



اقتصاد شهری و اقتصاد املاک و مستغلات

نظریه و سیاست گذاری



مؤلفان

جان اف. مک دونالد (دانشگاه روزولت)

دانیل پی. مک میلان (دانشگاه ایلینویز در اربانا شامپینس)

مترجمان:

علی حسن زاده، شکوفه فرهنگمند

مهشید شاهچرا، مهدی کیخا

نشر شهر

۱۳۹۳

سرشناسه: مک‌دونالد، جان اف، ۱۹۹۳ - McDonald, John F. م.
عنوان و نام پدیدآور: اقتصاد شهری و اقتصاد املاک و مستغلات: نظریه و سیاست‌گذاری / مولفان جان اف مک‌دونالد، دانیل بی مک‌میلان؛
مترجمان علی حسن‌زاده... [و دیگران]
مشخصات نشر: تهران: سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران، مؤسسه نشر شهر، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری: ۴۸۰ ص:، مصور، جدول، نمودار.

شابک: 978-964-238-835-6

وضعیت فهرست نویسی: فیا

یادداشت: عنوان اصلی: Urban economics and real estate: theory and policy, 2nd ed, c2011.

یادداشت: مترجم علی حسن‌زاده، شکوفه فرهنگند، مهشید شاهچرا، مهدی کیخا
موضوع: اقتصاد شهری / موضوع: اموال غیرمنقول / موضوع: توسعه املاک و مستغلات
شناسه افزوده: حسن‌زاده، علی، ۱۳۴۶ - مترجم / شناسه افزوده: مؤسسه نشر شهر
رده بندی کتبه: HT ۷۲/م ۱۳۹۳ رده بندی دیویی: ۹۱۷۳۲/۳۳۰ شماره کتابشناسی ملی: ۳۶۲۵۴۲۳



نشر شهر

اقتصاد شهری و اقتصاد املاک و مستغلات

نظریه و سیاست‌گذاری

مولفان: جان اف مک‌دونالد، دانیل بی مک‌میلان

مترجمان: علی حسن‌زاده، شکوفه فرهنگند، مهشید شاهچرا، مهدی کیخا

طراح جلد: سید ایمان نوری نجفی

ناشر: مؤسسه نشر شهر

(سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران)

نویت و تاریخ چاپ: اول، ۱۳۹۳

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

آماده‌سازی و چاپ: مؤسسه نشر شهر

شابک: ۶ - ۸۳۵ - ۲۳۸ - ۹۶۴ - ۹۷۸

بها: ۱۸۰،۰۰۰ ریال

همه حقوق محفوظ است. ©

Printed in Iran.

نشانی ناشر: تهران، بلوار آفریقا، ترسیده به میدان آرژانتین، روبه‌روی پارک‌سوار بی‌هقی، شماره ۶،

مؤسسه نشر شهر تلفن: ۸۸۱۹۳۳۰۱-۲ - ۸۸۱۹۳۳۰۴-۶

فروشگاه مرکزی: ضلع شمالی میدان فلسطین، شماره ۹ - تلفن: ۸۸۹۵۲۵۳۴

مرکز چاپ: ۸۸۴۲۱۹۰۶ - www.shahrpress.ir

فهرست مطالب

پیش‌گفتار	۹
بخش اول: علم اقتصاد و نواحی شهری	۱۳
فصل اول: مقدمه‌ای بر اقتصاد شهری	۱۵
الف. ماهیت نواحی شهری و اقتصاد شهری	۱۷
ب. توسعه‌ی رشته‌ی اقتصاد شهری	۱۹
ج. مروری بر موضوعات جدایی‌ناپذیر	۲۲
د. نتیجه‌گیری	۲۴
فصل دوم: شهرنشینی در جهان	۲۷
الف. شهرنشینی چیست؟	۲۹
ب. شهرنشینی در جهان	۳۲
ج. نواحی بزرگ شهری جهان	۳۵
د. مروری بر تعدادی از مهم‌ترین نواحی کلان‌شهری جهان	۴۹
ه. داستان سه شهر آمریکا: نیویورک، لس‌آنجلس و شیکاگو	۵۷
و. نتیجه‌گیری	۶۸
ز. پیوست: برآورد جمعیت محلی	۶۹
فصل سوم: مکاتب فکری در اقتصاد شهری	۷۳
الف. مقدمه	۷۵
ب. علم اقتصاد متعارف	۷۶
ج. اقتصاد رفتاری	۷۸
د. اقتصاد محافظه‌کارانه	۸۱
ه. اقتصاد مارکسیست	۸۶
و. نتیجه‌گیری	۹۲
فصل چهارم: تصمیمات مکان‌یابی، صرفه‌های ناشی از تجمیع و منشأ شکل‌گیری شهرها	۹۵
الف. معرفی	۹۷

