

# درآمدی بر اقتصاد شهری

● بهروز هادی زنونز  
دانشیار دانشگاه علامه طباطبائی

چکیده

در این مقاله برآنیم تا به مرور تحولات علم اقتصاد شهری در جهان، از بدو شکل‌گیری آن در اوایل دهه‌ی ۱۹۶۰ تا به امروز بپردازیم. برای این منظور ادبیات موضوع واکاوی شده است و پس از مرور تاریخی‌چهره‌ی شکل‌گیری و تحول علم اقتصاد شهری، مباحث اصلی این رشته از علم اقتصاد به شرح زیر مطرح شده است:

- تحلیل ساختار فضایی شهر، اندازه و رشد آن؛
- اقتصاد مسکن شهری؛
- اقتصاد ترابری شهری؛
- مکان‌یابی تسهیلات شهری و
- مهاجرت به شهرها و رشد شتابان مناطق شهری.
- در هریک از موارد بالا، پیشرفت‌های علمی در زمینه‌ی نظریه‌پردازی و مدل‌سازی به اجمال تشریح شده و در قسمت سوم مقاله، مسائل مربوط به سیاست‌گذاری بخش عمومی در شهرها بررسی شده است. در این زمینه به طور مشخص به موضوعات زیر پرداخته‌ایم:
- مالیه‌ی شهری؛
- ایجاد تأسیسات و تسهیلات شهری؛
- مسائل شهری در کشورهای در حال توسعه و رویکرد دولت‌ها به آن؛
- تسهیل توسعه‌ی اقتصادی شهرها از طریق تهیه‌ی برنامه‌ی توسعه‌ی اقتصاد محلی و
- نوسازی بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی.

با طرح این مباحث، ضمن بیان تحولات شگرف علم اقتصاد شهری در جهان، نشان داده‌ایم که این علم تا چه اندازه می‌تواند در خدمت سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی شهری قرار گیرد.

کلیدواژه: اقتصاد شهری، مکان‌یابی بنگاه‌ها، مکان‌یابی خانوارها، مسکن شهری، حمل و نقل شهری، مالیه‌ی شهری

علم اقتصاد شهری به مطالعه‌ی اقتصادی مناطق شهری می‌پردازد. در این رشته، از ابزارهای علم اقتصاد برای تجزیه و تحلیل مسائل مربوط به مکان‌یابی بنگاه‌ها و خانوارها در شهر (کاربری اراضی شهری)، مسکن شهری، ترابری شهری، زیرساخت‌ها و تسهیلات شهری، مالیه شهری و فقر و حاشیه‌نشینی در شهر استفاده می‌شود. به عبارت دقیق‌تر، علم اقتصاد شهری شاخه‌ای از اقتصاد خرد است که در آن ساختار فضایی شهر و مکان‌گزینی خانوارها و مؤسسات اقتصادی مطالعه می‌شود.

در ایران اقتصاد شهری و منطقه‌ای در دانشکده‌های معماری و شهرسازی و در دوره کارشناسی ارشد رشته‌های برنامه‌ریزی شهری و طراحی شهری تدریس می‌شود. این دروس در دوره‌ی کارشناسی ارشد برخی از رشته‌های مدیریت و علوم اجتماعی و اقتصاد نیز ارائه می‌شود؛ اما از آنجا که دانشجویان این رشته‌ها با مبانی نظری اقتصاد خرد و ابزارهای تحلیلی آن آشنایی کافی ندارند، در عمل مهارت لازم را برای انجام مطالعات کاربردی اقتصاد شهری به دست نمی‌آورند.

هر چند در چند سال اخیر در دوره‌ی دکتری اقتصاد برخی از دانشکده‌های اقتصاد، گرایش اقتصاد شهری و منطقه‌ای شکل گرفته است و آموزش اقتصاد شهری و منطقه‌ای به طور جدی‌تر دنبال می‌شود، به جرأت می‌توان گفت این رشته در ایران هنوز نوپاست و جایگاه آن در نظام مشاوره و تصمیم‌سازی به خوبی شناخته نشده است.

با توجه به اهمیت اقتصاد شهری در تحلیل نظام‌مند و مبتنی بر نظریه‌ی مسائل اقتصاد شهری و در پیش گرفتن سیاست‌های مناسب برای حل معضلات شدید شهری در کشور، بر آن شدیم که این حوزه علمی را به صورت خلاصه به علاقمندان معرفی کنیم و شرح مختصری از پیشرفت‌های اقتصاد شهری را در این مقاله ارائه دهیم.

برای این منظور، در این مقاله ابتدا به پیشینه‌ی تاریخی موضوع اشاره خواهد شد و سپس مباحث عمده‌ی اقتصاد شهری و در بخش پایانی نیز به ارتباط اقتصاد شهری با سیاستگذاری بخش عمومی پرداخته می‌شود.

## ۱- پیشینه تاریخی اقتصاد شهری

آدام اسمیت، در کتاب ثروت ملل بحثی با عنوان برآمدن و پیشرفت شهرها بعد از سقوط امپراتوری رم دارد. 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 افزارمندان بود که در آن ایام در موقعیت اجتماعی پست<sup>۱</sup> قرار داشتند. بعدها شهرنشینان حقوقی را در زمینه‌ی مالکیت خصوصی و آزادی ازدواج دخترانشان 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 خودفرمان را در اروپا توضیح داده است. او همچنین رونق شهرهای ساحلی را در سایه داد و ستد به روشنی بیان کرده است.

پنجاه سال بعد از اسمیت، فون تانن<sup>۲</sup> به بیان مفاهیم نظری‌ای پرداخت که اقتصاددانان شهری از آن بهره جستند. آلفرد مارشال و اغلب نویسندگان نئوکلاسیک- با کمال شگفتی- با وجود سرعت بالای شهرنشینی در دوره خود، سخنی در مورد مناطق شهری به میان نیاورده‌اند.

