مجله اقتصادی
شماره‌های ۹ و ۱۰، آذر و دی ۱۳۹۵، صفحات ۸۱- ۵۳

جایگاه سرمایه‌های خصوصی در مدیریت اقتصاد پایدار شهری

سیدعلی واعظی

دانشجوی کارشناسی ارشد، مدیریت بازرگانی بین‌الملل (نویسنده مسئول)

VaeziA1@hotmail.com

مهدی جلیلی مهربانی

دانشجوی دکترا، برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد

JaliliMehrabani@gmail.com

فضای شهری، فضایی مرکب و پیچیده است. ابعاد و کارکردهای متعدد و گوناگون اجتماعی، اقتصادی، تاریخی، سیاسی، جغرافیایی و کالبدی شهر در تعاملی تنگاتنگ با یکدیگر، هویت و کارکرد کلی شهر را شکل می‌دهند. توسعه هماهنگ و یکپارچه شهری و توزیع مناسب زیرساخت‌های خدمات شهری به کلیه شهروندان، نیازمند حضور مدیران جهادی و دلسوزی است که به بهبود روش‌های تأمین سرمایه شهرها کمک نمایند. بدون شک در این میان مشارکت مردمی در بخش‌های اقتصادی یکی از تأثیرگذارترین و پایدارترین عملکردهای شهر به شمار می‌رود و بدون حضور سرمایه‌های خصوصی در توسعه و ارتقاء اقتصاد شهرها، نمی‌توان سایر مسائل شهری را به درستی تحلیل نمود. در این نوشتار تلاش شده است تا ابتدا مفهوم دقیق‌تری از هویت شهر و اقتصاد آن ذکر شود و سپس به بیان شیوه‌های تشویق پس‌انداز و افزایش سرمایه‌های خصوصی و عوامل مؤثر در هدایت آن‌ها به سمت طرح‌های سرمایه‌گذاری اشاره گردیده است. در پایان نیز نقش سرمایه‌های خصوصی در ایجاد تحول در مدیریت اقتصاد پایدار شهری را مورد کنکاش قرار داده‌ایم.

واژه‌های کلیدی: اقتصاد شهری، مدیریت اقتصاد، مشارکت مردمی، سرمایه‌های خصوصی، پس‌انداز

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

۱. مقدمه

علم اقتصاد شهری شاخه‌ای از اقتصاد خرد است که در آن ساختار فضایی شهر و مکان‌گزینی خانوارها و مؤسسات اقتصادی مطالعه می‌شود. اقتصاد شهری، اقتصاد و جغرافیا را به یکدیگر پیوند داده و به بررسی انتخاب‌های جغرافیایی یا مکانی خانوارهای حداکثر کننده مطلوبیت و بنگاه‌های حداکثر کننده سود می‌پردازد. ایفای نقش مناسب شهرداری‌ها در اقتصاد و مدیریت بهینه شهری نیازمند دسترسی به اطلاعات آماری مناسب است و از طرف دیگر به دلیل در دسترس نبودن اطلاعات منسجم از وضعیت اقتصادی مناطق شهری و شهرداری‌ها، نمی‌توان اظهار داشت برنامه‌ریزی در این خصوص در حد مطلوب انجام شود (جدیدی میاندشتی، ۱۳۸۳: ۲۱)

در این میان سرمایه‌های خصوصی و مشارکت مردمی نقش بی‌بدیلی در افزایش قدرت اقتصادی شهرها داشته، و برای رفع تنگناهای کمبود سرمایه‌گذاری اقتصاد مولد استفاده می‌شود و مدیریت شهری را از تسهیلات و منابع اعتباری خارجی تا حدود زیادی بی‌نیاز می‌کند. این به نوبه خود باعث عدم وابستگی و متحمل کمترین آسیب‌های اقتصادی برای تأمین مالی طرح‌های سرمایه‌گذاری می‌شود.

به‌طورکلی کشورهای در حال توسعه باید سعی نمایند در درجه اول برنامه‌های توسعه اقتصادی خود را با سرمایه‌های داخلی انجام دهند و سرمایه‌داران خصوصی داخلی و دولت‌ها به کمک یکدیگر، مدیریت اقتصاد شهری و کشور را به انجام رسانند. آموزه‌های اسلامی ما نیز، خواهان اقتصادی قوام بخش، سالم و عدالت‌محور و مبتنی بر توانمندی‌های داخلی جامعه اسلامی است تا بتواند جامعه اسلامی را در برابر دشمنان و فشارهای آنان حفظ کرده و در برابر تنگناهای اقتصادی که به جامعه تحمیل می‌شود، مقاوم باقی بماند و به رشد و شکوفایی خود ادامه دهد.

در مدیریت اقتصاد شهری بهتر است ابتدا به سؤالات ذیل پاسخ دهیم تا سپس بتوانیم زمینه سرمایه‌گذاری خصوصی و ارتباط آن با مدیریت شهری را دریابیم. تعاریف و مفاهیم اساسی شهر چیست و ویژگی‌های برجسته شهری کدام‌اند؟ علل پیدایش و رشد اقتصادی شهرها چیست؟ چگونه می‌توان مردم را به پس‌انداز تشویق نمود و سپس آن‌ها را ترغیب به سرمایه‌گذاری و مشارکت در طرح‌های اقتصادی و افزایش سرمایه خویشتن واداشت؟

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

۲. تعاریف و مفاهیم اساسی شهر و اقتصاد شهری

برای تعریف شهر باید از پنج زاویه و موضوع کلیدی آن را تعریف کرد (Larry, 2000, 154): جمعیت، اساس اقتصادی، سازمان سیاسی، فرهنگ و چشم‌انداز. از نظر تعداد جمعیت، کشورهای مختلف تعاریف گوناگونی از شهر دارند اما تعریف جمعیتی مناسب‌تر از شهر آن است که جمعیت آن باید برای زمان و مکان مورد بحث در حد بالایی باشد؛ بنابراین می‌توان انتظار داشت که تعاریف شهر در ایران، یونان باستان و چین امروزی تفاوت چشمگیری داشته باشند.