ب. درس‌هایی از تئوری مکان‌یابی اولیه‌ی یک بنگاه	۹۷
ج. دیگر عوامل مؤثر بر تصمیمات مکان‌یابی	۱۰۴
د. صرفه‌های ناشی از تجمیع	۱۰۶
ه. تئوری ایستای صرفه‌ها و عوامل زبان‌آور خارجی	۱۱۷
و. منشأ اقتصادی مناطق شهری در آمریکا	۱۲۲
ز. خلاصه	۱۲۶
فصل پنجم: عملکرد اقتصادی شهرها	۱۳۵
الف. مقدمه	۱۳۷
ب. نظریه‌ی سلسله‌مراتب شهری	۱۴۰
ج. خوشه‌های صنعتی در نواحی شهری	۱۴۷
د. سیستم طبقه‌بندی نوئل - استانیک	۱۵۲
ه. اقتصاد اطلاعات	۱۵۶
و. یک طبقه‌ی جدید: شهر جهانی	۱۵۷
ز. بررسی اقتصاد شهر فموان	۱۵۸
ح. خلاصه	۱۶۳
ط. پیوست فصل ۵: خوشه‌بندی صنایع کارخانه‌ای	۱۶۳
بخش دوم: الگوهای مکان‌یابی در نواحی شهری	۱۶۷
فصل ششم: مقدمه‌ای بر الگوهای مکان‌یابی شهری: تجزیه و تحلیل ایستا	۱۶۹
الف. مقدمه	۱۷۱
ب. تجمیع فعالیت‌های اقتصادی در نواحی شهری	۱۷۲
ج. بخش‌های اقتصاد یک ناحیه شهری	۱۷۳
د. نقش زیرساخت‌های حمل‌ونقل	۱۷۶
ه. نظریه‌ی اجاره، اجاره‌ی زمین و پیشنهاد اجاره	۱۷۹
و. پیشنهاد اجاره و شبکه‌ی کاربری زمین	۱۹۷
ز. خلاصه	۲۰۱
ح. پیوست ۱ فصل ۶: درآمد و شیب تابع پیشنهاد اجاره	۲۰۲
ط. پیوست ۲ فصل ۶: مدل کاربری مختلط زمین	۲۰۳
فصل هفتم: کاربرد مدل شهر تک‌هسته‌ای	۲۰۹
الف. مقدمه	۲۱۱
ب. مدل سنتی شهر تک‌هسته‌ای	۲۱۲
ج. تغییرات هزینه رفت‌وآمد، درآمد، اجاره‌ی زمین کشاورزی و جمعیت	۲۲۴
د. منطقه‌بندی و کاربری زمین	۲۳۸
ه. نتیجه‌گیری	۲۴۶

فصل هشتم: آزمون تجربی مدل شهر تک‌هسته‌ای	۲۵۱
الف. مقدمه	۲۵۳
ب. شدت کاربری زمین: چگالی جمعیت	۲۵۴
ج. دیگر معیارهای شدت کاربری زمین	۲۶۹
د. ارزش زمین، قیمت مسکن و مساحت زمین	۲۷۳
ه. مراکز اشتغال شهری و الگوهای فضایی صنایع شهری	۲۸۲
و. مطالعات تجربی مراکز اشتغال	۲۹۵
ز. خلاصه	۳۰۷
بخش سوم: اقتصاد املاک و مستغلات و مسکن شهری	۳۱۵
فصل نهم: قانون املاک و مستغلات و حقوق آن	۳۱۷
الف. حقوق اموال حقیقی	۳۱۹
ب. فرآیند فروش خانه در ایالات متحده	۳۲۶
ج. ارزیابی املاک و مستغلات مسکونی	۳۲۹
د. تحلیل مالی قسط‌بندی وام رهن مسکن	۳۳۳
ه. تجارت اعطای وام مسکونی و بحران مالی	۳۳۶
و. بازارهای موجود برای املاک و مستغلات تجاری و صنعتی	۳۴۶
ز. نتیجه‌گیری	۳۵۱
فصل دهم: تهیه‌ی مسکن در مناطق شهری	۳۵۳
الف. مقدمه	۳۵۵
ب. تهیه‌ی مسکن در مناطق شهری ایالات متحده	۳۵۶
ج. ارزیابی و تعیین قیمت مسکن	۳۶۰
د. منظور از تهیه‌ی مسکن چیست؟	۳۶۲
ه. تقاضای مسکن، مالکیت در برابر اجاره و تبعیض در وام‌های مسکونی	۳۶۶
و. هزینه‌های تهیه‌ی مسکن، ویژگی‌های مکانی مسکن و تبعیض نژادی	۳۷۱
ز. مدل پاکسازی بازار مسکن	۳۷۸
ح. ساخت‌وساز واحدهای مسکونی	۳۸۴
ط. تهیه‌ی مسکن استاندارد و اعیان‌سازی	۳۸۶
ی. تهیه‌ی مسکن در کشورهای در حال توسعه	۳۸۸
ک. نتیجه‌گیری	۳۹۲
فصل یازدهم: سیاست تهیه‌ی مسکن	۳۹۵
الف. مقدمه	۳۹۷
ب. سیاست‌های تهیه‌ی مسکن برای خانواده‌های طبقه‌ی متوسط	۳۹۹
ج. سیاست‌های تهیه‌ی مسکن برای خانواده‌های کم‌درآمد در ایالات متحده	۴۰۵

