

Research Paper

Changes in Macroeconomic Variables and Physical Responses of Large, Middle, and Small Cities



*Iraj Teymuri¹ , Fariba Kouhi², Roya Abedini²

1. Assistant Professor, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Planning and Environmental Science, University of Tabriz, Tabriz, Iran.

2. MA, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Planning and Environmental Science, University of Tabriz, Tabriz, Iran,

Use your device to scan
and read the article online



Citation: Teymuri I, Kouhi F, Abedini R. (2020). [Changes in Macroeconomic Variables and Physical Responses of Large, Middle and Small Cities (Persian)]. *Journal Strategic Studies of Public Policy*, 10(37), 244-267.



Received: 24 Jun 2019

Accepted: 01 Jun 2020

Available Online: 18 Mar 2021

Key words:

Capital accumulation, Macroeconomic variables, City physical development

ABSTRACT

City life depends on the capital created or imported into the city; however, the important issue is where that capital is accumulated. This is because capital accumulation is the center of the development engine. In our country, the existence of sovereignty, centralized planning, lifestyle changes, the transformation of society into a consumer society, and dependence on oil revenues created a rentier atmosphere in which capital is accumulated in urban land. The present study addressed the relationship between macroeconomic variables and the physical development of cities. Quantitative and correlational research data were collected from the statistical records and the reports of the central bank. To calculate the annual construction area of cities, data from the satellite images of interest from 2001 to 2014 were assessed. Data analysis was conducted using Pearson correlation coefficient and linear regression analysis of multiple variables. This research explored large, middle, and small cities. Moreover, we examined two groups of changes, including independent variables (characteristics related to oil revenues, macroeconomic variables related to cost) and dependent variables (urban area). The present research data indicated that the physical development of cities was correlated with characteristics related to oil revenues, especially with the annual price of heavy oil. Furthermore, the variables related to oil revenues presented a high coefficient with the physical development of cities. Therefore, the theory of the political economy of the rentier government was confirmed. Thus, the development of cities depended on oil revenues rather than local production.

* Corresponding Author:

Iraj Teymuri, PhD.

Address: Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Planning and Environmental Science, University of Tabriz, Tabriz, Iran.

E-mail: iraj-teymuri@yahoo.com

مقاله پژوهشی

تغییرات متغیرهای کلان اقتصادی و واکنش فیزیکی شهرهای بزرگ، میانه، کوچک

ایرج تیموری^۱، فریبا کوهی^۲، رؤیا عابدینی^۲

۱. استادیار، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده برنامه ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز.
۲. کارشناس ارشد، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده برنامه ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز.

چکیده

حیات شهر وابسته به سرمایه‌ای است که در شهر ایجاد شده یا به آن وارد می‌شود، اما مسئله مهم این است که این سرمایه در کجا انباشت می‌شود؛ چراکه انباشت سرمایه موتور محرکه توسعه است. در کشور ما وجود حاکمیت، برنامه‌ریزی متمرکز، تغییر در سبک زندگی، تبدیل جامعه به جامعه‌ای مصرفی و وابستگی به درآمدهای نفتی، فضایی رانتی را ایجاد می‌کند که باعث انباشت سرمایه در زمین شهری می‌شود. هدف پژوهش حاضر بررسی رابطه میان متغیرهای کلان اقتصادی و توسعه فیزیکی شهرهاست. این پژوهش از نوع تحقیقات همبستگی بود و برای جمع‌آوری داده‌ها از روش اسنادی و آمارنامه‌ها و تصاویر ماهواره‌ای استفاده شد. دوره زمانی تحقیق از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۳ و تجزیه و تحلیل داده‌ها با روش آزمون همبستگی پیرسون و رگرسیون خطی چندمتغیره انجام گرفت. متغیرهای مورد بررسی این تحقیق شامل متغیرهای مستقل (متغیرهای مربوط به درآمدهای نفتی، متغیر کلان اقتصادی و متغیرهای مربوط به هزینه) و متغیرهای وابسته (مساحت شهرها) بود. نتایج نشان می‌دهد بین توسعه فیزیکی شهرها با متغیرهای مربوط به درآمدهای نفتی و متغیرهای کلان اقتصادی رابطه معنی‌داری وجود دارد.

تاریخ دریافت: ۰۳ تیر ۱۳۹۸
تاریخ پذیرش: ۱۲ خرداد ۱۳۹۹
تاریخ انتشار: ۲۸ اسفند ۱۳۹۹

کلیدواژه‌ها:

انباشت سرمایه،
متغیرهای کلان
اقتصادی، توسعه
فیزیکی شهر

* نویسنده مسئول:

دکتر ایرج تیموری

نشانی: تبریز، دانشگاه تبریز، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.

پست الکترونیکی: iraj-teymuri@yahoo.com

مقدمه

به نقل از **افراخته، و حجی‌پور، ۱۳۹۳**، فرایندهای خالق این فرم‌ها تحت تأثیر شرایط زمانی و مکانی است؛ طوری که فرم‌های ایجادشده تحت تأثیر یک فرایند بخصوص در زمان گذشته، عینیت خود را در چشم‌انداز جغرافیایی زمان نیز حفظ می‌کنند. انباشت سرمایه می‌تواند به اشکال مختلفی نظیر تبدیل به فضاهای شهری، کالاهای مصرفی، بادوام و تبدیل به تخصص و فناوری ظهور پیدا کند. این مسئله در ساختارهای اقتصادی مختلف نمود عینی متفاوتی را به وجود می‌آورد. در جامعه ایران طی سده اخیر به دنبال حاکمیت و برنامه‌ریزی متمرکز و تغییر در سبک زندگی و تبدیل جامعه به جامعه‌ای مصرفی و وابستگی بیشتر دولت به درآمدهای نفتی، ساختارهای اقتصادی خاصی شکل گرفته که در فضای تولیدشده توسط این ساختار، سرمایه و درآمد حاصله در جامعه جایگاه خود را در پس‌انداز زمین و توسعه ساخت‌وسازهای شهری مستحکم کرده است (**کانونزبان، ۱۳۸۴**). دلایل متعددی از جمله شیوع سرمایه‌داری جدید توسط دولت، بالا رفتن نرخ کل رشد جمعیت کشور، بالا رفتن امید به زندگی و مهاجرت‌های روستا - شهری متعاقب رخدادهای پیش‌گفته را عمده عوامل شتاب‌دهنده رشد فیزیکی شهرها در ایران برشمرده‌اند.

حال هدف اصلی پژوهش حاضر بررسی رابطه بین توسعه فیزیکی شهرها در سطوح مختلف جمعیتی با متغیرهای کلان اقتصادی مثل حجم صادرات و تولید نفت، قیمت نفت، نرخ ارز، نرخ بهره بانکی و نرخ تورم است. بدین‌منظور مقاله قصد دارد اثر این متغیرها را بر توسعه فیزیکی شهرهای شیراز، تبریز، اردبیل، زنجان، کازرون و بناب طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۳ مورد ارزیابی قرار دهد. علت انتخاب شهرهای ذکرشده به عنوان محدوده مورد مطالعه نیز

از سال ۱۳۳۵ به بعد شهرنشینی در ایران رشد و افزایش سریع داشته است؛ به طوری که جمعیت شهری کشور از ۳۱/۷ درصد در سال ۱۳۳۵ به ۷۱/۴ درصد طی سال ۱۳۹۰ رسیده و در طی همین دوره تعداد شهرهای کشور نیز از دویست شهر به ۱۳۳۱ شهر در سال ۱۳۹۰ افزایش یافته است (**تیموری، ۱۳۹۴**). از طرف دیگر طی دهه‌های اخیر درآمدهای نفتی نقش و تأثیر گسترده‌ای را در اقتصاد کشور داشته و اثرات آن را در رونق و رکود بخش‌های مختلف اقتصادی می‌توان شاهد بود (**مرادی، ۱۳۸۹**). در واقع بخش نفت و گاز موتور محرکه فعالیت‌های اقتصادی ایران است و درآمدهای نفتی همیشه نقش مهمی را در بودجه سالانه کشور ایفا کرده است و تأثیر قابل توجهی بر سایر درآمدهای دولت دارد. در واقع درآمدهای حاصل از نفت با سایر بخش‌های اقتصادی پیوند خورده است؛ به طوری که تولید ناخالص داخلی کشور نیز تحت تأثیر میزان درآمدهای نفتی است (**راعی‌دهقی، ۱۳۸۶**). با نگاه به سهم خالص دولت از تولید ناخالص داخلی کشور در سال ۱۳۹۵ که برابر با ۶۷/۴ درصد است، می‌توان به اهمیت نقش دولت و نفت در اقتصاد کشور پی برد (**مرکز آمار ایران، ۱۳۹۷**). در جوامع تولیدمحور چرخه اول انباشت سرمایه در راستای ارتقای فناوری تولید به منظور حفظ نظام سرمایه‌داری صورت می‌گیرد و فضاهای ساخته‌شده معمولاً نتیجه و اثر چرخه دوم سرمایه است. این در حالی است که در جوامع غیرتولیدمحور فرایند چرخه انباشت سرمایه می‌تواند رفتارهای متفاوتی را از خود نشان بدهد. انباشت سرمایه در بستر تاریخی و جغرافیایی مختلف، فرم‌های خاص مکانی - فضایی از اقتصاد را به منصفه ظهور می‌رساند (**مارکس، ۱۳۸۸: ۶۳۷**؛

غیررسمی با بهره‌وری کم به فعالیت‌های ارزش افزوده بالاتر در خدمات رسمی نقل مکان می‌کنند. نتایج نشان می‌دهد که تقاضای محلی بیشتر برای خدمات غیرمعاملاتی است که توسط کارگران نفت هدایت می‌شوند. این تحقیق اثرات استخراج منابع طبیعی را بر توسعه اقتصاد محلی در کشورهای در حال توسعه با استفاده از یک استراتژی شناسایی نیمه‌تجربی بررسی کرده و اثر رشد مثبت اکتشافات نفتی را نشان داده است و شواهدی از تحول ساختاری به سمت بخش خدمات شهری پیدا کرده که با تأثیر مثبت اکتشافات نفتی بر شهرنشینی و همچنین افزایش در تولید ناخالص داخلی خدمات، سهم کارگران در خدمات و اندازه شرکت‌های خدماتی مشخص شده است.