با توجه به ابعاد مختلف شهر و دیدگاه‌های متفاوت که هر کدام روی جنبه خاصی از آن تمرکز می‌کنند، شاید ارائه تعریفی جامع از سکونتگاه شهری که مورد قبول همه متخصصان رشته‌های مختلف باشد، بسیار مشکل است. با این وجود کوشش‌های زیادی از سوی صاحب‌نظران برای ارائه تعریف یا توضیح و بیان ویژگی‌های شهر صورت گرفته است که تا حد زیادی ابعاد مختلف این پدیده را برای ما روشن می‌سازد.

از بعد اقتصادی، شهر جایی است که در آن فعالیت‌های متنوع اقتصادی، عمدتاً غیرکشاورزی مانند بازرگانی، صنعت و خدمات انجام می‌گیرد.

از جنبه سیاسی، شهر مکانی است که یک قدرت سیاسی یا دولت محلی در آن مستقر شده و مسئولیت اداره امور داخلی شهر و نیز کنترل حوزه پیرامون آن را بر عهده دارد.

بعد دیگر شهر، جنبه فرهنگی است. در دنیای امروز شهر به عنوان کانون فرهنگ، به شدت تحت تأثیر رسانه‌های جمعی به‌ویژه شبکه‌های ارتباطی الکترونیکی قرار دارد. امروزه نیز در اکثر نقاط جهان تقریباً تمام نهادهای فرهنگی از جمله دانشگاه‌ها، سالن‌های نمایش، موزه‌ها و کتابخانه‌های اصلی در کلان‌شهرها واقع شده‌اند.

از نظر چشم‌انداز، در مقابل روستا که با مناظر طبیعی شناخته می‌شود، شهر جایی است که تمدن در چشم‌انداز آن مشهود است. چشم‌اندازهای انسانی از کارخانجات و ساختمان‌های معمولی گرفته تا آسمان خراش‌ها و بناهای سمبلیک مثل برج میلاد تهران و میدان نقش جهان اصفهان در ایران، کاخ کرملین روسیه، برج ایفل فرانسه، تاج محل هندوستان و صخره‌های روشه لبنان.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

برای یک اقتصاددان شهری، ناحیه‌ای جغرافیایی به عنوان شهر شناخته می‌شود که در برگیرنده تعداد زیادی از مردم در ناحیه نسبتاً کوچک باشد. به عبارت دیگر ناحیه شهری، ناحیه‌ای با تراکم نسبتاً بالایی از جمعیت است.

اقتصاد شهری یکی از جدیدترین رشته‌های تخصصی اقتصاد است. این شاخه از اقتصاد ریشه در تئوری‌های مکانی وان تونن[1]، کریستالر[2]، و لوش[3] دارد که فرآیند تحلیل‌های اقتصاد فضایی را آغاز کردند. اما شالوده اقتصاد شهری توسط دو گروه از محققین در آمریکا در اواخر دهه ۱۹۵۰ شهرت یافت. یک گروه جانشینان «هیگ» بودند که در ۳۰ سال پیش روی اقتصاد منطقه شهری متروپلیتن نیویورک کار کرده بودند. آثار آنان در مطالعه رایموند ورنونز[4] تحت عنوان متروپلیس در سال۱۹۸۵ خلاصه شد که روی مکان‌یابی فعالیت‌ها در ناحیه شهری تأکید داشت.

هر شهر دارای روابط اجتماعی و اقتصادی مخصوص به خود است و ارائه تعریفی جامع از اقتصاد شهری، همچون اکثر شاخه‌های علمی به ویژه شاخه‌های علوم انسانی کار دشواری است. برای ارائه یک تعریف جامع از اقتصاد شهری، سه مشکل عمده وجود دارد:

اولین و احتمالاً مشکل‌ترین آن‌ها، این است که مطالعه اقتصاد شهری در یک زمینه خالص اقتصادی باید بر اساس یک ادراک کامل از چشم‌انداز تاریخی، سیاسی، جامعه‌شناسی، برنامه‌ریزی و جغرافیایی از فعالیت‌های شهری باشد. دومین مشکل از آنجا ناشی می‌شود که شهرها در یک نظام اقتصادی بزرگ‌تر قرار داشته و به طور گسترده تحت تأثیر اقتصاد ملی و حتی جهانی نیز هستند. در نتیجه بسیاری از مسائل شهری را نمی‌توان در یک واحد جداگانه بررسی کرد، بلکه باید وابستگی و پیوستگی اقتصاد شهری را با نظام‌های اقتصادی فراگیرتر ملی و جهانی نیز مورد توجه قرار داد. بالاخره سومین مشکل به تعریف دقیق مرزهای فیزیکی اقتصاد شهری مربوط می‌شود. اگرچه اقتصاد شهری تقریباً به وسیله تمرکز و تخصصی شدن تولید، ثروت و تکنولوژی در یک ناحیه مشخص می‌گردد، اما تعریف دقیق حدود جغرافیایی تمرکز شهری کار آسانی نیست (باتن[5]، ۱۹۷۶).

1. Johann Heinrich von Thünen
2. Walter Christaller
3. August Lösch
4. Raymond Vernon's
5. Kenneth Button

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

با این وجود می‌توان گفت که اقتصاد شهری یکی از رشته‌های تخصصی اقتصاد است که در آن اقتصاددانان با استفاده از ابزارهای اقتصادی، مسائل و مشکلات یک منطقه شهری را مورد بررسی و ارزیابی قرار می‌دهند.

در اقتصاد شهری سعی می‌شود که مسائل مربوط به تخصیص عوامل تولید و توزیع درآمد واقعی در داخل و بین مناطق شهری، به طور عملی توضیح داده شود. به عبارت دیگر چگونگی تولید و توزیع کالا و خدمات نه تنها در داخل یک شهر، بلکه بین شهرها بررسی می‌شوند. بنابراین اقتصاد شهری و اقتصاد منطقه‌ای با هم پیوند خورده و در بسیاری از مطالعات، این دو شاخه علمی به صورت ترکیبی و تحت عنوان اقتصاد شهری و منطقه‌ای مورد بررسی قرار گرفته است.

