



تجارب کاربردی اقتصاد شهری در ایران

سعید عابدین درکاش

(عضو هیئت علمی دانشگاه شهید بهشتی)



تجارب کاربردی اقتصاد شهری در ایران

تألیف سعید عابدین درکوش

ویراستار: هایده عبدالحسین‌زاده
حروفچین: صفحه‌آرا: مرضیه دین‌پناه
طراح جلد: علیرضا...
ناظر چاپ: حمید...
مرکز نشر دانشگاهی
چاپ اول ۱۳۹۷
تعداد ۲۰۰
چاپ و صحافی: نوای‌رسا
۲۲۰۰۰ تومان

نشانی فروشگاه مرکزی: خیابان اندیشه، ریه‌رو، سینما سیده، پاساژ خیبری، تلفن: ۶۶۴۱۰۶۸۶، ۶۶۴۰۸۸۹۱

فروش اینترنتی: www.bookup.ir

حق چاپ برای مرکز نشر دانشگاهی محفوظ است
فهرست‌نویسی پیش از انتشار کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران



17153115251000011111

سرشناسه: عابدین درکوش، سعید، ۱۳۳۰-
عنوان و نام پدیدآور: تجارب کاربردی اقتصاد شهری / سعید عابدین درکوش؛ ویراستار: هایده عبدالحسین‌زاده.
مشخصات نشر: تهران: مرکز نشر دانشگاهی، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری: هفت، ۱۷۶ ص.؛ مصور، جدول، نمودار.
فروست: مرکز نشر دانشگاهی، ۱۵۲۹؛ اقتصاد ۲۰.
شابک: 978-964-01-1529-9
وضعیت فهرست‌نویسی: فیا
موضوع: اقتصاد شهری
Urban economics: موضوع
موضوع: سیاست مسکن - ایران
Housing policy-Iran: موضوع
موضوع: نوسازی شهری - ایران
Urban renewal-Iran: موضوع
موضوع: شهرسازی - ایران
City planning-Iran: موضوع
موضوع: ساختمان‌سازی - ایران - صنعت و تجارت
Construction industry-Iran: موضوع
شناسه افزوده: مرکز نشر دانشگاهی
شناسه افزوده: Iran University Press
رده‌بندی کنگره: ۳۳۰/۲۲۷ HT
رده‌بندی دیویی: ۳۳۰/۹۱۷۲۲
شماره کتابشناسی ملی: ۵۱۶۷۷۸۰

بسم الله الرحمن الرحيم

فهرست

صفحه	عنوان
۱	مقدمه
۵	فصل اول
	تاریخچه اقتصاد شهری در ایران
۵	۱-۱ اقتصاد شهری
۶	۱-۱-۱ تاریخچه تحولات اقتصاد شهری در جهان
۷	۲-۱-۱ تاریخچه تحولات اقتصاد شهری در ایران
۹	۳-۱-۱ چه باید کرد؟
۹	۲-۱ تعادل، بهره‌وری و بهینه‌یابی
۱۰	۱-۲-۱ تعادل
۱۱	۲-۲-۱ بهینه‌یابی
۱۲	۳-۲-۱ بهره‌وری
۱۳	منابع
۱۵	فصل دوم
	بازار مسکن شهری در ایران
۱۷	۱-۲ تقاضای مسکن