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. در سال ۱۹۵۱، کلارک تخمین‌های خود را درباره‌ی تراکم جمعیت در شهرهای مختلف جهان منتشر کرد. یکی از مهمترین آثار تئوریک قبل از سال ۱۹۶۴، کار وینگو<sup>۳</sup> بود. کار وی بخشی از برنامه‌ی تحقیقاتی بزرگی به شمار می‌رفت که در مؤسسه‌ی «منابع برای آینده»<sup>۴</sup> در دست انجام بود. در این زمینه، مقاله‌ی اقتصادسنجی نیدرکورن<sup>۵</sup> نیز که بخشی از برنامه‌ی تحقیقاتی شرکت رند<sup>۶</sup> در مورد اقتصاد شهری بود، از جمله آثار در خور یادآوری است.

انتشار کتاب آلسو<sup>۷</sup> با عنوان «مکان و کاربری اراضی» را می‌توان نقطه‌ی آغازین اقتصاد شهری با عنوان رشته‌ای علمی با بنیان نظری سازگار دانست. بعد از سال ۱۹۶۴ جهان شاهد انفجار کارهای نظری در مورد اقتصاد شهری بوده است. الگوهای نظری، چهارچوبی 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. نکته‌ی مهم دیگر این است که کارهای نظری مسائل مفهومی نوینی را مطرح می‌کردند که علاقه‌ی نظریه‌پردازان به اقتصاد شهری را - هرچند به طور موقت - جلب می‌کرد. در این مورد می‌توان از علاقه‌ی اقتصاددانان برجسته‌ای مانند دیکسیت<sup>۸</sup>، میرلس<sup>۹</sup> و سولو<sup>۱۰</sup> به اقتصاد شهری یاد کرد.

اقتصاد شهری که در دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ رشد کرد، از پیشرفت‌های اقتصاد خرد در دهه‌های گذشته و ابزارهای غنی تحلیل رفتار مصرف‌کننده، بنگاه‌ها و بازارها بهره‌مند شد. می‌توان گفت زبان تحقیقات نظری درباره اقتصاد شهری تا حدودی حاصل پیشرفت‌هایی بود که در نظریه‌ی اقتصاد خرد، در دوره‌ی بعد از جنگ صورت گرفته بود.

یک نکته‌ی درخور تأمل در مورد پیشرفت‌های مفهومی اقتصاد شهری این است که نظریه‌ی اقتصاد شهری نیازمند کاربرد ابزارهای نظریه‌ی اقتصاد خرد در بستر ویژه‌ی فضایی آن است. نکته‌ی جالب این است که با آن که اغلب تحلیل‌های اقتصاد خرد به زبان انگلیسی بود اما اغلب کارهایی که در زمینه‌ی تحلیل فضایی صورت گرفته بود، به زبان آلمانی بود. بنابراین شاهد یک درنگ زمانی در تلفیق این دو جزء اقتصاد شهری بوده‌ایم. اثر کلاسیک لوش<sup>۱۱</sup> که در سال ۱۹۵۴ ترجمه شد، رویداد مهمی در آموزش

اساتید انگلیسی زبان در زمینه‌ی تحلیل فضایی به شمار می‌رود. در نهایت باید به رابطه‌ی میان انگیزش‌های اثباتی و هنجاری در تاریخ اوایل شکل‌گیری اقتصاد شهری نیز اشاره کرد. اوج‌گیری علاقه به اقتصاد شهری در دهه‌ی 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 مسأله فقر و مسائل نژادی توجه اقتصاددانان را به مسائل شهری برانگیخت.

این پیشینه‌ی تاریخی را با بیان نام هوور<sup>۱۲</sup> به پایان می‌بریم. هر چند اغلب آثار او در حوزه‌ی اقتصاد منطقه‌ای قرار دارد تا اقتصاد شهری، اما پافشاری صبورانه‌ی او در زمینه‌ی کاربرد بهترین ابزارهای موجود اقتصاد خرد و برخورد آنها با داده‌های فضایی، دانش آموختگان این رشته را آموزش داد و انگیزه‌ای برای تحقیق در آنها به وجود آورد.

## ۲- مباحث اقتصاد شهری

اگر دهه‌ی ۱۹۶۵-۱۹۷۵ را دوره‌ی انفجاری تحلیل نظری الگوهای فضایی شهری بنامیم، عراق نکرده‌ایم. در طی آن دهه ابزارهای نظریه‌ی جدید اقتصاد خرد درباره‌ی تحلیل فضایی شهر به کار گرفته شد.

### ۲-۱- تحلیل ساختار فضایی شهر، اندازه و رشد آن

مکان‌یابی خانوارها، در بسیاری از تحقیقات انتشار یافته در شهر تحلیل می‌شد. اغلب در همه‌ی این آثار واکنش یا برهم‌کنش میان تقاضای مسکن و هزینه‌ی رفت و آمد در چهارچوب حداکثرسازی مطلوبیت، بررسی می‌شود. نکته‌ی کلیدی این تحقیقات درک این مطلب بود که زوج‌های قیمت مسکن- مصرف مسکن در میان استفاده‌کنندگان مسکن در مکان‌های مختلف یک منطقه شهری یک معادله تقاضای جبرانی برای مسکن به دست می‌دهد. هم‌چنین این قضایا برای وضعیت‌هایی مهم بود که در آن افراد با درآمد همانند، امکان تجمع می‌یابند. در این موارد و موارد دیگر مدل‌های نظری دلالت‌هایی داشتند که آزمون آنها به کمک آمارها و داده‌های دیگر در بسیاری از کشورها امکان‌پذیر بود.