- د. تهیه‌ی مسکن شهری: سیاست تهیه‌ی مسکن در انگلستان ۴۰۹
- ه. تقاضا برای مسکن و سیاست‌های تهیه‌ی مسکن مربوط به اقتصاد مصرفی (تقاضا) ۴۱۱
- و. کنترل اجاره‌ای ۴۲۰
- ز. خلاصه ۴۲۷
- فصل دوازدهم: بازارهای املاک و مستغلات ۴۳۱
- الف. مقدمه ۴۳۳
- ب. اجاره، خالی ماندن و تعادل: یک مدل ساده ۴۳۳
- ج. نسخه‌ی ریاضیاتی مدل ۴۳۸
- د. فرآیند جست‌وجو در بازارهای املاک و مستغلات ۴۴۱
- ه. مروری مختصر بر تحقیقات تجربی بازارهای رسمی ۴۴۳
- و. نرخ اجاره و خالی ماندن در بازارهای تجاری املاک و مستغلات ۴۴۶
- ز. نتیجه‌گیری ۴۴۹
- فصل سیزدهم: توسعه و سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات ۴۵۱
- الف. مقدمه ۴۵۲
- ب. مراحل توسعه املاک و مستغلات ۴۵۲
- ج. تحلیل بازاری ۴۵۸
- د. تحلیل مالی توسعه املاک و مستغلات ۴۶۱
- ه. برنامه‌ی سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات ۴۶۷
- و. نمونه‌های تحقیقی ۴۷۵
- ز. نتیجه‌گیری ۴۸۰

پیش‌گفتار

این کتاب در درجه‌ی نخست برای دانشجویان مقاطع تحصیلی کارشناسی و کارشناسی ارشد که مایل به یادگیری تحلیل کاربردی اقتصادی برای نواحی شهری و املاک و مستغلات شهری هستند، به رشته‌ی تحریر در آمده است. عنوان این کتاب با دقت انتخاب شده است و تأکید کتاب بر نظریه‌های اقتصادی (به طور عمده، نظریه‌های اقتصاد خرد)، مطالعات تجربی مبتنی بر نظریه‌های اقتصادی و درس‌های سیاستی حاصل از کاربرد علم اقتصاد به منظور درک نواحی شهری است. بخشی از فصول کتاب راجع به املاک و مستغلات شهری است. ما بر این باوریم که درس اقتصاد بازار املاک و مستغلات و سرمایه‌گذاری بر املاک و مستغلات و توسعه‌ی آن برای رشته‌ی اقتصاد شهری ضروری است. هیچ کتاب اقتصاد شهری دیگری چنین پوشش گسترده‌ای از اقتصاد املاک و مستغلات را آن‌چنان‌که در این کتاب در نظر گرفته شده، در بر نمی‌گیرد. چاپ جدید این کتاب، نواحی شهری در سراسر جهان را پوشش می‌دهد.

