

تحلیل و ارزیابی اقتصاد شهری



سوگند حسین نیا چافجیری

سرشناسه	: حسین نیا چافجیری، سوگند، ۱۳۷۹ -
عنوان و نام پدیدآور	: تحلیل و ارزیابی اقتصاد شهری/نویسنده سوگند حسینی نیا چافجیری.
مشخصات نشر	: رودسر: نشر جیسا، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۱۸۵ ص. مصور.
شابک	: 978-622-6290-90-6
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۱۸۵].
موضوع	: اقتصاد شهری
موضوع	: Urban economics
رده بندی کنگره	: ۱۴۷HT
رده بندی دیویی	: ۹۱۷۳۲/۳۳۰
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۴۴۶۸۷۹
اطلاعات رکورد	: فیبا
کتابشناسی	



۱۴۰۰-۲۰۲۱



نام کتاب : تحلیل و ارزیابی اقتصاد شهری

نویسنده : سوگند حسین نیا چافجیری

نوبت چاپ : اول - ۱۴۰۰

شمارگان : ۱۰۰۰ نسخه

گرافیک رایانه ای : امین رایانه

چاپ: نوین

تایپ و صفحه آرایی : مهدیه اسماعیل کردی

شابک : 978-622-6290-90-6

قیمت : ۵۵۰۰۰۰ ریال

نشر جیسا - رودسر - صندوق پستی: ۴۴۸۱۵۱۱۷۳

<https://telegram.me/jisapublicaqtion/jisapub@gmail.com>

تلفن: ۰۹۳۶۱۷۴۱۴۴۸ - ۰۹۱۲۱۳۲۵۰۱۲ - ۴۲۶۱۰۶۱۷ - ۴۲۶۱۶۱۳۶

کلیه حقوق اعم از چاپ و تکثیر به هر شکل و میزان، نسخه برداری، ترجمه و جز اینها برای نشر جیسا محفوظ است. متخلفین بر اساس قانون حمایت از مولفین و مصنفین و هنرمندان تحت تعقیب قرار خواهند گرفت.

Copyright © 2021 JISA* publication

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise, without the written permission of the copyright owner

پیشگفتار

هدف کلی استراتژی اقتصاد شهری، بهبود استراتژی‌های شهری و سیاست‌هایی است که از توسعه اقتصادی فراگیر، ایجاد شغل مناسب و معیشت و افزایش مالیات شهری حمایت می‌کند. اقتصاد شهری به تقویت اقتصاد شهرها برای تولید منابعی که توسعه اقتصادی عادلانه را فراهم کند، ایجاد اشتغال کرده و رشد شهرها را با تمرکز بر نیازهای خاص جوانان، بانوان و گروه‌های ارزشمند دیگر، تامین مالی کند، اختصاص داده می‌شود.

این امر در جهت استفاده از رویکردهای اقتصاد شهری برای دستیابی به هدف شهرسازی پایدار، رهبری می‌شود. همچنین تلاش می‌کند تا مداخلات را افزایش دهد و در کنار موارد دیگر، در ایجاد ظرفیت برای رویکردهای یکپارچه اقتصادی برای مدیریت، برنامه‌ریزی و تامین مالی شهرها، نقش کاتالیزوری ایفا کند.

اقتصاد شهری ابزارهای خود را برای تجزیه و تحلیل‌های اقتصادی، استراتژی‌ها و رویکردها برای پشتیبانی از اجزای توسعه اقتصادی، تفسیر و ارتباط با کار سایر حوزه‌ها مانند برنامه‌ریزی، خدمات شهری اولیه، زمین و مسکن و... به کار می‌گیرد.

این کتاب طوری تدوین یافته که می‌توان از آن به عنوان یک مرجع برای فراگیری و مطالعه اقتصاد شهری استفاده نمود.