موضوعات اصلی اقتصاد شهری را می‌توان در شش موضوع دسته‌بندی کرد:

۱. نیروهای بازار در توسعه شهرها

۲. کاربری زمین در داخل شهرها

۳. حمل و نقل شهری

۴. مشکلات و مسائل شهری و سیاست عمومی

۵. مسکن و سیاست عمومی

۶. هزینه‌ها و مالیات‌های دولت محلی (ا. سولیوان، ۱۳۸۶: ۲۲)

وجه تمایز عمده اقتصاد شهری با سایر شاخه‌های علم اقتصاد در این است که سایر شاخه‌های اقتصاد به‌ویژه اقتصاد کلان، جنبه‌های فضایی را در نظر نمی‌گیرند، در حالی که اقتصاد شهری نه تنها روی جنبه‌های فضایی، به‌ویژه مکان‌یابی بنگاه‌های اقتصادی تمرکز می‌کند، بلکه شهرها را به عنوان مراکز فعالیت‌های اقتصادی محسوب می‌کند.

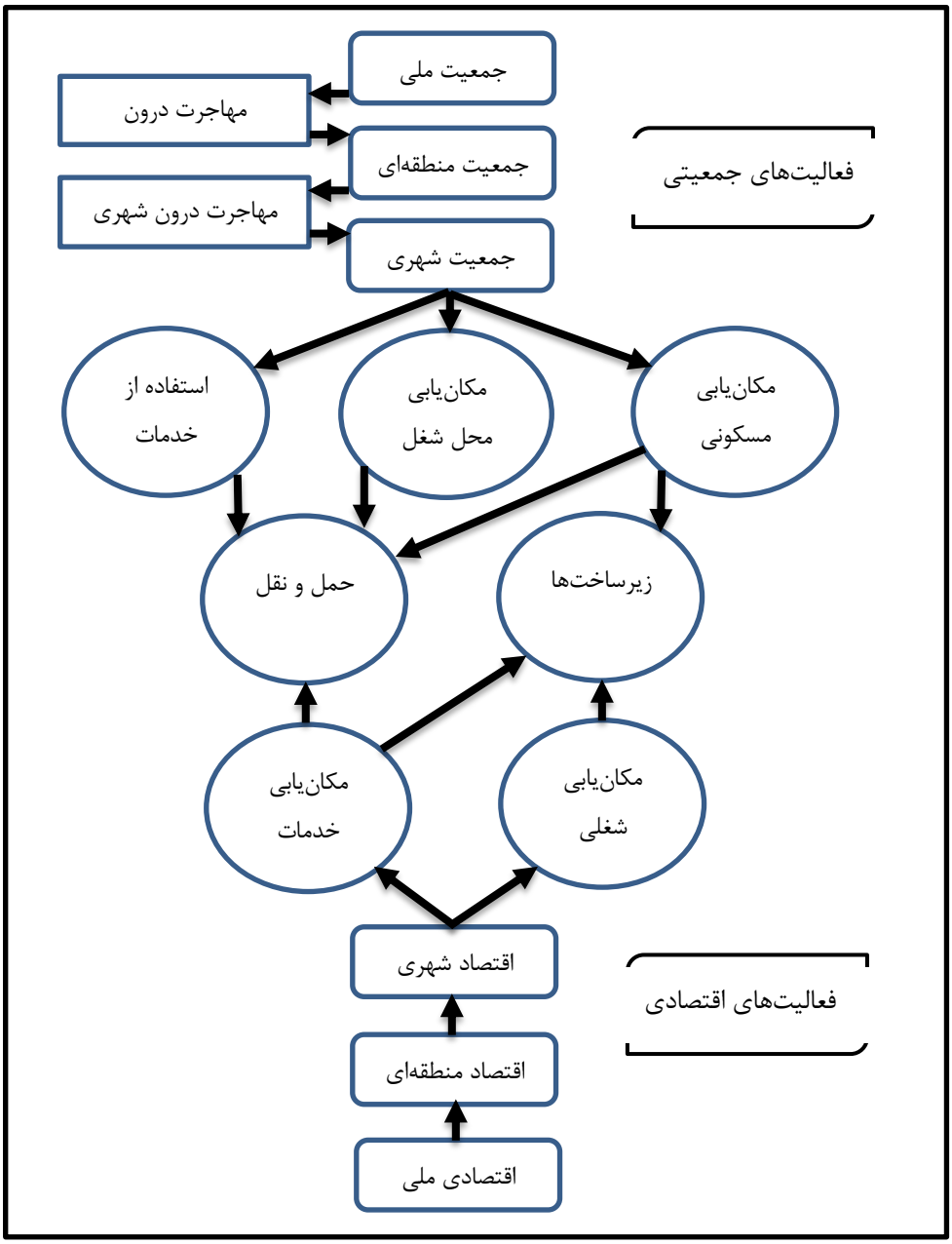
توسعه پایدار به طور کل و توسعه پایدار شهری به طور اخص، فقط حفظ اکوسیستم‌ها و توزیع متعادل منابع نیست، بلکه از نظر ما دستیابی به آن نیازمند مبنای فکری بومی شده و متناسب با شرایط اجتماعی - اقتصادی و جغرافیای سرزمینی است. با توجه به اینکه وسیع‌ترین شکل روابط اجتماعی، کنش‌های اقتصادی(اسلیتر و تونکیس، ۱۳۸۶) است. بنابراین تنظیم روابط اقتصادی و مبادله مبتنی بر اندیشه‌ای بومی‌شده، می‌تواند دستیابی به توسعه پایدار را تسهیل کند (پیری، ۱۳۹۲).