کاوالکانتی، محدث و ریسی (۲۰۰۹) در مطالعه خود برای بررسی اثرات منابع طبیعی، ابتدا مدل اقتصادسنجی را طراحی کردند که بر اساس آن یک رابطه تعادلی بلندمدت میان تولید ناخالص داخلی واقعی سرنانه تولید ناخالص داخلی (GDP)، سهم سرمایه‌گذاری از GDP واقعی و ارزش واقعی تولید سرنانه منابع طبیعی وجود دارد. سپس اثرات بلندمدت و کوتاه‌مدت فراوانی منابع طبیعی بر تولید داخلی را مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج این مطالعه با توجه به اثرات کوتاه‌مدت و بلندمدت منابع نفتی، نشان می‌دهد منابع نفتی در واقع یک موهبت به شمار می‌روند نه مصیبت. **فرزانگان (۲۰۱۱)** در مطالعه خود به بررسی اثرات پویای شوک نفتی ناشی از تحریم‌های بین‌المللی اخیر علیه ایران بر بخش‌های مختلف مخارج دولت از سال ۱۹۵۹ تا ۲۰۰۷ با استفاده از تکنیک آنالیز تجزیه واریانس و تابع واکنش تکانه پرداخته است. فشارهای بین‌المللی

ملاک جمعیتی، موقعیت جغرافیایی و اقتصادی این شهرها بود؛ به طوری که دو شهر تبریز و شیراز با جمعیتی بیش از یک میلیون نفر به عنوان شهرهای بزرگ و دو شهر اردبیل و زنجان هم با جمعیتی بین صد تا چهارصد هزار نفر به عنوان شهرهای میانه اندام و شهرهای بناب و کازرون با جمعیتی کمتر از صد هزار نفر به عنوان شهرهای کوچک اندام انتخاب شدند که با توجه به اینکه هرکدام از شهرهای ذکرشده موقعیت جمعیتی، جغرافیایی و اقتصادی متفاوتی دارند، این امکان را به ما می‌دهند که تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی را بر توسعه فیزیکی شهرهایی با وضعیت متفاوت مورد ارزیابی قرار داده و نشان دهیم که آیا این متغیرها بر شهرهای متفاوت تأثیر یکسانی دارند یا نه. بر اساس آنچه قبلاً ذکر شد، هدف اصلی مقاله حاضر پاسخ به این سؤال‌هاست: ۱. آیا بین تغییر در متغیرهای کلان و توسعه فیزیکی شهر رابطه معناداری وجود دارد؟ ۲. آیا متغیرهای کلان اقتصادی بر توسعه فیزیکی شهرهای کوچک، میانی و بزرگ تأثیر یکسانی داشته‌اند؟

۱. ادبیات موضوع

در این بخش به مرور تعدادی از پژوهش‌هایی که در داخل و خارج از کشور در ارتباط با اقتصاد و توسعه کالبدی شهرها صورت گرفته است می‌پردازیم.

کاوالکانتی، داماتا و توسکانی (۲۰۱۹) در مقاله‌ای با عنوان «برنده شدن در قرعه‌کشی نفت: تأثیر استخراج منابع طبیعی بر رشد» به بررسی تأثیر اکتشافات نفتی بر توسعه محلی می‌پردازد. نتایج نشان می‌دهد که اکتشافات نفتی تولید محلی را به میزان قابل توجهی افزایش می‌دهد و دارای سرریز مثبت است. با افزایش شهرنشینی، کارگران خدمات

2. Cavalcanti, Mohaddes & Raissi

1. Cavalcanti, Da Mata & Toscani

ساخت‌وساز شهری و پیراشهری به حرفه‌ای سودآور و جذاب تبدیل شود؛ در نتیجه سازندگان ساختمان در جست‌وجوی سود، با استفاده از کالایی شدن زمین و مسکن و نفوذپذیری قوانین نظارتی، به روش‌های شبه‌قانونی هر نوع کاربری اعم از پارک، فضای سبز، منابع طبیعی، مسیل و کوه را به فضای ساخت‌وساز تبدیل کرده و فضا برای بروز و تشدید مخاطرات محیطی آماده شده است. **واحدیان‌بیک** و **پرنون (۱۳۹۱)** در مقاله‌ای با عنوان «اثر توسعه فیزیکی شهر تهران بر تغییرات کاربری اراضی آن طی سال‌های ۱۳۵۵-۱۳۸۸» را با هدف شناخت روند توسعه شهر تهران بررسی کرده و به اثر توسعه فیزیکی تهران بر تغییرات کاربری اراضی پرداخته‌اند و به این نتیجه رسیده‌اند که طی سال‌های ۱۳۵۲ تا ۱۳۸۸، ۴۳/۹۸ درصد به کاربری شهری افزوده شده و ۱۸/۲ درصد از وسعت اراضی کشاورزی و باغی شهر کاسته شده و ۲۵/۷۸ درصد اراضی بایر تغییر یافته است. **یزدانی و پوراحمد (۱۳۸۶)** در مقاله‌ای با عنوان «تأثیر مدرنیسم بر تحولات کالبدی شهرهای ایرانی - اسلامی؛ نمونه تبریز» تأثیر مدرنیسم را بر این تحولات مورد بررسی قرار داده‌اند که الگوی کلی طرح شهرهای ایرانی - اسلامی در دو دوره قبل و بعد از مدرنیسم و تطبیق آن با شهر تبریز مورد بحث قرار گرفته است و در نهایت نتیجه گرفته شده که تحولات شهری معاصر ایرانی - اسلامی (تبریز) بیشتر ناشی از ظهور مدرنیسم در اقتصاد، اجتماع و سیاست، فرهنگ و غیره است که تحولات کالبدی شهر تبریز را به وجود آورده است. **خیرخواهان و برادران شرکا (۱۳۸۲)** در مقاله‌ای با عنوان «رونق نفتی و نرخ پس‌انداز در کشورهای اوپک» از زاویه اقتصاد سیاسی، مسئله وفور منابع طبیعی و بلای منابع در کشورهای اوپک را مورد بررسی قرار داده‌اند و یکی از دلایل رشدنیافتگی این کشورها را تبیین

اخیر از طریق اعمال تحریم‌های اقتصادی، درصدد محدود کردن سرمایه‌گذاری در بخش انرژی ایران و صادرات نفت خام است. نتایج این مطالعه نشان می‌دهد که مخارج نظامی و امنیتی دولت به طور معنی‌داری در مقابل شوک درآمدهای نفتی واکنش نشان می‌دهد. در حالی که مخارج اجتماعی واکنش چندانی به چنین شوک‌هایی نشان نمی‌دهد.

امیری‌بشلی، مجتبی‌زاده‌خانقاهی، زیاری و نوری‌کرمانی (۱۳۹۸) در مقاله‌ای با عنوان «متغیرهای اثرگذار در سیاست‌گذاری توسعه فیزیکی شهر ساری» به بررسی ارتباط بین الگوی تصمیم‌گیری و سیاست‌های زمین شهری با توسعه فیزیکی شهر ساری و نقش بازیگران عرصه زمین شهری می‌پردازد و یافته‌های پژوهش حاکی از این است که نبود چشم‌انداز مشخص و به تبع آن سیاست‌ها و نهادهای ناهماهنگ، تصمیم‌گیری متمرکز و غیرمشارکتی و تصدی‌گری زیاد بدون ظرفیت نهادی لازم از مهم‌ترین دلایل ناکارآمدی سیاست‌گذاری مدیریت زمین شهری بوده است. **افراخته (۱۳۹۴)** در مقاله‌ای با عنوان «انباشت سرمایه و تشدید مخاطرات شهر - منطقه تهران» هدف اصلی‌اش درک روندهای قانون انباشت سرمایه و اثرش بر آن بخش از مدیریت فضای شهر - منطقه تهران است که زمینه بروز و تشدید مخاطرات محیطی را فراهم آورده است. ناحیه مورد مطالعه تحقیق را شهر - ناحیه تهران به عنوان یک ساختار تحلیلی تشکیل می‌دهد. با استفاده از روش تحلیل عاملی به بررسی موضوع پرداخته شده و نتیجه نشان می‌دهد چهار عامل مرتبط به هم شامل «کارکرد سوداگری مستغلات»، «کالایی‌سازی زمین و مسکن»، «مدیریت و نظارت بر فضای شهر - منطقه» و «نظارت و کنترل منابع طبیعی» سبب شده که اقتصاد مولد تضعیف شود و

(فرمول شماره ۱)

۱.

$$Y = b_0 + X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_n X_n$$

$$b_i = \frac{\partial Y}{\partial X_i}$$

که در آن، b_0 ثابت رگرسیون، b_1, \dots, b_n ضرایب مربوط به متغیرهای مستقل و $\frac{\partial Y}{\partial X}$ مشتق مرتبه اول

نسبت به متغیرهای مستقل است که نشان‌دهنده آهنگ تغییر متغیر وابسته نسبت به متغیر مستقل است. از طریق این رابطه می‌توان آهنگ تغییر متغیر وابسته را با تغییر متغیر مستقل سنجید.

۲-۱. محدوده مورد مطالعه

تحقیق حاضر روی سه گروه شهرهای کوچک، میانی و بزرگ مورد بررسی انجام شده است (تصاویر شماره ۱ تا ۳). شهرهای کوچک شامل بناب در استان آذربایجان شرقی و کازرون در استان فارس است. شهرهای میانی شامل اردبیل در استان اردبیل و زنجان در استان زنجان و شهرهای بزرگ شامل شهر تبریز در استان آذربایجان شرقی و شهر شیراز در استان فارس است که انتخاب آن‌ها بدون هرگونه پیش‌فرض و کاملاً تصادفی بوده است. جدول شماره ۱ جمعیت شهرهای مورد مطالعه را طی سال‌های سرشماری‌های مختلف نشان می‌دهد.

۳. یافته‌های پژوهش

برای درک بهتر موضوعات ابتدا تعریف مختصری از شاخص‌های به‌کاررفته در تحقیق ارائه می‌شود (جدول شماره ۲).

متغیرهای مستقل تحقیق در سه گروه شامل

کرده‌اند. آنان غیبت زیرساخت‌های (نهادهای) قانونی و حضور گروه‌های صاحب‌نفع قدرتمند و رانت‌جویی‌ها و ابهام در حقوق مالکیت را به عنوان دلایلی از ظهور بلای نازل بر منابع برشمردند.

تحقیقاتی که تاکنون در کشور ما صورت گرفته توسعه فیزیکی شهرها و تغییرات کلیدی آن‌ها را با توجه به تغییرات کاربری اراضی، تغییر در سبک زندگی و یا تغییر در قوانین شهرسازی مورد بررسی قرار داده‌اند و بررسی رابطه بین عوامل اقتصادی و توسعه فیزیکی شهر مورد توجه نبوده است که در این پژوهش به بررسی رابطه میان توسعه فیزیکی شهرها و تغییر در متغیرهای کلان اقتصادی می‌پردازیم.

۲. روش‌شناسی پژوهش

پژوهش از نوع تحقیق‌های همبستگی است که در آن داده‌ها به صورت اسنادی از آمارنامه‌ها و گزارش‌های مربوط به بانک مرکزی جمع‌آوری شده و با روش رگرسیون خطی چندمتغیره و آزمون همبستگی پیرسون مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. متغیرهای وابسته تحقیق، مساحت اراضی ساخت‌وساز شده شهرها در هر یک از سال‌های مورد بررسی است و متغیرهای مستقل نیز شامل متوسط قیمت سالانه نفت سبک و سنگین، نرخ ارز، نرخ بهره بانکی، نرخ تورم (تغییر در یک شاخص قیمت که معمولاً شاخص قیمت مصرف‌کننده است) و ضریب جینی است. در تحلیل رگرسیون، هدف، پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته با توجه به تغییرات متغیرهای مستقل است. با استفاده از رگرسیون چندمتغیره محقق می‌تواند رابطه خطی موجود بین مجموعه‌ای از متغیرهای مستقل با یک متغیر وابسته را به شیوه‌ای مطالعه کند که در آن، روابط موجود بین متغیرهای مستقل نیز مورد ملاحظه قرار گیرد