آموزش درسی در رشته‌ی اقتصاد شهری با نگاه قوی به بحث اقتصاد املاک و مستغلات می‌تواند با استفاده از فصول این کتاب به ترتیبی که در کتاب ارائه شده است، صورت گیرد. گزینه‌ی دیگر، استفاده از کتاب برای درس املاک و مستغلات شهری با نگاهی قوی به بحث علم اقتصاد و سیاست‌گذاری عمومی است. در این صورت، این درس می‌تواند با فصول ۹ تا ۱۳، فصول مرتبط با اقتصاد املاک و مستغلات و مسکن شهری، آغاز شود. سپس دانشجویان باید بخش اول (علم اقتصاد و نواحی شهری) و بخش دوم (الگوهای مکان‌یابی در نواحی شهری) را مطالعه کنند. باقی‌مانده‌ی درس بهتر است با بخش چهارم (دولت در نواحی شهری) و بخش ششم (رشد شهری) پوشش داده شود. بخش پنجم (مسائل اجتماعی شهری) می‌تواند اختیاری باشد.

کسانی که به مطالعه‌ی این کتاب می‌پردازند باید قادر به انجام مطالعات اقتصادی یک منطقه‌ی شهری شوند. منظور ما این نیست که دانشجو بتواند پژوهش‌های مبتکرانه‌ی دانشگاهی انجام دهد، بلکه باید بتواند مطالعه‌ای که به او گفته شده را انجام دهد یا به‌خوبی سازمان‌دهی کرده باشد. یکی از مفاهیم این هدف آن است که اگرچه بسیاری از مسائل سیاست‌گذاری بررسی می‌شوند، فهرست کاملی از مسائل و معضلات اجتماعی شهری را در بر نمی‌گیرند. در چاپ نخست کتاب، نمونه‌ها و داده‌ها همگی مربوط به نواحی شهری ایالات متحده بود. در چاپ جدید، در کل کتاب مطالبی از مناطق شهری سراسر جهان، از جمله فصل ۲، «شهرنشینی در جهان»، اضافه شده است.

این کتاب با این پیش‌فرض نوشته شده است که دانشجو پیش‌زمینه‌ای در سطحی حداقل، در مواردی از جمله اصول اقتصاد خرد و توانایی کار با جبر را داشته باشد. دانشجو باید در

استفاده از ریاضیات پایه راحت باشد؛ چرا که بدون آن نمی‌توان تحلیل اقتصادی انجام داد. این کتاب مشتمل بر چند مشتق‌گیری ریاضی است که طول آن‌ها بیش از دو یا سه سطر نیست. دانشجویانی که درسی را در نظریه‌ی اقتصاد خرد میانه‌گذرانده باشند، متوجه خواهند شد که بیشتر مفاهیم ریاضی و اقتصادی کتاب کاملاً آشنا هستند. برای این کتاب، دانشجویانی که به مطالعه‌ی حساب دیفرانسیل و انتگرال ندارند، همه‌ی مفاهیم ریاضی استفاده‌شده در پیوست پایان کتاب ارائه شده‌اند؛ اما برای دانشجویی که درسی در حساب دیفرانسیل پایه‌گذرانده باشد (مانند ریاضیات برای تجارت و اقتصاد)، ریاضیات کتاب ساده خواهد بود.

از این کتاب (حداقل) به دو شیوه می‌توان استفاده کرد. کتاب می‌تواند یک کتاب درسی برای دانشجویان رشته‌ی اقتصاد باشد. این دانشجویان مایل به یادگیری موضوعات اقتصاد شهری هستند؛ اما نیاز به تمرین بیشتر در استفاده از نظریه‌های اقتصادی و روش‌های اصولی ریاضیات دارند. چندین بخش و پیوست پیشرفته‌تر هم برای این دانشجویان در کتاب در نظر گرفته شده است و بهتر است به هنگام مطالعه‌ی پنج فصل نخست کتاب، مروری هم بر پیوست داشته باشند. همچنین این کتاب می‌تواند به عنوان یک منبع درسی برای دانشجویان رشته‌های وابسته، مانند اقتصاد املاک و مستغلات، برنامه‌ریزی شهری و جغرافیای شهری نیز استفاده شود. این دانشجویان می‌توانند پیوست‌های محاسباتی‌تر فصل‌ها را حذف کنند. اگر شما مدرس این دانشجویان هستید، زمانی از چند جلسه‌ی نخست کلاس را برای پوشش مطالب پیوست کتاب اختصاص دهید.

