و بالاتر	
-	۵۳	۱۰۶	غیرکشاورزی	شغل اصلی
	۴۷	۹۴	کشاورزی	
بیشترین: ۹۳	کمترین: ۲۷	انحراف معیار: ۲/۷	میانگین: ۴۸	سن (سال)
بیشترین: ۲۱	کمترین: ۱	انحراف معیار: ۱/۷۸	میانگین: ۳/۵۲	تعداد افراد خانوار (نفر)
بیشترین: ۵۰	کمترین: ۱	انحراف معیار: ۱۲/۱۳	میانگین: ۱۶/۵۷	سابقه شغلی (سال)

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

جدول ۲، به بررسی اثرات افزایش قیمت اراضی کشاورزی در چهار بُعد اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی، و اجتماعی از منظر پاسخ‌دهندگان پرداخته شده و نتایج تحلیل با استفاده از آزمون فریدمن و آزمون کای اسکوئر (Chi-square) ارائه شده است. نتایج نشان می‌دهد که پاسخ‌دهندگان بیشترین تأثیر اقتصادی افزایش قیمت زمین را در فروش اراضی برای تأمین معاش و کاهش سرمایه‌گذاری در کشاورزی می‌دانند. این موضوع هشداردهنده است زیرا تداوم آن می‌تواند بنیان فعالیت‌های کشاورزی در روستاها را تضعیف کند. بعد کالبدی دومین سطح تأثیر را نشان می‌دهد. افزایش بی‌رویه ساخت‌وساز، تغییر کاربری زمین، و کاهش دسترسی اقشار ضعیف‌تر به زمین از اصلی‌ترین تبعات این وضعیت است. اگرچه میانگین رتبه‌ها در بعد زیست‌محیطی از سایر بخش‌ها پایین‌تر است، اما نمرات نزدیک به هم نشان از همگرایی در نظرات پاسخ‌دهندگان دارد. تخریب محیط زیست، آلودگی خاک و آب، و کاهش تنوع زیستی اثرات زیست‌محیطی بالقوه‌ای هستند. براساس نظرات پاسخگویان تبعات اجتماعی با داشتن بالاترین رتبه، مهمترین تبعات حاصل از افزایش قیمت اراضی کشاورزی را دارد. در این بخش، بیشترین نگرانی‌ها حول محور تغییرات فرهنگی، نابرابری و تغییر جمعیتی است. ورود افراد غیربومی، تغییر سبک زندگی و کاهش مشارکت اجتماعی از جمله پیامدهایی هستند که می‌توانند تداوم حیات اجتماعی روستا را تهدید کنند.

جدول ۲. تبعات افزایش قیمت اراضی کشاورزی

کای اسکوتر	میانگین رتبه‌های فریدمن	درصد افراد پاسخگو						نماد	ابعاد (منابع نظری پشتیبان)
		بسیار زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	اصلاً		
۱۴/۵۹ ^۰	۳/۷۲	۱۸	۲۰	۲۱	۱۸	۱۰	۱۳	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش انسجام اجتماعی در روستا شده است.	soc 1
	۳/۹۰	۲۲	۲۶	۱۲/۵	۹	۱۵/۵	۱۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث افزایش اختلافات محلی بر سر مالکیت زمین شده است.	soc 2
	۳/۷۹	۱۶/۵	۲۶	۱۹	۱۵	۱۰	۱۳/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش مشارکت مردم در فعالیت‌های جمعی روستا شده است.	soc 3
	۴/۰۹	۱۹/۵	۲۶/۵	۲۰/۵	۱۱	۱۲	۱۰/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث تغییر سبک زندگی سنتی روستاییان شده است.	soc 4
	۴/۰۷	۲۴	۲۱	۲۰/۵	۱۴	۹	۱۱/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش علاقه به حفظ میراث فرهنگی و سنت‌های محلی شده است.	soc 5
	۴/۳۲	۲۳/۵	۲۵/۵	۲۱	۱۰/۵	۹	۱۰/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث افزایش نابرابری اجتماعی بین مالکان و غیرمالکان شده است.	soc 6
	۴/۱۱	۲۵	۲۱	۱۶/۵	۹/۵	۱۱/۵	۱۶/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث تغییر بافت جمعیتی روستاها و حضور بیشتر افراد غیربومی در روستا	soc 7
	۳/۳۱	کل							
<p>منابع نظری پشتیبان: جلالیان و همکاران (۱۴۰۳)؛ صدیقی و همکاران (۱۳۹۶)؛ سلطانی مقدس (۱۳۹۸)؛ یوسفی همکاران (۱۴۰۱)؛ صادقی زاده قوی فکر و همکاران (۱۴۰۳)؛ حجاریان (۱۴۰۲)؛</p> <p>Han & Zhou (2024); Shi & Yang (2022); Rosner & Wesołowska (2020); Suharyanto et al., (2021) Coulibaly & Li (2020)</p>									
۶۲/۷۴ ^{۰۰}	۴/۹۷	۱۸	۲۰	۲۱	۱۸	۱۰	۱۳	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش سرمایه‌گذاری در بخش کشاورزی شده است.	eco 1
	۴/۱۳	۲۲	۲۶	۱۲/۵	۹	۱۵/۵	۱۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث گران‌تر شدن هزینه‌های تولید محصولات کشاورزی شده است.	eco 2
	۴/۱۲	۱۶/۵	۲۶	۱۹	۱۵	۱۰	۱۳/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش سودآوری فعالیت‌های کشاورزی شده است.	eco 3
	۳/۸۳	۱۹/۵	۲۶/۵	۲۰/۵	۱۱	۱۲	۱۰/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث تغییر الگوی کشت به سمت محصولات با سود بیشتر شده است.	eco 4
	۴/۴۳	۲۴	۲۱	۲۰/۵	۱۴	۹	۱۱/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث افزایش نابرابری اقتصادی بین مالکان و غیرمالکان شده است.	eco 5
	۵/۱۸	۲۵	۲۱	۱۶/۵	۹/۵	۱۱/۵	۱۶/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث افزایش فروش اراضی کشاورزی برای تامین مخارج زندگی	eco 6
	۲,۹۳	کل							