تحلیل مهم دیگر مربوط به مکان‌یابی کسب و کار است. چنین تحلیلی بسیار قبل از تولد علم اقتصاد شهری انجام شده بود. اما در آثار متأخر، نظریه‌ی پایه‌ی مکان کسب و کار به طور مشخص در زمینه‌ی شهر به کار رفته است. این کار بسیار پیچیده‌تر است؛ زیرا مشخصه‌های فضایی مناطق شهری به گونه‌ای آشکار متفاوت از آن چیزی است که در کار لوش و دیگران در مورد مکان‌گزینی

یک نکته‌ی درخور تأمل در مورد پیشرفت‌های مفهومی اقتصاد شهری این است که نظریه‌ی اقتصاد شهری نیازمند کاربرد ابزارهای نظریه‌ی اقتصاد خرد در بستر ویژه‌ی فضایی آن است. نکته‌ی جالب این است که با آن که اغلب تحلیل‌های اقتصاد خرد به زبان انگلیسی بود اما اغلب کارهایی که در زمینه‌ی تحلیل فضایی صورت گرفته بود، به زبان آلمانی بود. بنابراین شاهد یک درنگ زمانی در تلفیق این دو جزء اقتصاد شهری بوده‌ایم. اثر کلاسیک لوش که در سال ۱۹۵۴ ترجمه شد، رویداد مهمی در آموزش اساتید انگلیسی زبان در زمینه‌ی تحلیل فضایی به شمار می‌رود

فعالیت‌های اقتصادی دیده می‌شود. هر چند لوش درباره‌ی تجمع فعالیت‌های اقتصادی در یک مکان بحث کرده بود، اما مطلبی در مورد ساختار فضایی درون یک منطقه شهری مطرح نکرده بود. انتخاب محل سکونت خانوارها از عوامل مختلف، از جمله مکان فعالیت‌های اقتصادی تأثیر می‌پذیرد. دلیل آن نیز این است که خانوارها برای اغلب فعالیت‌های اقتصادی در شهرها هم مصرف‌کننده و هم عرضه‌کننده‌ی نیروی کار، مهارت مدیریت و سرمایه به شمار می‌روند. به همین دلیل نوع سومی از تحلیل‌ها به صورت الگوهای تعادل عمومی هستند که در یک منطقه‌ی شهری به کار می‌روند و در آنها به طور همزمان عوامل مؤثر بر مکان‌یابی خانوارها و فعالیت‌های اقتصادی تحلیل می‌شوند. اغلب کارهای انجام شده در زمینه‌ی تجزیه و تحلیل اقتصاد شهری مبتنی بر الگوی خاصی از ساختار فضایی شهر، یعنی شهر تک هسته‌ای است که ابتدا آن را ویلیام آلسو<sup>۳</sup>، ریچارد موث<sup>۴</sup> و ادوین میلز<sup>۵</sup> در اوایل دهه‌ی ۱۹۶۰ مطرح کرده بودند.

اما با گذر زمان اهمیت شهرهای تک هسته‌ای و مرکز کسب و کار<sup>۶</sup> کمتر شد، زیرا به دلیل تحولات فناوری، به ویژه پیدایش شیوه‌های ترابری ارزان‌تر و سریع‌تر به خانوارها امکان می‌داد دورتر از مرکز کسب و کار اسکان گزینند. به همین دلیل در دهه‌ی ۱۹۸۰ اقتصاددانان به ساختن مدل‌های تعادل عمومی پرداختند که در آنها از فرض تجمع فعالیت‌های اقتصادی در مرکز شهر صرف نظر شده بود. این تحلیل‌ها به درک بهتر ما از علل شکل‌گیری شهرها، کارکردهای آنها و توسعه‌ی شهرها کمک شایان توجهی کرده است. تصمیمات مربوط به مکان‌یابی خانوارها و مؤسسات اقتصادی شهرهایی را به وجود می‌آورند که از نظر اندازه و ساختار اقتصادی متمایزند. ماهیت و رفتار بازارها تا حدودی به مکان آنها بستگی دارد؛ بنابراین می‌توان گفت عملکرد بنگاه‌های اقتصادی تا اندازه‌ای متأثر از عامل جغرافیاست (McCann, 2001). باید گفت عملکرد یک بنگاه در یک منطقه‌ی جغرافیایی جدا افتاده با عملکرد بنگاهی که در منطقه‌ی پرتراکم قرار دارد، متفاوت خواهد بود. وقتی صنایع به صورت خوشه<sup>۷</sup> در می‌آیند (مانند خوشه‌ی صنایع با فناوری پیشرفته‌ی دره سیلکون در کالیفرنیا)، مناطق شهری را با شرکت‌های مسلط و اقتصادهای متفاوت به وجود می‌آورند. اقتصاددانان شهری با مطالعه‌ی تصمیمات بنگاه‌ها و خانوارها می‌تواند به پرسش‌هایی از این دست پاسخ دهند که چرا شهرها توسعه می‌یابند؟ در کجا شکل می‌گیرند؟ چرا برخی از شهرها بزرگ و برخی دیگر کوچکند؟ چه عواملی موجب رشد و افول شهرها می‌شود؟ و چگونه شهرداری‌ها بر رشد شهرها تأثیر می‌گذارند؟ (O' Sullivan, 2003).

