

تحلیل جامعه‌شناختی از پدیده سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن

<https://sociology.tabrizu.ac.ir>

DOI:10.22034/jeds.2025.64091.1828 شناسه دیجیتال:

تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۳/۱۰/۲۹

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۷/۲۹

محمودرضا رهبرقاضی^{۱*}

مرتضی ابراهیمی^۲

چکیده

هدف اصلی پژوهش، فهم دلایل، استراتژی‌ها و پیامدهای پدیده سرمایه‌گذاری‌های فرامرزی شهروندان در بخش مسکن می‌باشد. روش تحقیق این مقاله، کیفی و مبتنی بر تئوری داده بنیاد است که در آن با استفاده از مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته و نمونه‌گیری نظری با ۱۸ سرمایه‌گذار فرامرزی ساکن تبریز و تحلیل داده‌ها بر اساس رویه نظام‌مند اشتراوس و کوربین، کدهای باز، محوری و گزینشی استخراج شده است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهند که کدهای عدم امنیت اقتصادی، حفظ ارزش دارایی‌ها، تسهیلات و مشوق‌های دولتی، تجربه‌های موفق مهاجران، تحولات سیاسی و اجتماعی به عنوان شرایط علی، و کدهای قوانین و مقررات کشور مقصد، دسترسی به اطلاعات، تجارب فرهنگی و شبکه‌های اجتماعی به عنوان شرایط زمینه‌ای، و سرانجام کدهای شوک ارزی و نرخ تبدیل، رقابت با دیگر سرمایه‌گذاران و موانع تصمیم‌گیری به عنوان شرایط مداخله‌گر دلایل اصلی و مهم سرمایه‌گذاری فرامرزی شهروندان در بخش مسکن محسوب می‌شوند. از سوی دیگر، با تولید و بازتولید دو استراتژی پذیرش و مقاومت توسط شهروندان، یافته‌ها حاکی از آن است که اولاً سرمایه‌گذاری فرامرزی در سال‌های اخیر منجر به کاهش سرمایه‌گذاری داخلی و ایجاد وابستگی به بازارهای خارجی شده است. از سوی دیگر، این فرآیند به توزیع نابرابر ثروت و تغییر در الگوهای مهاجرت و خانوادگی نیز دامن زده و انسجام اجتماعی را کاهش داده است. همچنین، پیامدهایی مانند تضعیف هویت ملی، تغییر در ارزش‌ها و باورها، و شکل‌گیری شبکه‌های اجتماعی جدید از دیگر نتایج این سرمایه‌گذاری‌ها است. سرانجام، یافته‌های این پژوهش با توجه به کد هسته ساختارهای انگیزشی در کنش‌های فرامرزی نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن، به‌عنوان یک پدیده اجتماعی-اقتصادی، تحت تأثیر ساختارهای انگیزشی ناشی از موضوعات مختلف علی، زمینه‌ای و مداخله‌گر قرار دارد و در نتیجه، این پدیده علاوه بر ایجاد پیامدهای اقتصادی و اجتماعی متعدد، به بازتعریف روابط اقتصادی و هویتی شهروندان در بستر جهانی‌شدن منجر شده است.

واژگان کلیدی: سرمایه‌گذاری فرامرزی، مسکن، ساختارهای انگیزشی، تبریز، رویکرد تئوری داده بنیاد

۱. دانشیار، گروه علوم سیاسی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران. (نویسنده مسئول) m.rahbarqazi@uma.ac.ir
۲. دانشیار، گروه علوم سیاسی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران. m_ebrahimi@uma.ac.ir

مقدمه

در دنیای امروز، حرکت سرمایه‌ها فراتر از مرزهای جغرافیایی به یک پدیده اقتصادی-اجتماعی پیچیده‌ای تبدیل شده است که تأثیرات قابل توجهی بر کشورها دارد. در این راستا، در حوزه مسکن، سرمایه‌گذاری فرامرزی به معنای خرید، ساخت و یا توسعه پروژه‌های مسکونی در کشورهای دیگر است که می‌تواند به عنوان یک راهکار برای بهبود کیفیت زندگی، تأمین مسکن و به دست آوردن سود اقتصادی افراد مورد استفاده قرار گیرد (لیپرز^۱، ۲۰۲۴). این نوع سرمایه‌گذاری می‌تواند از سوی افراد حقیقی یا حقوقی انجام شود و به طور معمول با هدف کسب سود، تنوع در سبد سرمایه‌گذاری و گریز از ناپایداری‌های اقتصادی در کشور مبدأ صورت می‌گیرد (هینتوشووا^۲، ۲۰۲۱). در این راستا، در بسیاری از کشورها، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای توسعه اقتصادی و اجتماعی محسوب می‌شود چرا که این پدیده نه تنها می‌تواند منجر به رونق اقتصادی و اشتغال‌زایی در کشور میزبان شود، بلکه به انتقال فناوری و دانش در این کشورها نیز کمک می‌کند (اوسانو و کوین^۳، ۲۰۱۶). در عین حال، سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن برای کشور مبدأ، به ویژه زمانی که با خروج سرمایه همراه باشد، می‌تواند پیامدهای منفی گسترده‌ای را به همراه داشته باشد (لیو^۴ و همکاران، ۲۰۲۴). در این ارتباط، در ایران، گزارش‌های اقتصادی و مطالعات مختلف نشان می‌دهند که خروج سرمایه از بازار مسکن می‌تواند باعث تضعیف زیرساخت‌های مسکن و افزایش نابرابری‌های اجتماعی شود و این امر علاوه بر تأثیر منفی بر بازار مسکن، ممکن است به کاهش سرمایه‌گذاری‌های داخلی و در نتیجه کند شدن فرآیندهای توسعه اقتصادی منجر گردد (ذوالقدرپور، ۱۳۹۹). بنابراین، فهم عمیق‌تر این پدیده و تأثیرات آن بر ساختار اجتماعی و اقتصادی کشورها، به ویژه ایران، از اهمیت بالایی برخوردار است.

مسئله اصلی این پژوهش، عدم وجود شناخت کافی از دلایل و انگیزه‌های سرمایه‌گذاری فرامرزی ایرانیان در بازار مسکن کشورهای دیگر است. با وجود افزایش این پدیده در سال‌های اخیر، مطالعات موجود بیشتر بر ابعاد اقتصادی تمرکز داشته و به ابعاد اجتماعی، فرهنگی و سیاسی آن توجه چندانی نشده است. بنابراین، نبود چارچوب نظری و تجربی کافی در این زمینه، تحلیل دقیق پیامدهای چنین سرمایه‌گذاری‌هایی بر توسعه ایران را دشوار کرده است. از این رو، فهم دلایل، راهبردها و پیامدهای این نوع سرمایه‌گذاری به عنوان یک خلأ علمی در این حوزه مطرح است.

در این راستا، **اهمیت این پژوهش** در شناخت ابعاد مختلف سرمایه‌گذاری فرامرزی ایرانیان در بخش مسکن نهفته است. در شرایط کنونی، سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات خارج از

1. Lepers
2. Hintošová
3. Osano & Koine
4. Liu

کشور به عنوان یک گزینه جذاب برای بسیاری از ایرانیان تبدیل شده است (فردای اقتصاد، ۱۴۰۲). این پدیده نه تنها به دلیل افزایش ناپایداری‌های اقتصادی داخلی، بلکه به دلیل جستجوی فرصت‌های سرمایه‌گذاری بهتر در بازارهای جهانی نیز به وقوع پیوسته است. بررسی این موضوع می‌تواند به ما کمک کند تا درک بهتری از الگوهای جدید اقتصادی و اجتماعی ایجاد کنیم و از پیامدهای احتمالی آن بر اقتصاد داخلی آگاه شویم. از سوی دیگر، ضرورت این پژوهش در تحلیل پیامدهای اجتماعی و اقتصادی این نوع سرمایه‌گذاری‌ها برای جامعه ایرانی و تأثیر آن بر سیاست‌های کلان کشور است. با توجه به چالش‌های اقتصادی و اجتماعی که ایران با آن مواجه است، شناسایی عوامل مؤثر در تصمیم‌گیری شهروندان برای سرمایه‌گذاری فرامرزی می‌تواند به سیاست‌گذاران کمک کند تا راهکارهای مناسب‌تری برای مدیریت منابع و بهبود شرایط زندگی در داخل کشور ارائه دهند. همچنین، این پژوهش می‌تواند به درک بهتری از تأثیرات فرهنگی و اجتماعی ناشی از تغییر الگوهای سرمایه‌گذاری در جامعه کمک کند.

بنابراین، هدف اصلی این پژوهش بررسی دلایل سرمایه‌گذاری فرامرزی شهروندان ایرانی در بخش مسکن است. این مطالعه به‌ویژه به تحلیل استراتژی‌های افراد در برابر این نوع سرمایه‌گذاری‌ها می‌پردازد و تلاش می‌کند تا دلایل مؤثر بر انتخاب‌های اقتصادی و اجتماعی ایرانیان را شناسایی کند. علاوه بر این، پژوهش به دنبال شناسایی پیامدهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ناشی از این نوع سرمایه‌گذاری‌ها در ایران است.