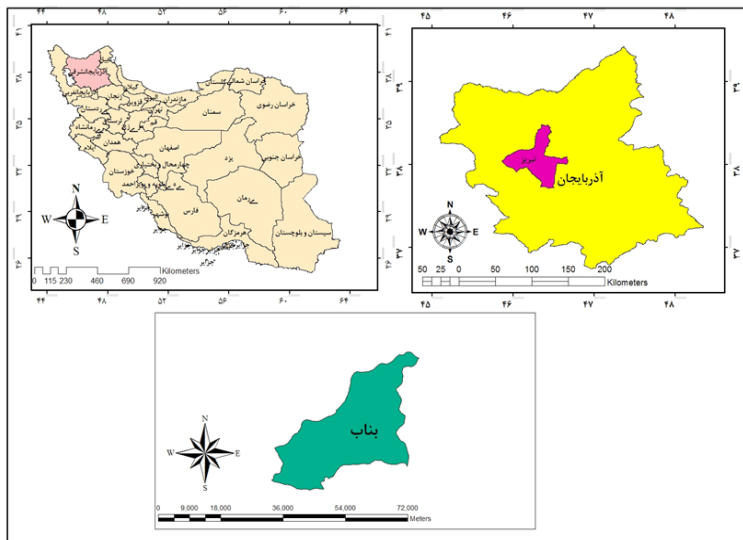
جدول ۱. آمارهای جمعیتی شهرهای مورد مطالعه در طی سه دوره

نام شهر	جمعیت ۱۳۸۵	جمعیت ۱۳۹۰+	جمعیت ۱۳۹۵
شیراز	۱۳۷۷۴۵۰	۱۴۶۰۶۵۵	۱۵۶۵۵۷۲
تبریز	۱۳۷۸۹۳۵	۱۴۹۴۹۸۸	۱۵۵۸۶۹۳
اردبیل	۴۱۲۶۶۹	۴۸۲۶۳۲	۵۲۹۳۳۴
زنجان	۳۴۱۸۰۱	۳۸۶۸۵۱	۴۳۰۸۷۱
کازرون	۸۴۵۹۴	۸۹۶۸۵	۹۶۶۸۳
بناب	۷۵۳۳۲	۷۹۸۹۴	۸۵۲۷۴

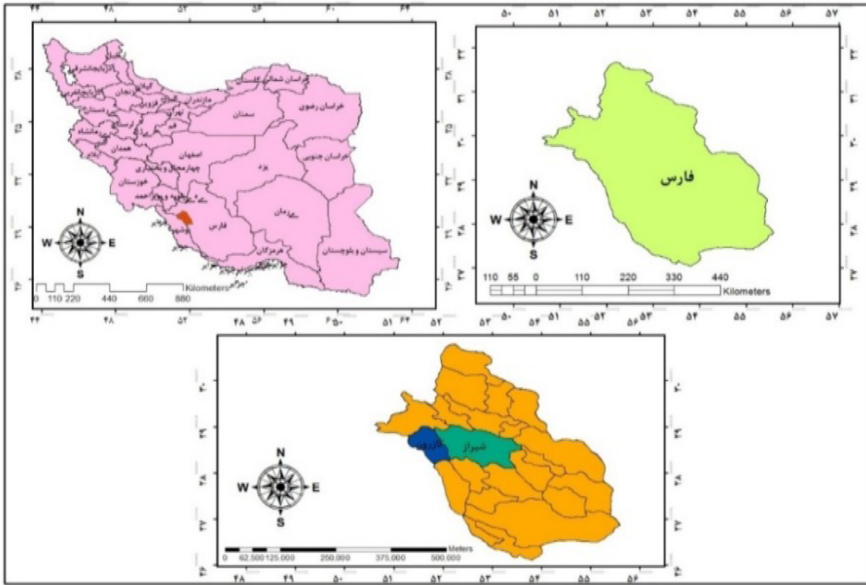
۳-۱. متغیرهای مستقل

درآمدهای نفتی (جدول شماره ۳): یکی از مهم‌ترین شاخص‌های مورد بررسی، شاخص‌های مربوط به قیمت نفت است که با توجه به این شاخص به صورت متوسط قیمت سالانه نفت سبک و سنگین

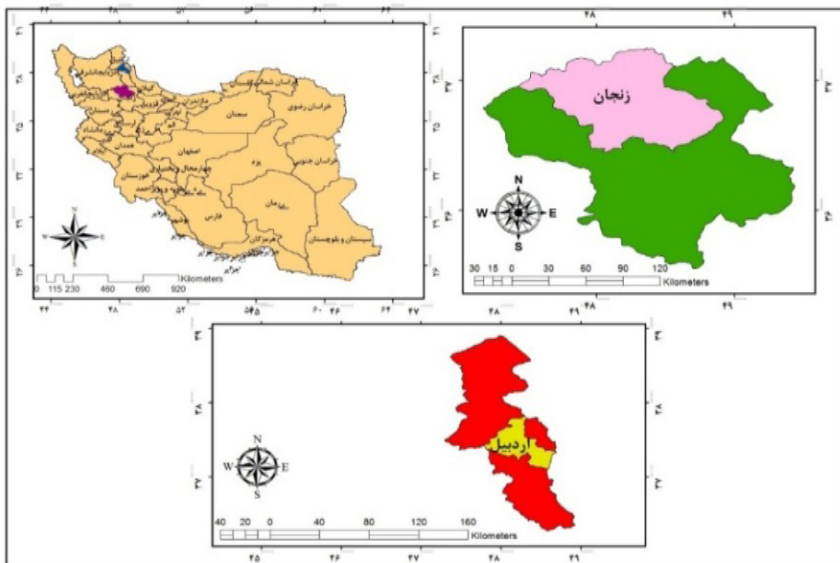
درآمدهای نفتی، متغیرهای کلان اقتصادی و متغیرهای مربوط به هزینه‌ها دسته‌بندی شده‌اند و متغیرهای وابسته تحقیق هم شامل مساحت شهرها در سه رده شهرهای کوچک، میانی و بزرگ است.



تصویر ۱. موقعیت شهرهای تبریز و بناب (ترسیم: نگارندگان)



تصویر ۲. موقعیت شهرهای شیراز و کازرون (ترسیم: نگارندگان)



تصویر ۳. موقعیت شهرهای زنجان و اردبیل (ترسیم: نگارندگان)

جدول ۲. تعاریف شاخص های به کاررفته در تحقیق

تعریف	شاخص
متوسط قیمت سالانه نفت سبک و سنگین	قیمت نفت
میزان افزایش یک سرمایه در طی بازه زمانی که درصد آن به صورت سالانه توسط بانک مرکزی اعلام می شود.	نرخ بهره بانکی
درصد تغییرات متوسط قیمت کالاها و خدمات مصرفی در دوازده ماه به ازای ماه موردنظر نسبت به دوره مشابه قبل به دست می آید (به صورت سالانه محاسبه شده است).	نرخ تورم
ارزش پول ایران برحسب دلار آمریکا که به صورت سالانه محاسبه شده است.	نرخ ارز
نسبت میانگین مجموع قدر مطلق تفاوت بین تمامی جفت درآمدها و بیشترین اندازه ممکن این تفاوت است که به صورت سالانه محاسبه شده و از آمارهای بانک مرکزی استفاده شده است.	ضریب جینی
از تقسیم هزینه مسکن به هزینه کل خانوار روستایی به دست می آید و از آمار و داده های سرشماری استفاده شده است.	هزینه مسکن نسبت به هزینه کل خانوار روستایی
از تقسیم هزینه مسکن به هزینه کل خانوار شهری به دست می آید و از آمار و داده های سرشماری استفاده شده است.	هزینه مسکن نسبت به هزینه کل خانوار شهری
از تقسیم درآمد سالانه خانوار شهری به درآمد سالانه خانوار روستایی به دست آمده است و از داده های موجود در سالنامه های آماری استفاده شده است.	نسبت درآمد خانوار شهری به روستایی

بوده است. کمترین میزان برای تورم برابر با ۹ درصد در سال ۱۳۹۵ و بیشترین میزان آن برابر با ۳۴/۷ درصد در سال ۱۳۹۲ بوده است. نرخ ارز همچنان طی دوره موردبررسی دارای روند افزایشی بوده است. کمترین میزان نرخ ارز ۱۷۶۱/۴۸ ریال در سال ۱۳۸۱ و بیشترین میزان نرخ ارز ۲۶۵۸۱/۵۹ ریال در سال ۱۳۹۳ بوده است. نرخ بهره بانکی نیز همواره در سال های مختلف به صورت متفاوت بوده و طی دوره موردبررسی افزایش و کاهش چشمگیری را تجربه کرده است؛ به طوری که در سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ نرخ بهره بانکی با ۱۱/۵ درصد کمترین میزان و در سال ۱۳۹۳ با ۲۲ درصد بیشترین میزان را داراست. ضریب جینی هم یکی از مهم ترین شاخص های بیان نابرابری توزیع درآمد است. کمترین میزان ضریب جینی ۰/۳۸۱ در سال ۱۳۸۹ و بیشترین میزان آن برابر ۴۱۹/۰ در سال

به دلار، میزان تولید نفت خام به صورت بشکه در روز و حجم صادرات کلان نفت خام مورد بررسی قرار گرفته است. در طی دوره موردبررسی کمترین میزان قیمت نفت سبک ۲۳/۵۲ دلار در سال ۱۳۸۱ بوده و بیشترین میزان هم ۱۰۹/۱۹ دلار در سال ۱۳۹۱ بوده است و کمترین قیمت نفت سنگین برابر با ۲۱/۶۷ دلار در سال ۱۳۸۰ و بیشترین میزان آن معادل ۱۰۹/۰۶ دلار در سال ۱۳۹۱ بوده است. جدول شماره ۳ روند تغییرات شاخص های مربوط به درآمدهای نفتی را نشان می دهد. روند تغییرات شاخص های مربوط به درآمدهای نفتی در جدول شماره ۳ نشان داده شده است.

متغیرهای کلان اقتصادی (جدول شماره ۴):
متغیرهای کلان اقتصادی موردبررسی شامل نرخ تورم، نرخ ارز، نرخ بهره بانکی و ضریب جینی است. نرخ تورم همواره طی دوره مطالعه دارای تغییرات

جدول ۳. وضعیت قیمت نفت طی سال‌های مورد مطالعه

سال	متوسط قیمت سالانه نفت سبک	متوسط قیمت سالانه نفت سنگین
۱۳۸۰	۲۲/۹	۲۱/۶۷
۱۳۸۱	۲۳/۵۲	۲۳/۰۹
۱۳۸۲	۲۶/۸۹	۲۶/۳۴
۱۳۸۳	۳۴/۶	۳۳/۰۶
۱۳۸۴	۵۰/۶۶	۴۷/۹۹
۱۳۸۵	۶۱/۰۷	۵۹/۲۷
۱۳۸۶	۶۹/۳	۶۷/۰۶
۱۳۸۷	۹۴/۶۶	۹۱/۴۹
۱۳۸۸	۶۱/۲۵	۶۰/۶۲
۱۳۸۹	۷۸/۱۸	۷۶/۷۴
۱۳۹۰	۱۰۸/۲۹	۱۰۶/۱۱
۱۳۹۱	۱۰۹/۷۹	۱۰۹/۰۶
۱۳۹۲	۱۰۷/۱۹	۱۰۵/۷۳
۱۳۹۳	۹۷/۳	۹۶/۱

۱۳۸۱ است.

مربوط به شهرهای مورد مطالعه در طی مقطع زمانی مورد مطالعه است که در جدول شماره ۶ ارائه شده است.