۱۹	۲-۲ تحلیل عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن در مناطق شهری ایران
۲۱	۱-۲-۲ مدل ایستای تعیین قیمت مسکن
۲۴	۲-۲-۲ تعیین فرم کلی تابع
۲۶	۳-۲-۲ مدل مورد استفاده در این مطالعه و شرح داده‌های آماری
۲۹	۴-۲-۲ دلایلی برای طبقه‌بندی شهرها
۳۱	۵-۲-۲ نحوه طبقه‌بندی
۳۱	۶-۲-۲ تخمین مدل اقتصادسنجی
۳۵	۷-۲-۲ مقادیر مطلق کشش متغیرها
۳۷	۸-۲-۱ نتیجه‌گیری
۳۹	۳-۲ تابع قیمت مسکن
۴۲	۴-۲ تخمین جمع قیمت مسکن در شهرهای کوچک ایران
۴۵	۱-۴-۲ زیربنای نظری
۴۷	۲-۴-۲ اطلاعات آماری و معروض متغیرها
۴۸	۳-۴-۲ نتایج تخمین مدل
۵۱	۴-۴-۲ نتیجه‌گیری
۵۲	۵-۲ عرضه مسکن
۵۳	۶-۲ روشی برای تخمین کشش قیمتی عرضه مسکن
۵۵	۱-۶-۲ روش پیشنهادی برای محاسبه کشش قیمتی عرضه مسکن
۵۷	۲-۶-۲ اطلاعات آماری
۵۸	۳-۶-۲ تخمین مدل
۵۹	۴-۶-۲ نتیجه‌گیری
۵۹	پیوست فصل دوم
۶۲	منابع
۶۶	فصل سوم
	مسکن از دیدگاه اقتصاد کلان ایران
۶۶	۱-۳ سیاست‌های مسکن شهری
۷۰	۲-۳ مسکن و سیاست‌های اقتصادی آن در ایران

۷۱	۱-۲-۳ مشکل مسکن
۷۲	۲-۲-۳ مسکن از دیدگاه اقتصاد خرد
۸۲	۳-۲-۳ مسکن از دیدگاه اقتصاد کلان
۸۶	۴-۲-۳ سیاست‌های پیشنهادی در بخش مسکن
۹۲	منابع
۹۳	فصل چهارم
	انبوه‌سازان و مسکن کم‌درآمدها
۹۴	۱-۴ اندازه‌گیری فقر کم‌درآمدها به صورت کاربردی
۹۶	۲-۴ ضرورت انبوه‌سازی مسکن از جنبه توان مالی خانوار
۹۷	۱-۲-۴ شهرنشینی و افزایش تقاضا برای مسکن شهری
۹۸	۲-۲-۴ درآمد خانوار
۹۹	۳-۲-۴ انبوه‌سازی برای اقشار با درآمد متوسط
۱۰۰	۳-۴ نقش تسهیلات بانکی در تأمین منابع مالی
۱۰۱	۱-۳-۴ سهم مانده تسهیلات بانکی در بخش مسکن
۱۰۲	۲-۳-۴ نسبت وام اعطایی به کل هزینه عداث مسکن
۱۰۲	۳-۳-۴ تأمین منابع مالی مسکن برای اقشار با درآمد متوسط
۱۰۴	۴-۴ تأمین منابع مالی انبوه‌سازان
۱۰۴	۱-۴-۴ عوامل مؤثر در انتخاب سازوکار مناسب تأمین منابع مالی انبوه‌سازان
۱۰۵	۲-۴-۴ مشارکت بخش خصوصی و تأمین منابع مالی انبوه‌سازان
۱۰۸	۵-۴ انبوه‌سازان: ارزیابی اقتصادی طرح-نقدینگی
۱۰۸	۱-۵-۴ نسبت منفعت-هزینه طرح انبوه‌سازی
۱۱۱	۲-۵-۴ مدت زمان اجرای طرح، نرخ تورم و نقدینگی
۱۱۲	۳-۵-۴ جمع‌بندی
۱۱۲	منابع
۱۱۴	فصل پنجم
	مدیریت مالی شهر
۱۱۴	۱-۵ مدیریت مالی شهر چیست؟