ملاحظات نظری

پژوهش کیفی با استفاده از روش نظریه‌پردازی داده بنیاد، بر استخراج نظریه‌های جدید از داده‌های تجربی متمرکز است. این روش به جای آزمون نظریه‌های از پیش تعیین‌شده، تلاش می‌کند تا مفاهیم و مقوله‌های مرتبط با پدیده مورد مطالعه را شناسایی و ساختارهای نظری مرتبط با آن را توسعه دهد (بیرکز و میلز، ۲۰۲۲). بنابراین، در این پژوهش نظریه‌پردازی داده بنیاد به ما کمک می‌کند تا پیچیدگی‌های عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری فرامرزی را در بستر واقعی جامعه ایران درک کنیم و از این رهگذر، چارچوبی نظری و بومی برای تحلیل این پدیده ارائه دهیم. این رویکرد به ویژه برای موضوعاتی که کمتر به صورت تجربی مورد مطالعه قرار گرفته‌اند، مانند سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن ایران، بسیار ارزشمند است. با این حال، اشاره به ادبیات نظری در این پژوهش‌ها نیز ضروری است زیرا به محقق کمک می‌کند تا جایگاه پژوهش خود را در میان مطالعات موجود مشخص کند، شکاف‌های پژوهشی را شناسایی کند و از تأثیر سوگیری‌های نظری قبلی بر تحلیل داده‌ها اجتناب کند و این بخش به غنی‌تر شدن زمینه

پژوهش و ایجاد پیوند میان یافته‌های نوظهور و دانش موجود کمک می‌کند. در این راستا، رویکردهای مختلفی در زمینه سرمایه‌گذاری‌های فرامرزی وجود داشته است که عبارتند از:

دسته اول، که شامل رویکردهای اقتصادی است، عمدتاً بر عوامل کلان اقتصادی تمرکز دارند. در این راستا، کینز^۱ (۲۰۱۸) در نظریه عمومی خود بر تأثیر انتظارات و انگیزه‌های روانی سرمایه‌گذاران تأکید کرده و مفهوم «روح حیوانی» را مطرح می‌کند که بیانگر نقش احساسات و انگیزه‌های روان‌شناختی در تصمیم‌گیری‌های سرمایه‌گذاری است. همچنین، لوکاس^۲ (۱۹۹۰) با بررسی جریان سرمایه بین‌المللی، به نقش عوامل غیرمادی مانند مهارت نیروی کار و نهادهای اقتصادی اشاره می‌کند که در تصمیم‌گیری‌های فرامرزی اهمیت دارند. کروگمن^۳ (۱۹۸۰) در نظریه تجارت جدید، مزایای مقیاس و اثرات شبکه‌ای را عواملی کلیدی در جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی می‌داند و بر تأثیر زیرساخت‌ها و بازارهای توسعه‌یافته تأکید می‌کند. از چشم‌اندازی دیگر، پیکتی^۴ (۲۰۱۷) به نقش نابرابری اقتصادی در تجمع سرمایه اشاره کرده و تأکید می‌کند که سرمایه‌گذاران به دنبال مکان‌هایی با بازده بالاتر سرمایه هستند. سرانجام، هاروی^۵ (۲۰۰۲) نیز تأثیرات فضایی سرمایه‌گذاری فرامرزی را بررسی کرده و بر پیامدهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی این فرآیند تأکید می‌کند.

دسته دوم، که شامل رویکردهای روان‌شناختی در سرمایه‌گذاری فرامرزی است، به بررسی نقش عوامل ذهنی، ادراکات و بایاس‌های شناختی در تصمیم‌گیری‌های اقتصادی می‌پردازد و نشان می‌دهند که چگونه احساسات، انتظارات و تأثیرات اجتماعی می‌توانند رفتارهای سرمایه‌گذاران را شکل دهند. در این چارچوب، کاهنمن^۶ (۲۰۱۶) با نظریه احتمال نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاران در شرایط عدم اطمینان، تصمیمات خود را بر اساس ادراکات ذهنی و نه واقعیات اقتصادی می‌گیرند، و عواملی مانند زیان‌گریزی و اعتماد بیش‌ازحد می‌توانند تصمیمات آن‌ها را تحت تأثیر قرار دهند. همچنین، جیالدینی^۷ (۲۰۰۷) نیز با شش اصل تأثیرگذاری اجتماعی، از جمله تأیید اجتماعی، توضیح می‌دهد که سرمایه‌گذاران با مشاهده موفقیت دیگران در بازارهای خارجی، به سرمایه‌گذاری در آن مناطق ترغیب می‌شوند. این به معنای آن است که مشاهده رفتار موفقیت‌آمیز سرمایه‌گذاران دیگر در یک بازار خاص می‌تواند باعث تحریک سرمایه‌گذاری‌های مشابه در آن منطقه شود.

دسته سوم نظریات، که شامل رویکردهای اجتماعی و فرهنگی است، بر اهمیت نهادهای اجتماعی، ساختارهای فرهنگی، و تعاملات بین‌المللی تأکید دارند و به بررسی این موضوع

1. Keynes
2. Lucas
3. Krugman
4. Piketty
5. Harvey
6. Kahneman
7. Cialdini

می‌پردازند که چگونه شرایط اجتماعی و فرهنگی مقصد می‌تواند بر تصمیمات سرمایه‌گذاران تأثیر بگذارد. در این راستا، فلوریدا^۱ (۲۰۱۹) معتقد است جذب سرمایه‌گذاری، به‌ویژه در مسکن، به مناطقی وابسته است که نیروی کار خلاق را جذب و حفظ می‌کنند چرا که این مناطق با ارائه محیط‌های فرهنگی و اجتماعی متنوع، سرمایه‌گذاران را جذب می‌کنند. لومان^۲ (۱۹۹۵) بر نقش نهادها و تعاملات اجتماعی در تصمیم‌گیری‌های اقتصادی تأکید دارد و بیان می‌کند که سرمایه‌گذاران در تصمیم‌گیری‌های خود شرایط اجتماعی و قوانین محلی را مدنظر قرار می‌دهند. باومن^۳ (۲۰۱۳) در عصر جهانی‌شدن، به اهمیت تحرک سرمایه و جستجوی محیط‌های انعطاف‌پذیر توسط سرمایه‌گذاران اشاره می‌کند. همچنین، سن^۴ (۲۰۱۳) نیز بر لزوم تمرکز سرمایه‌گذاری بر بهبود کیفیت زندگی و توانمندسازی افراد تأکید دارد و عوامل اجتماعی و فرهنگی را در تصمیم‌گیری‌ها مهم می‌داند.

دسته چهارم، که شامل رویکردهای تکنولوژیکی و شبکه‌ای است، به بررسی نقش فناوری‌های نوین و ارتباطات جهانی در فرآیند سرمایه‌گذاری فرامرزی می‌پردازند و تأکید می‌کنند که چگونه فناوری‌های اطلاعاتی و شبکه‌های ارتباطی می‌توانند دسترسی به بازارها و فرصت‌های سرمایه‌گذاری را تسهیل کنند. در این راستا، کاستلز^۵ (۲۰۱۱) در نظریه جامعه شبکه‌ای خود، تأکید می‌کند که سرمایه‌گذاران از طریق شبکه‌های جهانی به بازارهای مختلف دسترسی پیدا می‌کنند. همچنین، لاتور^۶ (۲۰۲۳) در نظریه کشگر-شبکه بر تعاملات پیچیده بین عوامل انسانی و غیرانسانی (مانند فناوری‌ها و نهادها) تأکید دارد و توضیح می‌دهد که این عوامل بر تصمیمات سرمایه‌گذاری فرامرزی تأثیر می‌گذارند. وی به این نکته اشاره می‌کند که نهادها و فناوری‌ها به‌طور هم‌زمان و در تعامل با یکدیگر نقش تعیین‌کننده‌ای در شکل‌دهی به فرآیندهای سرمایه‌گذاری دارند.

سرانجام، دسته پنجم، که شامل رویکردهای سیاسی است به تحلیل تأثیر سیاست‌ها، قوانین، و نهادهای دولتی بر فرآیندهای اقتصادی می‌پردازند و نشان می‌دهند که چگونه محیط سیاسی و شرایط حکومتی می‌تواند به عنوان عوامل تعیین‌کننده در جذب یا ممانعت از سرمایه‌گذاری‌ها عمل کنند. در این راستا، والرشتاین^۷ (۲۰۱۱) در نظریه نظام جهانی بر این باور است که کشورهای هسته‌ای از طریق کنترل بر سرمایه، فناوری و تولیدات پیشرفته بر کشورهای پیرامون تسلط دارند و سرمایه را از این کشورها استخراج می‌کنند. او در این چارچوب استدلال

1. Florida
2. Luhmann
3. Bauman
4. Sen
5. Castells
6. Latour
7. Wallerstein

می‌کند که اقتصادهای جهانی تحت تأثیر سلسله‌مراتب قدرت سیاسی و اقتصادی قرار دارند. همچنین، پولانی^۱ (۲۰۲۴) در نظریه بازار خودتنظیم‌گر، استدلال می‌کند که بازارها نمی‌توانند به تنهایی و بدون نظارت اجتماعی و دولتی به‌خوبی عمل کنند و این نیاز به تنظیم و دخالت دولت‌ها را ضروری می‌سازد. وی معتقد است که سرمایه‌گذاری‌ها تحت تأثیر نهادهای اجتماعی و سیاست‌های دولتی قرار دارند و بدون دخالت این نهادها، می‌توانند به نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی منجر شوند. به عبارت دیگر، دولت‌ها باید در تنظیم بازارهای جهانی و سرمایه‌گذاری‌های فرامرزی نقش فعالی ایفا کنند تا از آسیب‌های احتمالی به جوامع محلی و اقتصادهای آسیب‌پذیر جلوگیری کنند. سرانجام، نای^۲ (۲۰۰۹) در نظریه قدرت نرم به بررسی چگونگی تأثیر جذابیت فرهنگی، سیاسی و اقتصادی یک کشور بر تصمیمات و رفتار کشورهای دیگر می‌پردازد. او تأکید می‌کند که قدرت نرم می‌تواند به‌عنوان ابزاری برای جذب و نفوذ به جای استفاده از زور یا تحریم‌ها عمل کند.