کای اسکوتر	میانگین رتبه‌های فریدمن	درصد افراد پاسخگو					نماد	ابعاد (منابع نظری پشتیبان)			
		بسیار زیاد	زیاد	متوسط	کم	بسیار کم			اصلاً		
منابع نظری پشتیبان: اسدنیا چوب بستی و همکاران (۱۳۹۸)؛ ایزانلو و همکاران (۱۴۰۲)؛ بیرانوند و تقوی زیروانی (۱۴۰۲)؛ جلالیان و همکاران (۱۴۰۳)؛ دویران (۱۴۰۲)؛ صادقلو و همکاران (۱۳۹۹)؛ مطیعی لنگرودی و همکاران (۱۳۹۱)؛ اکبرپور و کارگر (۱۴۰۴)؛ Han & Zhou (2024); Carte et al., (2019); Coulibaly & Li (2020); Rosner & Wesolowska (2020); Shi & Yang (2022)											
۲۹/۷۷ ^{۰۰}		۴/۳۹	۱۹/۵	۲۱/۵	۲۲	۷	۱۱/۵	۱۸/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی یا تجاری شده است.	phy 1	توسعه کشاورزی
		۴/۴۲	۲۴/۵	۲۰	۱۷	۱۲/۵	۱۱/۵	۱۴/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث گسترش بی‌رویه ساخت‌وساز در روستا شده است.	phy 2	
		۳/۸۴	۱۶	۱۲/۵	۲۲/۵	۱۸/۵	۱۵	۱۵/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش کیفیت زیرساخت‌های روستایی (مانند جاده‌ها و شبکه آبیاری) شده است.	phy 3	
		۴/۵۷	۲۱/۵	۲۴/۵	۱۸	۹/۵	۱۲/۵	۱۴	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث تخریب بافت سنتی روستا شده است.	phy 4	
		۴/۸۸	۲۴	۲۱	۲۱	۱۱/۵	۱۱/۵	۱۱	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث افزایش قیمت مسکن در روستا شده است.	phy 5	
		۴/۷۴	۲۳	۲۳/۵	۱۹/۵	۱۳/۵	۹	۱۱/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش دسترسی به زمین برای کشاورزان خرده‌پا شده است.	phy 6	
		۴/۶۴	۲۰/۵	۲۵/۵	۱۶	۱۲/۵	۱۱	۱۴/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش کیفیت و منظر چشم انداز روستا	phy 7	
	۳/۰۸	کل									
منابع نظری پشتیبان: اسدنیا چوب بستی و همکاران (۱۳۹۸)؛ ایزانلو و همکاران (۱۴۰۲)؛ جوزاک و همکاران (۱۴۰۱)؛ دویران (۱۴۰۲)؛ سلطانی مقدس (۱۳۹۸)؛ صادقلو و همکاران (۱۳۹۹)؛ صدیقی و همکاران (۱۳۹۶)؛ اکبرپور و کارگر (۱۴۰۴)؛ Long (2014); Rosner & Wesolowska (2020); Han & Zhou (2024); Silva et al. (2024)											
۶/۴۹		۳/۳۱	۲۱	۱۶/۵	۱۶	۱۴	۱۴	۱۸/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث تخریب مراتع و جنگل‌ها برای تبدیل به زمین کشاورزی شده است.	env 1	توسعه مسکن
		۳/۵۴	۱۷/۵	۲۵/۵	۱۷/۵	۱۶/۵	۱۲	۱۱	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش تنوع زیستی در منطقه شده است.	env 2	
		۳/۴۳	۲۱/۵	۱۷	۱۹	۱۰	۱۵/۵	۱۷	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث افزایش استفاده از کودها و سموم شیمیایی شده است.	env 3	
		۳/۷۱	۲۳/۵	۲۰/۵	۲۰	۱۰/۵	۱۲/۵	۱۳	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش منابع آب زیرزمینی به دلیل برداشت بی‌رویه شده است.	env 4	
		۳/۴۸	۲۰/۵	۱۷/۵	۲۴/۵	۱۲/۵	۱۰/۵	۱۴/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث افزایش آلودگی خاک و آب در منطقه شده است.	env 5	
		۳/۵۴	۲۲/۵	۱۸/۵	۲۵/۵	۱۰	۹	۱۴/۵	افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث تغییرات نامطلوب در زیست‌بوم‌های طبیعی منطقه شده است.	env 6	

کای اسکوتر	میانگین رتبه‌های فریدمن	درصد افراد پاسخگو						نماد	ابعاد (منابع نظری پشتیبان)
		بسیار زیاد	زیاد	متوسط	کم	بسیار کم	اصلاً		
	۲/۹۰	کل							
منابع نظری پشتیبان: اسدنیا چوب‌بستی و همکاران (۱۳۹۸)؛ ایزانلو و همکاران (۱۴۰۲)؛ بیرانوند و تقوی زیروانی (۱۴۰۲)؛ جلالیان و همکاران (۱۴۰۳)؛ جوزاک و همکاران (۱۴۰۱)؛ دویران (۱۴۰۲)؛ سلطانی مقدس (۱۳۹۸)؛ صادقلو و همکاران (۱۳۹۹)؛ Long (2014); Rosner & Wesołowska (2020); Han & Zhou (2024); Silva et al. (2024)									
							۱۴	liv1	اثر افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش درآمد خانوارهای وابسته به کشاورزی شده است.
							۱۱/۵	liv2	اثر افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث افزایش هزینه‌های زندگی در روستا شده است.
							۱۹/۵	liv3	اثر افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش دسترسی به منابع معیشتی (مانند آب و زمین) شده است.
							۱۴	liv4	اثر افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث تغییر شغل افراد از کشاورزی به مشاغل غیر کشاورزی شده است.
							۱۴	liv5	اثر افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث افزایش مهاجرت روستاییان به شهرها شده است.
							۱۴	liv6	اثر افزایش قیمت اراضی کشاورزی باعث کاهش امنیت غذایی خانوارهای روستایی شده است.
	۲/۷۶	کل							
منابع نظری پشتیبان: آهنگری و همکاران (۱۴۰۳)؛ بدوی و همکاران (۱۴۰۳)؛ حجازیان (۱۴۰۲)؛ ورمزبازی و همکاران (۱۴۰۲)؛ Coulibaly & Li (2020); Han & Zhou (2024); Silva et al. (2024); Carte et al. (2019); Shi & Yang (2022)									

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

آزمون فرضیات تحقیق

همان‌گونه که ذکر شد برای بررسی و ارزیابی اثرات افزایش قیمت اراضی کشاورزی بر معیشت روستاییان، در این تحقیق چهار فرضیه اصلی در قالب تبعات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی تدوین شده است. آزمون این فرضیات به پژوهشگر این امکان را می‌دهد تا به صورت نظام‌مند و تحلیلی، رابطه میان هر یک از ابعاد تبعات ناشی از افزایش قیمت اراضی کشاورزی و سطح معیشت روستاییان را مورد بررسی قرار دهد. به عبارت دیگر، فرضیات تحقیق در تلاش‌اند تا نشان دهند که چگونه تغییرات در ارزش زمین‌های کشاورزی، از طریق پیامدهای چندگانه، می‌تواند به تضعیف یا تغییر در بنیان‌های معیشتی روستاییان منجر شود.

یافته‌های پژوهش نشان داد که کلیه بارهای عاملی در مدل از مقدار ۰/۶ فراتر بوده و در دامنه قابل قبولی قرار دارند. جهت سنجش پایایی مدل، شاخص‌های متعددی مورد بررسی قرار گرفتند. مقادیر تمامی شاخص‌های پایایی ترکیبی (CR=۰/۸۵۸-۰/۹۰۳)، ضریب آلفای کرونباخ (α=۰/۸۰۱-۰/۸۷۵) و معیار پایایی همگون (۰/۸۷۵-)

Rho=0/806) برای سازه‌های مورد مطالعه (شامل تبعات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی و معیشت خانوارهای روستایی) بالاتر از حد مطلوب 0/7 بود که گویای پایایی مناسب مدل اندازه‌گیری است. لازم به ذکر است که برتری شاخص پایایی ترکیبی نسبت به آلفای کرونباخ ناشی از این واقعیت است که این شاخص، پایایی سازه‌ها را نه به صورت مجزا، بلکه بر اساس روابط درونی بین سنجه‌های آن‌ها ارزیابی می‌کند (Hair et al., 2019). در بخش روایی همگرا، شاخص میانگین واریانس استخراج شده¹ (AVE=0/504-0/571) حاکی از همبستگی مناسب بین گویه‌های مربوط به هر سازه بود. بر اساس استانداردهای پذیرفته شده، مقدار AVE بالاتر از 0/5 نشان‌دهنده آن است که هر سازه به طور میانگین قادر به تبیین بیش از 50 درصد از واریانس سنجه‌های خود می‌باشد (Hair et al., 2021). با توجه به نتایج مندرج در جدول 3، تمام شاخص‌های ارزیابی مدل اندازه‌گیری در حد مناسب برآورد شده و بدین ترتیب می‌توان بیان داشت که مدل از پایایی و روایی همگرای مطلوبی برخوردار می‌باشد.

