

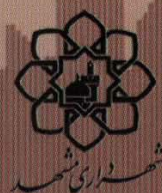


The First Iranian Conference of Urban Economics
FICUE 2011

چکیده مقالات

اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران

مشهد مقدس / ۲-۳ آذرماه ۱۳۹۰
Mashhad - Iran / 23 - 24 November



میلادی را دوران رشد مباحث تئوریک اقتصاد شهری در کشورهای پیشرفته جهان می‌نامند. در ایران مباحث امروزی اقتصاد شهری با ۱۵ سال تاخیر در سالهای ۱۳۵۵ به بعد شروع شده است.

هدف از این مقاله بررسی تحولات اقتصاد شهری در ۳۰ سال گذشته در ایران می‌باشد. در این رابطه نقاط قوت و ضعف مباحث اقتصاد شهری ایران مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۲. تاریخچه تحولات اقتصاد شهری در جهان

بعد از جنگ جهانی دوم، با توجه به در دسترس بودن اطلاعات آماری درباره مسائل شهری، تحقیقات درباره مسائل شهری از رشد بالایی برخوردار شد. اولین مقاله کاربردی مربوط به کلارک (Clark) در سال ۱۹۵۱ است که تابع چگالی جمعیت برای شهرهای مختلف جهان را برآورد کرده است. نیدر کرن (Niedercom) در سال ۱۹۶۳، اولین مباحث تئوریک و اقتصادسنجی را در زمینه اقتصاد شهری آغاز کرده است.

رشد مباحث اقتصاد شهری در زمینه تئوریک و کاربردی از سال ۱۹۶۴ با مقاله آلنسون (Alonso) درباره مکانیابی فعالیت و خانوارها درون شهر آغاز شد. افرادی که نقش کلیدی در رشد توسعه مباحث اقتصاد شهری داشته اند عبارتند از: لاش (Losch-۱۹۵۴) و کریستالر (Christaller-۱۹۶۶) در رابطه با سلسله مراتب شهری (Chinitz-۱۹۶۱) در مورد صرفه جویی‌های ناشی از تجمع در شهر، گرین هات (Greenhut-۱۹۷۰) در رابطه با تئوری بنگاه و اقتصاد فضا، و پرت (Porter-۱۹۹۰) و کراگمن (Krugman-۱۹۹۱) در مورد مباحث فضا در اقتصاد بین الملل و مدیریت.

۳. تحولات اقتصاد شهری در ایران

تحولات اقتصاد شهری در ایران از دو جهت قابل بررسی است: اول در چارچوب مباحث تئوریک و آکادمیک، دوم در چارچوب مباحث طراحی شهری و شهرسازی. مباحث آکادمیک اقتصاد شهری در ایران تحت تاثیر شرایط

تحولات اقتصاد شهری در ۳۰ سال گذشته ایران

سعید عابدین درکوش
استاد دانشگاه شهید بهشتی

۱. مقدمه

اقتصاد شهری، مسائل مربوط به تخصیص عوامل تولید و توزیع درآمد واقعی را در داخل و بین مناطق شهری مورد بررسی قرار می‌دهد. اقتصاد شهری - همانند سایر رشته‌های تخصصی اقتصاد - از ابزارهای علم اقتصاد خرد و کلان برای توضیح و بررسی مسائل و مشکلات شهری استفاده می‌کند. ولی دامنه استفاده از این نظریه‌ها برای توضیح حقایق شهری محدود است. زیرا مسائل زیادی در اقتصاد شهری وجود دارد که امکان بررسی آن‌ها بدون در نظر گرفتن فضا و فاصله وجود ندارد.

توجه به این نکته ضروری است که در علم اقتصاد شهری از ابزار و تئوری‌های اقتصادی برای توضیح مسائل شهری استفاده می‌شود، نه اینکه شهر را در مطالعات اقتصادی وارد کنند. از طرف دیگر در اقتصاد شهری - بر خلاف علم اقتصاد مجرد - نیروی کار صرفاً یک عامل تولید و مصرف‌کننده نیست، بلکه او یک رای‌دهنده در جامعه شهری و فردی است که درگیر مسائل و مشکلات شهری می‌باشد.