پیشینه تجربی تحقیق

پدیده سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن به عنوان یک موضوع جهانی در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه مورد توجه محققان و سیاست‌گذاران بوده است. مطالعات انجام‌شده در این حوزه نشان می‌دهد که عواملی نظیر جهانی‌سازی اقتصادی، فرصت‌های بازگشت سرمایه، سیاست‌های مهاجرتی و تحولات بازارهای بین‌المللی، نقش مهمی در افزایش سرمایه‌گذاری‌های فرامرزی دارند (لیو و همکاران، ۲۰۱۸). در این راستا، در کشورهای غربی نظیر ایالات متحده و کانادا، تحقیقاتی به بررسی تأثیرات سرمایه‌گذاری خارجی در بازار مسکن پرداخته‌اند. پژوهش لیسر و گروه^۳ (۲۰۱۴) با استفاده از داده‌های پانل ۴۷ کشور در دوره ۲۰۰۰ تا ۲۰۰۹، عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری بین‌المللی در املاک تجاری را بررسی می‌کند. نتایج نشان می‌دهد که رشد اقتصادی، شهرنشینی سریع و ویژگی‌های جمعیتی جذاب، سرمایه‌گذاری در املاک را افزایش می‌دهد، در حالی که نبود شفافیت قانونی، موانع اداری، چالش‌های فرهنگی-اجتماعی و بی‌ثباتی سیاسی، تخصیص‌های بین‌المللی در این بخش را کاهش می‌دهد. در چین نیز، پژوهش کیم^۴ (۲۰۱۸) نشان داده است که سرمایه‌گذاری‌های خارجی در بخش مسکن به عنوان یک ابزار برای فرار از بی‌ثباتی اقتصادی داخلی مورد استفاده قرار می‌گیرند.

در این راستا، اگرچه این مطالعات به بررسی عوامل تأثیرگذار بر سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن پرداخته‌اند، اما نیاز است تا نتایج آن‌ها در زمینه‌های مختلف به‌ویژه در کشورهایی

1. Polanyi

2. Nye

3. Lieser & Groh

4. Kim

با شرایط اقتصادی و اجتماعی متفاوت بیشتر مورد توجه قرار گیرد. مخصوصاً، با توجه به شرایط خاص کشورهای در حال توسعه، مانند ایران، ممکن است نتایج مطالعات کشورهای توسعه‌یافته به‌طور کامل قابل تعمیم نباشد و نیاز به تحقیقاتی خاص برای این کشورها وجود داشته باشد، چرا که بیشتر مطالعات موجود به‌طور عمده بر کشورهای توسعه‌یافته متمرکز بوده و توجه کمتری به شرایط و ویژگی‌های خاص کشورهای در حال توسعه داشته‌اند.

با این حال، در ایران تاکنون هیچ تحقیق تجربی جامعی درباره سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن صورت نگرفته است. اما با توجه به تحولاتی که در سیاست‌های اقتصادی ایران و تلاش برخی شهروندان برای سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن کشورهای همسایه دیده می‌شود، این موضوع پتانسیل بالایی برای تحقیق و پژوهش دارد. لذا، به منظور توسعه ادبیات تجربی این حوزه در ایران، این پژوهش سعی دارد تا به واکاوی این موضوع در ایران بپردازد.

روش‌شناسی

این پژوهش به منظور درک معنایی پدیده سرمایه‌گذاری فرامرزی شهروندان ایرانی در بخش مسکن سایر کشورهای همسایه، از روش تحقیق کیفی با رویکرد نظریه‌پردازی داده‌بنیاد و با تکیه بر مدل اشتراوس و کوربین^۱ (۱۹۹۷) استفاده کرده است. به عبارت دیگر، پژوهش حاضر با هدف درک عمیق‌تر از انگیزه‌ها، تجربیات و چالش‌های سرمایه‌گذاران ایرانی در حوزه سرمایه‌گذاری فرامرزی به‌ویژه در بخش مسکن صورت گرفته است. فرایند تحقیق شامل چند مرحله اصلی بود که با دقت دنبال شد:

نمونه‌گیری نظری: نمونه‌ها به صورت هدفمند و بر اساس نیاز پژوهش انتخاب شدند تا نظریه در حال شکل‌گیری غنی‌تر شود. میدان تحقیق شهر تبریز بود و مشارکت‌کنندگان شامل ۱۸ نفر بودند که تجاربی در زمینه سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن را داشتند و تعداد نمونه‌ها تا زمان اشباع نظری ادامه یافت، یعنی زمانی که داده‌های جدیدی در راستای توسعه نظریه به دست نیامد.

گردآوری داده‌ها: داده‌ها با استفاده از مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته جمع‌آوری شدند. سؤالات مصاحبه به صورت پویا طراحی شدند تا امکان بررسی انگیزه‌ها، تجربیات و چالش‌های سرمایه‌گذاران فراهم شود. مصاحبه‌ها به طور متوسط ۳۰ تا ۵۰ دقیقه طول کشیدند و پس از دریافت رضایت از مشارکت‌کنندگان، به صورت کامل پیاده‌سازی شدند.

تحلیل داده‌ها: تحلیل داده‌ها با استفاده از رویکرد کدگذاری سه‌مرحله‌ای اشتراوس و کوربین انجام شد. در مرحله نخست، کدگذاری باز، مفاهیم اولیه با دقت از داده‌های مصاحبه‌ها

1. Strauss & Corbin

استخراج شدند. در مرحله دوم، کدگذاری محوری، ارتباطات میان مفاهیم شناسایی شده بررسی شده و مقوله‌های اصلی که ساختار نظری تحقیق را تشکیل می‌دهند، تعیین شدند. در مرحله سوم، کدگذاری گزینشی انجام گرفت و مدل پارادایمی نهایی با توجه به روابط میان مقوله‌ها و با تأکید بر شرایط علی، زمینه‌ای، مداخله‌گر، راهبردها و پیامدها طراحی شد. این مراحل به طور مداوم با بازبینی داده‌ها و بررسی صحت مفاهیم انجام شد تا یک چارچوب نظری جامع و مستدل ارائه شود.

افزایش اعتبار و روایی: برای اطمینان از اعتبار و روایی نتایج، از چندین روش مکمل استفاده شد. در مرحله نخست، بازبینی مشارکت‌کنندگان انجام شد؛ به این صورت که تحلیل‌های اولیه با برخی از مشارکت‌کنندگان به اشتراک گذاشته شد تا صحت و دقت برداشت‌های پژوهشگر تأیید شود. در مرحله دوم، مقایسه مداوم داده‌ها به کار گرفته شد؛ بدین معنا که داده‌ها در مراحل مختلف تحلیل با یکدیگر مقایسه شدند تا الگوها و مفاهیم مرتبط با پدیده مورد مطالعه به درستی شناسایی شوند. علاوه بر این، بازنگری توسط همکاران پژوهشی نیز به عنوان یک ابزار کنترل کیفیت استفاده شد، به طوری که چند پژوهشگر مستقل دیگر تحلیل‌ها را مرور کرده و به بهبود استنباط‌های نهایی کمک کردند.

جدول ۱. اطلاعات جمعیت‌شناسی مشارکت‌کنندگان در تحقیق

متغیر	طبقه‌بندی	فراوانی
جنسیت	زن	۱
	مرد	۱۷
سن	۱۸-۳۰	۲
	۳۱-۴۰	۴
	۴۱-۷۰	۱۲
میزان تحصیلات	دیپلم	۹
	کارشناسی	۷
	تحصیلات تکمیلی	۲

یافته‌های پژوهش

همانطور که قبلاً اشاره شد، این پژوهش، با بهره‌گیری از روش گراند تئوری، به بررسی ابعاد مختلف پدیده سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن پرداخته است. یافته‌های حاصل از این تحقیق، نشان‌دهنده‌ی رابطه‌ی پیچیده‌ای میان وضعیت پدیده سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن و پیامدهای آن بر توسعه است. در ادامه، نتایج ارزیابی‌های میدانی و مصاحبه‌های انجام‌شده ارائه می‌شود که درک بهتری از ابعاد مختلف پدیده سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن به دست می‌دهد. در این راستا، جدول ۱ به کدهای باز مرحله دوم، متمرکز و هسته‌ای به دست آمده از مصاحبه‌های پاسخگویان درباره پدیده سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن اشاره می‌کند.