۱۱۵	۱-۱-۵ نقش شهرداری‌ها در اقتصاد شهر
۱۱۷	۲-۱-۵ اندازه مطلوب مقدار تولید و عرضه کالا و خدمات عمومی محلی
۱۱۸	۳-۱-۵ مدیریت مالی شهر
۱۲۱	۲-۵ منابع مالی پایدار
۱۲۲	۱-۲-۵ تأثیر درآمد پایدار بر قیمت مسکن و انتخاب منطقه سکونت خانوار
۱۲۵	۳-۵ تأمین هزینه توسعه کالبدی شهرها
۱۲۶	۱-۳-۵ ضرورت توسعه کالبدی شهر
۱۲۷	۱-۳-۵ منابع تأمین هزینه توسعه کالبدی شهر
۱۲۹	۳-۳-۵ تراز مالی طرح توسعه و عمران شهر مشهد (مصوب ۱۳۷۲)
۱۳۴	منابع
۱۳۶	فصل ششم اقتصاد و شهرهای جدید
۱۳۷	۱-۶ شهرهای جدید ایران
۱۴۱	۲-۶ روشی برای پیش‌بینی سکونت‌گاه‌های شهری جدید
۱۴۲	۱-۲-۶ مفهوم اشتغال
۱۴۳	۲-۲-۶ الگوی اشتغال و مهاجرت
۱۴۶	۳-۲-۶ پیش‌بینی تعداد مشاغل در سکونت‌گاه‌های شهری جدید
۱۴۷	۳-۶ قیمت‌گذاری زمین در شهرهای جدید
۱۵۰	منابع
۱۵۱	فصل هفتم اقتصاد شهری و الگوی توسعه شهری
۱۵۳	۱-۷ نقش متغیرهای اقتصادی در ارزیابی الگوهای توسعه فضای شهر: مورد شهر جدید گلبهار
۱۵۴	۱-۱-۷ شهر جدید گلبهار
۱۵۴	۲-۱-۷ الگوهای مقدماتی توسعه فضایی شهر
۱۵۶	۳-۱-۷ ارزیابی اقتصادی الگوهای فضایی شهر گلبهار
۱۵۷	۴-۱-۷ نتایج برآورد تابع قیمت زمین

صفحه	عنوان
۱۵۸	۵-۱-۷ ارزیابی الگوهای فضایی شهر
۱۶۰	۶-۱-۷ انتخاب الگو
۱۶۴	۲-۷ تابع قیمت زمین مسکونی در شهر تهران (۱۳۷۱-۱۳۹۱): قیمت معاملاتی یا قیمت بازار؟
۱۶۵	۱-۲-۷ روش تعیین ارزش معاملاتی املاک تهران
۱۶۶	۲-۲-۷ مدل قیمت زمین شهری
۱۶۸	۳-۲-۷ پردازش مدل
۱۷۲	۴-۲-۷ پیشنهادات
۱۷۷	منابع
۱۷۹	منابع برای مطالعه بیشتر

مقدمه

مباحث نظری اقتصاد شهری در جهان از دهه ۱۹۷۰ میلادی (۱۳۵۰ شمسی) شروع به رشد کرد. آغاز طرح مباحث اقتصاد شهری در محافل آکادمیک ایران از دهه ۱۳۶۰ شمسی است. در ۲۵ سال گذشته، بدین رشد سریع شهرنشینی در ایران و افزایش سهم جمعیت شهرنشین از حدود ۵۴ درصد در سال ۱۳۶۵ به حدود ۶۹ درصد در سال ۱۳۹۰، مطالعات کاربردی در زمینه‌های مختلف اقتصاد شهری از رشد بالایی برخوردار بوده است. دلایل اصلی گسترش سریع مطالعات تحلیلی در زمینه اقتصاد شهری در ایران بدین شرح است: افزایش طرح‌های گوناگون شهری از قبیل طرح آماده‌سازی اراضی، طرح‌های جامع شهری، و طرح‌های ناحیه‌ای شهری، و طرح‌های موزون شهری؛ نیاز روزافزون وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها به حل مسائل شهری از قبیل مسکن، ترافیک، آلودگی محیط شهری، و تأمین منابع مالی برای طرح‌های شهری؛ آشنایی کارشناسان و دانشجویان با مباحث نظری اقتصاد شهری؛ در دسترس قرار گرفتن نرم‌افزارهای رایانه‌ای برای پردازش مدل‌های مختلف در زمینه اقتصاد شهری؛ و از همه مهم‌تر، فراهم شدن داده‌های آماری در زمینه‌های مختلف اقتصاد شهری و دسترسی ارزان محققانی که در هر جای کشور مشغول کار هستند به اطلاعات آماری.

کارشناسان و دانشجویان درگیر در فعالیت‌های تحقیقاتی باید به این توصیه آلفرد مارشال^۱ و سیمون کوزنتس^۲ توجه کنند که در هر کار تحقیقاتی کاربردی، دقت داشته

1. Alfred Marshall

2. Simon Kuznets

باشند که آیا داده‌های آماری مناسبی برای پاسخگویی به پرسش نظری خود در اختیار دارند. متأسفانه، در بسیاری از تحقیقات و مقالاتی که در زمینه مباحث اقتصاد شهری در ایران ارائه می‌شود، دقت لازم در خصوص صحت اطلاعات آماری برای مدل مورد نظر مبذول نمی‌شود. توجه به این نکته ضروری است که اگر مناسب‌ترین مدل تحقیقاتی انتخاب شود ولی داده‌های مناسب برای پردازش آن در نظر گرفته نشود، جواب‌ها و نتایج حاصل، کاربرد علمی ندارد.