از آنجایی که متغیرهای مربوط به هزینه، رابطه معنی‌داری را در آزمون همبستگی پیرسون نشان نداد، نتایج آن‌ها برای سهولت نمایش از جدول شماره ۷ حذف شده است. همان‌طور که جدول نشان می‌دهد بالاترین ضریب همبستگی به‌دست‌آمده در سطح معنی‌داری ۰/۰۵ برای متغیرهای متوسط قیمت سالانه نفت سنگین و سفید با ضرایب

متغیرهای مربوط به هزینه (جدول شماره ۵): این تغییرها شامل نسبت هزینه مسکن به هزینه کل خانوار شهری، هزینه مسکن به هزینه کل خانوار روستایی و نسبت درآمد خانوار شهری به روستایی است. متغیرهای مربوط به هزینه‌ها روند نسبتاً متعادلی را در طی دوره مورد بررسی تجربه کرده‌اند، اما در سال ۱۳۹۱ نسبت درآمد خانوار شهری به روستایی کاهش چشمگیری را تجربه کرده است. متغیرهای وابسته: متغیر وابسته تحقیق، مساحت

جدول ۴. وضعیت شاخص های اقتصادی در طی دوره مورد مطالعه

سال	نرخ بهره بانکی	نرخ تورم	نرخ ارز	ضریب جینی
۱۳۸۰	۱۳	۱۱/۴	۱۷۶۱/۴۸	۰/۳۹۸۵
۱۳۸۱	۱۳	۱۵/۸	۷۹۸۰/۳۴	۰/۴۱۹۱
۱۳۸۲	۱۳	۱۵/۶	۸۳۰۴/۵۱	۰/۴۱۵۶
۱۳۸۳	۱۳	۱۵/۲	۸۷۴۲/۸	۰/۳۹۹۶
۱۳۸۴	۱۳	۱۰/۴	۹۰۴۸/۱۳	۰/۴۰۲۳
۱۳۸۵	۱۱/۵	۱۱/۹	۹۲۲۱/۴۷	۰/۴۰۰۴
۱۳۸۶	۱۱/۵	۱۸/۴	۹۳۰۸/۱۶	۰/۴۰۴۵
۱۳۸۷	۱۵	۲۵/۴	۹۵۹۳/۳۱	۰/۳۸۵۹
۱۳۸۸	۱۴/۵	۱۰/۸	۱۲۲۹۳/۵۹	۰/۳۹۳۹
۱۳۸۹	۱۴	۱۲/۴	۱۰۳۶۳/۱۹	۰/۳۸۱۳
۱۳۹۰	۱۳	۲۱/۵	۱۰۹۹۲/۴۷	۰/۳۷۵
۱۳۹۱	۱۳/۵	۳۰/۵	۱۲۲۹۳/۵۹	۰/۳۸۳۴
۱۳۹۲	۱۳/۵	۳۴/۷	۲۱۳۱۱/۲۷	۰/۳۹۵۲
۱۳۹۳	۲۲	۱۵/۶	۲۶۵۸۱/۵۹	۰/۳۹۹۹

(معکوس) و معنی دار است؛ در واقع کاهش ضریب جینی با افزایش مساحت شهرهای مورد مطالعه رابطه دارد. در شهرهای مورد مطالعه بین تغییرات نرخ ارز که نشانگر تغییر ارزش و قدرت پول ملی است با تغییر مساحت تک تک شهرها همبستگی مثبت و معنی دار وجود دارد. در حقیقت کاهش ارزش پول ملی افراد را ترغیب به پس انداز سرمایه به صورت اموال غیر منقول مثل زمین و مسکن می کند. همان طور که جدول شماره ۷ نشان می دهد ضریب همبستگی پیرسون برای متغیرهای متوسط قیمت سالانه نفت سبک و سنگین، ضریب جینی و نرخ

پیرسون ۰/۹۴۹ و ۰/۹۴۱ و بالاترین ضریب همبستگی به دست آمده در سطح معنی داری ۰/۰۱ برای متغیر نرخ تورم با ضریب پیرسون ۰/۶۱۱ بوده است. همچنین ضریب همبستگی به دست آمده برای نرخ بهره بانکی با افزایش مساحت هر دو کلان شهر رابطه معکوس و با تک تک کلان شهرها رابطه مثبت و مستقیم دارد. در سایر شهرها نیز این رابطه مثبت و مستقیم است. نرخ بهره بانکی با تغییرات مساحت کل شهرهای مورد مطالعه رابطه معنی داری از خود نشان نداد. طبق جدول شماره ۷ همبستگی به دست آمده برای ضریب جینی از نوع منفی

جدول ۵. تغییرات شاخص‌های مربوط به هزینه‌ها در طی دوره مورد مطالعه

سال	هزینه مسکن نسبت به هزینه کل خانوار روستایی	هزینه مسکن نسبت به هزینه کل خانوار شهری	نسبت درآمد خانوار شهری
۱۳۸۰	۰/۱۷۲	۰/۳۱۹	۱/۷
۱۳۸۱	۰/۱۶۲	۰/۳۲۲	۱/۷۴
۱۳۸۲	۰/۱۶۴	۰/۳۱۷	۱/۶۳
۱۳۸۳	۰/۱۵۴	۰/۲۹۱	۱/۷
۱۳۸۴	۰/۱۵۱	۰/۲۷۹	۱/۵۶
۱۳۸۵	۰/۱۵۱	۰/۲۹۵	۱/۶۷
۱۳۸۶	۰/۱۶۶	۰/۲۶۱	۱/۶۶
۱۳۸۷	۰/۱۶۶	۰/۳۳۲	۱/۸۲
۱۳۸۸	۰/۱۶۲	۰/۳۱۲	۱/۷۹
۱۳۸۹	۰/۱۶۲	۰/۲۵۷	۱/۷۹
۱۳۹۰	۰/۱۸۳	۰/۳۳۴	۱/۶۳
۱۳۹۱	۰/۱۶۲	۰/۳۳۶	۰/۶۱
۱۳۹۲	۰/۱۵۷	۰/۳۳۲	۱/۶۹
۱۳۹۳	۰/۱۷۱	۰/۳۳۴	۱/۷۴

تورم به ترتیب با ضرایب همبستگی ۰/۷۵۱، ۰/۷۵۲، ۰/۷۳۷- و ۰/۶۱۱ در سطح ۰/۰۵ معنی‌دار است. برای کلان‌شهرهای مورد مطالعه ضریب همبستگی برای متغیرهای ضریب جینی و نرخ بهره بانکی با ضرایب ۰/۶۶۳- و ۰/۵۲۷- در سطح ۰/۰۵ معنی‌دار است. ضرایب به‌دست‌آمده برای شهرهای تبریز و شیراز با هم متفاوت است. این در حالی است که همه متغیرها به‌کاررفته در پژوهش با تغییرات مساحت در این دو کلان‌شهر، رابطه معنی‌داری را به شرح جدول شماره ۷ نشان داده‌اند. برای شهرهای

میانی مورد مطالعه متغیرهای نرخ بهره بانکی و نرخ تورم با ضرایب همبستگی ۰/۴۶۴ و ۰/۵۳۸ در سطح ۰/۰۱ و برای سایر متغیرها در سطح ۰/۰۵ با ضرایب همبستگی ۰/۹۳۵، ۰/۹۴۱، ۰/۶۷۵- و ۰/۷۶۵ به ترتیب برای متغیرهای متوسط سالانه قیمت نفت سبک و سنگین، ضریب جینی و نرخ ارز معنی‌دار است. برای شهرهای کوچک ضرایب به‌دست‌آمده برای متغیرها معنی‌دار است. این وضعیت در سطح شهرهای کوچک مورد مطالعه برای همه متغیرها معنی‌دار است. ضریب همبستگی متغیرهای متوسط

جدول ۶. مساحت شهرهای مورد مطالعه بر حسب مترمربع در طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۳ (هکتار)

سال	مساحت شهر شیراز	مساحت شهر تبریز	مساحت شهر زنجان	مساحت شهر اردبیل	مساحت شهر کازرون	مساحت شهر بناب
۱۳۸۰	۵۱۸۳۱۳۵۰	۷۱۷۰۵۷۰۰	۲۸۵۷۷۷۰۰	۲۹۸۸۱۱۰۰	۹۰۷۷۴۰۰	۱۰۶۵۴۶۵۰
۱۳۸۱	۵۱۹۴۷۱۰۰	۷۲۰۴۵۶۰۰	۲۸۵۸۵۸۰۰	۳۰۲۹۸۴۸۰	۹۱۷۷۳۰۰	۱۰۷۷۳۳۵۰
۱۳۸۲	۵۲۴۱۷۳۵۰	۷۲۴۳۹۲۰۰	۲۸۶۶۹۵۰۰	۳۳۰۰۲۹۰۰	۹۲۱۲۸۵۰	۱۱۱۷۲۷۰۰
۱۳۸۳	۵۳۴۶۴۹۵۰	۷۳۵۸۶۷۰۰	۲۸۷۶۸۰۵۰	۳۳۰۹۲۱۰۰	۹۲۹۲۵۰۰	۱۱۲۱۵۸۰۰
۱۳۸۴	۵۳۹۲۸۸۰۰	۷۳۸۶۹۵۰	۲۹۶۹۱۰۰۰	۳۵۲۲۸۷۰۰	۹۳۶۱۸۰۰	۱۱۳۱۴۸۵۰
۱۳۸۵	۵۴۵۵۸۰۰۰	۷۷۵۶۴۲۵۰	۲۹۸۲۱۵۰۰	۳۷۵۰۵۲۵۰	۹۳۹۰۱۵۰	۱۱۴۳۹۴۵۰
۱۳۸۶	۵۵۸۰۱۳۵۰	۸۰۱۲۰۲۵۰	۲۹۸۳۹۰۵۰	۳۹۲۸۵۹۰۰	۹۴۰۱۸۵۰	۱۱۴۸۱۷۰۰
۱۳۸۷	۵۵۸۶۲۵۵۰	۸۰۸۰۹۶۵۰	۳۰۰۵۵۰۵۰	۴۰۳۳۴۰۵۰	۹۴۵۸۵۵۰	۱۱۵۳۱۷۰۰
۱۳۸۸	۵۶۴۹۸۸۵۰	۸۱۴۲۶۰۵۰	۳۱۷۲۴۱۰۰	۴۲۴۴۴۴۵۰	۹۴۸۲۴۰۰	۱۳۰۸۷۳۵۰
۱۳۸۹	۵۶۷۷۶۵۰۰	۸۴۵۹۴۶۰۰	۳۱۹۷۱۶۰۰	۴۴۱۵۵۳۵۰	۹۵۵۷۵۵۰	۱۳۰۸۹۳۵۰
۱۳۹۰	۵۷۸۱۲۷۷۰۰	۸۵۵۸۷۷۵۰	۳۲۸۲۳۴۵۰	۴۵۰۱۶۷۰۰	۹۵۸۱۶۵۰	۱۳۵۲۷۴۵۰
۱۳۹۱	۵۸۹۰۹۰۵۰	۸۶۳۹۶۸۵۰	۳۳۷۹۰۹۵۰	۴۵۵۶۳۴۰۰	۹۶۷۷۲۵۰	۱۳۸۶۴۲۰۰
۱۳۹۲	۵۹۱۳۶۳۰۰	۸۶۹۶۷۹۰۰	۳۴۶۹۴۵۵۰	۴۵۷۶۷۵۰۰	۹۶۸۱۷۵۰	۱۳۹۶۷۵۵۰
۱۳۹۳	۵۹۵۸۵۵۰۰	۹۰۷۱۵۵۰۰	۳۴۸۴۵۳۰۰	۴۵۹۲۴۳۰۰	۹۷۹۴۷۰۰	۱۳۹۶۹۸۵۰

همان‌طور که جدول شماره ۸ نیز نشان می‌دهد ضریب تعیین به‌دست‌آمده برای کلان‌شهرهای مورد مطالعه به ترتیب برای شیراز برابر با ۰/۹۸۱ و ۰/۹۸۳ و جمع مساحت هر دو کلان‌شهر برابر با ۰/۸۸۷ است که نشان‌دهنده میزان وابستگی متغیر وابسته پژوهش به متغیرهای پیش‌بینی‌کننده است. ضریب تعیین تعدیل‌شده نیز گویای همین واقعیت است. در واقع می‌توان گفت به طور کلی مدل می‌تواند برای شهر شیراز و تبریز به ترتیب ۹۶/۵

قیمت نفت سبک و سنگین برای همه شهرهای مورد مطالعه به جز شیراز معنی‌دار است. یکی از دلایل این امر پایین بودن دامنه تغییرات مساحت شهر شیراز طی دوره مورد مطالعه است. یافته‌های جدول شماره ۷ نشان می‌دهد همبستگی بین نرخ تورم و توسعه مساحت شهرها مثبت است، ولی از ارتباط قوی برخوردار نیست. علت این امر را هم در ماهیت تورم باید جست‌وجو کرد؛ چراکه افزایش بی‌حد تورم خود منجر به رکود تورمی می‌شود.