گرچه در زمانهای بسیار گذشته دانشمندان از قبیل ابن خلدون در کتاب مقدمه و آدام اسمیت مطالبی در رابطه با شهر و شهرنشینی ارائه کرده اند، ولی پایه‌گذاری مباحث امروزی اقتصاد شهری در سال ۱۹۶۴ میلادی (۱۳۴۳ هجری) توسط آلنسون انجام شده است. بدین ترتیب دهه ۱۹۶۰ الی ۱۹۷۰

انقلابی کشور، بصورت اقتصاد سیاسی شهرنشینی از سال‌های ۱۳۵۵ آغاز شد. در این رابطه ۴ کتاب مفهوم شهر ۱، مفهوم شهر ۲، وابستگی، شهرنشینی، و اقتصاد سیاسی شهرنشینی توسط گروه تحقیق و مطالعات شهر و منطقه ای در سال ۱۳۵۸ منتشر شد. مباحث علت و معلولی در زمینه‌های مختلف اقتصاد شهری از اوایل دهه ۱۳۶۰ در محافل آکادمیک و دانشگاهی آغاز شد.

مباحث اقتصادی در طرح‌های شهری و شهرسازی قبل از سال‌های دهه ۱۳۶۰ اغلب در چارچوب طرح‌های جامع شهری ارایه شده است. ولی فضا در مطالعات اقتصادی نقش نداشته و ارتباط تنگاتنگ بین مطالعات اقتصادی و طراحی شهر در طرح جامع وجود نداشته است. نقش مطالعات اقتصادی در طراحی شهری از اوایل دهه ۱۳۶۰ با طرح آماده سازی آغاز شده است. مطالب فوق بیان کننده این نکته است که دهه ۱۳۶۰ آغاز دوران رشد مباحث اقتصاد شهری هم از نظر تئوریک-کاربردی و هم در رابطه با طرح‌های شهری است.

شروع مباحث آکادمیک نوین اقتصاد شهری در دهه ۱۳۶۰ با مطالعات در زمینه تقاضای مسکن و تابع قیمت هدانیک مسکن می باشد، و برای اولین بار مکان و فضا در مباحث اقتصاد شهر وارد شد. از آن به بعد تا به امروز اکثر مطالعات تئوریک و کاربردی اقتصاد شهری در زمینه مسائل و مشکلات شهری از قبیل مسکن، حمل و نقل شهری و مهاجرت بوده است ولی هنوز در رابطه با رشد و توسعه اقتصادی شهر و ساخت شهر - چگونگی توزیع کاربری‌های شهری در فضا شهر- از دیدگاه اقتصادی مطالعات چندانی انجام نشده است. به عبارتی دیگر به غیر از مطالعات در رابطه با تابع تقاضای هدانیک مسکن، سایر مطالعات اقتصاد شهری، شهر را به صورت یک نقطه بدون فضا در نظر گرفته‌اند.

گرچه سابقه مطالعات اقتصادی در طرح‌های شهری به طرح‌های جامع بر می گردد، ولی با شروع طرح‌های آماده سازی است که مطالعات اقتصاد شهری از طریق تعیین اندازه قطعات اراضی توانست نقش موثر خود را در طرح‌های شهری ایفا نماید. در دهه ۶۰ علاوه بر طرح‌های آماده سازی، نقش اقتصاد

شهری در طرح‌های جامع شهری هم پررنگ تر و موثر شد. بدین گونه که از طریق بررسی توزیع درآمد در سطح شهر و مناطق مختلف، اولاً بررسی تعیین سرانه‌های زیربنای مسکونی در مناطق مختلف شهر و متعاقباً برای اندازه تراکم ساختمانی در مناطقی که از مسایل اساسی در طرح‌های جامع شهری است، تاثیر گذاشته است.

از اواخر دهه ۶۰ تا به امروز، با توجه به بخشنامه دولت مبنی بر این که طرح‌های جامع شهری، شهرهای بزرگتر از ۵۰۰۰۰ نفر می بایستی از نظر مالی خودکفا شوند، نه تنها بحث تراز مالی - فیزیکی طرح جامع شهری از اهمیت خاصی برخوردار شد، بلکه روش‌های تامین منابع مالی شهرداری‌ها هم مورد توجه کارشناسان اقتصاد شهری قرار گرفت. شروع مباحث تامین منابع مالی طرح‌های جامع شهری و درآمد شهرداری‌ها متکی به کسب درآمد از طریق فروش تراکم‌های ساختمانی، تغییر کاربری، عوارض پذیره تجاری و اداری و کارگاه‌ها بوده این نوع منابع درآمد وابسته به حرکات نوسانی ساخت و ساز در بخش مسکن، تجاری و اداری است. به عنوان درآمدهای ناپایدار شهرداری معروف هستند. زیرا حرکات نوسای ساخت و ساز تحت شرایط اقتصاد کلان کشور می باشد، که تحت کنترل شورای شهرها و شهرداری نیست.