جدول ۲. کدهای پدیده سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن

کدهای باز	کدهای محوری	هسته
نوسانات بازار کار، تورم بالا، فقر و بیکاری، عدم اطمینان به آینده مالی	عدم امنیت اقتصادی داخلی	شرایط علی
نگرانی از کاهش ارزش پول، جستجوی سرمایه‌گذاری‌های امن، پیش‌بینی رشد بازارهای خارجی	حفظ ارزش دارایی‌ها در خارج	
کمک‌های مالی دولت‌ها، زیرساخت‌های قوی برای جذب سرمایه‌گذاری، مناطق ویژه برای سرمایه‌گذاران خارجی	تسهیلات و مشوق‌های دولتی خارجی	
محدودیت‌های سرمایه‌گذاری، حمایت‌های قانونی	قوانین و مقررات کشور مقصد	
نارضایتی از وضعیت اجتماعی موجود، افزایش نرخ مهاجرت، فشارهای اجتماعی و فرهنگی	نارضایتی از وضعیت سیاسی و اجتماعی داخلی	شرایط زمینه‌ای
قصه‌های موفقیت مالی، تبادل تجربیات مثبت، توسعه ارتباطات	تجربه‌های موفق مهاجران	
فرهنگی، افزایش اعتماد به نفس	دسترسی به اطلاعات در کشور مقصد	
منابع معتبر اطلاعاتی، آشنایی با سیستم حقوقی، دسترسی به مشاوره تخصصی، تحلیل رقبا، تحقیقات بازار	تجارب فرهنگی کشور مقصد	
برقراری روابط فرهنگی، پذیرش تنوع فرهنگی، تبادل فرهنگی	موانع تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران	شرایط مداخله‌گر
نگرانی از ریسک، تأثیر باورهای فرهنگی، تجربیات منفی گذشته، فشارهای اجتماعی	شبکه‌های اجتماعی گروه‌های حمایتی	
نقش خانواده در تصمیم‌گیری، تبادل تجربیات با دوستان، ایجاد		
گروه‌های حمایتی		
احتمال ریسک‌های ارزی، تغییرات سریع نرخ ارز	شوک ارزی و نرخ تبدیل	سرمایه‌گذاری
تأثیر رقابت بر قیمت‌ها، پیش‌بینی تحولات بازار، استراتژی‌های	رقابت با دیگر سرمایه‌گذاران	

هسته	کدهای محور	کدهای باز
پذیرش	راهبردها	تجربه مثبت از سرمایه‌گذاری، افزایش آگاهی و آموزش، تحریک به مهاجرت اقتصادی، هم‌پذیری فرهنگی، تسهیلات مالی و بانکی
مقاومت		نگرانی از عدم شفافیت، مقاومت در برابر تغییرات فرهنگی، تجربیات منفی گذشته، عدم اطمینان به آینده، هویت ملی و فرهنگی
کاهش سرمایه‌گذاری داخلی	پیامدها	کاهش پروژه‌های عمرانی، فقدان نوآوری، کاهش اشتغال، فرار مغزها
وابستگی به بازارهای خارجی		تأثیر بحران‌های بین‌المللی، کاهش قدرت چانه‌زنی، ضعف در تولید ملی
توزیع نابرابر ثروت		فزونی ثروت برگزیدگان، تضعیف طبقات متوسط، نقص در عدالت اجتماعی
تغییر در الگوهای مهاجرت		افزایش نرخ مهاجرت، فرار نخبگان اقتصادی، تغییر مقصدهای مهاجرت، مهاجرت موقت
کاهش انسجام اجتماعی		کاهش اعتماد اجتماعی، افزایش انزوا، کاهش ارتباطات اجتماعی
تغییر در الگوهای خانوادگی		خانواده‌های مهاجر، فاصله عاطفی، افزایش وابستگی به فناوری، چالش‌های تربیتی
تضعیف هویت ملی		نفوذ فرهنگ‌های بیگانه، تغییر در زبان و ادبیات، مشکلات هویتی
		در نسل‌های جدید
		گسترش فرهنگ مصرف‌گرایی، تضعیف ارزش‌های سنتی، تغییر در ارزش‌ها و باورها
		گسترش رویکردهای فردگرایانه
		ایجاد ارتباطات جدید، دسترسی به اطلاعات جهانی، تقویت شبکه‌های اجتماعی جدید
		ارتباطات مجازی، تبادل فرهنگی و هنری
تأثیر بر سیاست‌های کلان		بازنگری در سیاست‌های اقتصادی، نیاز به تصویب قوانین جدید، ضرورت بهبود زیرساخت‌ها
افزایش نارضایتی اجتماعی		کاهش اعتماد به دولت، تضعیف روابط دولت و مردم، ظهور جنبش‌های اجتماعی، تنش‌های اجتماعی

شرایط علی

در روش اشتراوس و کوربین (۱۹۹۷)، شرایط علی به عوامل یا رخدادهایی اشاره دارد که مستقیماً به وقوع پدیده‌ای که در مرکز تحقیق قرار دارد، منجر می‌شوند. این شرایط، علت‌هایی هستند که پدیده را تحت تأثیر قرار داده و زمینه‌ساز شکل‌گیری آن هستند. به طور خلاصه، شرایط علی توضیح می‌دهند که چرا یا چگونه یک پدیده خاص رخ داده است. در این راستا، کدهای مربوط به شرایط علی در این پژوهش عبارتند از:

عدم امنیت اقتصادی داخلی

عدم امنیت اقتصادی به شرایطی اشاره دارد که در آن ثبات مالی و اقتصادی در داخل کشور دچار نوسانات شدید می‌شود. این وضعیت می‌تواند شامل تورم بالا، کاهش ارزش پول ملی، نبود

سیاست‌های حمایتی مناسب از سرمایه‌گذاران داخلی، و بی‌ثباتی در بازارهای مالی باشد. به دلیل چنین عدم قطعیت‌هایی، شهروندان ایرانی ممکن است به دنبال فرصت‌های مطمئن‌تر و باثبات‌تری در بازارهای خارجی باشند تا بتوانند سرمایه خود را از نوسانات اقتصادی داخل کشور حفظ کنند. در نتیجه، سرمایه‌گذاری فرامرزی به عنوان یک استراتژی مقابله با ناامنی اقتصادی در داخل کشور تبدیل شده است. در این راستا، یک پاسخگوی ۴۲ ساله می‌گوید: «وضعیت اقتصادی درون ایران به هیچ وجه قابل پیش‌بینی نیست. در ایران هر روز ارزش پول کاهش پیدا می‌کند و نمی‌دانیم تا سال‌های آینده چه اتفاقی می‌افتد. به همین دلیل، من تصمیم گرفتم که به جای اینکه سرمایه‌ام را در داخل کشور به خطر بیندازم، در کشورهای دیگر که ثبات بیشتری دارند سرمایه‌گذاری کنم». همچنین یک پاسخگوی ۳۶ ساله می‌گوید: «چیزی که همیشه مرا آزار می‌دهد عدم اطمینان از آینده مالی من است. شرایط اقتصادی هر روز تغییر می‌کند و نمی‌دانم که آیا پس انداز فعلی من در آینده مناسب خواهد بود یا خیر... این نگرانی حتی بر تصمیمات مهم زندگی من مانند خرید خانه یا سرمایه‌گذاری در خارج از کشور هم تأثیر گذاشته است».

افزایش ارزش دارایی‌ها در خارج

کد افزایش ارزش دارایی‌ها به شرایطی اشاره دارد که شهروندان ایرانی با هدف ارتقاء ارزش سرمایه خود، به دنبال فرصت‌های سرمایه‌گذاری خارجی هستند. در شرایطی که بازارهای داخلی به دلیل نوسانات اقتصادی و کاهش ارزش پول ملی، ثبات و بازدهی لازم را برای سرمایه‌گذاری ندارند، افراد به سرمایه‌گذاری در بخش‌هایی نظیر مسکن در کشورهای دیگر روی می‌آورند. این استراتژی به آنها کمک می‌کند تا از ارزش سرمایه خود حفاظت کنند و حتی با توجه به ثبات بیشتر بازارهای خارجی، ارزش دارایی‌هایشان را افزایش دهند. در این راستا، یک پاسخگوی ۳۵ ساله استدلال می‌کند: «من نمی‌خواستم ارزش سرمایه‌ام را تضعیف کنم... حتی متوجه شدم که در برخی از جوامع دیگر بازار مسکن بسیار پایدار است، خرید و فروش جریان دارد و قیمت‌ها مرتباً رشد می‌کند. به همین دلیل، فکر کردم که با سرمایه‌گذاری در مسکن خارج از کشور هم می‌توانم از سرمایه‌ام حفاظت کنم و هم ارزش دارایی خودم را افزایش دهم». همچنین یک پاسخگوی ۵۰ ساله می‌گوید: «ارزش بازارهای مسکن در خارج از کشور به دلایل مختلف در حال رونق هستند... تقاضای بالا برای خانه در برخی کشورها نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری در این بخش می‌تواند سودمند باشد و همین جور پیش‌بینی‌ها بود که باعث شد تا با وجود ریسک‌های موجود، به سمت این بازارها کشیده شوم».

تسهیلات و مشوق‌های دولتی خارجی

کد تسهیلات و مشوق‌های دولتی به سیاست‌ها و برنامه‌های حمایتی اشاره دارد که توسط دولت‌های کشورهای مقصد ارائه می‌شود تا سرمایه‌گذاران خارجی را جذب کنند. این تسهیلات

می‌تواند شامل تخفیف‌های مالیاتی، وام‌های کم‌بهره، اجازه اقامت برای سرمایه‌گذاران، و همچنین تضمین‌های حقوقی و مالی برای حفاظت از سرمایه‌ها باشد. چنین مشوق‌هایی برای ایرانیانی که به دنبال فرصت‌های بهتر سرمایه‌گذاری هستند، جذابیت دارد، چراکه به آنها اطمینان می‌دهد سرمایه‌گذاری آنها تحت شرایط باثبات و حمایت‌های دولتی قرار دارد. در این راستا، یک پاسخگوی ۴۶ ساله می‌گوید: «این به دلیل آن است که کشوری که در آن سرمایه‌گذاری کرده‌ام، مشوق‌های مالیاتی بسیاری ارائه می‌دهد و حتی به صاحبان سرمایه مجوزهای اقامت بلندمدت اعطا می‌کند. همه این‌ها به من احساس امنیت و اعتماد بیشتری برای سرمایه‌گذاری داده است». همچنین یک پاسخگوی ۴۰ ساله می‌گوید: «برخی از شهرها مانند استانبول شرایط بسیار مطلوبی را برای سرمایه‌گذاران خارجی ایجاد می‌کنند. این شهرها دارای زیرساخت‌های توسعه یافته‌ای هستند ... مخصوصاً با حضور در چنین شهرهایی، احساس اطمینان بیشتری کرده‌ام که سرمایه‌گذاری من در محیط خوبی انجام شده است».

