

درآمدی بر اقتصاد شهری

نویسنده: یان کی. بروکنر

www.ketab.ir

مترجمان

دکتر شکوفه فرهمند

هیأت علمی، گروه اقتصاد، دانشگاه اصفهان

اعظم جلائی پیکانی

دانشجوی دکتری، گروه اقتصاد، دانشگاه اصفهان

مهدی بختیار

دانشجوی دکتری، گروه اقتصاد، دانشگاه اصفهان

سر شناسه	: بروکنر: یان کی. (Jan K. Brueckner)
عنوان و پدیدآور	: درآمدی بر اقتصاد شهری / نویسنده: یان کی. بروکنر؛ مترجمان: دکتر شکوفه فرهمند؛ اعظم جلائی پیکانی؛ مهدی بختیار
مشخصات نشر	: نور علم.
مشخصات ظاهری	: ۳۳۰ ص. : جدول، نمودار، مصور.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۹-۴۰۳-۵
وضعیت فهرست نویسی	: براساس اطلاعات فیپا (فهرست نویسی پیش از انتشار).
یادداشت	: عنوان به انگلیسی Lectures on Urban Economics
یادداشت	: کتابنامه ص ۳۰۸-۳۱۶.
یادداشت	: فرهمند، شکوفه: ۱۳۵۶، مترجم.
یادداشت	: جلائی پیکانی، اعظم: ۱۳۶۶، مترجم.
یادداشت	: بختیار، مهدی: ۱۳۶۸، مترجم.
موضوع	: اقتصاد شهری
موضوع	: اقتصاد شهری - آلودگی
موضوع	: اقتصاد شهری - سیاستهای مسکن
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۹ ف۴/۱۳۹ HB
رده بندی دیویی	: ۳۳۰/۹۱

نشر نور علم: تهران - خ انقلاب - خ وحید نظری - کوچه فرزانه پ ۱ واحد ۳ - تلفن: ۶۶۴۰۵۸۸۰ و ۶۶۴۰۵۸۹۴ -- ۰۹۱۲۳۳۳۴۲۲۹ فروشگاه: دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران

عنوان: درآمدی بر اقتصاد شهری
نویسنده: یان کی. بروکنر
مترجمان: دکتر شکوفه فرهمند؛ اعظم جلائی پیکانی؛ مهدی بختیار
ناشر: نور علم

شمارگان: ۵۰۰ جلد
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۹-۴۰۳-۵
نوبت چاپ: اول ۱۳۹۹
چاپ و صحافی: سورنا
قیمت: ۷۰۰۰۰ تومان

موبایل کار: در صورت عدم دسترسی به کتابهای این انتشارات، از طریق تماس با شماره زیر
۰۹۱۲۳۳۳۴۲۲۹ کتابها با پست به تمام نقاط ایران ارسال می شود.

فهرست مطالب

پیشگفتار مؤلف	ک
پیشگفتار مترجم	ن
فصل ۱: چرا شهرها وجود دارند؟	۱
۱-۱ مقدمه	۱
۲-۱ صرفه‌های ناشی از مقیاس	۲
۳-۱ صرفه‌های ناشی از تجمیع	۶
۱-۳-۱ صرفه‌های پولی ناشی از تجمیع	۶
۲-۳-۱ صرفه‌های فناوری ناشی از تجمیع	۸
۴-۱ هزینه‌های حمل‌ونقل و مکان‌یابی بنگاه	۱۲
۵-۱ تعامل میان صرفه‌های ناشی از مقیاس و هزینه‌های حمل‌ونقل در شکل‌گیری شهرها	۱۸
۶-۱ تجمیع خرده‌فروشی‌ها و صرفه‌های ناشی از مراکز خرید	۲۰
۷-۱ خلاصه	۲۳
فصل ۲: تحلیل ساختار فضایی شهری	۲۴
۱-۲ مقدمه	۲۴