در دهه ۱۳۸۰ توجه به درآمدهای پایدار شهرداری شروع شد ولی تا به امروز عمده مباحث و مقالات به بیان مشکل و ارائه راه حل‌های آماری توصیفی پرداخته است. و ارایه راه حل‌های درآمد پایدار شهرداری‌ها هم از نظر تئوریک و هم از نظر کاربردی چندان پیشرفتی نکرده است. از سال ۱۳۸۵ به امروز هم مباحث سرمایه گذاری در شهرها و هم ارزیابی اقتصادی پروژه‌ها از نظر بازدهی سرمایه گذاری و نقدینگی مورد توجه مطالعات شهری قرار گرفته است.

۴. چه باید کرد؟

رشد شهرنشینی و تمرکز جمعیت در شهرهای بزرگ ایران، توجه به مباحث تئوریک و کاربردی را در دو زمینه ضروری می سازد. اول در رابطه با مسائل

درون شهرها، بخصوص در زمینه رشد و توسعه اقتصادی شهر، مسائل حمل و نقل شهری، مهاجرت و منابع مالی شهرها و چگونگی پرداخت هزینه‌های شهر توسط شهروندان است. که در این رابطه می‌بایستی در مباحث تئوریک و کاربردی، فضا و سطح شهرها را دخالت داد. به عنوان مثال در پرداخت هزینه‌های شهر توسط شهروندان، مناطق مختلف شهر چگونه تأثیر می‌گذارد؟ مهاجران وارد شده به شهر چه مکانی از شهر و یا حومه شهر را برای سکونت انتخاب می‌کنند؟

دومین مباحث تئوریک و کاربردی در زمینه اقتصاد شهری ایران که می‌بایستی مورد مطالعه قرار گیرد، مباحث مربوط به ساخت شهر - توزیع کاربری‌ها در فضای شهر، مکانیابی کاربری‌های تجاری و اداری و مسکونی در مناطق مختلف شهر (تئوری بنگاه و فضا) است.

مهمترین مسأله در رابطه با انجام مطالعات فوق از نقطه نظر تئوریک و کاربردی کمبود اطلاعات آماری است. اولین مشکل تعریف شهر است. در اقتصاد ایران، شهر فقط از نظر قانونی و سیاسی تعریف می‌شود، و اطلاعات آماری محدودی هم که در مورد مسایل اقتصاد شهری جمع‌آوری می‌شود، فقط در چارچوب این نوع تعریف شهر است. با توجه به افزایش تعداد کلان شهرها در ایران، تعریف محدوده اقتصادی شهر ضروری است. به عبارتی دیگر برای تمام نقاط شهری کشور، می‌بایستی محدوده اقتصادی شهر تعریف شود، به گونه‌ای که کل شهرهای کشور را پوشش دهد. این محدوده ممکن است بزرگتر از محدوده یک شهرستان و یا کوچکتر از آن باشد. این مسأله بخصوص در ارتباط با مطالعات رشد و توسعه اقتصادی شهر و نظام سلسله مراتب شهری و اندازه شهر بسیار اهمیت دارد.

منابع فارسی

۱. اسد سنگابی فرد، سیما (۱۳۶۸) *بررسی تقاضای مسکن شهری در ایران در سال ۱۳۶۴*، رساله دوره کارشناسی ارشد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران.
۲. اکبری، نعمت اله و ناهید توسلی (۱۳۸۷)، «تحلیل تأثیر عوارض شهرداری‌ها بر قیمت

مسکن، مطالعه موردی شهری اصفهان (یک رهیافت اقتصادسنجی و فضائی)» *فصلنامه علمی - پژوهشی بررسی‌های اقتصادی*، دانشگاه شهید چمران، دوره ۵، شماره اول ص ۴۷-۶۴.