جدول ۷. یافته‌های مربوط به آزمون همبستگی پیرسون

متغیر وابسته		متغیر مستقل				
مساحت	متوسط قیمت سالانه نفت سبک	متوسط قیمت سالانه نفت سنگین	ضریب چینی	نرخ بهره بانکی	نرخ تورم	نرخ ارز
شیراز	۰/۹۴۴**	۰/۴۹۴**	۰/۶۳۹**	۰/۴۹۳*	۰/۵۸۲*	۰/۷۹۹**
کلان شهرها	۰/۹۲۷**	۰/۹۳۱**	-۰/۶۴۳**	۰/۵۵۶*	۰/۴۸۲*	۰/۸۰۰**
جمع مساحت			-۰/۵۲۷*	-۰/۶۶۳**		
اردبیل	۰/۹۴۱**	۰/۹۴۵**	-۰/۷۰۵**		۰/۵۱۹*	۰/۷۲۰**
شهرهای میانی	۰/۸۶۸**	۰/۸۷۷**	-۰/۵۵۸*	۰/۵۵۰*	۰/۵۵۶*	۰/۸۴۱**
جمع مساحت	۰/۹۳۵**	۰/۹۴۱**	-۰/۶۷۵**	۰/۴۶۴*	۰/۵۳۸*	۰/۷۶۵**
بناب	۰/۸۴۷**	۰/۸۵۷**	-۰/۶۱۹**	۰/۴۸۷*	۰/۵۱۰*	۰/۷۷۵**
شهرهای کوچک	۰/۹۲۰**	۰/۹۲۳**	-۰/۵۹۲*	۰/۵۵۳*	۰/۵۱۹*	۰/۸۴۲**
جمع مساحت	۰/۸۶۴**	۰/۸۷۴**	-۰/۶۲۰**	۰/۵۰۰*	۰/۵۱۵*	۰/۷۹۰**
جمع مساحت کل	۰/۷۵۱**	۰/۷۵۲**	-۰/۷۳۷**		۰/۶۱۱*	

* ضریب معنی‌داری در ۰/۰۱؛ ** ضریب معنی‌داری در ۰/۰۵.

نرخ ارز، مساحت شهر تبریز به ترتیب به اندازه ۵/۵ و ۰/۳۰۸ درصد تغییر خواهد یافت. طبق یافته‌های آزمون رگرسیون از مجموع مساحت دو کلان‌شهر، از بین متغیرهای پیش‌بینی‌کننده فقط نرخ بهره بانکی می‌تواند به صورت معنی‌داری تغییرات مساحت دو کلان‌شهر را برآورد کند؛ به طوری که انحراف یک واحد در نرخ بهره بانکی منجر به کاهش تغییرات در مساحت دو کلان‌شهر مورد مطالعه است. در واقع افزایش نرخ بهره بانکی می‌تواند مزیت سرمایه‌گذاری را در سایر بخش‌های اقتصادی مثل ساخت‌وساز و مسکن از رونق بیندازد.

همان‌طور که جدول شماره ۹ نیز نشان می‌دهد با توجه به ضریب تعدیل به‌دست‌آمده برای شهرهای

و ۹۶/۸ درصد از تغییرات مساحت این دو شهر را پیش‌بینی کند. از بین متغیرهای پیش‌بین برای شهر شیراز متوسط قیمت سالانه نفت سنگین و نرخ ارز به صورت معنی‌داری تغییرات مساحت شهر شیراز را می‌تواند در دوره مورد مطالعه پیش‌بینی کند. در صورت افزایش یک نمره انحراف به متغیرهای متوسط، قیمت نفت سنگین به ترتیب به اندازه ۵/۷۶ و ۰/۴۰۲ درصد افزایش خواهد یافت. همچنین از بین متغیرهای پیش‌بین برای تغییرات مساحت شهر تبریز متغیرهای متوسط قیمت سالانه نفت سنگین و نرخ ارز به صورت معنی‌داری تغییرات مساحت شهر تبریز را می‌تواند پیش‌بینی کند. در صورت افزایش یک نمره انحراف به متغیرهای قیمت نفت سنگین و

جدول ۸. یافته‌های مربوط به آزمون رگرسیون خطی چندمتغیره

متغیرهای پیش‌بین	B	SE	Beta	T	P	آماره
مقدار ثابت	۶۳۹۶۸۱۳۳/۵۵۴	۱۱۲۵۳۲۵۲/۳۳۷		۵/۶۸۴	۱/۰۰۱	
متوسط قیمت سالانه نفت سبک	-۴۱۵۴۶۳/۶۵۱	۱۹۵۷۲۶/۱۲۶	-۵/۰۶۸	-۲/۱۲۳	۱/۰۷۱	
متوسط قیمت سالانه نفت سنگین	۴۷۶۶۱۵/۷۹۱	۲۰۲۵۱۰/۱۹۸	۵/۷۶۹	۲/۳۵۴	۱/۰۵۱	
ضریب جینی	-۲۹۵۰۳۵۶۳/۸۸	۲۶۸۶۳۲۹۹/۱۱۸	-۱/۱۳۷	-۱/۰۹۸	۳/۰۸	AdjR ^۲ =۰/۹۶۵ R ^۲ =۰/۹۸۱ R=۰/۹۹۱
نرخ بهره بانکی	-۹۳۰۷۶/۶۳۴	۹۴۸۹۳/۶۴۹	-۱/۰۸۹	-۱/۹۸۱	۳/۵۹	
نرخ تورم	-۴۳۸۹۸/۳۴۶	۳۰۹۳۲/۳۴۶	-۱/۱۲۵	-۱/۴۱۹	۱/۱۹۹	
نرخ ارز	۱۷۸/۳۵۷	۶۵/۴۰۶	۱/۴۰۲	۲/۳۳۷	۱/۰۲۹	
مقدار ثابت	۸۶۵۱۵۰۳۲/۳۵۴	۲۵۲۸۹۹۲۲/۴۲۹		۳/۴۰۷	۱/۰۱۱	
متوسط قیمت سالانه نفت سبک	-۸۹۳۳۲۲/۹۴۱	۴۴۱۶۰۳/۱۰۴	-۴/۶۶۴	-۲/۰۲۳	۱/۰۸۳	
متوسط قیمت سالانه نفت سنگین	۱۰۶۶۵۹۳/۳۳۳	۴۵۶۹۰۹/۵۲۹	۵/۵۲۵	۲/۳۳۴	۱/۰۵۲	
ضریب جینی	-۳۹۹۴۱۴۸۱/۶۷۱	۶۰۶۰۹۷۳/۹۸۸	-۱/۰۷۹	-۱/۶۵۹	۱/۵۳۱	AdjR ^۲ =۰/۹۶۸ R ^۲ =۰/۹۸۳ R=۰/۹۹۱
نرخ بهره بانکی	-۹۳۳۳/۶۰۶	۲۱۴۱۰۱/۸۷۲	-۱/۰۰۴	-۱/۰۴۴	۱/۹۶۶	
نرخ تورم	-۲۲۷۰۳۱/۹۶	۶۹۷۹۰/۴۷۸	-۱/۲۷۶	-۳/۲۵۳	۱/۰۱۴	
نرخ ارز	۳۱۹/۴۴۵	۱۴۷/۵۷۱	۱/۳۰۸	۲/۱۶۵	۱/۰۶۷	
مقدار ثابت	۲۸۶۵۸۰۶۵۱/۶۹۱	۱۳۳۱۰۱۸۹۳/۰۳۴		۲/۹۰۴	۰/۰۲۳	
متوسط قیمت سالانه نفت سبک	-۱۵۵۹۴۹۲/۳۸۶	۲۳۱۵۰۲۱/۲۱۸	-۳/۹۶	-۰/۶۷۴	۰/۵۲۲	
متوسط قیمت سالانه نفت سنگین	۱۶۰۴۳۲۹/۷۴۷	۲۳۹۵۲۶۲/۲۶۹	۴/۰۴۲	۰/۶۷۰	۱/۵۲۴	
ضریب جینی	-۵۰۵۹۸۵۴۵۳/۶۶	۳۱۷۷۳۵۳۴۰/۷۴	-۰/۴۸۹	-۱/۵۹۲	۰/۱۵۵	AdjR ^۲ =۰/۹۳۲ R ^۲ =۰/۸۸۷ R=۰/۹۹۱
نرخ بهره بانکی	-۴۵۹۱۳۳۶/۵۲	۱۱۲۳۳۸۸/۷۹۶	-۰/۹۰۹	-۴/۰۹۱	۰/۰۰۵	
نرخ تورم	۲۳۱۰۳۶/۴۸۲	۲۶۵۸۶۳/۴۵۶	۱/۱۳۷	۰/۶۳۱	۰/۵۴۸	
نرخ ارز	۴۳۱/۸۷۱	۷۷۳/۶۱۶	۰/۲۰۳	۰/۵۵۸	۰/۵۹۴	