۲۶	۲-۲ فرض‌های پایه
۲۸	۳-۲ هزینه رفت‌وآمد
۲۹	۴-۲ تحلیل رفتار مصرف‌کننده
۳۶	۵-۲ تحلیل تولید مسکن
۴۲	۶-۲ تراکم جمعیت
۴۵	۷-۲ پیش‌بینی‌های بین‌شهری
۴۷	۱-۷-۲ اثرات جمعیت و اجاره‌بهای زمین کشاورزی
۵۰	۲-۷-۲ اثرات هزینه رفت‌وآمد و درآمد
۵۲	۳-۷-۲ مهاجرت بین‌شهری
۵۴	۲-۸ خلاصه
۵۵	فصل ۳: اصلاحاتی در مدل شهری
۵۵	۱-۳ مقدمه
۵۶	۲-۳ یک شهر با دو گروه درآمدی
۶۱	۳-۳ رفت‌وآمد از طریق آزادراه
۶۲	۴-۳ افزودن اشتغال خارج از CBD به مدل
۶۲	۱-۴-۳ اشتغال پراکنده
۶۳	۲-۴-۳ زیرمراکز اشتغال
۶۶	۳-۴-۳ تمرکززدایی اشتغال و عدم تطابق فضایی
۶۷	۴-۴-۳ رفت‌وآمد در عصر اطلاعات
۶۷	۵-۳ سرمایه مسکن بادوام
۷۲	۶-۳ شهرهای کشورهای در حال توسعه
۷۵	۷-۳ خلاصه
۷۷	فصل ۴: پراکنده‌رویی شهری و کنترل کاربری زمین
۷۷	۱-۴ مقدمه

- ۲-۴ شواهد تجربی اندازه فضایی شهرها ۷۹
- ۳-۴ شکست‌های بازار و پراکنده‌رویی شهری ۸۱
- ۱-۳-۴ شکست بازار مرتبط با امکانات فضای باز ۸۱
- ۲-۳-۴ شکست بازار مرتبط با ازدحام ترافیکی ۸۴
- ۳-۳-۴ سایر اختلالات اثرگذار بر محدوده شهری ۸۶
- ۴-۳-۴ پراکنده‌رویی و فرسودگی ۸۸
- ۵-۳-۴ گسترش پراکنده و پراکنده‌رویی ۸۹
- ۴-۴ تأثیرات رفتاری پراکنده‌رویی شهری ۹۰
- ۵-۴ استفاده از کنترل کاربری زمین برای مقابله با پراکنده‌رویی شهری ۹۱
- ۱-۵-۴ تعیین محدوده رشد شهری و پراکنده‌رویی ۹۱
- ۲-۵-۴ انگیزه‌های دیگر برای اعمال سیاست UGB ۹۲
- ۶-۴ سایر انواع کنترل کاربری زمین ۹۴
- ۱-۶-۴ محدودیت‌های ارتفاع ساختمان و تراکم ۹۴
- ۲-۶-۴ منطقه‌بندی ۹۷
- ۳-۶-۴ شواهد تجربی اثرات کنترل‌های کاربری زمین ۹۹
- ۷-۴ خلاصه ۱۰۰
- فصل ۵: ازدحام آزادراه‌ها ۱۰۱**
- ۱-۵ مقدمه ۱۰۱
- ۲-۵ هزینه‌های ازدحام ۱۰۲
- ۳-۵ تقاضای استفاده از آزادراه ۱۰۶
- ۴-۵ تخصیص ترافیک: تعادل و بهینه اجتماعی ۱۰۹
- ۱-۴-۵ تعادل ۱۰۹
- ۲-۴-۵ بهینه اجتماعی ۱۱۱
- ۳-۴-۵ رهیافت دیگری برای یافتن بهینه اجتماعی ۱۱۲

- ۵-۵ عوارض ازدحام ۱۱۴
- ۵-۵-۱ زمان‌بندی عوارض ۱۱۴
- ۵-۵-۲ ملاحظات مربوط به طول روز ۱۱۶
- ۵-۵-۳ عوارض ازدحام در دنیای واقعی ۱۱۷
- ۵-۵-۴ سازوکارهای جایگزین مبتنی بر قیمت ۱۱۸
- ۵-۵-۵ یارانه به جای عوارض؟ ۱۱۸
- ۵-۶ انتخاب ظرفیت آزادراه ۱۲۰
- ۵-۷ کاربرد برای ازدحام فرودگاه ۱۲۲
- ۵-۸ خلاصه ۱۲۴
- فصل ۶: تقاضای مسکن و حق انتخاب نوع تصرف مسکن ۱۲۵
- ۶-۱ مقدمه ۱۲۵
- ۶-۲ تقاضای مسکن: رهیافت‌های سنتی و هدانیک ۱۲۶
- ۶-۲-۱ رهیافت سنتی ۱۲۶
- ۶-۲-۲ رهیافت هدانیک ۱۲۸
- ۶-۳ هزینه‌های کاربر مسکن ۱۲۹
- ۶-۳-۱ مقدمات ۱۲۹
- ۶-۳-۲ وضع مالیات بر مسکن ۱۳۰
- ۶-۳-۳ هزینه کاربری مسکن با مالکیت شخصی ۱۳۲
- ۶-۳-۴ تورم و حباب‌های مسکن ۱۳۳
- ۶-۳-۵ هزینه کاربری مسکن استیجاری ۱۳۴
- ۶-۴ انتخاب نوع تصرف ملک ۱۳۵
- ۶-۴-۱ انتخاب نوع تصرف ملک در مدل پایه ۱۳۵
- ۶-۴-۲ انتخاب نوع تصرف ملک با کسر استهلاک مبتنی بر واقعیت ۱۳۶
- ۶-۴-۳ سایر عوامل مؤثر بر انتخاب نوع تصرف ۱۴۰