قوانین و مقررات کشور مقصد

کد قوانین و مقررات محلی به تأثیر مستقیم چارچوب‌های قانونی و مقرراتی در کشورهای مقصد بر روی تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران خارجی اشاره دارد. این قوانین می‌تواند شامل محدودیت‌ها یا تسهیلاتی در حوزه مالکیت، مالیات، و حقوق سرمایه‌گذاران خارجی باشد. در برخی کشورها، قوانین محلی از سرمایه‌گذاران خارجی با ارائه مشوق‌های قانونی مانند معافیت‌های مالیاتی و شرایط آسان برای اخذ مالکیت حمایت می‌کنند. در مقابل، برخی قوانین سخت‌گیرانه نیز می‌توانند سرمایه‌گذاری را دشوارتر کنند. تصمیم سرمایه‌گذاران ایرانی برای ورود به بازارهای مسکن خارجی به شدت تحت تأثیر این قوانین و مقررات محلی قرار دارد. در این راستا، یکی از پاسخگویان ۶۵ ساله می‌گوید: «... یکی از دلایل مهمی که من این کشور را انتخاب کردم، قوانین خوبی بود که برای سرمایه‌گذاران خارجی وجود داشت. برای مثال، می‌توانم به راحتی ملک بخرم، حتی برخی مشوق‌های مالیاتی هم وجود داشت که سرمایه‌گذاری در این کشور را برایم راحت‌تر و جذاب‌تر کرد. این جور قوانین به من احساس اطمینان داد که واقعا جای خوبی دارم سرمایه‌گذاری می‌کنم». همچنین یک پاسخگوی ۳۹ ساله می‌گوید: «می‌خواستم در کشورهای دیگر هم سرمایه‌گذاری کنم اما نمیدانستم چه جوری و در چه حوزه‌ای. مقررات پیچیده کشورهای دیگر تصمیم‌گیری را دشوارتر می‌کرد. اما، مشاوره با متخصصان به من کمک کرد تا با آشنا شدن با قوانین آنها مسیر درست را پیدا کنم، و اینطور بود که به حوزه مسکن گرایش پیدا کردم».

نارضایتی از وضعیت سیاسی و اجتماعی داخلی

کد تحولات سیاسی و اجتماعی به تغییرات و نارضایتی‌های عمومی از وضعیت سیاسی و اجتماعی داخل کشور اشاره دارد که باعث می‌شود شهروندان به دنبال راه‌های جدید برای حفظ

امنیت مالی و اجتماعی خود باشند. فشارهای سیاسی، بی‌ثباتی اجتماعی، محدودیت‌های قانونی و اقتصادی، و کاهش اعتماد عمومی به سیاست‌های داخلی، افراد را به سمت سرمایه‌گذاری در کشورهای دیگر سوق می‌دهد. این تحولات می‌تواند به‌عنوان یک محرک کلیدی عمل کند که افراد را وادار می‌کند تا به دنبال فرصت‌های بهتر در بازارهای خارجی باشند، به‌ویژه در بخش‌هایی مثل مسکن که پایدارتر و سودآورتر به نظر می‌رسند. در این راستا، یک پاسخگوی ۴۹ ساله می‌گوید: «ارضایتی از وضعیت سیاسی موجود کشور یکی از دلایل اصلی‌ای بود که من به فکر سرمایه‌گذاری در کشورهای دیگر افتادم. محدودیت‌ها و بی‌ثباتی‌های داخل کشور باعث شد که حداقل من نتوانم به آینده اقتصادی خودم اطمینان داشته باشم. از طرف دیگر، دیدم که در کشورهای دیگر زمینه بهتری برای سرمایه‌گذاری و پیشرفت اقتصادی وجود دارد. به همین دلیل تصمیم گرفتم در بخش مسکن خارج از ایران سرمایه‌گذاری کنم». یا یک پاسخگوی ۴۴ ساله می‌گوید: «من اصلاً قصد نداشتم در یک کشور دیگر سرمایه‌گذاری کنم، اما وقتی وضعیت کشور را می‌دیدم، اعتماد خودم را از دست می‌دادم. برای همین تصمیم گرفتم که در کشور دیگری هم سرمایه‌گذاری کنم».

شرایط زمینه‌ای

در روش اشتراوس و کوربین (۱۹۹۷)، شرایط زمینه‌ای به مجموعه‌ای از عوامل یا شرایط محیطی اشاره دارد که بر وقوع یا شکل‌گیری پدیده تأثیر می‌گذارند. این شرایط به صورت غیرمستقیم و از طریق تأثیرگذاری بر نحوه واکنش و تعامل افراد یا سازمان‌ها با پدیده، نقش دارند. در این راستا، کدهای مربوط به شرایط زمینه‌ای عبارت بودند از:

تجربه‌های موفق مهاجران

کد تجربه‌های موفق مهاجران به تأثیر داستان‌ها و تجربه‌های موفق ایرانیانی اشاره دارد که در کشورهای دیگر در بخش مسکن سرمایه‌گذاری کرده‌اند. این تجربه‌ها به‌عنوان الگویی برای دیگران عمل می‌کنند و با ارائه نمونه‌های ملموس از سودآوری و افزایش ارزش دارایی‌ها در کشورهای مقصد، انگیزه‌ی بیشتری برای سرمایه‌گذاری فرامرزی ایجاد می‌کنند. شنیدن این داستان‌های موفق از طریق دوستان، آشنایان، یا شبکه‌های اجتماعی باعث می‌شود که افراد بیشتری تمایل پیدا کنند تا سرمایه خود را از ایران به بازارهای خارجی منتقل کنند. در این راستا، یک پاسخگوی ۵۰ ساله می‌گوید: «وقتی دیدم چند نفر از دوستان و آشنایانم که سال‌ها پیش به خارج از کشور مهاجرت کرده بودند، در بخش مسکن سرمایه‌گذاری کرده و سود خوبی هم به دست آورده‌اند، تحت تأثیر قرار گرفتم. آنها توانسته بودند در مدت کوتاهی ارزش سرمایه خودشان را چند برابر کنند. دیدن چنین افرادی باعث شد که من هم به فکر سرمایه‌گذاری در

خارج بیفتم». همچنین یک پاسخگوی ۳۷ ساله در این زمینه می‌گوید: «وقتی در سال‌های اخیر به افزایش مهاجرت و تمایل مردم برای زندگی در کشورهای دیگر نگاه می‌کردم، باعث می‌شد تا ذهنیتم درباره خرید مسکن در خارج از کشور هم تغییر کند... بعد از مدتی که فکر کردم همین چیزها باعث شد تا تصور کنم داشتن یک خانه در کشوری دیگر مهم است».

دسترسی به اطلاعات کشور مقصد

کد دسترسی به اطلاعات به اهمیت وجود منابع و کانال‌های اطلاعاتی مناسب برای سرمایه‌گذاران اشاره دارد که به آن‌ها درک بهتری از بازارهای مسکن خارجی می‌دهد. این اطلاعات می‌تواند از طریق مشاوران املاک، اینترنت، شبکه‌های اجتماعی، یا تجربیات دیگر سرمایه‌گذاران به دست آید. دسترسی به اطلاعات معتبر و به‌روز، به سرمایه‌گذاران کمک می‌کند تا تصمیمات آگاهانه‌ای در مورد خرید مسکن در کشورهای دیگر بگیرند و از خطرات احتمالی جلوگیری کنند. اطلاعات کامل در مورد روند بازار، قوانین محلی، و فرصت‌های موجود، از عوامل مهم برای موفقیت در سرمایه‌گذاری فرامرزی است. در این راستا، یک پاسخگوی ۴۷ ساله می‌گوید: «من به برخی از وبسایت‌های معتبر املاک که اطلاعات قابل اعتمادی درباره بازارهای مسکن آن کشورها ارائه می‌دادند، مراجعه کردم. علاوه بر این، گاهی اوقات با مشاوران املاک آن کشورها صحبت می‌کردم. همچنین به تجربیات دوستان و هموطنانم که قبلاً سرمایه‌گذاری کرده بودند، گوش دادم. همه این اطلاعات تا حدی به من در درک بازار و تصمیم‌گیری کمک کرد». همچنین یک پاسخگوی ۵۵ ساله می‌گوید: «... قبل از همه، من بازار آن کشور را تحلیل کردم که کدام مناطق پتانسیل رشد بهتری دارند و مقررات خرید و فروش چیست. من به برخی از همکاران که قبلاً در ترکیه خانه خریده بودند رجوع کردم و بعد از اینکه اطلاعاتم زیاد شد تصمیم به خرید گرفتم».

موانع تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران

کد عوامل روانشناختی به تأثیر نگرش‌ها، ترس‌ها و انتظارات فردی سرمایه‌گذاران بر روی تصمیمات سرمایه‌گذاری آنها اشاره دارد. این عوامل می‌توانند به طور قابل توجهی بر نحوه تحلیل و ارزیابی فرصت‌های سرمایه‌گذاری تأثیر بگذارند. به عنوان مثال، ترس از شکست یا از دست دادن سرمایه می‌تواند موجب احتیاط بیش از حد یا حتی عدم سرمایه‌گذاری شود. از سوی دیگر، اطمینان به آینده اقتصادی و خوش‌بینی درباره سودآوری سرمایه‌گذاری‌ها می‌تواند باعث تشویق افراد به ورود به بازارهای جدید شود. به طور کلی، درک صحیح از عوامل روانشناختی می‌تواند به سرمایه‌گذاران کمک کند تا تصمیمات بهتری اتخاذ کنند و ریسک‌های خود را مدیریت کنند. در این راستا، یک پاسخگوی ۳۵ ساله می‌گوید: «اولین باری که به خرید ملک در خارج از کشور فکر کردم، ترس زیادی بر من غلبه کرد. این موضوع نگرانی بزرگی برای من بود

و با تمام اضطرابی که داشتم، مجبور شدم زمان زیادی را صرف فکر کردن و تحقیق کنم. با این حال، دیدن تجربیات مثبت بسیاری از افراد و اینکه چگونه برخی از آن‌ها به موفقیت‌های بزرگی دست یافته بودند، به من اطمینان خاطر داد و در نهایت تصمیم خود را گرفتم». همچنین یک پاسخگوی ۴۲ ساله می‌گوید: «احساس می‌کردم اطرافیانم مدام در مورد موفقیت خود در سرمایه‌گذاری خارجی صحبت می‌کردند و من هم احساس می‌کردم که حتما باید کاری انجام دهم. حتی اگرچه چندان مطمئن نبودم و از این کار اولش واهمه داشتم، ولی این فشاری بود که من را وادار کرد تا به این سمت کشیده بشوم».