تبریز

تبریز

کلان‌شهرها

جدول ۹. یافته‌های مربوط به آزمون رگرسیون شهرهای میانی

متغیرهای پیش‌بین	B	SE	Beta	T	P	آماره
مقدار ثابت	۶۵۳۱۶۹۹۹/۱۸۷	۲۹۱۷۴۶۳۸۷۰۹		۲/۳۳۹	۰/۰۶۰	
متوسط قیمت سالانه نفت سبک	-۱۱۹۶۲۶۸/۱۴۵	۵۰۷۴۳۰/۱۰۶	-۶/۵۵۵	-۲/۳۵۸	۰/۰۵۱	
متوسط قیمت سالانه نفت سنگین	۱۳۶۶۲۴۹/۶۲۹	۵۲۵۰۱۸/۱۶۳	۷/۴۲۹	۲/۶۰۲	۰/۰۲۵	AdjR ^۲ =۰/۹۵۳ R ^۲ =۰/۹۷۵ R=۰/۹۸۷
ضریب جینی	-۷۴۷۷۴۷۴۵/۵۵۸	۶۹۶۴۴۹۲/۳۴۹	-۰/۱۵۶	-۱/۰۷۴	۰/۳۱۹	
نرخ بهره بانکی	-۴۰۲۸۶۶/۶۹۷	۲۴۶۰۱۶/۶۹۳	-۰/۱۷۲	-۱/۶۳۸	۰/۱۴۶	
نرخ تورم	-۲۲۳۱۹۸/۳۸۷	۸۰۱۹۳/۷۰۶	-۰/۲۸۵	-۲/۷۸۳	۰/۰۲۷	
نرخ ارز	۳۱۹/۴۲۹	۱۶۹/۵۶۹	۰/۳۲۳	۱/۸۸۴	۰/۱۰۲	
مقدار ثابت	۴۹۶۳۲۰۲۸/۸۴۴	۱۳۴۵۷۷۷۵/۵۲۷		۳/۹۸۴	۰/۰۰۵	
متوسط قیمت سالانه نفت سبک	-۷۳۷۳۳۲/۶۸۱	۲۱۶۶۷۶/۲۱۷	-۱۰/۸۳۷	-۲/۳۵۹	۰/۰۱۲	
متوسط قیمت سالانه نفت سنگین	۷۵۸۰۹۶/۶۸۸	۲۲۴۱۸۶/۴۴۱	۱۰/۶۷۵	۳/۳۸۲	۰/۰۱۲	AdjR ^۲ =۰/۹۴۳ R ^۲ =۰/۹۶۹ R=۰/۹۸۴
ضریب جینی	-۵۲۳۴۴۱۱۵/۳۳۷	۲۹۷۳۸۶۸۷/۱۱۸	-۰/۲۸۳	-۱/۷۶	۰/۱۲۲	
نرخ بهره بانکی	-۷۳۵۷۴/۰۳۲	۱۰۵۰۵۰/۸۵۵	-۰/۰۸۱	-۰/۷۰۰	۰/۵۰	
نرخ تورم	-۱۳۸۱۴/۵۵۸	۳۴۲۴۳/۲۷۶	-۰/۰۴۶	-۰/۰۴۰۳	۰/۶۹۹	
نرخ ارز	۲۲۰/۸۴۵	۷۲/۴۰۷	۰/۵۷۹	۲/۰۵	۰/۰۱۹	
مقدار ثابت	۱۱۴۹۴۹۰۲۸/۰۳۱	۲۹۵۱۵۹۵۵/۷۰۲		۳/۸۹۴	۰/۰۰۶	
قیمت نفت سبک	-۱۹۲۳۹۹۱/۸۲۵	۵۱۳۳۶۶/۵۸۱	-۷/۷۲۶	-۳/۷۴۸	۰/۰۰۷	
قیمت نفت سنگین	۲۱۲۳۳۴۶/۳۱۸	۵۳۱۱۶۰/۴۰۲	۸/۴۶۴	۳/۹۹۹	۰/۰۰۵	AdjR ^۲ =۰/۹۷۴ R ^۲ =۰/۹۸۶ R=۰/۹۹۳
ضریب جینی	-۱۳۷۱۱۸۸۶۱/۲۹۵	۷۰۴۵۹۲۷۰/۱۷۶	-۰/۱۹۴	-۱/۸۰۴	۰/۱۱۴	
نرخ بهره بانکی	-۴۷۶۴۴۰/۲۲۹	۲۴۸۸۹۴/۸۶۷	-۰/۱۴۹	-۱/۹۱۴	۰/۰۹۷	
نرخ تورم	-۲۳۷۰۱۲/۹۴۵	۸۱۱۳۱/۹۰۱	-۰/۲۲۲	-۲/۹۲۱	۰/۰۲۲	
نرخ ارز	۵۴۰/۲۷۵	۱۷۱/۵۵۳	۰/۴۰۱	۳/۱۴۹	۰/۰۱۶	

اردبیل

تبریز

شهرهای میانی

جدول ۱۰. یافته‌های مربوط به آزمون رگرسیون خطی شهرهای کوچک

متغیرهای پیش‌بین	B	SE	Beta	T	P	آماره
کازرون	مقدار ثابت	۹۸۱۹۴۲۰/۰۸۴	۸۵۹۱۴۸/۳۷۶		۱۱/۴۲۹	۰/۰۰۰
	متوسط قیمت	-۲۳۱۴۲/۱۱۵	۱۴۹۴۳/۰۳۹	-۳/۶۲۸	-۱/۵۴۹	۰/۱۶۵
	سالانه نفت سبک	۲۷۸۴۱/۲۰۷	۱۵۴۶۰/۹۸	۴/۳۳۱	۱/۸۰۱	۰/۱۱۵
	متوسط قیمت	-۱۶۵۱۲۲۷/۴۹۷	۲۰۵۰۹۲۳/۵۱۳	-۰/۰۹۹	-۰/۸۰۵	۰/۴۴۷
	سالانه نفت سنگین	-۶۴۱۳/۲۶۹	۷۲۴۴/۸۱۴	-۰/۰۷۸	-۰/۸۸۵	۰/۴۰۵
	ضریب جینی	-۵۶۰۲/۰۶۶	۲۳۶۱/۵۸۲	-۰/۲۰۵	-۲/۳۷۲	۰/۰۴۹
	نرخ بهره بانکی	۱۶/۷۱۶	۴/۹۹۴	۰/۴۸۴	۳/۳۴۷	۰/۰۱۲
بندر	مقدار ثابت	۳۰۵۹۲۲۰۶/۱۸۵	۵۴۰۵۴۸۲/۱۰۵		۵/۶۵۹	۰/۰۰۱
	متوسط قیمت	-۵۶۹۸۳۴/۵۳۴	۹۴۰۱۶/۷۳۸	-۱۴/۵۵۷	-۶/۰۶۱	۰/۰۰۱
	سالانه نفت سبک	۵۸۴۷۷۰/۹۴۳	۹۷۲۷۵/۴۵۶	۱۴/۸۳۳	۶/۰۱۱	۰/۰۰۱
	متوسط قیمت	-۴۶۲۴۱۳۴۸/۰۹۱	۱۲۹۰۳۷۴۳/۵۸۶	-۰/۴۵	-۳/۵۸۴	۰/۰۰۹
	سالانه نفت سنگین	-۹۰۹۱۹/۹۰۵	۴۵۵۸۲/۰۱۵	-۰/۱۸۱	-۱/۹۹۵	۰/۰۸۶
	ضریب جینی	-۲۰۳۶۳/۴۰۶	۱۴۸۵۸/۳۰۴	-۰/۱۲۱	-۱/۳۷۱	۰/۲۱۳
	نرخ بهره بانکی	۱۳۰/۷۵۶	۳۱/۴۱۸	۰/۶۱۷	۴/۱۶۲	۰/۰۰۴
شهرهای کوچک	مقدار ثابت	۴۰۴۱۱۶۲۶/۲۶۹	۵۵۶۱۹۱۲/۹۷۸		۷/۲۶۶	۰/۰۰۰
	متوسط قیمت	-۵۹۲۹۶۶/۶۴۸	۹۶۷۳۷/۵۱۶	-۱۳/۱۲۹	-۶/۱۳	۰/۰۰۰
	سالانه نفت سبک	۶۱۲۶۱۲/۱۵۱	۱۰۰۰۹۰/۵۴	۱۳/۴۵۹	۶/۱۲۱	۰/۰۰۰
	متوسط قیمت	-۴۷۸۹۲۵۷۵/۵۸۸	۱۳۲۷۷۱۶۸/۹۰۳	-۰/۴۰۴	-۳/۶۰۷	۰/۰۰۹
	سالانه نفت سنگین	-۹۷۳۳۳/۱۷۵	۴۶۹۰۱/۱۲۷	-۰/۱۶۸	-۲/۰۷۵	۰/۰۷۷
	ضریب جینی	-۲۵۹۶۵/۴۷۲	۱۵۲۸۸/۲۹۳	-۰/۱۳۴	-۱/۶۹۸	۰/۱۳۳
	نرخ بهره بانکی	۱۴۷/۴۷۱	۳۲/۳۲۷	۰/۶۰۳	۴/۵۶۲	۰/۰۰۳
نرخ تورم						
نرخ ارز						

جدول ۱۱. یافته‌های مربوط به تحلیل رگرسیون چندمتغیره خطی برای مجموع مساحت شهرهای مورد مطالعه

متغیرهای پیش‌بین	B	SE	Beta	T	P	آماره
مقدار ثابت	۵۴۱۹۴۱۳۰۵/۹۹۲	۱۵۷۲۶۹۶۳۰/۴۰۳		۳/۴۴۶	۰/۰۱۱	
متوسط قیمت سالانه نفت سبک	-۴۰۷۶۴۵۰/۸۶	۲۷۳۵۳۶۷/۰۴۲	-۷/۳۴۴	-۱/۴۹	۰/۱۸	
متوسط قیمت سالانه نفت سنگین	۴۳۴۱۲۸۸/۲۱۶	۲۸۳۰۱۷۷/۷۱۸	۷/۸۶۶	۱/۵۳۴	۰/۱۶۹	
ضریب جینی	-۶۸۰۹۹۶۸۹۰/۵۴۳	۳۷۵۴۲۷۵۶۵/۰۴۱	-۰/۴۷۳	-۱/۸۱۴	۰/۱۱۳	AdjR ^۲ =۰/۸۴۹ R ^۲ =۰/۹۱۹ R=۰/۹۵۸
نرخ بهره بانکی	-۵۱۶۵۰۱۰/۴۲۴	۱۳۲۶۱۸۴/۵۲۷	-۰/۷۳۵	-۳/۸۹۵	۰/۰۰۶	
نرخ تورم	-۳۱۹۴۱/۹۳۵	۴۳۲۲۹۴/۴۵۶	-۰/۰۱۴	-۰/۰۷۴	۰/۹۴۳	
نرخ ارز	۱۱۱۹/۶۱۷	۹۱۴/۰۸۴	۰/۳۷۸	۱/۲۲۵	۰/۲۶	

مجموع مساحت شهرهای مورد مطالعه

و بناب و تغییرات مجموع مساحت این دو شهر را به ترتیب در حدود ۹۶/۷، ۹۶/۵ و ۹۷/۲ درصد پیش بینی کند. در مورد شهر کازرون نرخ تورم و نرخ ارز رابطه معنی‌داری را با متغیر وابسته نشان می‌دهند. ولی در مورد شهر بناب همه متغیرهای پیش‌بینی‌کننده به جز نرخ تورم و نرخ بهره بانکی رابطه معنی‌داری را با متغیر وابسته دارند.

همان طوری که جدول نیز نشان می‌دهد همه متغیرهای پیش‌بینی‌کننده به صورت معنی‌داری می‌توانند تغییرات مساحت این دو شهر را پیش‌بینی کنند. جدول شماره ۱۱ تحلیل رگرسیونی صورت‌گرفته بین مجموع مساحت شهرهای مورد مطالعه با متغیرهای مستقل را نشان می‌دهد.

همان‌طور که جدول شماره نشان می‌دهد متغیرهای پیش‌بین با ضریب تعدیل ۰/۸۴۹ می‌توانند برآوردگر خوبی برای تغییرات مساحت

اردبیل و زنجان و مجموع مساحت این دو شهر می‌توان گفت که مدل به ترتیب ۹۵/۳، ۹۴/۳ و ۹۷/۴ درصد از تغییرات مساحت این شهرها را می‌تواند پیش‌بینی کند. از بین متغیرهای پیش‌بینی‌کننده برای شهر اردبیل متوسط قیمت سالانه نفت سنگین و نرخ تورم به صورت معنی‌داری می‌توانند میزان تغییرات مساحت این شهر را برآورد کنند. در مورد شهر زنجان نیز متغیرهای متوسط قیمت نفت سبک و سنگین و نرخ ارز رابطه معنی‌داری با تغییرات مساحت شهر دارد. بررسی یافته‌های مربوط به مجموع تغییرات مساحت مجموع دو شهر نشان می‌دهد که متوسط قیمت نفت سبک و سنگین، نرخ بهره بانکی، نرخ تورم و نرخ ارز به صورت معنی‌داری تغییرات مجموع مساحت دو شهر را برآورد می‌کنند.