۳. پور زاهدی، حسین، عبدالامیر توکل، هدانیک ذکائی آشتیانی (۱۳۶۵) «طراحی مدل‌های تقاضای حمل و نقل مسافر برای برنامه‌ریزی‌های دراز مدت»، *مجله برنامه و توسعه*، شماره ۸ تهران، وزارت برنامه و بودجه.

۴. په کاترین (۱۳۵۸)، ملاحظات تئوریک دربارۀ شهرنشینی در کشورهای تحت سلطه، وابستگی و شهرنشینی گروه مطالعات شهری و منطقه‌ای، تهران.

۵. حسامیان، فرخ (۱۳۶۳)، شهرنشینی مرحله گذار: شهرنشینی در ایران، آگاه، تهران.

۶. دژکام، ژاله (۱۳۸۳)، *مسکن و درآمد در تهران، گذشته، حال و آینده*، وزارت مسکن و شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری.

۷. رفیعی، مینو (۱۳۶۸)، *مسکن و درآمد در تهران، گذشته، حال و آینده* وزارت مسکن و شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری.

۸. زرا نژاد، منصور و ابراهیم انوار (۱۳۸۵)، «برآورد تابع قیمت هدانیک مسکن شهر اهواز به روش داده‌های ترکیبی»، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی ایران*، دانشکده طباطبایی شماره ۲۸.

۹. سهرابی، حمید و سلمانی آقا خانزاده (۱۳۶۰)، *الگوی توزیع درآمد در مناطق شهری و روستایی ایران*، دفتر برنامه ریزی اجتماعی و شهری استان، سازمان برنامه و بودجه.

۱۰. بهمنجر، بل (۱۳۵۸) *اقتصاد سیاسی شهرنشینی*، ترجمه مهدی کاظمی، فرخ حسامیان، نشر ایران.

۱۱. صرافی، مظفر (۱۳۸۱) «مهاجرت داخلی و مساله مدیریت شهری: با تأکید بر شرایط ایران» *مجله مدیریت شهری*، شماره ۱۰، سال سوم تابستان، ص ۶ الی ۱۵.

۱۲. عابدین درکوش، سعید (۱۳۶۵) «تخمین تابع قیمت هدانیک مسکن در شهرهای کوچک ایران» *مجله آبادی*، نشریه مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری، سال اول، شماره ۱۰، ماه تیر، ص ۳۸-۴۴.

۱۳. عابدین درکوش، سعید (۱۳۷۱) «تامین هزینه توسعه کالبدی شهرها» *مجله آبادی*، فصلنامه مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری، سال ۲، شماره ۶ پاییز ص ۸۰-۸۰.

۱۴. عابدین درکوش، سعید (۱۳۷۲) «نقش متغیرهای اقتصادی در ارزیابی الگوهای توسعه فضای شهر در شهر جدید گلپهار»، *مجله اقتصاد*، دانشکده علوم اقتصادی - سیاسی، دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۲، ص ۳۲-۴۶.