جدول 3. نتایج ارزیابی مدل اندازه‌گیری

سازه	نماد	بار عاملی	VIF	α	rho_A	CR	AVE
اجتماعی	soc1	0/739	1/660	0/875	0/875	0/903	0/571
	soc2	0/743	1/675				
	soc3	0/737	1/781				
	soc4	0/767	1/937				
	soc5	0/772	1/957				
	soc6	0/716	1/608				
	soc7	0/812	2/192				
اقتصادی	eco1	0/658	1/367	0/801	0/806	0/858	0/504
	eco2	0/641	1/327				
	eco3	0/778	1/741				
	eco4	0/736	1/626				
	eco5	0/763	1/644				
	eco6	0/673	1/400				
کالبدی	phy1	0/714	1/558	0/842	0/844	0/881	0/514
	phy2	0/698	1/572				
	phy3	0/754	2/001				
	phy4	0/699	1/601				
	phy5	0/675	1/475				
	phy6	0/739	1/901				
	phy7	0/734	1/616				
زیست‌محیطی	env1	0/715	1/508	0/813	0/817	0/865	0/516
	env2	0/768	1/652				
	env3	0/714	1/469				

¹ Average Variance Extracted

				۱/۶۱۸	۰/۷۴۰	env4	ناپایداری معیشت
				۱/۴۸۵	۰/۶۹۰	env5	
				۱/۳۹۹	۰/۶۸۱	env6	
۰/۵۳۲	۰/۸۷۲	۰/۸۲۷	۰/۸۲۳	۱/۵۰۳	۰/۶۶۳	liv1	
				۱/۸۲۷	۰/۷۸۵	liv2	
				۱/۵۳۰	۰/۶۸۲	liv3	
				۱/۶۳۷	۰/۷۴۱	liv4	
				۱/۷۳۳	۰/۷۴۷	liv5	
				۱/۷۴۶	۰/۷۵۲	liv6	

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

بر اساس معیار فورنل و لاکر^۱ (۱۹۸۱)، برای تأیید روایی واگرا لازم است که جذر میانگین واریانس استخراج شده (\sqrt{AVE}) هر سازه از مقادیر همبستگی آن با سایر سازه‌های مدل بزرگتر باشد. نتایج حاصل از ماتریس همبستگی نشان می‌دهد که مقادیر (\sqrt{AVE}) که در قطر اصلی ماتریس قرار دارند) در تمامی موارد از ضرایب همبستگی بین سازه‌ها بیشتر است. این امر گواهی بر برقراری شرط روایی واگرا در مدل تحقیق حاضر می‌باشد. به عنوان روش تکمیلی، از معیار یگانه-دوگانه^۲ (HTMT) که توسط هنسلر^۳ و همکاران (۲۰۱۵) ارائه شده است نیز استفاده گردید. یافته‌های تحقیق حاکی از آن است که کلیه مقادیر HTMT محاسبه شده (جدول ۴) کمتر از حد آستانه ۰/۸۵ بوده‌اند. این نتایج به وضوح نشان می‌دهد که سازه‌های پژوهش از تمایز کافی برخوردار هستند و همپوشانی مفهومی بین سازه‌ها در حد قابل قبولی قرار دارد. بدین ترتیب روایی واگرای مدل با هر دو روش مورد تأیید قرار گرفته است. این شواهد تجربی به طور همزمان نشان‌دهنده آن است که مدل تحقیق از قدرت تشخیصی مناسبی برخوردار بوده و هر یک از سازه‌ها قادر به سنجش مفهوم منحصر به فرد خود می‌باشند.

جدول ۴. ارزیابی روایی واگرا

یگانه-دوگانه				فورنل و لاکر					سازه‌ها
۴	۳	۲	۱	۵	۴	۳	۲	۱	
								۰/۷۵۶	۱. اجتماعی
			۰/۷۶۷				۰/۷۱۰	۰/۶۴۳	۲. اقتصادی
		۰/۸۴۹	۰/۸۲۱			۰/۷۱۷	۰/۷۰۳	۰/۷۰۷	۳. کالبدی
	۰/۷۲۱	۰/۶۰۸	۰/۷۴۱		۰/۷۱۹	۰/۵۹۵	۰/۴۹۳	۰/۶۲۹	۴. زیست محیطی
۰/۶۱۹	۰/۸۳۰	۰/۷۱۶	۰/۸۰۸	۰/۷۲۹	۰/۵۰۸	۰/۶۹۵	۰/۵۴۸	۰/۶۸۸	۵. ناپایداری معیشت

* در خانه‌های قطر جدول، مقادیر جذر میانگین واریانس هر مؤلفه به صورت پررنگ و همبستگی بین مؤلفه و سایر متغیرها در زیر سلول‌های مورب درج شده است (منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴)

در ارزیابی مدل ساختاری، آماره‌های همچون ضریب‌های مسیر فرضیه‌ها (مقدارهای β) و آماره t مربوط به آنها، ضریب‌های تعیین (R^2) برآورد شد. بر اساس استانداردهای پذیرفته شده در پژوهش‌های علوم اجتماعی، ضریب