هر چند تحلیل فضایی تا حدودی جوهر اقتصاد شهری به شمار می‌آید، اما جزئیات فضایی به قیمت بالایی به دست می‌آید. اگر اطلاعات بخشی و فضایی اندک باشد، بسیاری از نتایج کیفی نظریه از دست می‌رود. به همین دلیل محققان به سوی تحلیل عددی<sup>۸</sup> رفتند. در این تحلیل‌ها، الگوهای رفتار خانوارها و بنگاه‌ها مشخص و برنامه‌ای نوشته می‌شود که مدل‌ها را برای مجموعه‌ای از مکان خانوارها و بنگاه‌ها حل می‌کند. این گونه مدل‌ها برای یک منطقه شهری در یک سال معین و مشروط به مشخصه‌های فضایی واحدهای مسکونی و موجودی سرمایه‌ی کسب و کار حل می‌شوند. چنین مدل‌هایی می‌توانند حاوی متغیرهای برون‌زای مختلفی باشند، به ویژه متغیرهایی که به برنامه‌های

مسکن و توسعه‌ی زیر ساخت‌های شهری توسط دولت مربوط می‌شوند. مدل‌های کامپیوتری را می‌توان شبیه‌سازی کرد و از این راه اثرات اقدامات دولت، از جمله بهبود ترابری عمومی یا برنامه‌های مسکن برای گروه‌های کم درآمد را تخمین زد.

مدل‌های کامپیوتری اغلب پویا هستند. بدین معنا که در طول زمان تحولاتی را که در منطقه‌ی شهری به دنبال واکنش بازارها به یک شوک برون‌زا رخ می‌دهد، ردیابی می‌کنند. اما تا اواخر دهه‌ی ۱۹۷۰ اغلب کارهای نظری در اقتصاد شهری ایستا بوده‌اند. اما از اواخر آن دهه الگوهای نظری پویای پیچیده در مورد واکنش محیط شهری به شوک‌های بیرونی ظاهر شدند. وجود جزئیات فضایی در این الگوها، آنها را بسیار پیچیده می‌کند؛ اما به هر حال پیشرفت‌های نمایانی در این زمینه صورت گرفته است. اغلب مدل‌های نظری اقتصاد شهری افزون بر ایستا بودن دراز مدت نیز می‌باشند. الگوهای شبیه‌سازی‌ای وجود دارد که در آنها تغییرات از سالی به سال دیگر ردیابی می‌شوند، در این مدل‌ها به دلیل دوام مسکن و سایر سازه‌های با دوام، واکنش عاملان اقتصادی به تغییرات قیمت‌ها جزئی است و با کندی صورت می‌گیرد. و تمام شواهد موجود بیانگر آن است که تحولات فضایی و دیگر تحولات بسیار به کندی صورت می‌گیرند.

**تحلیل فضایی تا حدودی جوهر اقتصاد شهری به شمار می‌آید، اما جزئیات فضایی به قیمت بالایی به دست می‌آید. اگر اطلاعات بخشی و فضایی اندک باشد، بسیاری از نتایج کیفی نظریه از دست می‌رود**

## ۲-۲- اقتصاد مسکن شهری

پیشینه‌ی آثار و تحقیقات اقتصاددانان در زمینه‌ی بازارهای مشخص شهری و مسائل شهری به اواسط دهه‌ی ۱۹۶۰ یعنی زمان تولید اقتصاد شهری، باز می‌گردد. یکی دیگر از حوزه‌های مهم اقتصاد شهری بررسی بازارهای مشخص شهری است. در این میان مسکن شهری مهمترین بازار شهری به شمار می‌رود. مسکن شهری بر اساس ارزش دارایی یا ارزش استیجاری آن اندازه‌گیری می‌شود. در اواخر دهه‌ی ۱۹۷۰ و دهه‌ی ۱۹۸۰ شاهد تحقیقات نظری و کاربردی با کیفیتی بالا در زمینه‌ی بازار مسکن شهری بوده‌ایم. این پیشرفت در اثر سه تحول به شرح زیر ایجاد شده است:

۱- ابزارهای نظری بهتر و نرمش‌پذیرتر؛

۲- تخمین‌ها و آزمون‌های بهتر اقتصادسنجی و مدل‌سازی و

۳- در دسترس بودن داده‌های مسکن در سطح خرد.

انگیزه‌ی مهم اغلب کارهایی که در این زمینه صورت گرفته، کاهش تنوع انواع مسکن شهری به ابعاد قابل اندازه‌می‌باشد. از آنجا که منبع اصلی تنوع مسکن ناشی از تنوع مکانی آن در منطقه شهری است، برخی از مدل‌های نظری بر پایه‌ی الگوهای فضایی بنا شده‌اند که تحلیل آنها در دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ متداول بود. انگیزه‌ی دیگری که تحلیل‌های نظری مسکن متأثر از آن بوده، این واقعیت مهم

است که خدمات مسکن جزء مهم و گران بودجه‌ی مصرف‌کننده به شمار می‌رود و ارزش سرمایه‌ی مسکن نیز بزرگترین قلم پرتفوی خانوارهای صاحب مسکن ملکی به شمار می‌رود. جنبه‌های مصرف و سرمایه‌گذاری مسکن را می‌توان جداگانه بررسی کرد؛ اما اگر بخواهیم مزایای مالیاتی را که به مسکن تعلق می‌گیرد در نظر بگیریم ناگزیر باید این دو جنبه را همزمان بررسی کنیم. در ایالات متحده و برخی از کشورهای دیگر صاحبان مسکن ملکی از امتیاز مالیاتی برخوردارند و مخارج تعمیرات مسکن نیز از بدهی مالیاتی مؤدی قابل کم کردن است.

اغلب کارهای تحقیقی که در زمینه‌ی مسکن صورت گرفته، در مورد سمت تقاضای مسکن بوده است؛ علت آن نیز این است که عرضه‌ی مسکن، با توجه به دوام آن، نسبت به تغییرات قیمت حساسیت اندکی دارد. به همین دلیل فعالیت کمی در مورد واکنش بخش احداث واحدهای مسکونی نوساز، تخریب و بازسازی ساختمان‌های فرسوده و تغییر کاربری ساختمان‌های مسکونی نسبت به تغییرات قیمت مسکن صورت گرفته است.