۱۵. عابدین درکوش، سعید (۱۳۷۷) «نقش مسکن به عنوان یک نوع دارایی و امنیت اقتصادی برای خانوار ایرانی»، *مجله معماری و شهرسازی*، دوره هفتم، شهریور، شماره ۴۴ و ۴۵ ص ۵۵-۶۵.
۱۶. عابدین درکوش، سعید (۱۳۷۹) «بانک و منابع مالی: نقش تسهیلات بانکی در تامین منابع مالی»، *مجله انبوه سازان مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن*، سال اول، شماره ۲، زمستان، ص ۴۳-۴۵.
۱۷. عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۲) «مدیریت مالی شهر»، *فصلنامه مدیریت شهری*، سازمان شهرداری‌های کشور، سال چهارم، بهار، ص ۶-۱۱.
۱۸. عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۸) «مسکن و سیاست‌های اقتصادی آن در ایران» *مجله آبادی، فصلنامه تخصصی معماری و شهرسازی*، سال نوزدهم، شماره‌های ۶۱ و ۶۲، بهار، ص ۱۰۸-۱۱۵.
۱۹. عابدین درکوش، سعید و سارا رحیمیان (۱۳۸۸) «تحلیل عوامل تاثیرگذار بر قیمت مسکن، در مناطق شهری ایران طی دوره ۱۳۷۰-۱۳۸۵: با تأکید بر گروه‌بندی شهری»، *فصلنامه علمی اقتصاد مسکن*، وزارت مسکن و شهرسازی، شماره ۴۶، ص ۱۱-۳۵.
۲۰. عابدین درکوش، سعید رسول معصومیان، *الگوی تابع قیمت هدانیک مسکن در رابطه با متقاضیان مسکن شهر تهران*، وزارت امور اقتصادی و دارایی، شهریور ۱۳۶۴.
۲۱. عباسلو، محمد و فرشید سینا (۱۳۸۴) «برآورد تابع قیمت هدانیک مسکن شهر تهران»، *فصلنامه بررسی‌های اقتصادی* دانشکده اقتصاد و علوم اجتماعی دانشگاه شهید چمران، اهواز، دوره دوم، شماره چهارم، ص ۱۳۴-۱۰۵.
۲۲. عظیمی، ناصر (۱۳۸۱)، «مهاجرت از روستا به شهر - نگاهی متفاوت»، *مجله مدیریت شهری*، شماره ۱، سال سوم ۲۹-۶.
۲۳. قادری، جعفر (۱۳۸۵)، «ارزیابی نظام مالی و درآمد شهرداری‌های ایران»، *فصلنامه بررسی‌های اقتصادی*، دانشگاه شهید چمران، علمی، دوره سوم، شماره سوم، ص ۴۷-۲۱.
۲۴. قلی زاده، علی اکبر، بهناز کمیاب (۱۳۸۹)، «بررسی واکنش سیاست پولی نسبت به حباب قیمت مسکن: مطالعه موردی ایران»، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی ایران*، شماره ۴۲، ص ۱۴۸-۱۲۳.
۲۵. کلیایی، انارکی (۱۳۶۸)، *تقاضای حمل و نقل شهری تهران*، رساله دوره کارشناسی ارشد، دانشکده علوم اقتصادی، دانشگاه شهید بهشتی.
۲۶. گروه تحقیق و مطالعات شهری و منطقه‌ای (۱۳۵۸)، *مفهوم شهر*، نشر ایران، مهر ماه.

۲۷. گروه تحقیق و مطالعات شهری و منطقه‌ای (۱۳۵۸)، *مفهوم شهر ۲*، دی ماه.
۲۸. موسوی جهرمی، یگانه (۱۳۶۸)، *بررسی تقاضای مسکن / استیجاری در شهر مشهد*، ۱۳۶۷، رساله دوره کارشناسی ارشد، دانشکده علوم اقتصادی، دانشگاه شهید بهشتی.
۲۹. نصر اصفهانی، رضا، نادر آخوندی و آمنه شهیدی، حامد شیری (۱۳۸۹) «تحلیل عملکرد شهرداری اصفهان از حیث (درآمدهای پایدار و ناپایدار ۱۳۷۵-۱۳۸۸) همراه با ارائه راهکارهای جدید»، *مجموعه مقالات همایش مالیه شهرداری*، دانشگاه صنعتی شریف، مهرماه، ص ۱۷۰-۱۵۳.
۳۰. هادی زنوز، بهروز (۱۳۸۹) «مبانی نظری نظام درآمدی شهرداری‌ها»، *مجموعه مقالات سومین همایش شهرداری*، دانشگاه صنعتی شریف، مهرماه، ص ۴۸۶-۴۴۱.

منابع انگلیسی

1. Alonso, W. (1964), *Location and Land Use*, Harward University Press, Cambridge. Mass.
2. Chinitz, B. "Contrast In Agglomeratin": New York and Pittsburgh *"American Economic Review"* 51 : 274-84.
3. Christaller, W. (1933) "*Die zentralen Drie In Suddvtschland* " :Fischer, Jena, Trans, By C.W. Baskin. (1966) Central Places In southern Germany , Prentice-Hall, Englewood-Cliffs, Nj.
4. Clark , C, (1951) "Urban Population Densitties" , Journal of Royal Statistical Society 114 A, 490-6
5. Greenhut , M.L. (1970) "*A Theory of The Firm In Economic Space* " :Appleton Century Crofts, New York.
6. Karugman, P., (1991) "*Geography and Trade* , " :MIT Press, Cambridge, Mass
7. Losch, A. (1954) "*The Economic of Location* " :Yale University Press, New Haven.
8. Porter, M.E (1990) "*The Competitiue Advantage of Nation* " :Free Press, New York.