کتاب با پنج فصل شروع می‌شود که اقتصاد شهری را به عنوان یک رشته‌ی مطالعه معرفی می‌کنند و منشأ و عملکرد شهرها را توضیح می‌دهند. باقی‌مانده‌ی کتاب شامل بخش‌هایی درباره‌ی موضوعات زیر است:

- * الگوهای مکان‌یابی در نواحی شهری؛
- * اقتصاد املاک و مستغلات و مسکن شهری؛
- * دولت در نواحی شهری؛
- * مسائل اجتماعی شهری؛
- * رشد شهری.

ما سال‌های بسیاری به تدریس اقتصاد شهری در مقاطع کارشناسی و کارشناسی ارشد اشتغال داشته‌ایم و این کتاب حاصل این تجربه است. تجربه به ما نشان می‌دهد که نیاز دانشجویان بیشتر از خواندن یک کتاب درسی و شرکت در جلسات کلاسی است. دانشجویان به آموزش منابع دست‌رس، داده‌های اصلی ضروری رشته، نگارش، خواندن دیگر کتاب‌ها و مشاهده‌ی ناحیه‌ی شهری که در آن زندگی می‌کنند، نیاز دارند.

منابع مربوط به داده‌های اصلی این رشته در پایگاه‌های اینترنتی در دسترس‌اند و مهم‌ترین این منابع، مرکز سرشماری ایالات متحده (*Census.gov*) است. پیشنهاد ما این است که مدرس کلاس، نحوه‌ی استفاده از این پایگاه را به دانشجویان نشان دهد. منبع مهم اطلاعاتی دیگر، الگوهای تجارت شهرستانی^۱ است که آمار جزئی اشتغال به تفکیک صنعت را برای همه‌ی شهرستان‌های ایالات متحده ارائه می‌کند. دیگر داده‌های بازار کار را می‌توان از سایت‌های اینترنتی اداره‌ی کار ایالات متحده (آمارنامه‌های *Bureau* کار)^۲ و ادارات ایالتی کار یا تأمین اشتغال به دست آورد. به داده‌های مربوط به بازارهای املاک و مستغلات شهری می‌توان از منابع خصوصی که بیشتر سایت‌های اینترنتی رایگان دارند، دست یافت. همچنین، بیشتر ارزیابان مالیاتی شهرستانی، امروزه داده‌های مربوط به زمین‌ها را در اینترنت قرار می‌دهند. داده‌های نواحی شهری سراسر جهان نیز به وسیله‌ی بانک جهانی و سازمان ملل تهیه می‌شود. طبیعتاً لازم است که دانشجو کتاب‌های دیگری را نیز مطالعه کند و فهرستی از منابع داشته باشد. پیشنهاد برای کتاب‌های کاربردی در طول کتاب مطرح می‌شود. در اینجا پیشنهادی از کتاب‌هایی که مناسب مطالعه هستند و به خواننده دید می‌دهند، ارائه می‌شود:

1. William Cronon, *Nature's Metropolis*, w.w.Norton, 1992.
2. Anthony Downs, *Still Stuck in Traffic*, The Brookings Institutions, 2004.
3. Anthony Downs, *Real Estate and the Financial Crisis*, Urban Land Institute, 2009.
4. Joel Garreau, *Edge City*, Doubleday, 1991.
5. Edgar Hoover and Raymond Vernon, *Anatomy of a Metropolis*, Harvard University Press, 1959.
6. Jane Jacobs, *The Economy of Cities*, Random House, 1969.
7. John McDonald, *Urban America: Growth, Crisis, and Rebirth*, ME Sharpe, 2008.
8. Saskia Sassen, *Cities in a World Economy* (3rd edition), Pine Forge Press, 2006.
9. Thomas Stanback, *The Transforming Metropolitan Economy*, Center for Urban Policy Research, Rutgers University, 2002.
10. William Fischel, *The Homevoter Hypothesis*, Harvard University Press, 2001.

همچنین کتاب مجموعه مقالات *Blackwell* تألیف «ریچارد آرنوت» و «دانیل مک‌میلان» تحت عنوان *Companion to* بر اقتصاد شهری پیشنهاد می‌شود. این مجموعه مقالات می‌تواند مکمل مطالب این کتاب باشد. تنها تکمیل‌کننده‌ی این کتاب سایت اینترنتی دانیل مک‌میلان است. در آن سایت می‌توانید به همه‌ی *errata* به‌روز رسانه‌ها، مثال‌های جدید و ارتباط با سایت‌های اینترنتی مفید دسترسی داشته باشید.

www.ketab.ir