موضوع تحقیقات اقتصاد شهری، سیاست‌های بخش عمومی در قبال مسکن شهری، به ویژه در جهت بهبود وضع نیازمندان شهری و تضمین دسترسی آنها به حداقل سرپناه است. در این زمینه مکان‌گزینی خانوارهای نیازمند در بافت‌های فرسوده، نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با توجه به توان پرداخت خانوارهای نیازمند و اعطای یارانه برای احداث مسکن ارزان قیمت و عرضه‌ی مسکن به وسیله‌ی حکومت‌های محلی به قیمت استیجاری پایین موضوع تحقیقات گسترده بوده است. تأمین مالی مسکن نیز با توجه به اهمیت آن خود به یک موضوع تخصصی در اقتصاد شهری تبدیل شده است.

## ۲-۳- اقتصاد ترابری شهری

ترابری شهری یکی از موضوعات اقتصاد شهری است، زیرا ترابری شهری بر توانایی دسترسی مکان‌های مختلف تأثیر گذاشته و از آن طریق نیز بر الگوهای کاربری اراضی در شهر تأثیر می‌گذارد. اقتصاد ترابری نیز تاریخ درازی دارد. بخشی از این تاریخ با مدل‌سازی کامپیوتری درآمیخته است. ترابری در اصل در فضای جغرافیایی صورت می‌گیرد و همه‌ی تحقیقاتی که در این زمینه صورت گرفته جزئیات فضایی دارد. مدل‌های رایانه‌ای برای برنامه‌ریزی ترابری جزو اولین مدل‌هایی است که برای تحلیل کل یک منطقه‌ی شهری با جزئیات تفصیلی فضایی طراحی شده‌اند. اغلب کارهای اخیری که صورت گرفته در زمینه‌ی انتخاب وسیله‌ی ترابری (اعم از عمومی و خصوصی) بوده است. این مدل‌ها با تأثیر دستیابی به مدل‌های استوکاستیک<sup>۱۹</sup> مطلوبیت و تقاضا بنا شده‌اند. این توابع برای حل مسائل مربوط به انتخاب‌های گسسته در سنجش با نظریه‌ی تقاضای نئوکلاسیکی مناسب‌ترند. تعداد زیادی از کارهای تحلیلی درباره‌ی تحلیل سیاست ترابری وجود دارد که مبتنی بر تحلیل هزینه-فایده انواع ترکیبات از وسایل ترابری عمومی و خصوصی است. در این تحلیل‌ها تلاش می‌شود میزان ریالی آثار بیرونی منفی ترابری خصوصی، مانند آلودگی هوا، ازدحام ترافیک و خسارات مالی و جانی تصادفات برآورد شود و با مالیات‌بندی بهینه بر سوخت و راه‌های شهری، تخصیص بهینه‌ی منابع کمیاب به ترابری شهری به دست آید. تا جایی که به ترابری عمومی درون شهری مربوط است

به پرداخت یارانه، به این گونه ترابری، با توجه به توان و تمایل پرداخت شهروندان و عدالت اجتماعی در اقتصاد شهری بحث می‌شود.

باید توجه داشت که ترابری با تمام جنبه‌های توسعه‌ی شهری ارتباط متقابل دارد. افزایش در درآمد واقعی خانوارها و تغییر در قیمت‌های نسبی انواع خدمات ترابری، بر انتخاب وسیله‌ی نقلیه در شهر تأثیر می‌گذارد. افزایش درآمد نیز بر تقاضای مسکن و از آن راه بر تقاضای ترابری تأثیر می‌گذارد. یک نمونه‌ی مهم تأثیر ترابری سریع‌تر و ارزان‌تر بر پیدایش حومه‌نشینی در مناطق مادرشهری است که می‌توان گفت در همه جا رخ می‌دهد.

## ۴-۲- مکان‌یابی تسهیلات شهری

مبحث دیگری که در مطالعات اقتصاد شهری به آن توجه شده و تحقیقات نسبتاً گسترده‌ای در آن زمینه به عمل آمده است، موضوع مکان‌یابی تسهیلات شهری (شامل کتابخانه‌های عمومی، خدمات پلیس، آتش‌نشانی، بیمارستان و مدارس) است. بسیاری از این تسهیلات می‌توانند خصوصی یا عمومی باشند؛ اما اشتراک همه‌ی آنها در این است که مکان‌ها یا محل‌های تولید آنها شبکه‌ای فضایی به وجود می‌آورند که دسترسی آسان به آن مکان‌ها ارزشمند است. در این مدل‌سازی‌ها جزئیات توزیع فضایی در کانون توجه قرار می‌گیرد. اما این مدل‌ها از نظر مفروضاتی که درباره‌ی سمت تقاضا، سرمایه مورد نیاز و هزینه‌های متغیر و هزینه‌های ترابری به عمل می‌آورند، تفاوت می‌کنند.

## ۵-۲- مهاجرت به شهرها و رشد شتابان مناطق شهری

موضوع دیگری که محققان اقتصاد شهری به آن پرداختند، مهاجرت از روستا به شهر است. این مطالعات بیشتر به کشورهای در حال توسعه می‌پردازد. مهاجرت خالص از روستا به شهر در کشورهای صنعتی اندک بوده اما جایجایی جمعیت میان مناطق مختلف (و از شهری به شهر دیگر) در خور توجه بوده است. در بسیاری از مطالعات تأثیر فاصله بر تمایل به مهاجرت تخمین زده شده است. اما مطالعات انگشت شماری به ارائه‌ی ابعاد فضایی به صورت جامع پرداخته‌اند.