ضمن تقدیر از مهندس ایمان سهرابی مقدم جافجیری (نویسنده، پژوهشگر و مدرس دانشگاه) که در تدوین این کتاب مرا یاری کرده‌اند، امید است مطالعه این کتاب به وسیله اساتید، محققان و دانشجویان عزیز موجبات آشنایی بیشتر با ابعاد مختلف اقتصاد شهری را فراهم سازد.

خدا را بسی شاکرم که از روی کرم پدر و مادری فداکار نصیبم ساخته تا در سایه درخت پر بار وجودشان بیاسایم و از ریشه آنها شاخ و برگ گیرم و از سایه وجودشان در راه کسب علم و دانش تلاش نمایم.

والدینی که بودنشان تاج افتخاری است بر سرم و نامشان دلیلی است بر بودنم چرا که این دو وجود پس از پروردگار مایه هستی ام بوده اند دستم را گرفتند و راه رفتن را در این وادی زندگی پر از فراز و نشیب آموختند.

آموزگاری که برایم زندگی، بودن و انسان بودن را معنا کردند.

حال این برگ سبزی است تحفه درویش تقدیم آنان.

فهرست

۱۱	 مقدمه
۱۵	 فصل اول : کلیات شهر
۱۵	 ۱-۱- تعریف شهر از دیدگاه‌های مختلف
۱۶	 ۲-۱- شهرنشینی باستان
۱۸	 ۳-۱- شهرنشینی مدرن
۱۸	 ۴-۱- تحلیل ساختار فضایی شهر، اندازه و رشد آن
۲۱	 ۵-۱- روند شهرنشینی در جهان
۲۱	 ۶-۱- اهمیت شهرنشینی
۲۲	 ۷-۱- نا کافی بودن مطالعات
۲۲	 ۸-۱- تجدید نظر در مشاهدات تجربی
۲۳	 ۹-۱- دلالت‌های سیاستی
۲۴	 ۱۰-۱- تاریخ شهر و شهرنشینی در ایران
۲۵	 ۱-۱۰-۱- شهر باستانی
۳۱	 ۲-۱۰-۱- شهر اسلامی
۳۳	 ۳-۱۰-۱- شهر مدرن صنعتی - خدماتی
۳۵	 فصل دوم : زمین در اقتصاد شهری
۳۷	 ۱-۲- استفاده از زمین
۳۹	 ۲-۲- خصوصیات زمین شهری
۴۰	 ۳-۲- پیشینه نگرش به زمین در اقتصاد و توسعه
۴۱	 ۴-۲- چه عواملی باعث افزایش قیمت زمین شهری می‌شود؟
۴۳	 ۵-۲- عدم تغییر نگرش به زمین شهری چه مشکلاتی به همراه دارد؟
۴۵	 ۶-۲- سهم بالای زمین در هزینه‌های اساسی خانوار
۴۷	 ۷-۲- به چه دلیل دولت در بازارهای زمین شهری دخالت می‌کند؟
۴۷	 ۸-۲- عدم توانایی مکانیسم بازار در اختصاص بهینه منابع زمین شهری و کاربری آن
۴۷	 ۹-۲- چه تأثیرات خارجی‌ای متوجه بازار زمین شهری است؟
۴۸	 ۱-۹-۲- عدم وجود جریان صحیح اطلاعات
۴۸	 ۲-۹-۲- نبود رضایت عمومی
۴۹	 ۱۰-۲- چه سیاست‌هایی برای زمین شهری در دهه‌های اخیر اتخاذ شد؟
۵۵	 ۱۱-۲- چه سیاست‌هایی در زمین‌های دولتی اتخاذ شده است ؟
۵۷	 ۱۲-۲- چه سیاست‌هایی در زمین‌های غیر دولتی وجود دارد؟
۵۸	 ۱۳-۲- چه سیاست‌هایی در بخش زمین‌های دولتی و غیر دولتی پیشنهاد می‌شود؟
۵۹	 ۱۴-۲- چه سیاست‌هایی در زمین‌های دولتی پیشنهاد می‌شود؟
۶۱	 ۱۵-۲- چه سیاست‌هایی در زمین‌های غیر دولتی پیشنهاد می‌شود؟