تجارب فرهنگی در کشور مقصد

کد تجارب فرهنگی به تعاملات و هم‌جواری فرهنگی با کشورهای مقصد اشاره دارد که به ایجاد اعتماد و شناخت بهتر از آن جوامع کمک می‌کند. مهاجران ایرانی که پیشتر در کشورهای دیگر ساکن شده‌اند یا ارتباطاتی با آن جوامع دارند، معمولاً تجارب فرهنگی موفق‌تری را گزارش می‌کنند که این موضوع می‌تواند سرمایه‌گذاران دیگر را ترغیب کند تا در آن کشورها سرمایه‌گذاری کنند. آشنایی با زبان، آداب و رسوم، و فرهنگ آن کشورها، از موانع فرهنگی کاسته و احساس راحتی و اطمینان بیشتری برای سرمایه‌گذاری ایجاد می‌کند. در این راستا، یک پاسخگوی ۳۹ ساله می‌گوید: «چندین سال در ترکیه زندگی کرده‌ام و با فرهنگ و سبک زندگی و زبان مردمش آشنا هستم. این تجربه به من کمک کرد تا نسبتاً حس بهتری نسبت به آن کشور داشته باشم. زبان‌شان را می‌دانم و می‌دانم چطور باید با مردم محلی آنجا ارتباط برقرار کنم. همین امر باعث شد که با اعتماد بیشتری وارد بازار مسکن آن کشور شوم». در این ارتباط یک پاسخگوی ۴۴ ساله می‌گوید: «وقتی با افرادی که مهاجرت کرده‌اند صحبت می‌کنم چیزهای زیادی یاد می‌گیرم. آنها به من دیدگاهی در مورد چگونگی تصمیم‌گیری خوب ارائه می‌دادند. مثلاً، یکی از دوستان به من گفت که چگونه در ترکیه مدیریت مالی انجام می‌دهند و ... بعد از مدتی تصمیم گرفتم یک مسافرتی به این کشور داشته باشم... اینجوری بود که تدریجاً افکارم را کاملاً عوض شد ... و تصمیم به سرمایه‌گذاری در آنکارا گرفتم».

شبکه‌های اجتماعی و خانوادگی

کد شبکه‌های اجتماعی و خانوادگی به تأثیر روابط اجتماعی و خانوادگی در تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری فرامرزی اشاره دارد. ارتباط با دوستان، اعضای خانواده، و شبکه‌های اجتماعی که تجربه یا اطلاعاتی درباره کشورهای مقصد دارند، می‌تواند منبعی ارزشمند برای کسب اطلاعات و تجربیات باشد. این شبکه‌ها نه تنها از لحاظ اطلاعاتی، بلکه از لحاظ حمایتی نیز نقش مؤثری در ترغیب سرمایه‌گذاران دارند. اگر فردی در خانواده یا دوستان تجربه موفق‌تری در سرمایه‌گذاری داشته باشد، این امر می‌تواند اعتماد و تمایل دیگران برای ورود به بازارهای مشابه را افزایش

دهد. در این راستا یک پاسخگوی ۳۸ ساله می‌گوید: «یکی از دوستانم چند سال پیش در املاک مختلفی در ترکیه سرمایه‌گذاری کرد و واقعاً این سرمایه‌گذاری برای او بسیار موفقیت‌آمیز بود. او اطلاعات مفیدی در این زمینه به من ارائه داد. این گروه از دوستانم مرا تشویق کردند تا تصمیم نهایی خود را بگیرم و با حمایت آن‌ها توانستم وارد بازار املاک آن کشور شوم». یک پاسخگوی ۳۴ ساله دیگر در این زمینه استدلال می‌کند: «برخی از دوستان و آشنایان از سبک زندگی، مقررات و حتی فرصت‌هایی که در آن کشورها در انتظارشان است صحبت می‌کردند. مثلاً، یکی از دوستان شیوه‌های سرمایه‌گذاری خود در بخش مسکن کشور ترکیه را توضیح داد و این به طور کامل تفکر من را تغییر داد».

شرایط مداخله‌گر

در روش اشتراوس و کوربین (۱۹۹۷)، شرایط مداخله‌گر به عواملی اشاره دارد که فرآیند تعاملات را تحت تأثیر قرار می‌دهند و می‌توانند اثرات شرایط علی و زمینه‌ای را تعدیل یا تغییر دهند. این شرایط باعث تقویت، تضعیف یا تغییر روند و نتایج پدیده می‌شوند. در این زمینه، کدهای مستخرج شده عبارتند از:

شوک ارزی و نرخ تبدیل

کد نوسانات ارز و نرخ تبدیل به تأثیر تغییرات در نرخ ارز و نرخ تبدیل پول بر تصمیمات سرمایه‌گذاری فرامرزی اشاره دارد. نوسانات ارز می‌تواند بر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها تأثیرات مثبت یا منفی بگذارد و ریسک‌هایی را برای سرمایه‌گذاران به همراه داشته باشد. برای ایرانیانی که به دنبال خرید مسکن در کشورهای دیگر هستند، تغییرات نرخ ارز می‌تواند به کاهش یا افزایش هزینه‌های سرمایه‌گذاری منجر شود. این نوسانات همچنین بر توانایی آن‌ها برای انتقال پول و مدیریت سرمایه نیز تأثیرگذار است. بنابراین، بسیاری از سرمایه‌گذاران پیش از ورود به بازارهای خارجی، وضعیت نوسانات ارز را دقیقاً تحلیل می‌کنند. در این راستا، یک پاسخگوی ۴۲ ساله می‌گوید: «وقتی ارزش ریال کاهش می‌یابد، خرید ملک در خارج از کشور بسیار گران‌تر می‌شود. بنابراین، من باید نسبت به نرخ ارز دلار و لیر و نوسانات ارزی بسیار حساس باشم تا تصمیم بگیرم که آیا در این لحظه سرمایه‌گذاری کنم یا خیر؟». همچنین یک پاسخگوی ۳۸ از چشم‌اندازی دیگر می‌گوید: «زمانی بود که ارزش لیر ترکیه به یکباره به طرز چشمگیری کاهش یافته بود که فرصت طلایی برای من پیش آمد. به ریال ایران قیمت ملک در ترکیه بسیار مناسب‌تر از قبل شد و تصمیم گرفتم که سرمایه‌گذاری خود را در این زمینه انجام دهم».

رقابت با دیگر سرمایه‌گذاران

کد رقابت با دیگر سرمایه‌گذاران به چالش‌هایی اشاره دارد که سرمایه‌گذاران ایرانی در مواجهه با سایر سرمایه‌گذاران در بازارهای مسکن کشورهای مقصد با آن روبه‌رو می‌شوند. این رقابت

می‌تواند ناشی از افزایش تعداد سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی باشد که در جستجوی فرصت‌های مشابه هستند. رقابت شدید ممکن است منجر به افزایش قیمت‌ها، کاهش فرصت‌های مناسب، و فشار بیشتری برای ارائه پیشنهادات بهتر از سوی سرمایه‌گذاران شود. همچنین، احساس این رقابت نیز برای سرمایه‌گذاران اهمیت زیادی دارد، زیرا این احساس می‌تواند باعث شود تا تصمیمات بهتری در خصوص زمان و مکان سرمایه‌گذاری یا عدم سرمایه‌گذاری اتخاذ کنند. در این راستا، یک پاسخگوی ۴۶ ساله می‌گوید: «وقتی در نهایت بازار املاک ترکیه را به دقت بررسی کردم، به این نتیجه رسیدم که بسیاری از سرمایه‌گذاران دیگر نیز از کشورهای مختلف در حال خرید هستند. بنابراین، سطح قیمت‌ها به دلیل چنین رقابتی بالا بود و اگر می‌خواستم فرصت‌های خوب را به دست بیاورم، باید سریع اقدام می‌کردم». این مصاحبه نشان می‌دهد که بازار املاک ترکیه به دلیل حضور گسترده سرمایه‌گذاران خارجی، حوزه‌ای به شدت رقابتی و پرشتاب است و این رقابت باعث افزایش قیمت‌ها شده و بنابراین فرصت‌های مناسب سرمایه‌گذاری نیازمند تصمیم‌گیری سریع هستند، زیرا تأخیر می‌تواند به از دست رفتن امکان خرید با قیمت مطلوب منجر شود.