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

ساخت مدل‌های اقتصادی که بتواند روابط اقتصادی موجود در شهرهای کشورهای در حال توسعه را بیان کند، مشکل‌تر از مدل‌سازی برای شهرهای کشورهای پیشرفته صنعتی است؛ چرا که پدیده شهر و توسعه شهری در کشورهای در حال توسعه از نظر زمانی، تعداد جمعیت، سطح تکنولوژی به‌ویژه در زمینه حمل و نقل و نسبت عوامل تولید و نقش دولت در مسائل شهری، تفاوت‌هایی با مسائل مشابه در شهرهای کشورهای توسعه یافته دارند. (رفیعی، ۱۳۶۹: ۶-۲)

در بررسی اساس اقتصاد شهری، اقتصاددانان باید قادر به تبیین و توضیح وجود، ویژگی و عملکرد سیستم شهری به عنوان یک کل و یک منطقه شهری ویژه باشند. عناصر اصلی یک سیستم شهری و منطقه‌ای عبارتند از فعالیت‌های اقتصادی و فعالیت‌های جمعیتی. فرآیند تأثیرات متقابل این عناصر در نظام شهری و منطقه‌ای در نمودار ذیل نشان داده شده است.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]



نمودار ۱. فرآیند عناصر اصلی (جمعیتی و اقتصادی) در یک نظام شهری و منطقه‌ای

۳. نگرشی بر سرمایه و سرمایه‌گذاری

سرمایه از عناصر مهم تولید در اقتصاد و متشکل از مالی است که از آن منفعتی حاصل می‌شود و اغلب آن را بر حسب پول بیان می‌کنند. مفهوم سرمایه به کالاهای سرمایه‌ای اطلاق می‌شود که

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

نوع متفاوتی از عامل تولید است (قنادان، ۱۳۸۶). در حقیقت عامل سوم تولید، سرمایه است. برای اولین بار آدام اسمیت[1] در علم اقتصاد متوجه اهمیت سرمایه در تولید شد. قبل از ان فیزیوکرات‌ها[2] و مخصوصاً تورگو[3] سرمایه را فقط وام نقدی می‌دانستند. از نظر اقتصادی سرمایه به کلیه مواد و اشیائی که انسان برای مصرف فوری و رفع حوائج ضروری خود استعمال نمی‌نماید، بلکه برای تولید ثروت‌های جدید به کار میبرد، اطلاع می‌شود (پورهمایون، ۱۳۴۸). به نظر ریکاردو[4] پدر نظری علم اقتصاد کلاسیک و مالتوس[5]، سرمایه محصول کار است. برخی دیگر معتقدند سرمایه عبارت است از مجموع کالاهای تولید شده، که فوراً مصرف نمی‌شود بلکه به خاطر افزایش تولید و با هدف رفع نیازها در آینده به کار می‌رود.

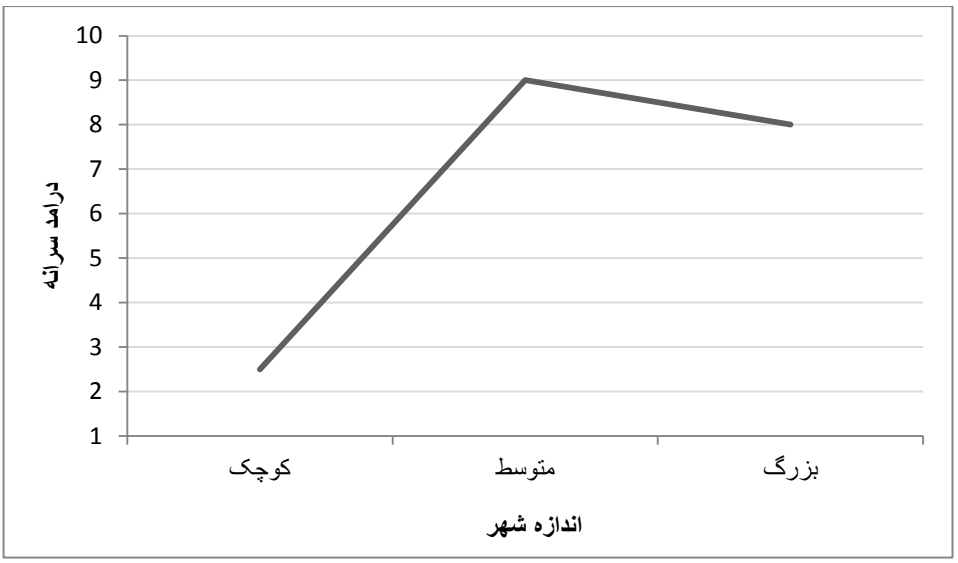
در تحلیل‌های اقتصادی مربوط به درآمد ملی، سرمایه‌گذاری به معنی ارزش آن بخش از تولید اقتصاد است که مصرف نمی‌شود. سرمایه‌گذاری یک متغیر جاری است، در حالی که سرمایه یک متغیر ثابت می‌باشد. در حقیقت، سرمایه‌گذاری ایجاد و احداث زمینه‌های تولیدی یا تجهیزات سرمایه‌ای است. فرض اساسی در سرمایه‌گذاری این است که سرمایه عیناً باقی مانده و منافعی از آن عاید می‌شود. به عبارتی دیگر سرمایه‌گذاری شکل خودافزایی به خود می‌گیرد. به نظر کینز[6] افزایش افزایش سرمایه‌گذاری در شرایطی است که تأثیر نهایی سرمایه، بیش‌تر از نرخ بهره‌ای باشد که کارفرمایان باید بپردازند. در حالت برابری تأثیر نهایی سرمایه و نرخ بهره، سرمایه‌گذاری متوقف می‌شود.