^۱ Fornell & Larcker

^۲ Heterotrait-Monotrait Ratio of Correlations

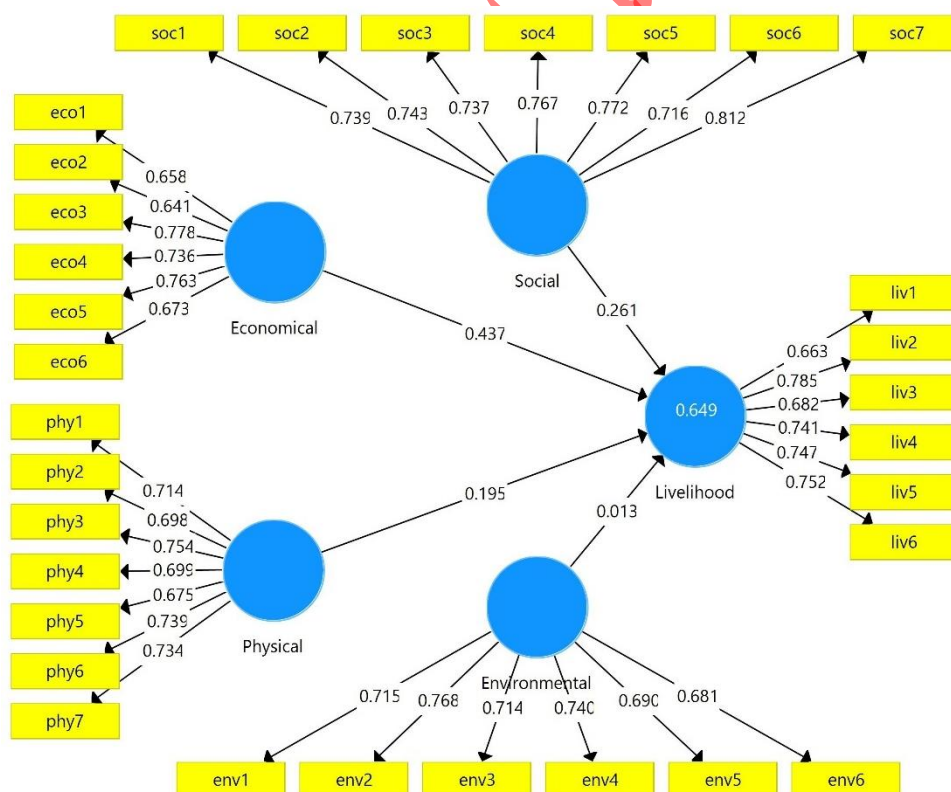
^۳ Henseler

تعیین R^2 را می‌توان در سه سطح ضعیف (۰/۱۹)، متوسط (۰/۳۳) و قوی (۰/۶۷) دسته‌بندی نمود (Chin, 1998). در پژوهش حاضر، متغیرهای مستقل نهفته (شامل تبعات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی) توانسته‌اند حدود ۶۵ درصد از واریانس متغیر وابسته (تأثیر افزایش قیمت اراضی کشاورزی بر معیشت روستاییان) را تبیین نمایند. با توجه به مقادیر بحرانی، مقدار R^2 به دست آمده در این بررسی در سطح قوی قرار گرفت (شکل ۲). نتایج جدول ۵ و شکل ۳ نشان می‌دهد که تمام فرضیه‌ها بجز فرضیه تأثیر تبعات زیست‌محیطی افزایش قیمت کشاورزی بر ناپایداری معیشت خانوارهای روستایی تایید شده‌اند. این بدان معناست که از دیدگاه پاسخگویان تبعات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی افزایش قیمت اراضی کشاورزی به طور مستقیم در ناپایداری سطح معیشت خانوارهای روستایی تأثیر گذار بوده است.

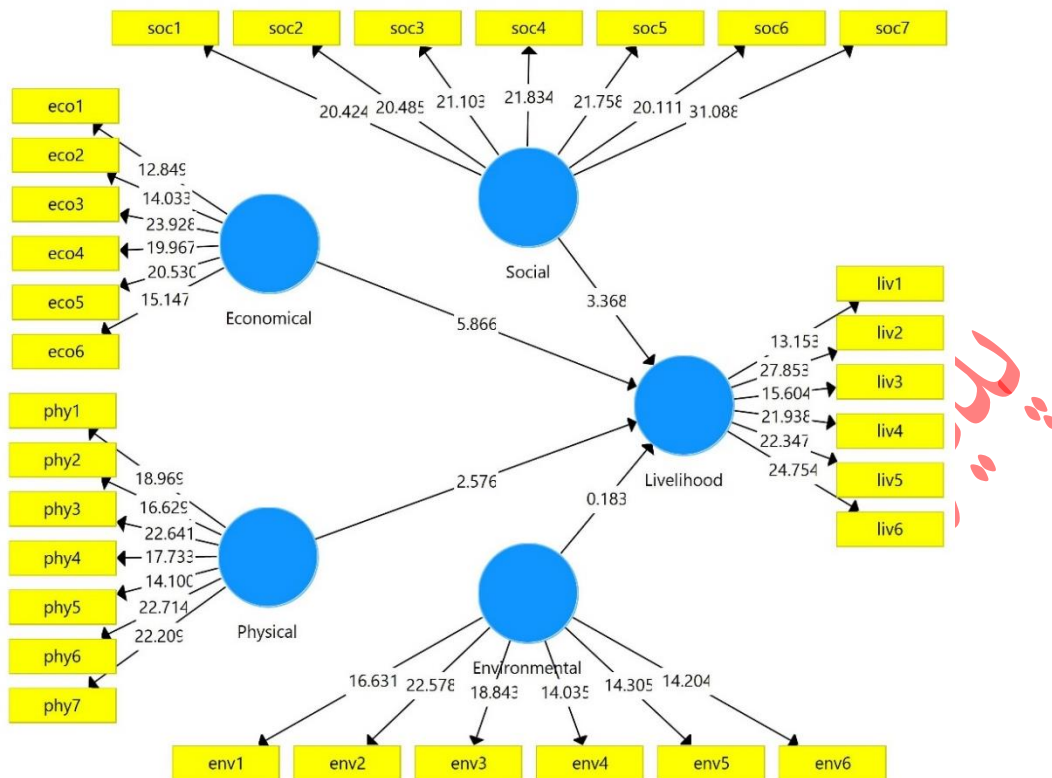
جدول ۵. نتایج آزمون فرضیه‌ها

نتیجه	سطح معنی‌داری	آماره	انحراف استاندارد	ضریب (β)	فرضیه اثر مورد بررسی	
پذیرش	۰/۰۰۱	۳/۳۶۸	۰/۰۷۷	۰/۲۶۱	اجتماعی ← ناپایداری معیشت	H1
پذیرش	۰/۰۰۰	۵/۸۶۶	۰/۰۷۴	۰/۴۳۷	اقتصادی ← ناپایداری معیشت	H2
پذیرش	۰/۰۱۰	۲/۵۷۶	۰/۰۷۶	۰/۱۹۵	کالبدی ← ناپایداری معیشت	H3
عدم پذیرش	۰/۸۵۵	۰/۱۸۳	۰/۰۷۰	۰/۰۱۳	زیست‌محیطی ← ناپایداری معیشت	H4

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴



شکل ۲. مدل ساختاری پژوهش در حالت بارهای عاملی استاندارد، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۴



شکل ۳. مدل ساختاری پژوهش در حالت معنی داری، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۴

نتایج تحلیل بلایندفولدینگ^۱ با فاصله حذف ۷ نشان داد که مقدار Q^2 برای سازه ناپایداری معیشت (۰/۳۱۹) بالاتر از صفر بوده و بیانگر قدرت پیش‌بینی مطلوب مدل است. همچنین ارزیابی کیفیت مدل با استفاده از شاخص ریشه میانگین مربع باقی‌مانده استاندارد شده^۲ (SRMR) مقدار ۰/۰۶۳ را نشان داد که با توجه به معیار $0/08 <$ SRMR، حاکی از برازش مناسب مدل است (Henseler et al., 2015). از سوی دیگر، شاخص تناسب هنجار^۳ (NFI) با مقدار ۰/۷۴۴ از حداقل استاندارد قابل قبول ($NFI \geq 0/70$) فراتر رفته و گویای کیفیت مدل می‌باشد (Hair et al., 2019).

بحث

یافته‌های این پژوهش نشان داد که افزایش قیمت اراضی کشاورزی، بیشترین تأثیر را از طریق تبعات اقتصادی بر ناپایداری سطح معیشت روستاییان در منطقه سرخورد گذاشته است. ضریب تأثیر ۰/۴۳۷ برای این بُعد حاکی از آن است که رشد ارزش زمین به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای، ساختار تولیدی کشاورزی را دگرگون کرده و با ایجاد نابرابری‌های اقتصادی، کاهش سرمایه‌گذاری در تولید و افزایش هزینه‌های زندگی، بنیان‌های اقتصادی خانوارهای روستایی را تضعیف کرده است. این نتایج با یافته‌های قاسمی و همکاران (۱۴۰۰) که نشان دادند افزایش ارزش

¹ Blindfolding

² Standardized Root Mean Square Residual

³ Normed Fit Index

مادی زمین از مهم‌ترین دلایل تغییر کاربری و تضعیف کشاورزی در آذربایجان شرقی است، هم‌راستا می‌باشد. همچنین، مطالعه جوزاک و همکاران (۱۴۰۱) در حاشیه شهر آمل نیز بر تأثیر اقتصادی تغییرات کاربری بر اشتغال و کاهش سودآوری بخش کشاورزی تأکید داشت. یافته‌های ما با مطالعه بین‌المللی سوهاریانتو و همکاران (۲۰۲۱) نیز همخوان است که در آن کاهش اراضی قابل کشت، از بین رفتن فرصت‌های شغلی کشاورزی و رشد بخش‌های غیرمولد در پی افزایش قیمت زمین گزارش شده بود.