۵-۶ ملزومات پیش پرداخت، انتخاب نوع تصرف ملک و عدم بازپرداخت وام مسکن.....	۱۴۱
۱-۵-۶ پیش پرداخت و انتخاب نوع تصرف ملک.....	۱۴۱
۵-۶ عدم بازپرداخت وام مسکن.....	۱۴۲
۶-۶ استفاده نادرست از ملک و انتخاب نوع تصرف.....	۱۴۵
۷-۶ خلاصه.....	۱۴۸
فصل ۷: سیاست‌های مسکن.....	۱۴۹
۱-۷ مقدمه.....	۱۴۹
۲-۷ کنترل اجاره.....	۱۵۰
۱-۲-۷ چگونه عمل می‌کند؟.....	۱۵۰
۲-۲-۷ مدل ذخیره جریان.....	۱۵۱
۳-۲-۷ شوک تقاضا و اعمال کنترل اجاره.....	۱۵۳
۴-۲-۷ اثرات کنترل اجاره بر ساخت و ساز جدید.....	۱۵۵
۵-۲-۷ تخصیص نادرست خانوارها در منازل تحت کنترل اجاره.....	۱۵۶
۶-۲-۷ دیگر توجیهات کنترل اجاره.....	۱۵۷
۳-۷ برنامه‌های یارانه مسکن.....	۱۵۸
۱-۳-۷ مقدمه.....	۱۵۸
۲-۳-۷ تجزیه و تحلیل برنامه‌های یارانه مسکن.....	۱۵۹
۳-۳-۷ برنامه‌های واقعی یارانه مسکن.....	۱۶۵
۴-۳-۷ اثرات یارانه‌های مسکن بر محله‌ها.....	۱۶۶
۴-۷ بی‌خانمانی و سیاست‌های اصلاحی آن.....	۱۶۶
۵-۷ خلاصه.....	۱۷۰
فصل ۸: کالاها و خدمات عمومی محلی.....	۱۷۱
۱-۸ مقدمه.....	۱۷۱
۲-۸ سطح بهینه اجتماعی یک کالای عمومی.....	۱۷۴

- ۳-۸ رأی اکثریت و گام-رأی ۱۷۶
- ۱-۳-۸ رأی اکثریت ۱۷۶
- ۲-۳-۸ گام-رأی ۱۷۹
- ۳-۳-۸ شواهدی از نتایج گام-رأی ۱۸۱
- ۴-۳-۸ گام-رأی تحت سیستم مالیات املاک ۱۸۲
- ۵-۳-۸ مسائل مربوط به عدالت در گام-رأی افراد ۱۸۵
- ۶-۳-۸ گام-رأی و پراکنده‌رویی شهری ۱۸۵
- ۷-۳-۸ گام-رأی و اثرات هم‌گروهی ۱۸۶
- ۴-۸ تراکم کالای عمومی و اندازه حوزه حقوقی ۱۸۷
- ۱-۴-۸ مبانی ۱۸۷
- ۲-۴-۸ در ارتباط با گام-رأی ۱۹۰
- ۳-۴-۸ کالاهای عمومی چندگانه و مناطق ویژه ۱۹۱
- ۵-۸ سرمایه‌گرایی و بیشینه‌سازی ارزش املاک ۱۹۲
- ۱-۵-۸ سرمایه‌گرایی ۱۹۲
- ۲-۵-۸ بیشینه‌سازی ارزش ملک ۱۹۴
- ۶-۸ رقابت مالیاتی و رفاهی ۱۹۶
- ۱-۶-۸ رقابت مالیاتی ۱۹۶
- ۲-۶-۸ رقابت رفاهی ۱۹۷
- ۳-۶-۸ رقابت میان حوزه‌ای به‌عنوان یک دستگاه نظم‌دهنده ۱۹۸
- ۷-۸ خلاصه ۱۹۹
- فصل ۹: آلودگی** ۲۰۰
- ۱-۹ مقدمه ۲۰۰
- ۲-۹ آلودگی ناشی از یک کارخانه و راه‌حل‌های دولتی ۲۰۱
- ۱-۲-۹ منحنی‌های خسارت نهایی و منفعت نهایی ۲۰۱