بخشی از درآمد سرانه افراد جامعه که مشغول کسب و کار هستند، فوراً هزینه نمی‌گردد و به صورت پس‌انداز باقی می‌ماند و کسب و کار نیز از یک طرف مربوط به اندازه شهر و افزایش جمعیت کشور است. اما در خصوص جنبه‌های اقتصادی اندازه و شکل شهر، این سؤال اساسی مطرح می‌شود که چه رابطه‌ای بین اندازه شهر و هزینه‌ها و منافع ناشی از آن وجود دارد؟ از نظر تیسدل[7] (۱۹۷۵) اگر منابع موجود در یک شهر را کل دارایی‌های آن فرض کنیم، درآمد سرانه

1. Adam Smith
2. Physiocracy
3. Anne Robert Jacques, baron de l'Aulne Turgot
4. David Ricardo
5. Thomas Robert Malthus
6. Keynes
7. Tisdel

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

ساکنان آن با بزرگ‌تر شدن مقیاس شهر بیش‌تر می‌شود. رابطه بین درآمد سرانه و اندازه شهر، به رابطه میان صرفه‌جویی ناشی از مقیاس و اندازه شهر مربوط می‌شود. در نمودار ذیل این رابطه بررسی و نشان داده شده است.



نمودار ۲. رابطه درآمد سرانه و اندازه شهر

در شهرها به دلیل مسئله انباشت سرمایه[1] در بخش صنعتی (صنایع نوع دوم به عنوان بخش کارخانه‌ای و صنایع نوع سوم به عنوان بخش خدمات)، نرخ رشد تولید بستگی شدیدی به نرخ رشد سرمایه دارد. همراهی رشد سرمایه در کنار بهره‌وری بالاتر عوامل تولید در شهرها بر اساس تئوری‌های دوگانگی، باعث تشدید و تقویت رشد اقتصادی در شهرها خواهد شد. در مطالعه ایواتا، خان و مورائو با استفاده از وضعیت ۹ کشور در حال توسعه جنوب شرق آسیا، نشان داده شده است که نرخ‌های رشد تولید وابستگی شدیدی به تراکم سرمایه داشته و با توجه به تحقق نرخ‌های رشد صنعتی در شهرها می‌توان تأثیر گسترده نرخ رشد سرمایه و تشکیل انباشت سرمایه را روی شاخص‌های رشد شهری نشان داد (شاکریان، ۱۳۹۱).

1. Capital Accumulation

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

٤. تشویق پس‌انداز و افزایش سرمایه‌های خصوصی

افزایش پس‌انداز و درآمد ملی و در نتیجه افزایش سرمایه و سرمایه‌گذاری در کارهای تولیدی در دنیای امروز یکی از عوامل مهم توسعه اقتصادی و پیشرفت کشورها است. کشورهایی که امروزه کشورهای مترقی نامیده می‌شوند میزان درآمد ملی و سرمایه‌گذاری آن‌ها مسلماً بیش از کشورهایی است که کمتر پیشرفت کرده‌اند. البته سرمایه تنها عامل توسعه و ترقی یک کشور نیست و عوامل دیگری مانند جمعیت و متخصصین و تشکیلات و تعلیمات و وضع اقتصادی و اجتماعی نیز نقش مهمی را بازی می‌کنند، ولی بدون شک عامل سرمایه از عوامل اصلی و مهم است. بعضی از علمای اقتصاد معتقدند که اگر افراد لایق در کشوری مصدر کارها باشند خود آن‌ها قادر به تهیه سرمایه خواهند بود و این عامل مهم‌ترین عامل توسعه در یک کشور است. ولی این نظر در صورتی صحیح است که سرمایه لازم در داخل یا خارج از کشور موجود باشد و این افراد البته می‌توانند سرمایه‌ها را به نحو احسن به کار بیاندازند و حداکثر استفاده را از آن‌ها بکنند، اما در عین حال که وجود آن‌ها از عوامل مؤثر پیشرفت اقتصادی است، قدرت و لیاقت آن‌ها بدون سرمایه کافی نمی‌تواند کاملاً مفید و مؤثر واقع شود. بنابراین می‌توان گفت که وجود سرمایه به خودی خود تمام مشکلات توسعه اقتصادی را حل نمی‌کند ولی عدم وجود یا عدم افزایش آن به میزان کافی، مسلماً رشد اقتصادی کشور را محدود خواهد کرد.

بهترین تعریفی که از پس‌انداز شده عبارت است از: تفاوت بین درآمد و مخارج اعم از فرد یا شرکت و یا کشور. بدیهی است از نظر اقتصادی موقعی کلمه پس‌انداز به این اضافه درآمد اطلاق می‌شود که در کارهای مولد ثروت سرمایه‌گذاری شده و درآمد جدیدی از آن بدست آید (خسروپور، ۱۳۴۲).

«ویلیام مانیک[1]»، استاد بانکداری و امور مالی در دانشگاه «کیس وسترن رزرو» اوهایو می‌گوید: پس‌اندازکنندگان موفق، به محض شروع شغل نیمه‌وقت یا تمام‌وقت، شروع به پس‌انداز بخشی از درآمد خود می‌کنند. این مسأله به پس‌اندازهای آن‌ها زمان کافی برای رشد می‌دهد و آن‌ها از سود پول‌هایشان

1. Dr. William Mahnic, Associate Professor, Banking and Finance - Case Western Reserve University

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

منتفع می‌شوند. شاید این توصیه برای وقتی که در شرف بازنشستگی هستید و حساب پس‌اندازتان خالی است، بی‌معنا باشد اما هیچ‌وقت برای شروع پس‌انداز دیر نیست (دنیای اقتصاد، ۱۳۹۵).

«جان تورونتون»، استاد حسابداری در دانشگاه «آزوسا» که دارای مدرک دکترای حسابداری است می‌گوید: من تجربه زیادی از زندگی زیر خط فقر دارم و همین‌طور توصیه‌هایی به فقیرترینِ فقرا یعنی دانشجویان دارم. وی می‌گوید: من و همسرم سفری ۲۵۰ روزه به هاوایی داشتیم اما هرروز از پرداخت هزینه ناهار صرف‌نظر کردیم و درعوض بجای پرداخت روزی پنج دلار برای هزینه ناهار، خودمان آن را با تنها هزینه یک دلار آماده می‌کردیم. بدین‌ترتیب طی اقامت ۲۵۰ روزه خود در هاوایی روزی چهار دلار، و در مجموع ۱۰۰۰ دلار پس‌انداز کردیم.