## ۳- مسائل مربوط به سیاست‌گذاری بخش عمومی

از مسائلی که توجه اقتصاددانان شهری، جامعه‌شناسان و برنامه‌ریزان شهری را بیش از پیش به خود جلب کرده است، رو در رویی با مسائل اجتماعی مهمی مانند تأمین زیرساخت‌های شهری، تأسیسات و تسهیلات شهری، مسکن، فقر و حاشیه‌نشینی شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری می‌باشد. دولت‌ها در تمام کشورها، همواره درگیر ارائه‌ی خدمات شهری و وضع مقررات برای فعالیت‌های شهری می‌باشند. به همین دلیل ادبیات گسترده‌ای در زمینه‌ی انتخاب عمومی شهری به وجود آمده است.

## ۱-۳- مالیه شهری

مالیه عمومی محلی برای چندین دهه یک تخصص کوچک در اقتصاد به شمار می‌رفت. اغلب کارهای انجام شده قبل از دهه‌ی ۱۹۵۰ توصیفی بود و از تحلیل پیچیده‌ی مالیات و هزینه، که دیگر متخصصان مالیه عمومی به آن می‌پرداختند، تأثیر کمتری پذیرفته بود. اما این شرایط بعد از چاپ



امروزه مالیه‌ی شهری یکی از شاخه‌های مهم اقتصاد شهری است که در دهه‌ی اخیر ادبیات گسترده‌ای درباره‌ی آن تولید و انتشار یافته است. مباحثی همچون فدرالیسم مالی، تخصیص انواع وظایف و مالیات‌ها به سطوح مختلف دولت، قیمت‌گذاری خدمات شهری و وصول آن، پرداخت‌های انتقالی دولت به شهرداری‌ها و قواعد حاکم بر آن و آسان‌سازی دسترسی دولت‌های محلی به بازار سرمایه و مشارکت با بخش خصوصی در این حوزه به تفصیل بررسی شده است

مقاله‌ی تیبو (Tiebout, 1956) به شدت دگرگون شد. مدل تیبو اقتصاددانان را به این فکر واداشت که به واکنش خانوارها به مالیات‌های محلی و انگیزه‌ی آنها برای رأی دادن و اعمال نفوذ برای مالیات‌های معین و نرخ آنها توجه کنند و در تحلیل خود حداقلی از جزئیات جغرافیایی را وارد سازند. به دنبال مقاله‌ی تیبو، کارهای تحقیقی در ابعاد اثباتی و هنجاری موضوع رشد بیشتری یافت. این تحقیقات مطالب بسیاری را دربرداشت که در آن به انگیزه‌ی خانوارهای دارای تقاضای همانند برای تجمع در قلمرو قانونی معین، به منظور برخورداری از خدمات شهری پرداخته بود، ولی می‌توان گفت هیچ یک از تحقیقاتی که به دنبال مقاله‌ی کلاسیک تیبو و با تأثیر از آن نوشته شده‌اند حاوی جزئیات فضایی لازم نیستند.

جنبه‌های عملی مالیه عمومی محلی نیز توجه اقتصاددانان را به خود جلب کرده بود. هر چند موقعیت قانونی و سیاسی حکومت‌های محلی در اروپا و آمریکا تفاوت در خور توجهی دارند، اما تفاوت خدمات ارائه شده توسط حکومت‌های محلی، روابط مالی میان دولت‌های محلی و سطوح بالاتر دولت و هم چنین چگونگی تأمین مالی دولت‌های محلی از منابع مالی محلی کمتر از آن است که تصور می‌شود. چنین به نظر می‌رسد که در دهه‌های گذشته این تفاوت‌ها پررنگ‌تر بوده اما به تدریج نوعی همگرایی در این عرصه به وجود آمده است.

امروزه مالیه‌ی شهری یکی از شاخه‌های مهم اقتصاد شهری است که در دهه‌ی اخیر ادبیات گسترده‌ای درباره‌ی آن تولید و انتشار یافته است. مباحثی همچون فدرالیسم مالی، تخصیص انواع وظایف و مالیات‌ها به سطوح مختلف دولت، قیمت‌گذاری خدمات شهری و وصول آن، پرداخت‌های انتقالی دولت به شهرداری‌ها و قواعد حاکم بر آن و آسان‌سازی دسترسی دولت‌های محلی به بازار سرمایه و مشارکت با بخش خصوصی در این حوزه به تفصیل بررسی شده است.

### ۲-۳- ایجاد تأسیسات و تسهیلات شهری

عامل دیگری که توجه اقتصاددانان شهری را به خود جلب کرد ایجاد تأسیسات و تسهیلات شهری و تولید خدمات مربوط به آن بود. عامل بیان شده از اعمال مردم تأثیر می‌پذیرد و برخی از آنها توسط نهاده‌های خریداری شده تولید می‌شوند. خدمات شهرداری‌ها که در قلمرو معین ارائه می‌شود، نمونه‌ای از تسهیلات تولید شده است. اما کیفیت هوای شهر یا کیفیت همسایگی هر چند متأثر از اعمال انسانی است، اما به وسیله‌ی نهاده‌های خریداری شده تولید نمی‌شوند. بنابراین مصرف عمومی در این موارد می‌تواند به وسیله‌ی روابط فیزیکی یا فنی یا به وسیله‌ی ملاحظات سیاسی و قانونی تحمیل شود.