۶۷	۱۶-۲- قانون زمین شهری در ایران
۷۳	۱۷-۲- آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری
۸۹	فصل سوم : قدرت‌های بازاری در توسعه شهرها
۹۱	۱-۳- مفهوم بازار
۹۱	۲-۳- پیشینه و تاریخچه بازار در ایران
۹۲	۳-۳- ساختار پیکر بازار
۹۶	۴-۳- گونه‌های یک بازار
۹۸	۵-۳- سازماندهی و نظم مکانی در بازار
۹۹	۶-۳- عناصر بازار
۱۰۰	۷-۳- مهمترین خصوصیات بازار
۱۰۱	۸-۳- مراکز تجاری یعنی بازار و تحولات شهری
۱۰۲	۹-۳- بازار مرکز تجاری اصلی شهرهای اسلامی - ایرانی
۱۰۲	۱۰-۳- ارزیابی توسعه پایدار
۱۰۳	۱۱-۳- توسعه پایدار شهری
۱۰۳	۱۲-۳- نقش بازار در شهرسازی
۱۰۳	۱۳-۳- نقش بازار در توسعه
۱۰۷	فصل چهارم : مسکن و سیاست‌گذاری شهری
۱۰۷	۱-۴- پیشینه تحقیقات اقتصاد دانان در زمینه مسکن شهری
۱۰۹	۲-۴- تعریف مسکن و انواع آن
۱۱۱	۳-۴- روند سیاستگذاری مسکن در ایران
۱۱۲	۴-۴- شاخص‌های مسکن
۱۱۲	۱-۴-۴- کیفیت واحدهای مسکونی
۱۱۳	۲-۴-۴- قدمت واحدهای مسکونی
۱۱۳	۳-۴-۴- نحوه تصرف واحدهای مسکونی
۱۱۳	۴-۴-۴- قیمت زمین و مسکن
۱۱۴	۵-۴-۴- خانوار در واحد مسکونی
۱۱۴	۶-۴-۴- نفر در اتاق
۱۱۴	۷-۴-۴- اتاق در واحد مسکونی
۱۱۵	۸-۴-۴- نفر در واحد مسکونی
۱۱۵	۵-۴- جایگاه صنعت ساختمان و ساخت و ساز مسکن در اقتصاد ایران
۱۱۵	۶-۴- نقش سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان
۱۱۶	۷-۴- اهمیت سیاستگذاری مسکن
۱۱۶	۸-۴- جایگاه مسکن در اسناد بالادستی ایران
۱۱۷	۹-۴- روند سیاستگذاری مسکن در برنامه‌های توسعه در ایران
۱۱۸	۱۰-۴- معضلات موجود در سیاستگذاری مسکن در ایران
۱۱۹	۱۱-۴- مسکن در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه
۱۲۲	۱۲-۴- تجربیات عرضه و تامین مالی مسکن در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه

مقدمه

اقتصاد علم مطالعه تخصیص منابع است و از آن جایی که تمام پدیده‌های اقتصادی درون یک فضای جغرافیایی رخ می‌دهند، اقتصاد شهری تخصیص منابع را در فواصل شهری مورد مطالعه قرار می‌دهد. شاخه‌های دیگر اقتصاد، جنبه‌های فاصله‌ای در تصمیم‌گیری افراد را نادیده می‌گیرند اما اقتصاد شهری نه تنها تصمیم‌های مکانی بنگاه‌ها را لحاظ می‌کند، بلکه برای خود شهرها هم این تصمیمات را در نظر می‌گیرد. اقتصاد شهری تلاش می‌کند انگیزه‌های زیر بنایی که موجب تشکیل، کارکرد و توسعه شهرها می‌شوند را دریابد و همچنین در تلاش است که با استفاده از ابزارهای اقتصادی، مسائل و معضلات موجود در شهرها مانند جرم و جنایت، آموزش و پرورش، حمل و نقل عمومی و مسکن را تحلیل کند.