بر طبق یافته‌های جدول شماره ۱۰ ضریب تعدیل به‌دست‌آمده از متغیرهای پیش‌بینی‌کننده در مدل می‌تواند به ترتیب تغییرات مساحت شهرهای کازرون

متغیرهای اقتصادی که شامل متغیرهای درآمدهای نفتی (متوسط قیمت سالانه نفت سبک و سنگین)، متغیرهای هزینه (نسبت درآمد خانوار شهری به روستایی، هزینه مسکن نسبت به هزینه کل خانوار روستایی، هزینه مسکن نسبت به هزینه کل خانوار شهری) و متغیرهای اقتصادی (نرخ تورم، نرخ بهره بانکی، نرخ ارز، ضریب جینی) متغیرهای مستقل تحقیق را تشکیل دادند. از طریق تحلیل ضریب همبستگی پیرسون میزان همبستگی هر کدام از متغیرهای مستقل با توسعه فیزیکی شهرها مورد بررسی قرار گرفت که نتایج این تحلیل حاکی از آن بود که میان توسعه فیزیکی شهرها و متغیرهای مربوط به هزینه، رابطه معنی داری وجود ندارد، اما سایر متغیرها رابطه معنی داری با توسعه فیزیکی شهرها داشتند و از میان آن‌ها بالاترین ضریب همبستگی را قیمت سالانه نفت سبک و سنگین به خود اختصاص داده است؛ بنابراین می توان گفت که بخشی از درآمدهای نفتی در بخش ساخت و ساز و مسکن سرمایه گذاری شدند و توسعه فیزیکی شهرها را سرعت بخشیدند. نرخ بهره بانکی، نرخ ارز و نرخ تورم هر کدام همبستگی مثبت و رابطه معنی داری را با افزایش مساحت شهرها دارند، اما ضریب جینی دارای همبستگی معکوس و منفی است که نشان دهنده این امر است که با کاهش شکاف و فاصله درآمدی میان اقشار مختلف، سرمایه گذاری در بخش ساخت و ساز مسکن افزایش می یابد. نتایج تحلیل رگرسیونی نیز نشان می دهد که در شهرهای بزرگ نرخ بهره بانکی و در شهرهای میانی قیمت نفت سنگین و سبک، نرخ بهره بانکی، نرخ ارز و نرخ تورم و در شهرهای کوچک تمامی متغیرهای پیش بینی کننده می توانند تغییرات مساحت در شهرها را پیش بینی کنند. نرخ بهره بانکی به صورت مشترک در تمامی گروه های شهری به عنوان متغیر

شهرهای مورد مطالعه باشند. از بین متغیرهای پیش بین برای شهرهای مورد مطالعه متغیر نرخ بهره بانکی ضریب بالایی از معنی داری را (۰/۰۰۶) نشان می دهد. مطلوبیت سرمایه گذاری افراد برای سرمایه گذاری در حوزه ساخت و ساز و ساختمان با نرخ بهره بانکی رابطه معنی داری دارد. در دوره های با نرخ بهره بانکی بالا، پس انداز سرمایه از قالب سرمایه های غیرمنقول مانند مسکن و مستغلات کم و سرمایه به شکل های منقول مثل سپرده گذاری در بانک درمی آید.

۴. بحث و نتیجه گیری

در کشورهایی که اقتصاد آن‌ها بر اقتصاد رانتهی و نفت متکی است و دارای ساختار برنامه ریزی متمرکز هستند همواره درآمدهایی از سوی حکومت مرکزی به سمت شهرها روانه می شود که این سرمایه می تواند در بخش های مختلفی سرمایه گذاری شود که یکی از این بخش ها سرمایه گذاری در ساختار فیزیکی شهرها مثل واحدهای مسکونی، بزرگراه و غیره است که هاروی^۳ از آن به عنوان چرخه دوم تولید در اقتصاد شهری یاد می کند. بدیهی است که سرمایه گذاری در ساختار فیزیکی شهرها موجب توسعه بیش از پیش شهرها می شود. تحقیق حاضر برای پاسخ گویی به این سؤال که توسعه فیزیکی شهرهای ایرانی تحت تأثیر کدام یک از متغیرهای اقتصادی صورت گرفته و چقدر تحت تأثیر درآمدهای نفتی بوده است رابطه بین توسعه فیزیکی شهرهای ایرانی و متغیرهای کلان اقتصادی را مورد بررسی قرار داد. مساحت و توسعه فیزیکی سه دسته از شهرهای بزرگ (تبریز و شیراز)، میانی (اردبیل و زنجان) و کوچک (بناب و کازرون) متغیرهای وابسته تحقیق را تشکیل دادند و

3. Harvey

حاضر نیز این امر را تأیید می‌کند که وابستگی به درآمدهای نفتی و غیره فضای رانتهی را ایجاد می‌کند که باعث انباشت سرمایه در زمین شهری می‌شود و این امر موجب می‌شود که صاحبان سرمایه تمایل زیادی به سرمایه‌گذاری در بخش زمین، خرید و ساخت‌وساز مسکن داشته باشند که در صورت عدم هدایت صحیح موجب توسعه ناموزون شهرها می‌شود. اما آنچه پژوهش حاضر را از پژوهش‌های مشابه متمایز می‌کند این است که توسعه فیزیکی شهرها را تنها از یک جنبه نظیر درآمدهای نفتی بررسی نکرده، بلکه تغییرات درآمدهای نفتی را در ارتباط با متغیرهای اقتصادی دیگری نظیر نرخ بهره بانکی، نرخ ارز و غیره در توسعه فیزیکی شهرها بررسی کرده که سبب شده دید جامع‌تری نسبت به موضوع مورد بحث ارائه کند.

۴-۱. دستاوردهای سیاسی تحقیق برای ایران (در حوزه برنامه‌ریزی شهری)

همان‌گونه که بیان شد مقاله حاضر نظریه دولت رانتیر را تأیید کرده است و به این نتیجه رسیده است که توسعه و گسترش شهرهای ایران حاصل درآمدهایی است که از سوی دولت به شهرها وارد می‌شود و در بخش ساخت‌وساز شهر انباشت می‌شود؛ بنابراین بین ورود سرمایه به شهر و توسعه فیزیکی و گاه بی‌روبه شهرها ارتباط مستقیم وجود دارد. با توجه به بررسی‌های صورت‌گرفته در یک دوره ۱۳ ساله، نکاتی که در ورود سرمایه به یک شهر در حوزه سیاست‌های شهری باید مورد توجه قرار گیرد شامل موارد زیر است:

۱. از نظر جمعیت و نیروی انسانی شهر: انباشت سرمایه تأثیر مستقیمی در تنظیم جمعیت شهری دارد؛ یعنی تا زمانی که در شهر سرمایه و به تبع

پیش‌بین برای تغییرات مساحت شهر است؛ بنابراین هرچه نرخ بهره بانکی در بانک‌های کشور افزایش یابد، بدیهی است که میزان سرمایه‌گذاری در ساختار فیزیکی شهر مثل ساخت‌وساز و مسکن کاهش می‌یابد؛ چراکه مردم تمایل دارند که سرمایه‌های خود را در بانک‌ها سپرده‌گذاری کنند و بدون ریسک، سود خود را دریافت کنند؛ بنابراین افزایش یا کاهش نرخ بهره بانکی از جمله عوامل اثرگذار بر عرصه توسعه فیزیکی شهرها محسوب می‌شود. در بررسی و مقایسه نتیجه پژوهش حاضر با سایر پژوهش‌هایی که در زمینه انباشت سرمایه و توسعه فیزیکی شهرها صورت گرفته می‌توان به خوبی مشاهده کرد که این پژوهش در بسیاری از نکات با نتایج پژوهش‌های دیگر هم‌راستاست و نتیجه آن‌ها را تأیید می‌کند و در بعضی موارد یافته‌های جدیدی را ارائه می‌دهد که در سایر پژوهش‌ها به آن‌ها اشاره نشده است؛ برای مثال در پژوهشی که توسط کاوالکانتی^۴ تحت عنوان «برنده شدن در قرعه کشی نفت: تأثیر استخراج منابع نفتی بر رشد» به این نتیجه رسیده که اکتشافات نفتی موجب افزایش شهرنشینی می‌شود و از سوی دیگر کارگران خدمات غیررسمی به فعالیت‌های بالاتر در خدمات رسمی نقل مکان می‌کنند و فاصله طبقاتی کاهش می‌یابد. همان‌گونه که نتیجه تحقیق حاضر نیز نشان داد افزایش درآمدهای نفتی از یکسو نه تنها موجب افزایش جمعیت شهرنشین شده، بلکه موجب کاهش ضریب جینی شده و فاصله و شکاف طبقاتی کاهش و ساخت‌وساز شهری افزایش یافته است. افزاینده در مقاله خود عواملی نظیر سوداگری مستغلات و کالایی‌سازی زمین و مسکن را از عوامل اصلی جذب شدن افراد به ساخت‌وساز شهری و توسعه ناموزون شهر می‌داند که نتیجه نهایی تحقیق

4. Cavalcanti

ساخت و ساز مسکن افزایش می یابد؛ بنابراین از جمله اولویت های دولت باید کاهش شکاف درآمدی در بین اقشار مختلف جامعه باشد.

۵. ایجاد اشتغال پایدار برای شهروندان: ورود سرمایه به شهر خودبده خود موجب ایجاد اشتغال می شود پس انباشت سرمایه در بخشی که این اشتغال تداوم پیدا کند و پایدار باشد امری بسیار مهم است، نتایج پژوهش نیز بیان می کند که بخش قابل توجهی از سرمایه وارد شده به شهرها در بخش ساخت و ساز شهری، به ویژه بخش مسکن انباشت شده است که تعداد کثیری از شغل ها به آن وابسته است، بدیهی است که راه سازی، نوسازی های شهری، تأمین مسکن برای جمعیت شهری و غیره از الزامات مدیریت شهری است، اما ایرادی که سرمایه گذاری در بخش های ساخت و ساز شهری دارد، این است که انباشت سرمایه زیاد و آن هم فقط برای یک دوره کوتاه مدت در بخش ساخت و ساز شهری باعث می شود که بعد از اتمام سرمایه و ساخت و سازها، صاحبان مشاغل مرتبط با آن ها نیز بیکار شوند؛ بنابراین بهتر است بخشی از سرمایه وارد شده به شهر، در قسمت فعالیت های تولیدی نظیر کارخانه ها، کارگاه ها و واحدهای تولیدی کوچک، بخش کشاورزی و باغات اطراف شهر، گردشگری و غیره انباشت شود تا نه تنها شهر را از نظر تولید کالاها و مایحتاج ضروری خود، قدری خودکفا کند بلکه برای شهروندان نیز بتواند اشتغال پایدار ایجاد کند.

۶. انباشت سرمایه در بخش مسکن: تأمین مسکن جمعیت شهری امری است که باید به صورت مداوم و در یک دوره بلندمدت پیگیری و برنامه ریزی شود؛ چراکه اگر به صورت فشرده و در یک دوره کوتاه مدت بخواهیم بخش عظیمی از سرمایه گذاری ها را در بخش مسکن شهری داشته باشیم، باعث می شود

آن خدمات، کار و غیره وجود داشته باشد، جمعیت شهری تمایلی به مهاجرت به شهرهای دیگر ندارد و گاه شهر مهاجرپذیر نیز هست، ولی وقتی سرمایه ای وجود نداشته باشد، شهر به تدریج مهاجرفرست می شود؛ بنابراین سرمایه وارد شده به شهرها باید در بخشی سرمایه گذاری شود که مولد باشد تا بتواند موجب تنظیم و تعادل جمعیت شهری شود.