در این حوزه بعد از مقاله‌ی روزن (Rozen, 1974) آثار تحلیلی فراوانی شکل گرفت. مقاله‌ی روزن بنیان مفهومی تحلیل اقتصادی را در این زمینه بنا نهاد. در این حوزه مسائل مهم عبارتند از معرفی و تخمین تسهیلات مورد نیاز شهری و سنجش تأثیر آنها بر رفتار بازار و مشخص کردن رابطه‌ی آنها با اعمال دولت. هر چند همه‌ی تأسیسات و تسهیلات شهری ابعاد فضایی دارند، ملاحظات مکانی نقش اندکی را در این تحلیل‌ها ایفا می‌کنند.

تأسیسات و تسهیلات شهر مهم هستند. بخش مهمی از آن چه که در زندگی شهری مهم است، به صورت مصرف جمعی است. از آن جمله کیفیت مدارس، میزان وقوع جرم در شهر، کیفیت همسایگی و آلودگی هوا را می‌توان نام برد. هر چند اقتصاددانان مدت‌هاست که تأثیرات تسهیلات شهری را بر ارزش مستغلات شهری و نرخ مزدها مطالعه کرده‌اند و برای این کار از مفهوم آربیتراژ سود جسته‌اند، اما تمیز منافع به دست آمده از تأسیسات و تسهیلات شهری کار دشواری است. مشکل‌تر از آن، تحلیل شیوه‌هایی است که اعمال دولت و مردم می‌تواند عرضه‌ی این تسهیلات را بهینه سازد. این پرسش نیز می‌تواند مطرح شود که کدام سامانه‌ی سیاسی موجب می‌شود که دولت این تسهیلات و تأسیسات را به میزان مطلوب عرضه دارد.

### ۳-۳- مسائل شهری در کشورهای در حال توسعه

ادبیات مربوط به مسائل شهری در کشورهای در حال توسعه نیز علاقه‌ی اقتصاددانان شهری را به سوی خود کشانده است. مسائل شهری در کشورهای در حال توسعه شدیدتر از کشورهای پیشرفته است. دلیل این امر را می‌توان سرعت بیشتر شهرنشینی در این کشورها، محدودیت منابع مالی و مهارت‌ها برای حل مشکلات مربوط دانست و مسئله‌ی دیگر این است که در این کشورها دولت‌ها مهارت و انگیزه‌ی کمتری برای حل مشکلات مردم دارند. تحقیقات در زمینه‌ی مسائل شهری و حکمرانی شهری از اواخر دهه‌ی ۱۹۷۰ به ویژه با توجه بانک جهانی گسترش یافته است.

یکی از مسائل شهری که در کشورهای در حال توسعه توجه وسیعی را به خود جلب کرده، اندازه‌ی بسیار زیاد بزرگترین شهرهاست. متأسفانه اغلب کارهایی که در این زمینه انجام گرفته در کشورهای پیشرفته انجام شده است. آشکارترین عامل، اندازه‌ی بیش از حد مربوط به آثار بیرونی به ویژه آلودگی هوا و ازدحام ترافیک است. تولی و کریفلد<sup>۲۰</sup> انحراف در اندازه‌ی شهر را ناشی از آثار باز توزیعی نرخ‌های مالیات یکسان برای گروه‌های درآمدی بالا و پایین در شهرها می‌دانند. آنها روش‌های پیچیده‌ای را که برای تخمین چنین انحرافات‌ی به کار رفته است مرور کرده‌اند. گفتنی است که در کشورهای در حال توسعه، ارائه‌ی خدمات شهری به وسیله‌ی شهرداری‌ها و تعیین حداقل دستمزد به وسیله‌ی دولت و وجود صرفه‌های مقیاس و تجمع نیز می‌توانند موجب بزرگی بیش از حد شهرها شوند.

### ۳-۴- تسهیل توسعه اقتصادی شهرها

سیاست اقتصادی اغلب در سطح شهرها پیاده می‌شود. از این رو می‌توان گفت سیاست اقتصادی با سیاست شهری پیوند می‌یابد. در دو دهه‌ی اخیر تسهیل توسعه‌ی اقتصادی در سطح محلی<sup>۲۱</sup> توجه اقتصاددانان شهری را به خود جلب کرده است. هدف LED ایجاد ظرفیت اقتصادی در سطح محلی به

## پی‌نوشت‌ها:

منظور پیشبرد آینده‌ی اقتصادی آن و بهبود کیفیت زندگی برای همه می‌باشد. در فرایند تدوین برنامه‌ی توسعه‌ی اقتصاد شهری، مسئولان بخش عمومی، صاحبان کسب و کار و سازمان‌های غیردولتی به طور جمعی کار می‌کنند تا شرایط بهتری برای رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال فراهم کنند. علت توجه به این موضوع نیز آن است که شهرها بیش از هر زمان دیگری از رقابت بین‌المللی، ملی و منطقه‌ای تأثیر می‌پذیرند. امروزه تدوین راهبردی توسعه‌ی اقتصادی شهر با افق زمانی ۵ تا ۱۰ ساله مورد توجه بانک جهانی و مسئولان برخی از شهرها قرار گرفته است. امروزه یکی از دغدغه‌های مهم مقامات سیاسی و اقتصاددانان شهری شدت یافتن رقابت میان شهرها در مقیاس جهانی و ایجاد توان رقابتی در شهرها برای ایفای نقش بهتر در تقسیم کار جهانی است. اقتصاددانان شهری در دو دهه‌ی اخیر به موضوع مهم جهانی شدن و نقش شهرهای بزرگ در ایجاد توان رقابتی و مشارکت در تقسیم کار جهانی پرداخته‌اند. در عصر جهانی شدن تعداد اندکی از شهرهای بزرگ به مراکز مالی در مقیاس جهانی تبدیل شده‌اند. در این وضعیت تعداد روز افزونی از شهرها نیز برای جلب سرمایه‌ی خارجی، جهانگردی بین‌المللی و مشارکت فعال‌تر در تقسیم کار جهانی با یکدیگر به رقابت برخاسته‌اند و سرنوشت تعداد روز افزونی از کشورها از نظر توسعه‌ی اقتصادی به توان رقابتی مراکز شهری آنها وابسته شده است.