در ابتدا آدام اسمیت، در کتاب ثروت ملت بحثی با عنوان برآمدن و پیشرفت شهرها بعد از سقوط امپراتوری رم داشت. او به تمایل مالکان برای ساختن بناهای خود در کنار یکدیگر و محصور کردن آن‌ها برای آسانی دفاع اشاره کرده است. اما بعد از فروپاشی امپراتوری رم، مالکان تمایل داشتند در قصرهای پراکنده‌ای زندگی کنند که با قلعه‌هایی استوار احاطه شده بود و همچنین در کنار املاک و پیوستگان خود باشند. در آن زمان شهرها بیشتر محل سکونت تاجران و افزار مندان بود که در آن ایام در موقعیت اجتماعی پست قرار داشتند. بعدها شهرنشینان حقوقی را در زمینه مالکیت خصوصی و آزادی ازدواج دختران خود به دست آوردند. شهرنشینان مردم فقیری بودند که باید انواع مالیات را پرداخت می‌کردند، مهم‌ترین آن‌ها مالیات بر فروش، مالیات عبور از پل و مالیات سرانه بود. وصول مالیات شهرها به صورت یکجا به اهالی شهر واگذار می‌شد تا خود آن را جمع‌آوری کنند و به پادشاه یا ارباب تحویل دهند. آدام اسمیت، به طور خلاصه چگونگی شکل‌گیری شهرهای خود فرمان را در اروپا توضیح داده است. او همچنین رونق شهرهای ساحلی را در سایه داد و ستد به روشنی بیان کرده است. بعد از جنگ جهانی دوم با توجه به رشد سریع تحقیقات اقتصادی و افزایش تدریجی کمیت و کیفیت اطلاعات آماری، تحقیقات مربوط به مسائل شهری افزایش یافت. با انتشار کتاب آلتسو با عنوان «مکان و کاربری اراضی» نقطه آغازین اقتصاد شهری با عنوان رشته‌ای علمی با بنیان نظری شکل گرفت. بعد از سال ۱۹۶۴ جهان شاهد انفجار کارهای نظری در مورد اقتصاد شهری بوده است. در کل الگوهای نظری، چهار چوبی سازگار به وجود می‌آورند که می‌توان در قالب آن به مسائل تجربی فکر کرد. افزون بر این، آثار نظری، فرضیه‌های علمی مشخصی را مطرح می‌کنند که به کمک داده‌ها می‌توان آن‌ها را آزمون کرد. نکته مهم دیگر این است که کارهای نظری مسائل مفهومی نوینی را مطرح می‌کردند که علاقه نظریه پردازان به اقتصاد شهری را جلب می‌کرد. اقتصاد شهری که در دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ رشد کرد، از پیشرفت‌های اقتصاد خرد در دهه‌های گذشته و ابزارهای غنی تحلیل رفتار مصرف کننده، بنگاه‌ها و بازارها بهره‌مند شد. می‌توان گفت زبان تحقیقات نظری درباره اقتصاد شهری تا حدودی حاصل پیشرفت‌هایی بود