در بُعد اجتماعی، یافته‌های این تحقیق حاکی از اثرگذاری معنادار تبعات اجتماعی ($\beta=0.261$) بر ناپایداری سطح معیشت بود. عواملی مانند مهاجرت نیروهای بومی، تضعیف روابط اجتماعی، افزایش شکاف بین مالکان زمین و فاقدین زمین، و دگرگونی سبک زندگی سنتی، نمونه‌هایی از پیامدهای اجتماعی تغییرات قیمتی زمین هستند. این نتایج با یافته‌های کولیانی و لی (۲۰۲۰) در کشور مالی همخوان است که در آن مهاجرت جوانان، کاهش انسجام اجتماعی و تغییر در ساختار نیروی کار روستا، به‌عنوان نتایج کلیدی کاهش زمین‌های کشاورزی و افزایش قیمت زمین گزارش شد. همچنین، مطالعه دوبران (۱۴۰۲) در زنجان نیز نشان داد که رشد قیمت زمین موجب ورود سرمایه‌گذاران غیربومی و در نتیجه تضعیف تعاملات اجتماعی در روستاها شده است. این یافته‌ها تأکید می‌کنند که معیشت روستایی، مفهومی فراتر از درآمد بوده و پایداری آن به ساختارهای اجتماعی و فرهنگی نیز وابسته است.

در مورد تبعات کالبدی، گرچه تأثیر آن در مقایسه با سایر ابعاد کمتر بود ($\beta=0.195$)، اما همچنان معنادار و مهم تلقی می‌شود. گسترش ساخت‌وسازهای غیراصولی، تغییر سیمای کالبدی روستا، و تخریب زیرساخت‌های کشاورزی، بخشی از این تبعات هستند. یافته‌های ما با نتایج تحقیق پیرانوند و تقوی زیروانی (۱۴۰۲) هم‌راستا است که تأکید داشتند گردشگری خانه‌های دوم و رشد تقاضا برای ساخت‌وساز، سبب کالایی شدن اراضی کشاورزی و تغییر کالبد فضایی روستاها شده است. جلالیان و همکاران (۱۴۰۳) نیز گزارش کردند که افزایش فروش زمین‌های روستایی برای کاربری‌های غیرکشاورزی موجب تغییر در سیمای روستا و اختلال در کارکردهای سنتی آن شده است. این یافته‌ها حاکی از آن است که بُعد کالبدی نه تنها زمینه‌ساز تغییرات ظاهری در فضا است، بلکه پیامدهایی غیرمستقیم در حوزه‌های اجتماعی و اقتصادی نیز در پی دارد.

یکی از نکات قابل تأمل در این پژوهش، عدم معناداری تبعات زیست‌محیطی در مدل آماری بود ($\beta=0.013$ ، $p=0.855$). اگرچه انتظار می‌رفت که کاهش منابع آب، فرسایش خاک، و کاهش تنوع زیستی نیز به‌طور مستقیم بر معیشت تأثیرگذار باشند، اما ادراک پاسخ‌گویان از این مسائل، چندان قوی نبوده است. این یافته با مطالعه دورودیان (۱۳۹۷) در تعارض است که پیامدهای بوم‌شناختی تغییرات کاربری را مهم‌ترین تهدید بلندمدت برای توسعه روستایی دانسته بود. اما دلیل اصلی این تفاوت می‌تواند به ویژگی تأخیری اثرات زیست‌محیطی و عدم درک ملموس آن‌ها توسط کشاورزان بازگردد. همچنین، بررسی‌های نظری نیز تأکید دارند که مسائل زیست‌محیطی معمولاً در بلندمدت و با تأخیر زمانی خود را نشان می‌دهند (Han & Zhou, 2024)، در حالی که پیامدهای اقتصادی و اجتماعی برای پاسخ‌گویان ملموس‌تر و فوری‌تر هستند. بنابراین، این یافته نباید به معنای بی‌اهمیتی بُعد زیست‌محیطی تلقی شود، بلکه بیانگر ضرورت ارتقای سطح آگاهی و آموزش‌های زیست‌محیطی در میان جوامع روستایی است.

در جمع‌بندی می‌توان گفت که با توجه به محدودیت تحقیقات پیشین در زمینه موضوع این پژوهش، یافته‌های حاصل تا حد قابل توجهی با برخی از حوزه‌های مرتبط ادبیات تحقیق در سطح داخلی و بین‌المللی هم‌راستا بوده و نشان می‌دهد که افزایش قیمت زمین‌های کشاورزی، نه تنها یک مسئله اقتصادی، بلکه عاملی پیچیده با پیامدهای اجتماعی، کالبدی و بلندمدت زیست‌محیطی است. این نتایج هشدار برای سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان محلی است که بدون توجه به مداخلات هدفمند، ممکن است پایداری معیشت روستایی و امنیت غذایی در آینده دچار تهدیدهای جدی شود.

نتیجه‌گیری

یافته‌های پژوهش حاضر نشان داد که افزایش قیمت اراضی کشاورزی، فراتر از یک پدیده صرفاً اقتصادی، به یک عامل چندبُعدی و ساختارشکن در حیات روستاها بدل شده است. در این مطالعه که در منطقه سرخورد شهرستان محمودآباد انجام شد، مشخص گردید قوی‌ترین تأثیر افزایش قیمت زمین بر ناپایداری معیشت روستایی، از طریق تبعات اقتصادی آن اعمال می‌شود؛ از جمله کاهش سرمایه‌گذاری در بخش تولید، افزایش هزینه‌های زندگی، افت سودآوری کشاورزی و تشدید شکاف بین اقشار مختلف روستایی. در کنار آن، پیامدهای اجتماعی و کالبدی نیز در زمره مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تضعیف ساختار معیشتی قرار گرفتند. عدم تأثیر مستقیم تبعات زیست‌محیطی در این پژوهش نباید به‌عنوان عدم اهمیت آن تلقی شود، بلکه بیشتر به دلیل تأخیر زمانی در بروز آثار زیست‌محیطی و کم‌رنج بودن ادراک محیطی در بین پاسخ‌گویان قابل تبیین است. مجموعه این نتایج در هماهنگی با مطالعات ملی و بین‌المللی قرار دارد و همگی تأکید دارند که افزایش قیمت زمین بدون سیاست‌گذاری هوشمندانه و کنترلی، به تهدیدی برای پایداری سکونتگاه‌های روستایی، امنیت غذایی، و توازن اجتماعی در نواحی روستایی تبدیل خواهد شد. برای کاهش تبعات منفی افزایش قیمت اراضی کشاورزی بر معیشت روستاییان، لازم است مجموعه‌ای از راهکارهای هماهنگ و کاربردی به کار گرفته شود. در وهله نخست، تدوین و اجرای سیاست‌های بازدارنده، نظارت بر معاملات زمین و جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز در اراضی حاصلخیز سرخورد، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است. هم‌زمان، ارائه مشوق‌های اقتصادی همچون ارائه یارانه‌های هدفمند، تسهیلات بانکی ویژه و بیمه محصولات کشاورزی به‌منظور افزایش انگیزه برای تداوم فعالیت‌های کشاورزی می‌تواند انگیزه حفظ فعالیت‌های تولیدی روستاییان منطقه سرخورد را افزایش دهد. از سوی دیگر، توسعه گردشگری روستایی با توجه به موقعیت ساحلی سرخورد، تقویت صنایع دستی بومی و ایجاد زمینه برای مشاغل خانگی جهت کاهش فشار معیشتی بر زمین‌های زراعی موجب تنوع‌بخشی به منابع درآمدی و کاهش فشار بر زمین‌های زراعی خواهد شد. همچنین، برگزاری دوره‌های آموزشی و استفاده از رسانه‌های محلی برای تبیین پیامدهای اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی تغییر کاربری زمین و تغییر نگرش نسبت به زمین به‌عنوان صرفاً کالای سرمایه‌ای بسیار مؤثر است. در نهایت، ایجاد ساختارهای مشارکتی برای مدیریت تصمیمات کاربری زمین با محوریت شوراهای روستا، دهیاری‌ها و تعاونی‌های محلی، زمینه نظارت همگانی و تقویت حس مالکیت جمعی را فراهم خواهد کرد.