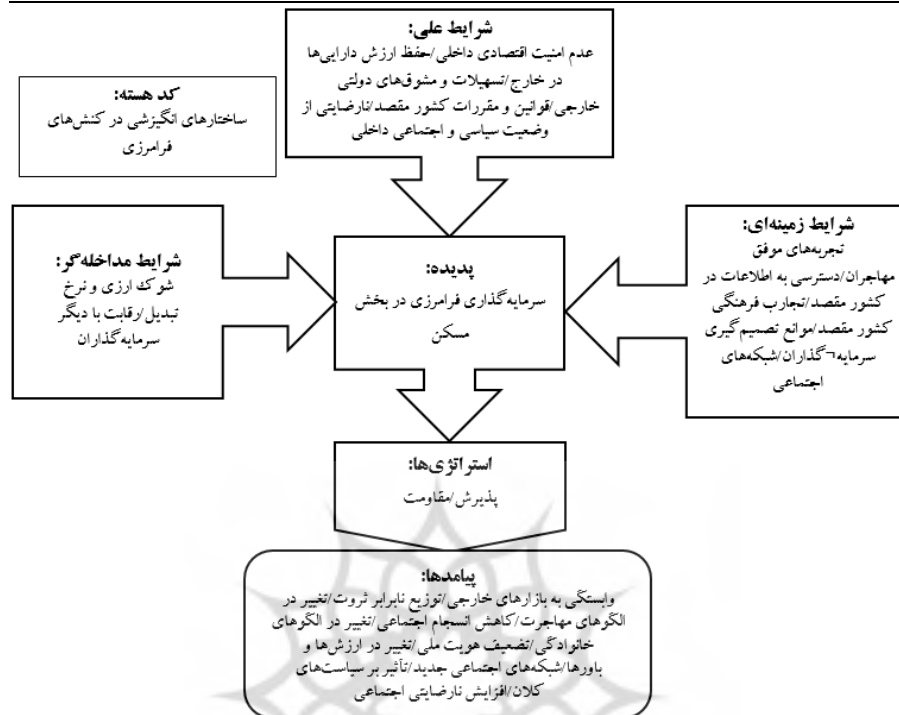
کد هسته: ساختارهای انگیزشی در کنش‌های فرامرزی

کد هسته ساختارهای انگیزشی در کنش‌های فرامرزی به بررسی عواملی می‌پردازد که منجر به ایجاد و شکل‌گیری انگیزه‌های سرمایه‌گذاران ایرانی برای انجام فعالیت‌های اقتصادی در خارج از مرزها می‌شود. این ساختارها می‌توانند شامل عوامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی باشند که هر یک به نوبه خود تأثیر مستقیمی بر تصمیم‌گیری‌های فرامرزی دارند. به عنوان مثال، نوسانات اقتصادی داخلی، عدم اطمینان نسبت به آینده اقتصادی کشور، و به‌دست آوردن فرصت‌های بهتر برای سرمایه‌گذاری در بازارهای بین‌المللی از جمله انگیزه‌های اصلی برای ورود به کنش‌های فرامرزی هستند. علاوه بر این، تجربیات موفق دیگر سرمایه‌گذاران و تأثیرات مثبت شبکه‌های اجتماعی و خانوادگی می‌توانند به شکل‌گیری این انگیزه‌ها کمک کنند و اعتماد به نفس لازم برای اقدام در بازارهای جدید را فراهم نمایند. از سوی دیگر، درک ساختارهای انگیزشی نیز به تحلیل بهتر رفتارهای سرمایه‌گذاران در بازارهای بین‌المللی کمک می‌کند. این تحلیل می‌تواند شامل بررسی چگونگی تأثیر انگیزه‌های فردی بر روند تصمیم‌گیری و ارزیابی ریسک‌ها باشد. با شناخت عمیق‌تر این ساختارها، می‌توان به توسعه سیاست‌های حمایتی و مشاوره‌ای در راستای تسهیل سرمایه‌گذاری‌های فرامرزی پرداخت و به سرمایه‌گذاران کمک کرد تا با آگاهی بیشتری به بازارهای جدید ورود کنند. به طور کلی، ساختارهای انگیزشی در کنش‌های فرامرزی نه تنها به تبیین انگیزه‌های فردی می‌پردازد، بلکه زمینه‌ساز تحلیل‌های

اجتماعی و اقتصادی گسترده‌تری نیز خواهد بود که می‌تواند به بهبود فرآیند سرمایه‌گذاری و توسعه اقتصادی در سطح کلان کمک کند.

بحث و نتیجه‌گیری

در پژوهش حاضر با استفاده از رویکردهای نظری متنوع به تحلیل پدیده سرمایه‌گذاری فرامرزی در بخش مسکن توسط شهروندان تبریز پرداخته شده است. یافته‌ها در بخش‌های شرایط علی نشان می‌دهد که عوامل کلان اقتصادی از قبیل عدم امنیت اقتصادی، حفظ ارزش دارایی‌ها، تسهیلات و مشوق‌های دولتی، تجربه‌های موفق مهاجران و تحولات سیاسی و اجتماعی به‌عنوان محرک اصلی در تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران مورد توجه قرار گرفته‌اند. بر اساس نظریه‌های کینز (۲۰۱۸)، لوکاس (۱۹۹۰) و کروگمن (۱۹۸۰)، این عوامل شامل انتظارات روان‌شناختی، بازده اقتصادی بلندمدت، و زیرساخت‌های قوی در کشور مقصد هستند و سرمایه‌گذاران تحت تأثیر این شرایط به دنبال فرصت‌هایی برای بهره‌مندی از مزایای اقتصادی و کاهش ریسک‌ها هستند، در حالی که نقش انگیزه‌های روانی و انتظارات درباره ثبات اقتصادی نیز از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. کدهای قوانین و مقررات کشور مقصد، دسترسی به اطلاعات، تجارب فرهنگی و شبکه‌های اجتماعی در شرایط زمینه‌ای عمده‌تاً شامل ساختارهای اجتماعی و فرهنگی کشور مقصد است. در این راستا، نظریه‌پردازانی چون فلوریدا (۲۰۱۹) و لومان (۱۹۹۵) بر اهمیت نهادهای اجتماعی، نیروی کار خلاق، و ساختارهای فرهنگی در جذب سرمایه تأکید کرده‌اند. محیط‌های فرهنگی جذاب و متنوع، همراه با نهادهای محلی کارآمد، می‌توانند به عنوان عواملی تأثیرگذار در تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران عمل کنند. این محیط‌ها اغلب برای نیروی کار خلاق و سرمایه‌گذاران خارجی که به دنبال فرصت‌های جدید هستند، جاذبه دارند و به‌عنوان یک زمینه مهم برای تسهیل سرمایه‌گذاری شناخته می‌شوند. سرانجام کدهای نوسانات ارز و نرخ تبدیل، رقابت با دیگر سرمایه‌گذاران و عوامل روانشناختی به عنوان شرایط مداخله‌گر، بر نقش فناوری‌های نوین و نهادهای تأکید می‌کند. در این ارتباط، کاستلز (۲۰۱۱) و لاتور (۲۰۲۳) بر این باورند که فناوری‌های ارتباطی و شبکه‌های جهانی به‌عنوان عواملی غیرمادی در تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران نقش دارند. همچنین، نای (۲۰۰۹) و پولانی (۲۰۲۴) تأکید دارند که سیاست‌های دولتی و قدرت نرم کشورها در جذب یا جلوگیری از سرمایه‌گذاری‌های فرامرزی تأثیر مستقیم دارند و سیاست‌های پایدار و تنظیم بازارهای مالی از طریق نهادهای دولتی می‌توانند نقش بسزایی در جذب سرمایه‌های خارجی ایفا کنند.



شکل ۱. مدل پارادایمی نهایی پژوهش

نتایج در بخش استراتژی‌ها در مدل پارادایمی نشان می‌دهد که استراتژی‌های پذیرش و مقاومت، دو راهبرد اصلی مشارکت‌کنندگان تحقیق بوده است. در استراتژی پذیرش، سرمایه‌گذاران با درک فرصت‌های مثبت و موفقیت‌های موجود در کشورهای دیگر، تمایل دارند تا از شرایط موجود در کشور مبدأ فاصله گرفته و به بهره‌مندی از مزایای بازارهای بین‌المللی بپردازند. تجربه مثبت از سرمایه‌گذاری‌های موفق در خارج و دسترسی به تسهیلات مالی و بانکی مناسب، انگیزه‌های قوی برای مهاجرت اقتصادی و پذیرش فرهنگ‌های جدید فراهم می‌کند. بر اساس نظریه‌های اقتصادی مانند کینز (۲۰۱۸)، لوکاس (۱۹۹۰)، این رویکرد با هدف کسب بازده اقتصادی بلندمدت و افزایش آگاهی در زمینه سرمایه‌گذاری‌های فرامرزی شکل می‌گیرد. این دسته از سرمایه‌گذاران تمایل به یادگیری و آموزش بیشتر دارند و از هم‌پذیری فرهنگی استقبال می‌کنند، زیرا به دنبال هم‌زیستی موفق با فرهنگ‌های کشورهای مقصد هستند. بنابراین، پذیرش در این زمینه به عنوان یک واکنش منطقی و سودآور به فرصت‌های خارجی قابل تحلیل است. در مقابل، استراتژی مقاومت به واسطه نگرانی‌های عمیق نسبت به عدم شفافیت بازارهای خارجی و تهدیداتی که جهانی‌سازی بر هویت ملی و فرهنگی تحمیل می‌کند، شکل می‌گیرد. تجربه‌های منفی گذشته و عدم اطمینان به پایداری بازارهای خارجی به عنوان عوامل بازدارنده برای این

سرمایه‌گذاران عمل می‌کند. نظریه‌پردازانی مانند پولانی (۲۰۲۴) بر اهمیت محافظت از هویت فرهنگی تأکید دارند و این دسته از افراد تمایل دارند تا از سرمایه‌گذاری‌های خارجی پرهیز کنند تا از هویت ملی خود محافظت کنند. همچنین، مقاومت در برابر تغییرات فرهنگی و احساس تعلق به سنت‌های ایرانی مانع از پذیرش فرهنگ کشورهای دیگر می‌شود. این رویکرد بیشتر به سوی تقویت هویت داخلی و تردید نسبت به تغییرات سریع جهانی‌سازی متمایل است و نقش عوامل روانی و اجتماعی در آن برجسته است.