۲۰۴	۲-۲-۹ سطح آلودگی بهینه اجتماعی
۲۰۶	۳-۲-۹ دستیابی به بهینه اجتماعی
۲۰۹	۳-۹ چانه زنی به عنوان مسیری به سمت بهینگی اجتماعی: قضیه کوز
۲۱۳	۴-۹ سیستم های کنترل و تجارت
۲۱۳	۱-۴-۹ پیشینه
۲۱۵	۲-۴-۹ تحلیل
۲۱۸	۳-۴-۹ سیستم های کنترل و تجارت در دنیای واقعی
۲۱۸	۵-۹ شواهد مربوط به آلودگی هوا و ارزش املاک
۲۱۹	۶-۹ خلاصه
۲۲۱	فصل ۱۰: جرم
۲۲۱	۱-۱۰ مقدمه
۲۲۲	۲-۱۰ نظریه اقتصادی جرم
۲۲۲	۱-۲-۱۰ یک مدل ساده
۲۲۵	۲-۲-۱۰ چگونه ویژگی های یک شهر، جرم را تحت تأثیر قرار می دهد؟
۲۲۸	۳-۲-۱۰ مخارج بهینه برای پیش گیری از وقوع جرم
۲۲۹	۳-۱۰ مباحث تکمیلی نظریه
۲۲۹	۱-۳-۱۰ تعادل چندگانه جرم
۲۳۲	۲-۳-۱۰ اثرات محله، شبکه های اجتماعی و ارتکاب جرم
۲۳۴	۳-۳-۱۰ رقابت بین حوزه های در زمینه جرم
۲۳۴	۴-۳-۱۰ آیا مخارج پیشگیری از جرم واقعاً جرم را کاهش می دهد؟
۲۳۵	۴-۱۰ چگونگی تقسیم نیروی پلیس میان محله های ثروتمند و فقیر
۲۳۵	۱-۴-۱۰ مبانی
۲۳۸	۲-۴-۱۰ منحنی تبدیل
۲۴۰	۳-۴-۱۰ انتخاب تخصیص پلیس

پیشگفتار نگارنده کتاب

این کتاب، بدون استفاده از فرمول‌های ریاضی، درکی دقیق در جستارهای اصلی اقتصاد شهری مطرح می‌کند. این کتاب برای چند گروه مخاطب بالقوه تنظیم شده است. این کتاب می‌تواند به عنوان یک کتاب درسی اصلی، یا احتمالاً یک کتاب تکمیلی در دوره کارشناسی یا کارشناسی‌ارشد اقتصاد شهری مورد استفاده قرار گیرد. کتاب می‌تواند به عنوان پیشینه مطالعات در مقطع دکتری که در آن دانشجویان باید مقالات تکنیکی مجلات را بخوانند، نیز مورد استفاده قرار گیرد. همچنین، این کتاب می‌تواند توسط اقتصاددانان یا پژوهشگران در شاخه‌های دیگری که درصدد یادگیری آنچه که اقتصاد شهری بدان می‌پردازد، هستند، مورد استفاده قرار گیرد.

برای آن که کتاب برای گروه وسیعی از خوانندگان قابل فهم و استفاده باشد، تحلیل‌های آن اغلب نموداری هستند. تنها در چند فصل از تعدادی فرمول ساده و کمی جبر استفاده شده است، اما حساب دیفرانسیل تقریباً در هیچ فصلی وجود ندارد. اگرچه در این کتاب، با موضوعات شهری برخورد غیر-فرمولی شده، تحلیل‌های صورت گرفته به دنبال تکیه بر استدلال‌های اقتصادی دقیق - اند. جهت‌گیری کتاب، مفهومی است و هر فصل مدل‌های اقتصادی‌ای را ارائه و تحلیل می‌کند که در ارتباط با موضوعات مورد بررسی هستند. برخلاف بسط نظری سریع و بی‌دقتی که در اغلب کتاب‌های درسی دوره کارشناسی یافت می‌شود، فصل‌های مختلف این کتاب درک کامل و جامعی از مدل‌های مربوطه را با هدف تبیین منطق استدلال‌های اقتصادی و آموزش اقتصاد شهری، به صورت همزمان فراهم می‌آورد. با توجه به جهت‌گیری مفهومی در نگارش این متن، چندان مباحث توصیفی یا واقعی محض از نوع معمول که در کتاب‌های درسی یافت می‌شود، اینجا مطرح نیست. اساتیدی که به دنبال ارائه چنین مباحثی برای دانشجویان هستند، می‌توانند می‌توانند از سایر منابع تکمیلی در این ارتباط استفاده کنند. برخی از موضوعاتی که با مدل‌های تبیین شده ارتباط چندانی ندارند، مانند فقر شهری، پوشش داده نشده‌اند.