جان مینارد کینز[1]، اقتصاددان معروف انگلیسی می‌نویسد: «هر قدر درآمد افراد اضافه شود مخارج هم تدریجاً اضافه می‌شود ولی نه به سرعت درآمد. بنابراین غالباً اضافه درآمدی برای افراد باقی می‌ماند که پس‌انداز خواهد شد. از طرف دیگر درآمد و فعالیت اضافه نمی‌شود مگر در نتیجه سرمایه‌گذاری پس‌انداز در کارهای جدید و سرمایه‌گذاری نیز نمی‌تواند افزوده شود مگر آنکه مصرف افزایش یابد؛ زیرا در غیر این‌صورت تقاضای کافی برای اضافه محصول نخواهد بود. سرمایه‌داران در صورتی سرمایه خود را در کارهای تولیدی جدید مصرف می‌کنند که درآمد حاصل از آن زیادتر از نرخ تنزیل عادی باشد و هر قدر سعی شود نرخ تنزیل پایین‌تر نگاه داشته شود سرمایه‌گذاری در کارهای تولیدی بیش‌تر خواهد شد.» معمولاً تناسب ثابت و معینی بین درآمد ملی و پس‌انداز عمومی موجود نیست و در کشورهای مختلف میزان پس‌انداز بین ۱۵ تا ۳۵ درصد درآمدملی آمارگیری شده است که از این مبلغ به طور متوسط در حدود یک سوم آن سرمایه‌گذاری می‌شود. مهم‌ترین دلایل برای پس‌انداز کردن افراد و مؤسسات عبارتست از:

- برای افراد: تأمین هزینه‌های غیر مترقبه، تأمین درآمد کافی جهت بالابردن سطح زندگی مانند تحصیل فرزندان و هزینه خانواده و خرید مسکن، توسعه کسب و تجارت.
- برای مؤسسات: تهیه سرمایه اضافی برای تحصیل درآمد بیش‌تر، تهیه وجوه نقد برای تأمین تعهدات و احتیاجات غیرمترقبه، ذخیره کافی برای تقویت بنیه مالی و جلب اعتماد عمومی.

1. John Maynard Keynes

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

جالب است بدانیم که سازمان ملل در یکی از گزارشات اقتصادی مربوط به آسیا و به ویژه شرق آسیا[1] در مورد عوامل مربوط به صنعتی کردن کشورهای در حال توسعه می‌نویسد: «در صورتی که عوامل لازم برای سرمایه‌گذاری موجود باشد و محیط اقتصادی نیز چندان نامساعد نباشد بعضی اوقات باعث تعجب خواهد شد که در کشورهای در حال توسعه چطور سرمایه‌های خصوصی ظرف مدت کمی به تقاضاهای شرکت‌ها و مؤسسات سرمایه‌گذاری پاسخ می‌دهند، مثلاً در هندوستان پس از آنکه سرمایه‌دار معروف تاتا (Tata) از گرفتن یک میلیون و ششصد و سی هزار پوند قرضه از انگلستان برای تأسیس کارخانه فولادسازی مأیوس شد، در مدت سه هفته تمام سرمایه لازم را در خود هندوستان بدست آورد».

سرمایه‌گذاری در هر کشوری پس از مالکیت خصوصی دارای بیش‌ترین اهمیت است. سرمایه‌گذاری از یک سو اشتغال‌زا است و از سوی دیگر موجب افزایش تولید و عرضه کالاها می‌شود و بدین‌وسیله از هدر رفت منابع و همچنین افزایش قیمت‌ها جلوگیری می‌کند. این مسأله، ضمن کاستن از ضرورت افزایش مداوم یارانه‌ها، امکان صادرات بیش‌تر و بهبود تراز پرداخت را فراهم می‌نماید.

به اعتقاد برخی صاحب‌نظران، سرمایه‌گذاری خارجی از مهم‌ترین پدیده‌های اقتصادی سده حاضر است. سرمایه خارجی به منزله تزریق بیرونی به اقتصاد داخلی است و از این بابت به علت وجود عامل تکاثری در اقتصاد، چندین بار بیش‌تر از اصل سرمایه وارداتی می‌تواند اثر مثبت بر متغیرهای ذکر شده بگذارد. مزایای زیر را می‌توان برای سرمایه‌گذاری خارجی بیان کرد (سیدمجتبی امامی، ۱۳۸۶):

- امکان انتقال تکنولوژی پیشرفته
- اشتغال‌زایی کارا
- بین‌المللی شدن اقتصاد کشور
- افزایش صادرات و منابع مالی
- جذب واردات با هزینه‌های کمتر
- معرفی روش‌های مدیریت و تولید نوین

1. Economic Survey of asia and the far east U.N. 1955

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

- مشارکت در ابداع و خلاقیت در فرآیند تولید
- افزایش کیفیت کالاهای تولیدی
- توسعه متوازن سیاسی ـ اقتصادی و...

اما در عین حال در خصوص سرمایه یا وام خارجی نکاتی مورد توجه است که صرفه و صلاح اقتصاد هر کشوری حکم می‌کند با احتیاط بیش‌تری به این سمت متمایل شوند:

- سرمایه یا وام خارجی نمی‌تواند تمام احتیاجات عمرانی یک کشور را تأمین کند و غالباً سرمایه‌گذاران خارجی یا بانک‌های سایر کشورها، تحت شرایط و محیط مخصوصی به کشورهای در حال توسعه خواهند رفت.
- از نظر مصالح اقتصادی و سیاسی کشور نباید بیش از میزان معین که مورد لزوم قطعی کشوری است سرمایه خارجی در آن بکار افتد.
- وام‌های کشورهای خارجی و مؤسسات بین‌المللی باید دیر یا زود پرداخت شوند و غالباً در موقع پرداخت بار سنگینی بر دوش اقتصاد کشور خواهند بود.
- ممکن است سرمایه‌داران خارجی یا کشورهای وام‌دهنده شرایط اقتصادی و سیاسی سنگینی به کشورهای وام‌گیرنده تحمیل کنند که مخالف مصالح اقتصادی و سیاسی آن‌ها باشند و به‌طوری‌که در زبان انگلیسی مصطلح است غالباً ریسمانی به گردن آن‌ها متصل شده است.