۲. در شهرهای مورد مطالعه بین تغییرات نرخ ارز که نشانگر تغییر ارزش و قدرت پول ملی است با تغییر مساحت تک تک شهرها همبستگی مثبت و معنی دار وجود دارد. درحقیقت کاهش ارزش پول ملی، افراد را ترغیب به پس انداز سرمایه به صورت اموال غیرمنقول مثل زمین و مسکن می کند؛ بنابراین یکی از اهداف دولت ها باید تثبیت ارزش پولی ملی در بازه زمانی بلندمدت باشد.

۳. هرچه نرخ بهره بانکی در بانک های کشور افزایش یابد، بدیهی است که میزان سرمایه گذاری در ساختار فیزیکی شهر مثل ساخت و ساز و مسکن کاهش می یابد؛ چراکه مردم تمایل دارند که سرمایه های خود را در بانک ها سپرده گذاری کنند و بدون ریسک سود خود را دریافت کنند؛ بنابراین افزایش یا کاهش نرخ بهره بانکی از جمله عوامل اثرگذار بر عرصه توسعه فیزیکی شهرها محسوب می شود؛ بنابراین دولت با کاهش نرخ بهره بانکی می تواند حجم پول در گردش را کاهش داده و سرمایه گذاری بخش خصوصی را در فعالیت های مختلف تولیدی و اقتصادی به ارمغان بیاورد.

۴. طبق یافته ها ضریب جینی همبستگی معکوس و منفی با توسعه فیزیکی شهرها دارد که نشان دهنده این امر است که با کاهش شکاف و فاصله درآمدی میان اقشار مختلف، سرمایه گذاری در بخش

ملاحظات اخلاقی

پیروی از اصول اخلاق پژوهش

شرکت‌کنندگان از روند اجرای پژوهش آگاهی کامل داشته‌اند.

حامی مالی

این مقاله، پژوهش مستقل بوده و حامی مالی ندارد.

مشارکت نویسندگان

مفهوم‌سازی، مدیریت پروژه تأمین مالی: ایرج تیموری؛ تحقیق و بررسی، ویراستاری و نهایی‌سازی: ایرج تیموری، فریبا کوهی و رؤیا عابدینی.

تعارض منافع

بنابر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافع ندارد.

که بعد از اتمام سرمایه‌گذاری‌ها برای یک دوره کوتاه مدت قیمت مسکن دارای ثبات باشد و شهروندان توانایی تأمین مسکن را داشته باشند، اما بعد از آن چون دیگر در این بخش سرمایه‌گذاری صورت نمی‌گیرد، بخش مسکن شهری دچار رکود می‌شود که این امر خود موجب گرانی زمین، مسکن و مصالح ساختمانی نیز می‌شود که در این بین وجود بهره‌های بانکی زیاد و نیز نوسانات قیمت ارز و طلا عدم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و رکود و گرانی در این بخش را تشدید می‌کند؛ بنابراین بهتر است برنامه‌های تأمین مسکن به صورت بلندمدت و مداوم و هماهنگ با سیاست‌های پولی و بانکی باشد.

۷. انباشت سرمایه و توسعه ناموزون شهر: وقتی بخش قابل توجهی از سرمایه وارد شده به شهر وارد بخش مسکن شهری شود، بدیهی است که تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد شهری در اولویت قرار دارد و چون بخش قابل توجهی از قیمت تمام‌شده مسکن را قیمت زمین به خود اختصاص می‌دهد و چون زمین‌های داخل شهر قیمت بیشتری نسبت به زمین‌های اطراف دارند؛ بنابراین ترجیح داده می‌شود که پروژه‌های ایجاد مسکن اقشار کم‌درآمد در بخش‌های اطراف شهر یا شهرهای کوچک یا جدید پیرامون شهر مورد نظر اجرا شود که این امر موجب توسعه فیزیکی ناموزون شهرها می‌شود؛ در حالی که اگر در قالب یک برنامه بلندمدت برنامه تأمین مسکن را به صورت توسعه میان‌افزا در بافت‌های فرسوده و قدیمی شهر اجرا کنیم، نه تنها باعث نوسازی شهری می‌شود، بلکه توسعه شهر هم کنترل می‌شود.

منابع فارسی

- واحدیان‌بیگی، ل.، و پرنون، ز. (۱۳۹۱). اثر توسعه فیزیکی شهر تهران بر تغییر کاربری اراضی آن طی سال‌های ۱۳۵۲-۱۳۸۸. مقاله ارائه شده در: چهارمین همایش علمی سراسری دانشجویی جغرافیا، تهران، ایران، ۱۸-۱۹ اردیبهشت ۱۳۹۱.
- یزدانی، م. ح.، و پوراحمد ا. (۶۸۳۱). تاثیر مدرنیسم بر تحولات کالبدی شهرهای ایرانی- اسلامی، نمونه تبریز. تحقیقات جغرافیایی، ۱(۱)۲۲، ۹۲-۲۵.
- افراخته، ح. (۱۳۹۴). انباشت سرمایه و تشدید مخاطرات محیطی شهر- منطقه تهران. تحلیل فضایی مخاطرات محیطی، ۲(۴)، ۶۴-۴۷.
- افراخته، ح.، و حجی‌پور، م. (۱۳۹۳). انباشت سرمایه و اقتصاد فضا در ایران. فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۳(۱۰)، ۶۳-۴۳.
- امیری‌بشلی، م.، مجتبی‌زاده‌خانقاهی، ح.، زیاری، ی.، ع.، و نوری‌کرمانی، ع. (۸۹۳۱). متغیرهای اثرگذار در سیاست گذاری توسعه فیزیکی شهر ساری. جغرافیا، ۱۷(۶۱)، ۱۲۵-۱۳۹.
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران «حساب‌های ملی ایران و گزارش اقتصادی و ترانزنامه» سال‌های مختلف.
- تیموری، ا. (۱۳۹۴). وقوع بحران‌های سیاسی-اجتماعی و اثرات آن بر درآمد حاصل از گردشگری نمونه موردی: کشورهای ایران، ترکیه، مصر. فصلنامه علمی-پژوهشی برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۵(۲۰)، ۱-۱۴.
- خیرخواهان، ج.، و برادران‌شرکه، ح. ر. (۱۳۸۲). رونق نفتی و نرخ پس‌انداز در کشورهای اوپک. پژوهش‌های اقتصادی ایران، ۵(۱۶)، ۱۰۱-۱۳۲.
- درگاه ملی آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۹۵.
- راعی‌دهقی، م. (۱۳۸۶). بررسی جایگاه بخش نفت و گاز در اقتصاد سال‌های اخیر ایران. بررسی‌های بازرگانی، ۲۵(۴۸-۴۱).
- کاتوزیان، م. ع. (۱۳۸۴). تضاد دولت و ملت: نظریه تاریخ و سیاست در ایران [ع. ر. طیب، ترجمه فارسی]. چاپ ۳. تهران: نشر نی.
- مارکس، ک. (۱۳۸۸). سرمایه، نقدی بر اقتصاد سیاسی [ح. مرتضوی، ترجمه فارسی]. تهران: آگاه.
- مرادی، م. ع. (۱۳۸۹). تاثیر نفت بر نماگرهای اقتصاد کلان ایران: با تأکید بر مکانیزم‌های انتقال و آثار. پژوهش‌های اقتصادی، ۱۰(۲)، ۱۱۵-۱۴۰.
- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۷). سالنامه آماری کشور ۱۳۹۵. تهران: مرکز آمار ایران، دفتر ریاست روابط عمومی و همکاری‌های بین‌الملل.

References

- Afrakhteh, H. (2016). Capital accumulation and environmental disaster intensification in Tehran city-region. *Journal of Spatial Analysis Environmental Hazards*, 2(4), 47-64. [DOI:10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]
- Afrakhteh, H., & Hajjipour, M. (2015). [Capital accumulation and space economy in Iran (Persian)]. *Space Economics and Rural Development*, 3(10), 43-63. <http://serd.khu.ac.ir/article-1-2168-en.html>
- Amiri Boshla, M., Mojtabazadeh Khaneghahi, H., Ziari, Y. A., & Noori Kermani, A. (2019). [Analysis of effective variables in the process of policy-making for environmental (physical) development of Sari (Persian)]. *Geography*, 17(61), 125-39. <http://mag.iga.ir/fa/Article/8831>
- Cavalcanti, T., Da Mata, D., & Toscani, F. (2019). Winning the oil lottery: The impact of natural resource extraction on growth. *Journal of Economic Growth*, 24, 79-115. [DOI:10.1007/s10887-018-09161-z]
- Cavalcanti, T. V. V., Mohaddes, K., & Raissi, M. (2009). Growth, development and natural resources: New evidence using a heterogeneous panel analysis. *Cambridge Working Papers in Economics*, November. [DOI:10.17863/CAM.5313]
- Farzanegan, M. R. (2011). Oil revenue shocks and government spending behavior in Iran. *Energy Economics*, 33(6), 1055-69. [DOI:10.1016/j.eneco.2011.05.005]
- Katoozian, M. A. (2005). [State-national conflict: A theory of history and politics in Iran [A. R. Tayyeb, Persian Trans]. 3rd Ed. Tehran: Nashre Ney. <http://opac.nlai.ir/opac-prod/bibliographic/624606>
- Kheirkhahan, J., & Baradaran Shoraka, H. R. (2003). [Oil boom and saving rate in OPEC members (Persian)]. *Iranian Journal of Economic Research*, 5(16), 101-32. https://ijer.atu.ac.ir/article_3862.html
- Marx, K. (2009). *Capital, a critique of political economy* [H. Mortazavi, Persian Trans]. Tehran: Agah. <http://opac.nlai.ir/opac-prod/bibliographic/1078988>
- Moradi, M. A. (2010). [Oil resource management, economic growth and income distribution in Iran (Persian)]. *The Economic Research*, 10(2), 115-40. <http://ecor.modares.ac.ir/article-18-2882-en.html>
- Raei Dehaghi, M. (2007). [Investigating the position of oil and gas sector in Iran's economy in recent years (Persian)]. *Commercial Surveys*, (25), 41-8. <http://ensani.ir/fa/article/86822>
- Statistical Centre of Iran. (2018). [Statistical yearbook of the country 1395 (Persian)]. Tehran: Statistical Centre of Iran, Office of the Head, Public Relations and International Cooperation. <http://opac.nlai.ir/opac-prod/bibliographic/5178248>
- Teymori, E. (2016). [Occurrences of political-social crises and its effect on tourism revenue: The case study: Iran, Turkey & Egypt (Persian)]. *Journal of Regional Planning*, 5(20), 1-14. http://jzpm.miau.ac.ir/article_1695.html
- Vahedian Beyki, L., & Pornoon, Z. (2012). [The effect of physical development of Tehran on land use change during the years 1352-1388 (Persian)]. Paper presented at 4th Global Student Scientific Conference on Geography, Tehran, Iran, 7-8 May 2012. <https://civilica.com/doc/152344/>
- Yazdani, M. H., & Pourahmad, A. (2007). [The influence of modernism upon the physical transformation of Iranian-Islamic cities (Tabriz'as case study) (Persian)]. *Geographical Research*, 22(1), 29-52. <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=69678>