حامی مالی

بنا به اظهار نظر نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

سهم نویسندگان در پژوهش

جمع‌آوری داده‌ها: محمد کیانی، امید جمشیدی؛ تهیه گزارش پژوهش: امید جمشیدی، محمد کیانی، سید محمد جواد سبحانی؛ تحلیل داده‌ها: امید جمشیدی، سید محمد جواد سبحانی

تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

بدین وسیله از داوران و سردبیر محترم مجله برای نظرات ارزشمندشان تشکر و قدردانی می‌گردد.

منابع

- اسدنیا چوب بستی، علی. هاشمی بناب، صدیقه. و خداوردیزاده، محمد. (۱۳۹۸). اثرات مزیت‌های ساحلی بر قیمت اراضی کشاورزی در شهرستان بابل. *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*، ۲۷(۱)، ۱۸۵-۲۰۲. <https://serd.khu.ac.ir/article-1-3271-fa.html>
- اکبرپور، محمد. کارگر، مهرداد. (۱۴۰۴). تحلیل عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستاهای پیراشهری شهرستان جوانرود. *فضای شهری و حیات اجتماعی*، ۴(۱۳)، ۳۰-۵۲. <https://doi.org/10.22034/jprd.2024.63335.1122>
- ایزنلو، مهدی. اسدی ساروی، سیدمهدی. مشاری، محمد. (۱۴۰۲). تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغی تاثیر آن بر توسعه پایدار در حوزه نفوذ شهرستان شهریار، *مجله نقش جهان*، ۲، ۲۵-۳۹. <http://doi.org/20.1001.1.23224991.1402.13.2.2.1>
- آهنگری، سحر. بابایی، محمدحسن. آهنگری، اسماعیل. (۱۴۰۳). شناسایی فرصت‌های راه‌اندازی کسب‌وکارهای کارآفرینانه: تلاشی در جهت دستیابی به معیشت پایدار روستایی. *مجله پژوهش‌های کارآفرینی*، ۳ (۲)، ۸۳-۱۰۸. <http://doi.org/10.22034/jer.2024.2027221.1106>
- بدوی، علی. سواری، مسلم. سبحانی، سید محمد جواد. (۱۴۰۳). تاثیر راهبردهای سازگاری بر زیست‌پذیری خانوارهای روستایی در مقابله با خشکسالی (مطالعه موردی: شهرستان بای از توابع استان خوزستان). *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*، ۱۳ (۵۰)، ۱۶۸-۱۵۱. <http://doi.org/10.61186/serd.13.50.2>
- بیرانوند، محمد. تقوی زیروانی، اسماعیل. (۱۴۰۲). بررسی نقش گردشگری خانه‌های دوم در کالایی شدن فضاهای روستاشهری (مطالعه موردی: روستاشهر گل‌دشت شهرستان بروجرد)، *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*، ۱۲ (۴۵)، ۱۰۹-۱۲۶. <http://doi.org/20.1001.1.23222131.1402.0.50.7.3>
- جلالیان، حمید. مباحث‌آزمینی، علی. افراخته، حسن. (۱۴۰۳). پیامدهای فضایی افزایش قیمت و فروش زمین در روستاها (مورد مطالعه: حوزه روستایی آهندان در شهرستان لاهیجان). *روستا و توسعه پایدار فضا*، ۵ (۴). <http://doi.org/10.22077/vssd.2025.8528.1287>
- جوزاک، علیرضا. لطفی، صدیقه. نیک‌پور، عامر. (۱۴۰۱). تحلیل اثرات و پیامدهای الحاق روستا به شهر (مورد: روستاهای الحاقی به شهر آمل). *توسعه فضاهای پیراشهری*، ۷(۱)، ۲۵-۴۶. <http://doi.org/20.1001.1.26764164.1401.4.1.2.3>
- حجاریان، احمد. (۱۴۰۲). اثرات سرمایه اجتماعی بر پایداری سرمایه‌های معیشتی خانوارهای روستایی (مورد مطالعه: شهرستان سلسله). *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*، ۴۴ (۲)، ۱۳۶-۱۲۱. <http://doi.org/20.1001.1.23222131.1402.12.44.6.6>