به‌طورکلی کشورهای در حال توسعه باید سعی نمایند در درجه اول برنامه‌های توسعه اقتصادی خود را با سرمایه‌های داخلی انجام دهند و سرمایه‌داران خصوصی داخلی و دولت‌ها به کمک یکدیگر، مدیریت اقتصاد شهری و کشور را با انجام رسانند.

آموزه‌های اسلامی ما نیز خواهان اقتصادی قوام بخش، سالم و عدالت محور و مبتنی برتوانمندی‌های داخلی جامعه اسلامی است تا بتواند جامعه اسلامی را در برابر دشمنان و فشارهای آنان حفظ کرده و در برابر تنگناهای اقتصادی که به جامعه تحمیل می‌شود، مقاوم باقی بماند و به‌رشد و شکوفایی خود ادامه دهد. لذا تمامی افراد و جامعه را به مدیریت صحیح اقتصادی و تحقق اصول اقتصاد سالم تشویق می‌کنند. امیرالمومنین علی(ع) بهترین اقتصاد و زندگی سالم اقتصادی که آسایش انسان را تأمین می‌کند، اقتصاد مبتنی بر قناعت تعریف می‌کند و می‌فرماید: «اطیب العیش القناعه؛ خوش‌ترین زندگی، زندگی با قناعت است» (رسولی محلاتی، ۱۳۷۸).

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

خداوند متعال نیز در قرآن کریم در همین زمینه اموری چون کار و تلاش (هـود ۶۱، نحـل ۱۴)، مالکیت‌های چندگانه خصوصی، مشارکتی و تعاونی و عمـومی (بقـره ۱۸۸، نسـاء ۲۹، انفـال ۱ و ۴۱، حشر ۷)، ممنوعیت خارج کردن نقدینگی از جریان اجتماعی در جهـت اسـتفاده عمـوم (توبـه ۳۴) و اعتدال در مصرف (انعام ۱۴۱، اعـراف ۳۱، اسـراء ۲۶، فرقـان ۶۷) را دارای نقـش کلیـدی و اساسـی می‌داند و به عنوان اصول اقتصادی اسلامی مطرح می‌نماید.

۵. عوامل مؤثر در هدایت سرمایه‌های خصوصی به سمت طرح‌های سرمایه‌گذاری

عوامـل بسـیاری اعـم از سیاسـی، اجتمـاعی، فرهنگـی و غیـره وجـود دارنـد کـه بـر هـدایت سرمایه‌های‌خصوصی به سمت طرح‌های سرمایه‌گذاری و پس‌انـداز و افـزایش درآمـد، تـأثیر دارنـد. به‌طورکلی می‌توان گفت:

- سرمایه‌گذاری در یک شهر یا کشور موقعی افزایش خواهد یافت که محیط سیاسی و اجتمـاعی و اقتصادی برای سرمایه‌گذاری مناسب و مساعد باشد و خطر از بین رفتن سرمایه کمتر گردد یـا مزایای سرمایه‌گذاری و امید به تحصـیل درآمـد بـه حـدی باشـد کـه جبـران خطـرات احتمـالی سرمایه را بنماید.
- ثبات اوضاع سیاسی و عادات ملی و اعتقادات مذهبی نیز در بعضی کشـورها نقـش مهمـی را در سـرمایه‌گـذاری دارد، بـه‌طـوری‌کـه در بعضـی کشـورها ممکـن اسـت افـراد اصـولاً مخـالف سرمایه‌گـذاری در اوراق بهـادار و گـرفتن بهـره باشـند، یـا تمـایلات و عـادات عمـومی آن‌هـا کم‌وبیش متوجه سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های غیراقتصادی باشد یا تمایل به خـرج کـردن کلیـه درآمد خود داشته و به عبارت دیگر عادت به ولخرجی داشته باشند. در صـورتی کـه در بعضـی دیگر از کشورها ملاحظه می‌شود که کار کردن زیاد یک نوع عادت و غریزه ملی است و افراد سعی می‌کنند هر قدر ممکن است بیش‌تر کار کنند و بیش‌تر درآمد بدست آورند.
- داشتن کسب و کار و درآمد فردی، موجب تقویت توان سرمایه‌گذاری افراد جامعه مـی‌گـردد، کسب و کار نیز از یک طرف مربوط به افزایش جمعیت کشور است و از طرف دیگر منوط بـه میزان ساعات کار افراد و میزان بهره‌برداری از تمام عوامل کار اعم از زن و مرد است.
- یکی دیگر از عوامل اجتماعی برای پیشرفت‌های اقتصادی، قابلیت تطبیق افراد به صـنایع و فنـون جدید است که بعضی از ملل طـرز کـار و عمـل خـود را زودتـر و بهتـر بـه فنـون جدیـد تطبیـق

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

می‌دهند و بعضی دیرتر و کمتر؛ مثلاً ژاپنی‌ها هم عادت به پس‌انداز کردن زیاد دارند و هم قابلیت انطباق و تقلید آن‌ها از صنایع و فنون جدید بیش از مردم اکثر کشورها است.

علاوه بر موارد ذکر شده، عوامل دیگری نیز در تشویق سرمایه‌گذاران خصوصی به مشارکت در سرمایه‌گذاری مؤثر است که در نمودار زیر به اختصار بیان گردیده است.