اقتصاددانان شهری در تدوین راهبردی توسعه‌ی شهرها<sup>۲۲</sup> نیز نقش فعالی دارند. زیرا در این گونه از برنامه‌ریزی، توسعه‌ی اقتصادی شهر، مالیه محلی و کیفیت حکمرانی، سه موضوع مهمی است که به آن در کنار موضوعاتی مانند زیرساخت‌های شهری، توسعه‌ی کالبدی شهر و مصرف انرژی در شهر و تأثیر آن بر محیط‌زیست شهری توجه می‌شود. در این رویکرد به ارزیابی برنامه‌ریزی شهری و زندگی اقتصادی شهر می‌پردازند که فضای کسب و کار در شهر، رقابت‌پذیری شهر در مقیاس منطقه‌ای، ملی و جهانی و توسعه‌ی منابع انسانی آن را در برمی‌گیرد.

یکی از مسائل مهم در چند دهه‌ی اخیر، نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری (بافت‌های ارزشمند تاریخی و هم چنین

- 1- Servile
- 2- Von Thunen
- 3- Wingo, 1961
- 4- Resources For The Future
- 5- Niedercorn, 1963
- 6- Rand
- 7- Alonso, 1964
- 8- Dixit
- 9- Mirrless
- 10- Solow
- 11- Auguste Lösch
- 12- Edgar Hoover, 1975
- 13- Alonso, 1961
- 14- Muth, 1964
- 15- Mills
- 16- CBD
- 17- Cluster
- 18- Numerical
- 19- Stochastic
- 20- Tolley and Crihfield
- 21- Local Economic Development
- 22- CDS

## منابع:

- Alonso, William, (1964), *Location and Land use*, Harvard University Press.

- Clark, Colin, (1951), "Urban Population Densities", *Journal of the Royal Statistical Society. Series A (General)*, Vol. 114, No. 4.
- Cities Alliance, (2006), *Guide to City Development Strategies: Improving Urban Performance*.
- Hoover, Edgar, (1975), *Regional Economics*, New York, Knoph.
- John H. Niedercorn and John F. Kain, (1963), "An Econometric Model of Metropolitan Development", *The Journal of Papers in Regional Science*, Vol. 11, No. 1.
- McCann, Philip, (2001), *Urban and Regional Economics*, Oxford University Press.
- O'Sullivan, Arthur, (2003), *Urban Economics*, Boston, Mass: McGraw-Hill/Irwin.
- Thünen, Johann Heinrich Von, (1966), *Isolated State*; an English Edition of *Der Isolierte Staat*. Translated by Carla M. Wartenberg. Edited With an Introd. by Peter Hall, Oxford, New York, Pergamon Press .
- Tiebout, Charles, (1956), "A Pure Theory of Local Expenditure", *The Journal of Political Economy*, Vol. 64, NO. 5.
- Tolley, George & Crihfield, John, (1999), "City Size and Place as Policy Issues", *Handbook of Regional and Urban Economics*, Edition 1, Vol. 2.
- Wingo, Lowdon, (1961), *Transportation and Urban Land*, Washington D.C. Resources for the Future.

بافت‌های فرسوده کم‌ارزش) و حل مسائل حاشیه‌نشینی شهری است. در رویکردهای اخیر به این موضوع، مشارکت شهروندان، بخش خصوصی و دولت‌های محلی در کانون توجه قرار گرفته است. شکست رویکردهای گذشته و ضرورت توجه به ملاحظات اقتصادی، مالی، اجتماعی و سیاسی در اتخاذ این رویکرد جدید نقش داشته‌اند. اقتصاددانان شهری نقش مهمی در ارزیابی هزینه‌ی فایده‌ی این طرح‌ها، تأمین مالی آنها و جلب مشارکت بخش خصوصی از راه قرار دادن نظام انگیزشی مناسب در این طرح‌ها بر عهده دارند.

### نتیجه‌گیری

در این مقاله پس از تشریح تاریخچه‌ی علم اقتصاد شهری، مباحث اصلی آن مرور شد. این مرور اجمالی بیانگر تنوع و پیچیدگی مباحث اقتصاد شهری و پیشرفت‌های شگرف آن در چند دهه‌ی اخیر است. متأسفانه با وجود توانش‌های موجود برای استفاده از دستاوردهای نظری و تجربی علم اقتصاد شهری و نقشی که این علم می‌تواند در تعیین مسائل شهرها و چاره‌جویی این مسائل بر عهده گیرد، اهمیت این رشته در کشور ما به خوبی شناخته شده نیست و به ویژه مدیران شهری و سیاستگذاران و برنامه‌ریزان بخش عمومی به خوبی از توانایی‌های این رشته آگاهی ندارند. چنین به نظر می‌رسد که در سمت تقاضا و عرضه در بازار نیروی کار تخصصی در این رشته لازم است تحولاتی رخ دهد تا بتوان از دستاوردهای این رشته‌ی مهم علمی در مدیریت شهری بهره‌گیری لازم به عمل آید.

در سمت تقاضا، شهرداری‌ها، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های وزارت کشور و وزارت مسکن و شهرسازی باید در قراردادهای مشاوره، به ضرورت افزایش نهاده‌ی تخصصی این رشته تأکید کنند. در سمت عرضه‌ی نیروی کار متخصص، باید دانشگاه‌ها و مؤسسات تحقیقاتی در برنامه‌های آموزشی و پژوهشی خود بازنگری لازم را متناسب با تحول تقاضا به وجود آورند.