۱۰. دربان آستانه، علیرضا، رضوانی، محمدرضا، صدیقی، صابر. (۱۳۹۵). بررسی عوامل اقتصادی و اجتماعی تغییرات کاربری اراضی (مطالعه موردی: شهرستان محمود آباد). پژوهش و برنامه ریزی روستایی، ۵(۱۵)، ۱۴۳-۱۲۷.
<http://jrrp.um.ac.ir/index.php/RRP/article/view/50436>
۱۱. دویران، م. (۱۴۰۲). اثرات تغییر کاربری و رشد قیمت اراضی باغی پیرامون شهر زنجان، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۱۰ (۳۵)، ۱۶۷-۱۸۹.
<http://doi.org/10.22080/usfs.2023.24488.2312>
۱۲. سلطانی مقدس، ریحانه. (۱۳۹۸). پیامدهای مکانی-فضایی تغییر کاربری اراضی سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: شهرستان قرچک-استان تهران)، برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۶(۲)، ۹۴-۷۹.
<http://doi.org/10.30473/psp.2019.6069>
۱۳. شرفی، مرجان، سعیدی، عباس، رحمانی، بیژن. (۱۴۰۱). جایگاه روابط روستایی-شهری در تحول کالبدی-فضایی روستاهای بخش مرکزی شهرستان اهواز (خوزستان). جغرافیا (نشریه انجمن جغرافیایی ایران)، ۲۰(۷۳)، ۱۷-۱.
https://mag.iga.ir/article_253897.html
۱۴. صادقلو، طاهره، بهروز، زهرا، سجاسی قیداری، حمدالله. (۱۳۹۹). شناخت و تحلیل عوامل موثر بر قیمت زمین و مسکن در نواحی روستایی (مطالعه موردی: روستاهای بخش شاندیز شهرستان بینالود). برنامه ریزی کالبدی - فضایی، ۱۹ (۳)، ۵۹-۳۵.
<https://doi.org/10.30473/psp.2020.39691.1412>
۱۵. صادقی‌زاده قوی فکر، سارا، طهماسبی، اصغر، عزیزپور، فرهاد. (۱۴۰۳). تحلیل شبکه کنشگران کلیدی تغییر کاربری زمین در مناطق روستایی مورد مطالعه: بخش مرکزی شهرستان شهریار. تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی ۷۳. ۹۳-۱۱۴.
<https://doi.org/10.61186/jgs.24.73.93>
۱۶. صدیقی، صابر. دربان آستانه، علیرضا، رضوانی، محمد رضا. (۱۳۹۶). بررسی عوامل کالبدی و سیاسی موثر بر تغییر کاربری اراضی شهرستان محمودآباد. برنامه ریزی فضایی، ۷(۲)، ۵۸-۳۹.
<https://doi.org/10.22108/sppl.2018.81442.0>
۱۷. قاسمی، نادره، راحلی، حسین، کوهستانی، حسین. کاظمیه، فاطمه. (۱۴۰۰). تحلیل تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی در استان آذربایجان شرقی با استفاده از تئوری داده بنیاد، دانش کشاورزی و تولید پایدار، ۳۱ (۲)، ۳۳۸-۳۱۷.
<https://doi.org/10.22034/saps.2021.13113>
۱۸. کیانی، امیر، اسماعیلی، مهدی، حاجی تبار فیروزجایی، حسن. (۱۴۰۲). پیشگیری از جرم تغییر غیر مجاز کاربری اراضی کشاورزی. تحقیقات حقوقی، ۱۰ (۱)، ۳۸۷-۴۱۲.
<https://doi.org/10.48308/jlr.2022.224116.2016>
۱۹. مطیعی لنگرودی، سید حسن، رضوانی، محمدرضا. کاتب ازگمی، زهرا. (۱۳۹۱). بررسی اثرات اقتصادی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان لیچارکی حسن رود بندر انزلی)، پژوهش و برنامه ریزی روستایی، ۱ (۱)، ۲۳-۱.
<https://sid.ir/paper/236504/fa>
۲۰. ورمزاری، حجت، ابراهیمی فینی، فاطمه. کلاتری، خلیل. (۱۴۰۲). ارائه مدل موفقیت برای سازمان‌های غیردولتی فعال در زمینه بوم‌گردی در نواحی روستایی ایران. روستا و توسعه، ۲۶ (۲)، ۲۶-۱.
<https://doi.org/10.30490/rvt.2023.357732.1444>
۲۱. یوسفی، ع. مولایی هشتچین، نصرالله. رضایی، پرویز. (۱۴۰۱). تبیین عوامل موثر بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری رشت. توسعه فضاهای پیراشهری، ۷(۱)، ۶۶-۴۷.
<https://doi.org/20.1001.1.26764164.1401.4.1.3.4>

- Ahangari, S. Babaei, M. H. Ahangari, E. (2024). Identifying the Opportunities to Start Entrepreneurial Businesses: An Effort to Achieve Sustainable Rural Livelihood. *Journal of Entrepreneurship Research*, 3(2), 83-108. <http://doi.org/10.22034/jer.2024.2027221.1106>. [In Persian].
- Aierken, A. Ding, X. Pan, Y. Chen, Y. Li, Y. (2022). Association between dependency on community resources and social support among elderly people living in rural areas in China: a cross-sectional study. *Frontiers in Public Health*, 22(1), 589. <https://doi.org/10.1186/s12877-022-03247-5>
- Akbarpour, M. Krgar, M. (2025). Analysis of factors influencing the change of agricultural land use in Pirashhari villages of Javanroud city. *Urban Space and Social Life*, 4(13), 52-30. <http://doi.org/10.22034/jprd.2024.63335.1122>. [In Persian].
- Asdnia Choub Basti, A. Hashemi Benab, S. Khodaverdizadeh, M. (2019). Effects of Coastal Advantages on the Price of Agricultural Lands in Babolsar County. *Journal of Spatial Economy & Rural Development*, 8(1), 185-202. <https://serd.khu.ac.ir/article-1-3271-en.html>. [In Persian].

5. Badvi, A. Savari, M. Sobhani S.M.J. (2024). The Impact of Adaptation Strategies on the Livability of Rural Households in Coping with Drought (A Case Study of Bavi County, Khuzestan Province). *Serd*, 13(50), 151-168. <http://doi.org/10.61186/serd.13.50.2>. [In Persian].
6. Berdegué, J. A. Rosada, T. Bebbington, A. J. (2013). *Rural transformation*. <https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780199671656.003.0028>
7. Biranvand, M. Taghvi Zirvani, E. (2023). Investigating the Role of Second-Home Tourism in the Commodification of Rural-Urban Spaces (Case Study: Gol Dasht Rural-City, Borujerd County). *Journal of Space Economy & Rural Development*, 12(45), 109–126. <http://doi.org/20.1001.1.23222131.1402.0.50.7.3>. [In Persian].
8. Carte, L., Schmook, B., Radel, C., & Johnson, R. (2019). The slow displacement of smallholder farming families: Land, hunger, and labor migration in Nicaragua and Guatemala. *Land*, 8(6), 89. <https://doi.org/10.3390/land8060089>
9. Chin, W. W. (1998). The partial least squares approach to structural equation modeling. *Modern methods for business research*, 295(2), 295-336.
10. Coulibaly, B. Li, S. (2020). Impact of Agricultural Land Loss on Rural Livelihoods in Peri-Urban Areas: Empirical Evidence from Sebougou, Mali. *Land*, 9(12), 470. <https://doi.org/10.3390/land9120470>
11. Coulibaly, B. Li, S. (2020). Impact of agricultural land loss on rural livelihoods in peri-urban areas: Empirical evidence from Sebougou, Mali. *Land*, 9(12), 470. <http://doi.org/10.3390/land9120470>
12. Darban-e-Astaneh, A.R. Rezvani, M.R. Seddiqi, S. (2016). An Investigation of the factors affecting land use changing (Case study: Mahmoudabad County). *Journal of Research & Rural Planning*, 5(3), 127-143. URL <http://jrrp.um.ac.ir/index.php/RRP/article/view/50436>. [In Persian].
13. Daviran, E. (2023). The Effects of Corona on Urban Space Limitation and Change of Use and Price Growth of Garden Lands around the City (Case Study: Garden Cities in the Western Suburbs of Zanjan). *Urban Structure and Function Studies*, 10(35), 167-189. <http://doi.org/10.22080/usfs.2023.24488.2312>. [In Persian].
14. Ezanloo, M. Asadisaravi, S. M. Moshari, M. (2025). Changing the use of agricultural and horticultural lands and its effect on sustainable development in Shahriar. *Naqshejahan- Basic studies and New Technologies of Architecture and Planning*, 13(2), 25-39. <http://doi.org/20.1001.1.23224991.1402.13.2.2.1>. [In Persian].
15. Fornell, C. Larcker, D. F. (1981). *Structural equation models with unobservable variables and measurement error: Algebra and statistics*.
16. Ghasimi, N. Raheli, H. Kohestani, H. Kazemiyeh, F. (2021). Analysis of Unauthorized land-Use Change in East Azarbaijan Province Using Grounded Theory. *Journal of Agricultural Science and Sustainable Production*, 31(2), 317-338. <http://doi.org/10.22034/saps.2021.13113>. [In Persian].
17. Hair Jr, J. F. Hult, G. T. M. Ringle, C. M. Sarstedt, M. Danks, N. P. Ray, S. (2021). *Partial least squares structural equation modeling (PLS-SEM) using R: A workbook* (p. 197). Springer Nature. <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-030-80519-7>
18. Hair, J. F., Risher, J. J., Sarstedt, M., & Ringle, C. M. (2019). When to use and how to report the results of PLS-SEM. *European Business Review*, 31(1), 2–24. <https://doi.org/10.1108/EBR-11-2018-0203>.
19. Han, L. Zhou, Z. (2024). Identifying the Changes in Ecosystem Services and Human Well-Being under Agricultural Transformation Contexts in Peri-Urban Areas: A Case Study of the Xi'an Metropolitan Zone, China. *Land*, 13(2), 193. <http://doi.org/10.3390/land13020193>
20. Hejarian, A. (2023). The Effects of Social Capital on the Sustainability of Rural Households' Livelihood Capitals (Case Study: Selseleh County). *Space Economy and Rural Development*, 12(44), 121-136. <http://doi.org/20.1001.1.23222131.1402.12.44.6.6>. [In Persian].
21. Henseler, J. Ringle, C. M. Sarstedt, M. (2015). A new criterion for assessing discriminant validity in variance-based structural equation modeling. *Journal of the Academy of Marketing Science*, 43(1), 115–135. <https://doi.org/10.1007/s11747-014-0403-8>
22. Jalalian, H. Amini Mobasher, A. Afrakhteh, H. (2025). Analyzing the Causes and Spatial Impacts of Increasing Land Prices and Transactions in the Rural Area of Ahandan, Lahijan County. *Village and Space Sustainable Development*, 6(2), 23-44. <http://doi.org/10.22077/vssd.2025.8528.1287>. [In Persian].