نگاه به پیش‌تر، در کتاب *درآمدی به اقتصاد شهری* (مرکز نشر دانشگاهی، ویراست سوم، ۱۹۹۴)، به مباحث نظری و پایه‌ای اقتصاد شهری پرداخته است. در کتاب حاضر، حاصل تحقیقات در همین مقالات نگارنده در طی ۳۰ سال گذشته در قالب ۷ فصل گردآوری و ازنگاری شده است. در فصل اول تاریخچه تحولات اقتصاد شهری در ایران و جهان به طور کلی بررسی شده است. در فصل دوم بازار مسکن شهری در ایران، هم از جنبه مسیرهای اقتصاد کلان و هم تقاضا و عرضه مسکن، با توجه به اقدامات کاربردی صورت گرفته در نقاط شهری ایران و شهر تهران مورد توجه قرار گرفته است. فصل سوم اختصاص به مباحث مسکن از دیدگاه اقتصاد کلان ایران دارد. مسکن خانوارهای کم‌درآمد با توجه به سیاست‌های انبوه‌سازی مسکن و مسائل و مشکلات آن در فصل چهارم بررسی می‌شود. مباحث درآمدی شهرداری‌ها و مدیریت مالی شهر از جمله مسائل مهمی است که در فصل پنجم مورد توجه قرار گرفته است. وزارت مسکن و شهرسازی از نیمه دوم دهه ۱۳۶۰ ششم، احداث شهرهای جدید در اطراف کلان‌شهرهای ایران را در دستور کار قرار داد. جهت‌گیری و اشتغال و قیمت اراضی این شهرها از مسائل مورد توجه برنامه‌ریزان شهری بوده که در فصل ششم به آنها پرداخته می‌شود. فصل آخر نقش اقتصاد شهری را در الگوهای توسعه شهری بیان می‌کند. این فصل مقدمه‌ای بر کتاب سوم نگارنده در زمینه اقتصاد شهری و طراحی شهری خواهد بود.

با وجود رشد مناسب تحقیقات در زمینه‌های مختلف اقتصاد شهری ایران در دو دهه گذشته، پرسش‌های زیادی همچنان بی‌پاسخ مانده است. مهم‌ترین و اساسی‌ترین مسئله تعریف استاندارد منطقه شهری در ایران است. منطقه‌ای که از نظر فعالیت‌های اقتصادی همگون باشد و داده‌های آماری برای آن سالیانه در مرکز آمار ایران و سایر سازمان‌های مربوط تهیه شود.

در مباحث نظری، صرفه‌جویی‌های اقتصادی ناشی از تجمع فعالیت‌ها مهم‌ترین دلیل وجود شهرها عنوان می‌شود. ولی در مورد چگونگی اندازه‌گیری این صرفه‌جویی‌ها نه تنها در سطح نقاط شهری ایران مطالعه‌ای انجام نشده، بلکه در مقیاس جهانی هم تحقیقات چندانی صورت نگرفته است.

مطالعات بسیار متعدد و جامعی در زمینه دلایل مهاجرت به شهرها در سطح جهان انجام گرفته است، ولی در ایران تحقیقات کاربردی بسیار اندکی درباره علل مهاجرت به شهرها و تأثیر آن بر بازار نیروی کار و شناسایی دلایل مهاجران در انتخاب مقصد انجام شده است.

آلودگی محیط شهر با افزایش جمعیت آن بیشتر می‌شود، به طوری که در حال حاضر بیشترین آلودگی در شهر تهران صورت می‌گیرد. بررسی و شناخت شاخص‌های اندازه‌گیری کیفیت زندگی در شهر از جمله مسائل مهم اقتصاد شهری ایران است که نیاز به تحقیقات کاربردی بسیاری در سطح شهرهای بزرگ و متوسط ایران دارد.

سعید عابدین درکوش