تمرین‌هایی در پایان کتاب ارائه شده‌اند، که در صورت استفاده از کتاب به عنوان کتاب درسی در مقطع کارشناسی قابل استفاده‌اند. در این تمرین‌ها، مثال‌های عددی بر مبنای مدل‌های طرح- شده در فصل‌های کتاب بسط داده شده‌اند. زیرنویس‌ها در همه فصل‌ها اشاره به تمرین‌هایی می‌کنند که مرتبط با بحث مطرح شده، باشند.

با توجه به ماهیت کتاب، فهرست منابع چندان گسترده نیست. هیچ تلاشی برای ارائه استنادات کامل از ادبیات مربوط به هر موضوع انجام نشده است. بلکه به یک یا دو استناد نمونه‌ای اشاره شده که به عنوان بخشی از مباحث استناداری هستند که مورد قبول اقتصاددانان شهری می‌باشند. با این وجود، به هنگام بحث بر اندیشه خاصی که توسط نویسنده‌ای خاص مطرح شده، استناد مربوط به آن آورده شده است. اگرچه استنادها جامع و کامل نیستند، خوانندگانی که در صدد یافتن مطالب بیش‌تری در مورد یک موضوع هستند، می‌توانند منابعی را در ادبیات منابع ارجاع شده، بیابند.

از آنجاکه این کتاب حاصل پژوهش‌های من در زمینه موضوعات مختلف اقتصاد شهری است، منابع به صورت اجتناب‌ناپذیری شامل تعداد قابل‌توجهی از مقالات من است. سایر پژوهشگران باید بدانند که این الگو عقیده‌ای درباره سهم و مشارکت‌های نسبی در این رشته، منعکس نمی‌کند. با انعکاس علایق خود در اقتصاد شهری، این کتاب، نسبت به کتابی که توسط یک پژوهشگر جغرافیای اقتصادی جدید نگارش شده باشد، محتوای محدودی در این زمینه دارد. جغرافیای اقتصادی جدید، به عنوان یک حوزه پژوهشی فعال در اقتصاد شهری از اوایل دهه ۱۹۹۰ مطرح بوده است. مطالب مربوط به این بحث به فصل ۱ کتاب محدود شده است.

مناسب بودن این کتاب به عنوان کتاب درسی برای یک یا چندین دوره در مقطع کارشناسی اقتصاد شهری به طول دوره (ها) بستگی دارد. تمامی فصول کتاب را می‌توان در دروس متوالی شهری دوره کارشناسی در دانشگاه کلیفرنیا ارواین که برای دو ترم و هر ترم ۱۰ هفته اجرا می‌شود، پوشش داد. در یک ترم ۱۵ هفته‌ای، برخی از فصل‌ها باید حذف شوند و در یک دوره یک‌چهارم واحدی، فقط حدود نیمی از کتاب را می‌توان پوشش داد.

این کتاب حاصل ۳۰ سال آموزش اقتصاد شهری به دانشجویان کارشناسی و دکتری است و من از تمامی دانشجویانم سپاسگزارم که فرصت مناسبی را برای بازنگری و اصلاح دیدگاه‌هایم درباره این موضوعات در اختیار من قرار دادند. در تکمیل این کتاب، مدیون نیلوا شاه^۱ یکی از دانشجویان دکترایم در دانشگاه کلیفرنیا ارواین برای کار تخصصی او در آماده‌سازی شکل‌ها هستم. همچنین، از بازنگران مختلف برای پیشنهادهای مفیدشان که کتاب را در بسیاری از موارد بهبود بخشید، سپاسگزاری می‌کنم.

یان کی، بروکنر

نگارنده کتاب

^۱ UC Irvine

^۲ Nilopa Shah