که در نظریه اقتصاد خرد، در دوره بعد از جنگ صورت گرفته بود. در نهایت باید به رابطه میان انگیزش‌های اثباتی و هنجاری در تاریخ اوایل شکل‌گیری اقتصاد شهری نیز اشاره کرد. اوج‌گیری علاقه به اقتصاد شهری در دهه ۱۹۶۰ و همزمانی آن با نگرانی‌های مربوط به فقر در بسیاری از کشورها و مسائل نژادی در ایالات متحده چندان تصادفی نیست. توجه روز افزون دولت‌ها به مسئله فقر و مسائل نژادی توجه اقتصاد دانان را به مسائل شهری برانگیخت. شهرنشینی یکی از مهم‌ترین جنبه‌های زندگی اجتماعی امروز در سطح دنیاست. این پدیده در گذشته هم وجود داشته است ولی مسلماً از جهت تعداد و نسبت جمعیت شهری قابل قیاس با امروز نیست. در واقع، رشد شهرنشینی در سطح جهان در قرن بیستم و به ویژه از نیمه دوم آن شروع شده است و از این جهت یک پدیده جدید به شمار می‌رود. این پدیده در عین حال جهانی هم است و تقریباً تمام کشورها آن را تجربه کرده یا می‌کنند. این فرایند جهانی، توزیع فضایی ساکنین کره خاکی را در تمام قسمت‌های جهان شکل داده و هنوز هم در حال شکل دادن است. فرایندی که به نظر برگشت‌ناپذیر می‌نماید.^۱ شهرنشینی با چنان گام‌های بلندی به جلو می‌رود که در چند دهه پیش غیر قابل تصور بود. به رغم تفاوت‌های ماهوی بسیاری که در شکل و شیوه پویای شهرنشینی در نقاط مختلف و در اقتصادهای گوناگون جهان مشاهده شده، شهرنشینی در همه جای جهان در طول ۱۵۰ سال اخیر سیر صعودی داشته است. به موازات این پویا، شهر به شکل آشکاری روستا و زندگی روستایی را در تمام جنبه‌های آن به حاشیه رانده به نحوی که امروزه جهان به سرعت در حال شهری شدن است.^۲ در دو قرن گذشته، به ویژه در دهه‌های اخیر، بشر شاهد تغییرات جمعیتی شدید از مناطق روستایی به مناطق شهری بوده است. با توجه به ارزیابی صورت گرفته از چشم انداز شهرنشینی جهان در سال ۲۰۱۱، جمعیت شهری جهان از ۵۷٪/۲۹۴ میلیارد درصد از جمعیت جهان) در سال ۱۹۵۰ به ۶۳٪/۳ میلیارد (۵۲٪/۱ میلیارد) در سال ۲۰۱۱ رسیده و انتظار می‌رود به ۶۲٪/۶ میلیارد (۶۷٪/۲ میلیارد) در سال ۲۰۵۰ برسد. سازمان ملل تخمین زده که جمعیت شهری مناطق در حال توسعه سالانه به طور متوسط حدوداً ۲٪/۰۲ درصد افزایش یابد و از ۶۷٪/۲ میلیارد در سال ۲۰۱۱ به ۹۲٪/۳ میلیارد در سال ۲۰۳۰ خواهد رسید، در حالی که انتظار می‌رود جمعیت شهری جهان در مناطق توسعه یافته با اندک افزایشی از ۹۶٪/۰ میلیارد به ۱۰۶٪/۱ میلیارد نفر برسد.^۳ این در حالیکه رشد جمعیت در مناطق روستایی متوقف شده و انتظار می‌رود که همه رشد آتی جمعیت در نواحی شهری و به خصوص نواحی شهری کشورهای در حال توسعه رخ دهد.^۴ رشد جمعیت یکی از مهم‌ترین نیروهای محرک تغییر در هر سیستم شهری می‌باشد.

1-Pumain, Denise (2006). The Urbanization Presses, in Demo graphy: analysis and synthesis: a treatise in Population studies / Graziella Caselli, Jacques Vallin, and Guillaume Wunsch; with contributions by Daniel Courgeon, Volume 2, London :Academic press.

۲- عظیمی، ناصر (۱۳۸۱). پویای شهرنشینی و مبانی نظام شهری، تهران : نشر نیکا.

3-United nations (2012). world Urbanization prospects: The 2011 Revision United nations(population division of the department of economic and social affairs), New York. ESA/P/WP/224

4-Yikang Rui (2013). Urban growth modeling based on land-use changes and road network expansion, Doctoral thesis in geodesy and bioinformatics with specialization in geo informatics royal institute of technology Stockholm, Sweden, 2013.

5-Wu, K. Y., & Zhang , H. (2011). Land use dynamics, built up land expansion patterns, and driving forces analysis of the fast growing hangzhou metropolitan area, eastern China (1978-2008). Applied geography, 34, 137-145. <http://dx.doi.org/10.1016/j.apgeog.2011.11.006>