نتایج پژوهش در بخش پیامدهای مدل پارادایمی نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری فرامرزی ایرانیان در بخش مسکن، می‌تواند باعث کاهش سرمایه‌گذاری داخلی شود. این یافته با تحلیل‌های پیکتی (۲۰۱۷) که به نقش نابرابری اقتصادی و تجمع سرمایه در مناطق خاص اشاره می‌کند، تطابق دارد. کاهش سرمایه‌گذاری داخلی به تضعیف اقتصاد ملی منجر شده و رشد اقتصادی را کند کرده است. همچنین بر اساس نظریه‌های کینز (۲۰۱۸) و هاروی (۲۰۰۲)، کاهش سرمایه‌گذاری داخلی می‌تواند به ضعف در توسعه زیرساخت‌ها و محدود شدن نوآوری در اقتصاد داخلی بینجامد. دومین پیامد سرمایه‌گذاری‌های فرامرزی در حوزه مسکن وابستگی به بازارهای خارجی است که این وابستگی، اقتصاد ملی را در مقابل تحولات بین‌المللی آسیب‌پذیرتر می‌کند و این موضوع با نظریات والرشتاین (۲۰۱۱) و پولانی (۲۰۲۴) که بر خطرات وابستگی اقتصادی به نظام جهانی و تأثیر سیاست‌های دولتی بر تنظیم بازار تأکید دارند، هم‌راستا است. چنین وابستگی‌ای می‌تواند به کاهش استقلال اقتصادی دولت و افزایش کنترل قدرت‌های خارجی بر منابع مالی کشور منجر شود. سوم اینکه، این پدیده همچنین منجر به توزیع نابرابر ثروت در جامعه شده است چرا که سرمایه‌گذاری‌های فرامرزی عمدتاً توسط قشر مرفه جامعه انجام می‌شود که به فرصت‌های سرمایه‌گذاری بین‌المللی دسترسی دارند و این امر شکاف طبقاتی را عمیق‌تر کرده و گروه‌های کم‌درآمد را بیشتر به حاشیه رانده است. پژوهش‌های قبلی مانند مطالعه لیو و گرن (۲۰۱۸) نیز به این نکته اشاره کرده‌اند که سرمایه‌گذاری فرامرزی می‌تواند نابرابری‌های اجتماعی را تقویت کند. چهارمین پیامد سرمایه‌گذاری فرامرزی پیامدهای اجتماعی است و تغییر در الگوهای مهاجرت، که منجر به مهاجرت نخبگان و افراد مرفه به کشورهای دیگر شده است، نیز با نظریات کاستلز (۲۰۱۱) در رابطه با نقش شبکه‌های جهانی در تشدید مهاجرت و تضعیف انسجام اجتماعی، هماهنگ است. همچنین، مهاجرت این گروه‌ها باعث کاهش انسجام اجتماعی در داخل کشور شده و افزایش نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی را در پی داشته است که در نهایت به افزایش نارضایتی اجتماعی منجر می‌شود. از سوی دیگر، پیامدهای فرهنگی این نوع سرمایه‌گذاری‌ها نیز چشمگیر است. تغییر در الگوهای خانوادگی و ظهور شبکه‌های اجتماعی جدید، تحولات عمده‌ای در ارزش‌ها و باورهای فرهنگی جامعه به وجود آورده است. در این راستا، بر اساس نظریه باومن (۲۰۱۳) در عصر مدرنیته سیال، تغییرات

فرهنگی ناشی از جهانی شدن می‌تواند هویت ملی را تضعیف کرده و نقش‌های اجتماعی را بازتعریف کند و این تغییرات، تحت تأثیر تعاملات گسترده با فرهنگ‌های خارجی و جهانی شدن، هویت ملی را تضعیف کرده است. بنابراین، یافته‌های این پژوهش تأییدکننده نظریات پیشین در زمینه تأثیرات اجتماعی و اقتصادی سرمایه‌گذاری‌های فرامرزی است و نشان می‌دهد که این تغییرات نه تنها در سطح فردی و اجتماعی، بلکه در سطح سیاست‌های کلان نیز تأثیرگذار بوده است و این نتایج لزوم بازنگری در سیاست‌های اقتصادی و اجتماعی کلان برای مدیریت بهتر این پدیده را برجسته می‌کند. در این راستا، برخی از پیشنهادات برای حل پیامدهای منفی سرمایه‌گذاری ایرانیان در حوزه مسکن عبارتند از:

۱. بازنگری سیاست‌های اقتصادی داخلی: افزایش امنیت اقتصادی با ایجاد ثبات در بازار، کاهش تورم، و ارائه مشوق‌های مالیاتی برای سرمایه‌گذاران داخلی.
۲. ایجاد بسترهای حمایتی داخلی: تسهیل سرمایه‌گذاری در بخش مسکن داخلی از طریق ایجاد زیرساخت‌های قوی، کاهش موانع بوروکراتیک، و ارائه تسهیلات مالی.
۳. تقویت زیرساخت‌های قانونی و حقوقی: اصلاح قوانین داخلی برای حمایت از سرمایه‌گذاران و کاهش خروج سرمایه از کشور.
۴. افزایش شفافیت اطلاعاتی: ایجاد پایگاه‌های داده رسمی و مشاوره تخصصی برای سرمایه‌گذاران داخلی به منظور آگاه‌سازی از فرصت‌های داخلی.
۵. توسعه ابزارهای نظارتی بر سرمایه‌گذاری فرامرزی: ایجاد قوانین سخت‌گیرانه‌تر برای نظارت بر خروج سرمایه و کنترل تأثیرات منفی آن بر اقتصاد ملی.
۶. برنامه‌های فرهنگی و هویتی: تقویت هویت ملی و آگاهی‌بخشی به افراد در خصوص پیامدهای فرهنگی و اجتماعی سرمایه‌گذاری فرامرزی.

منابع

- فردای اقتصاد. (۱۴۰۲). ۶ دلیل عدم جذابیت خرید ملک در ترکیه. <https://www.fardayeeghtesad.com/news/34528>
- ذوالقدرپور، اسلام. (۱۳۹۹). فرار سرمایه‌های اقتصادی و اجتماعی ایران به ترکیه و زنگ خطرهایی که به صدا درآمده است، دیپلماسی ایرانی، <https://B2n.ir/u50834>
- Bauman, Z. (2013). **Liquid Modernity**. Germany: Polity Press.
- Birks, M., Mills, J. (2022). **Grounded Theory: A Practical Guide**. United Kingdom: SAGE Publications.
- Castells, M. (2011). **The Rise of the Network Society**. Germany: Wiley.

- Cialdini, R. B. (2007). **Influence: Science and Practice**. Canada: Langara College.
- Florida, R. (2019). **The Rise of the Creative Class**. United States: Basic Books.
- Harvey, D. (2002). **Spaces of Capital: Towards a Critical Geography**. United Kingdom: Taylor & Francis.
- Hintošová, A. B. (2021). Inward FDI: characterizations and evaluation. **Encyclopedia**, 1(4), 1026-1037.
- Kahneman, D. (2016). **Thinking, Fast and Slow**. United States: Create Space Independent Publishing Platform.
- Keynes, J. M. (2018). **The General Theory of Employment, Interest, and Money**. Germany: Springer International Publishing.
- Kim, H. M. (2018). The influx of high-income foreign nationals and the housing market in a developing country: a case study of Suzhou Industrial Park, China. **Journal of Housing and the Built Environment**, 33(4), 767-788.
- Krugman, P. (1980). *Scale Economies, Product Differentiation, and the Pattern of Trade*. **The American Economic Review**, 70(5), 950-959.
- Latour, B. (2023). **Reassembling the Social: An Introduction to Actor-network-theory**. United Kingdom: Oxford University Press.
- Lepers, E. (2024). Cross-border real estate investment: a different animal? Comparative evidence from bilateral flow data. **Review of World Economics**, 160(2), 481-508.
- Lieser, K., & Groh, A. P. (2014). The determinants of international commercial real estate investment. **The Journal of Real Estate Finance and Economics**, 48, 611-659.
- Liu, S., & Gurran, N. (2018). Chinese investment in Australian housing: push and pull factors and implications for understanding international housing demand. In **The Globalisation of Real Estate** (pp. 120-142). Routledge.
- Liu, T., Mei, D., & Chen, Z. (2024). Financial openness and cross-border capital flows: perspectives from terrorist attacks as exogenous shocks. **Review of World Economics**, 160(1), 193-211.
- Lucas, R. E. (1990). *Why Doesn't Capital Flow from Rich to Poor Countries?* **The American Economic Review**, 80(2), 92-96.
- Luhmann, N. (1995). **Social Systems**. United States: Stanford University Press.
- Nye, J. S. (2009). **Soft Power: The Means to Success in World Politics**. United Kingdom: Public Affairs.
- Osano, H. M., & Koine, P. W. (2016). Role of foreign direct investment on technology transfer and economic growth in Kenya: a case of the energy sector. **Journal of Innovation and Entrepreneurship**, 5, 1-25.
- Piketty, T. (2017). **Capital in the Twenty-First Century**. United Kingdom: Harvard University Press.

- Polanyi, K. (2024). **The Great Transformation: The Political and Economic Origins of Our Time**. United Kingdom: Penguin Canada.
- Sen, M. A. (2013). *Development as Freedom*. United Kingdom: Brilliance Corporation.
- Strauss, A. L., Corbin, J. M. (1997). **Grounded Theory in Practice**. India: SAGE Publications.
- Wallerstein, I., (2011). **The Modern World-System I: Capitalist Agriculture and the Origins of the European World-Economy in the Sixteenth Century**. United Kingdom: University of California Press.