23. Jalalian, H., Mobasher Amini, A., & Afrakhteh, H. (2024). Spatial consequences of rising land prices and sales in villages (Case study: Ahndan rural district, Lahijan County). *Village and Sustainable Spatial Development*, 5(4). <http://doi.org/10.22077/vssd.2025.8528.1287>. [In Persian].
24. Jozak, A. Lotfi, S. Nikpour, A. (2022). Analyzing the impacts and consequences of the annexation of the village to the city (A Case study of Amol city). *Preipheral Urban Spaces Development*, 4(1), 25-46. <http://doi.org/20.1001.1.26764164.1401.4.1.2.3>. [In Persian].
25. Kerubo, M. (2016). *Socio Ecological Resilience and Pastoral Land Use Change in Semi-arid Lands in Kajiado County Kenya*. University Of Nairobi. <http://hdl.handle.net/11295/97926>
26. Kiani, A. Esmaeili, M. Haji-Tabar Firuzjaei, H. (2023). Prevention of illegal changing the farmlands use. *Legal Research Quarterly*, 26(101), 387–412. <https://doi.org/10.48308/jlr.2022.224116.2016> [In Persian].
27. Long, H. (2014). Land consolidation: An indispensable way of spatial restructuring in rural China. *Journal of Geographical Sciences*, 24, 211-225. <https://doi.org/10.1007/s11442-014-1083-5>
28. Moteai Langroudi, S.H. Rezvani, M. R. Kateb Azgomi, Z. (2012). Investigating the economic effects of agricultural land-use change in rural areas (Case study: Licharki Hasan Rood Rural District, Bandar Anzali). *Rural Research and Planning*, 1(1), 1–23. <https://sid.ir/paper/236504/fa>. [In Persian].
29. Mphande, F. A. (2016). Rural livelihood. In *Infectious diseases and rural livelihood in developing countries* (pp. 17-34). Singapore: Springer Singapore. <https://doi.org/10.1007/978-981-10-0428-5>
30. Rosner, A. Wesołowska, M. (2020). Deagrarianisation of the Economic Structure and the Evolution of Rural Settlement Patterns in Poland. *Land*, 9(12), 523. <https://doi.org/10.3390/land912052>
31. Sadeghizadeh Ghavi Fekr, S. Tahmasebi, A. Azizpour F. (2024). Rural land-use change key stakeholders network analysis in Shahriyar county, Iran. *Journal of Applied Researches in Geographical Sciences*. 24(73), 93-114. <http://doi.org/10.61186/jgs.24.73.93>. [In Persian].
32. Sadeghloo, T. Behrooz, Z. Sojasi Qeidari, H. (2020). Analysis of Factors Affecting Land and Housing Prices in Rural Areas (Case Study: Villages of Shandiz District in Binaloud Township). *Physical Social Planning*, 7(3), 35-59. <http://doi.org/10.30473/psp.2020.39691.1412>. [In Persian].
33. Scoones, I. (1998). *Sustainable rural livelihoods: a framework for analysis*. Institute of Development Studies. <https://www.staff.ncl.ac.uk/david.harvey/AEF806/Scoones1998.pdf>
34. Sedighi, S. Darban Astane, A. Rezvani, M. R. (2018). An Investigation of the physical and political Factors Affecting land Use Changing of Mahmoudabad Town. *Spatial Planning*, 7(2), 39-58. <http://doi.org/10.22108/sppl.2018.81442.0>. [In Persian].
35. Sharafi, M. Saidi, A. Rahmani, B. (2022). The position of rural-urban relations in the physical-spatial transformation of villages in the central part of Ahvaz city (Khuzestan). *Geography*, 20(73), 1-17. https://mag.iga.ir/article_253897.html. [In Persian].
36. Shi, J. Yang, X. (2022). Sustainable development levels and influence factors in rural China based on rural revitalization strategy. *Sustainability*, 14(14), 8908. <https://doi.org/10.3390/su14148908>
37. Silva, J. F. Santos, J.L. Ribeiro, P. F. Marta-Pedroso, C. Magalhães, M. R. Moreira, F. (2024). A farming systems approach to assess synergies and trade-offs among ecosystem services. *Ecosystem Services*, 65, 101591. <https://doi.org/10.1016/j.ecoser.2023.101591>
38. Solesbury, W. (2003). *Sustainable livelihoods: A case study of the evolution of DFID policy* (Vol. 217). London: Overseas Development Institute. <https://doi.org/10.3362/9781780444598.006>
39. Soltanimoghadas, R. (2019). Spatial Consequences of Land Use Change in Rural Settlements (Case Study: Qarchak County, Tehran Province). *Physical Social Planning*, 6(2), 79-94. <http://doi.org/10.30473/psp.2019.6069>. [In Persian].
40. Suharyanto, A. Hartono, B. Irwansyah, I. Tuwu, D. Umanailo, M. C. B. (2021). Marginalization socio farm laborers due to conversion of agriculture land. *Cogent Social Sciences*, 7(1). <https://doi.org/10.1080/23311886.2021.1999563>
41. Tenzon, M. Fisher, A. (2022). Foreign aid for rural development: village design and planning in post-independence Morocco. *Planning perspectives*, 37(5), 949-971. <https://doi.org/10.1080/02665433.2022.2116594>
42. Varmazyari, H. Ebrahimi Fini, F. Kalantari, K. (2023). Presenting a Success Model for Non-Governmental Organizations Involved in Ecotourism Development in Iranian Rural Areas. *Village and Development*, 26(2), 1-26. <http://doi.org/10.30490/rvt.2023.357732.1444>. [In Persian].

43. Yosefi, A. Molaeih, N. Rezaei, P. (2022). Explaining the factors affecting land use changes in suburban villages of Rasht. Preipheral Urban Spaces Development, 4(1), 47-66. <https://doi.org/20.1001.1.26764164.1401.4.1.3.4>. [In Persian].

پدیدارشن نهایی قبل از انتشار الکترونیکی