نمودار ۳. مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر سرمایه‌گذاری

در بیش‌تر کشورهای در حال توسعه که میزان پس‌انداز عمومی خیلی محدود و ناچیز است تنها علت آن فقر افراد و نداشتن درآمد کافی نیست بلکه علل دیگری نیز تأثیر فراوان دارد مثلاً:

- بیش‌تر سرمایه‌داران که درآمد اضافی دارند یا درآمد خود را صرف بالا بردن سطح زندگی و مخارج تجملی و مسافرت‌های خارج و خرید جواهرات و ساختن خانه‌های مجلل و بزرگ می‌کنند یا قسمتی از سرمایه‌های خود را در بانک‌های خارجی نگاه می‌دارند و در داخل کشور سرمایه‌گذاری نمی‌کنند.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

- مالکین و سرمایه‌داران کمتر سعی دارند سطح تولید خود را از میزان موجود افزایش دهند و این امر یا به علت حس قناعت است یا به علت تنبلی یا به علل اجتماعی دیگر.
- در غالب کشورهای در حال توسعه افزایش جمعیت قسمت مهمی از اضافه درآمد را مصرف می‌کند.
- فشار تورم و عدم امکان جلوگیری از آن بسیاری از افراد را از پس‌انداز کردن منصرف می‌کند.
- دستگاه‌های پولی و اقتصادی کشور نیز آنقدر توسعه نیافته است که بتوانند پس‌انداز کنندگان را به‌نحو مطلوب هدایت و حمایت نمایند و پس‌انداز آن‌ها غالباً در کارهای غیرتولیدی مصرف می‌شود.
- دولت‌ها از روی تظاهر غالب اوقات وجوه عمومی را در کارهای غیرتولیدی مانند ساختمان‌های عمومی عظیم و بی‌تناسب یا هزینه پذیرایی‌های زیاد یا مصارف ارزی در خارج صرف می‌کنند و به افراد سرمشق خوبی نمی‌دهند.

در جدول ذیل برخی عوامل مؤثر در جاذبه یا دافعه سرمایه‌های خصوصی به سمت طرح‌های سرمایه‌گذاری ذکر شده است.

جدول ۱. برخی دافعه‌ها و جاذبه‌های سرمایه‌گذاری خصوصی در طرح‌های سرمایه‌گذاری

دافعه‌های سرمایه‌گذاری خصوصی به سمت طرح‌های سرمایه‌گذاری	جاذبه‌های سرمایه‌گذاری خصوصی و محل مصرف این سرمایه‌ها
سیاست‌های ناصحیح مالی و اقتصادی در شهرها و به‌طورکلی در کشور	اشتیاق مردم به کارهای غیر عمرانی مانند خرید املاک و مستقلات
بیم از تورم و تنزل ارزش پول	ذخیره و احتکار کالا و مایحتاج ضروری
نبودن وسایل لازم برای کارهای صنعتی و تولیدی	خرید و فروش انواع ارز و خودرو
عدم اطمینان کافی به بورس اوراق بهادار	خرید و فروش فلزات گرانبها مانند طلا
عدم تجربه و آشنایی کافی مردم به تکنیک‌های جدید	تمایل ورود به بازار واردات لوازم مصرفی مانند موبایل
کندی و آهستگی جریان دستگاه قضایی و اداری کشور	تمایل ورود به معاملات غیررسمی و غیرشفاف اقتصادی
عدم وجود مدیران فنی و اداری لایق و باتجربه و همچنین عدم اطمینان و اعتماد افراد به مدیران شرکت‌ها	انباشت سرمایه‌های خصوصی در بانک‌ها یا مؤسسات مالی اعتباری برای اخذ سود تضمین شده

مأخذ: نتایج تحقیق

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

آبراهام لینکن در حدود یک قرن پیش در مورد کارهای عمرانی و اجتماعی می‌گوید: «دولت‌ها باید کارهایی را انجام دهند که مردم از عهده انجام آن‌ها بر نمی‌آیند یا به نحو مطلوب نمی‌توانند انجام دهند».

کمیته عالی و اقتصادی هند که مامور رسیدگی به سرمایه‌گذاری خصوصی بوده است در یکی از گزارشات خود می‌نویسد: «البته صحیح است که نبودن سرمایه سبب عدم وجود سرمایه‌گذاری خواهد بود ولی افزایش سرمایه نیز به خودی خود کافی برای سرمایه‌گذاری نیست ـ ارزانی پول و فراوانی آن دلیل اصلی سرمایه‌گذاری نیست ـ سرمایه خصوصی موقعی بکار خواهد افتاد که در مقابل خطراتی که متوجه سرمایه افراد است درآمد مطمئن و عادلانه‌ای در بین باشد. انتظار سرمایه‌گذار نه فقط در بازگشت سرمایه و منافعی است که از نظر اقتصادی عاید او می‌شود، بلکه عوامل مختلف سیاسی و اجتماعی و روحی در اخذ تصمیم او فوق‌العاده مؤثر است. این عوامل حتی موقعی که شرایط اقتصادی برای سرمایه‌گذاری او در یک رشته مساعد باشد و منافع مالی او نیز تأمین گردد ممکن است مانع از اخذ تصمیم و اقدام او شود».

در اینجا بی‌فایده نیست که متذکر شویم که در غالب کشورها معمولاً سه طبقه سرمایه‌گذار وجود دارد:

اول) طبقه سودپرست یا محتکرین که مایلند از سرمایه‌گذاری خود در کوتاه‌ترین مدت منافعی بدست آورند و بر ثروت نقدی خود بیافزایند.

دوم) جویندگان درآمد که نظر اصلی آن‌ها تحصیل درآمد ماهیانه یا سالیانه است و فقط علاقه به افزایش درآمد خود دارند.

سوم) سرمایه‌داران متجدد که مایلند هرچه بیش‌تر رشته کسب و فعالیت خود را توسعه دهند و بر ارزش سرمایه گذاری خود بیافزایند. البته اختلاف این طبقه با طبقه اول این است که این طبقه از سرمایه‌داران معمولاً در کارهای بلندمدت سرمایه‌گذاری کرده و علاقه‌مند به توسعه صنعت و کار خود در آینده هستند و نمی‌خواهند مانند طبقه اول در ظرف چند ماه منافعی تحصیل نموده و آن را به سرمایه نقدی تبدیل کنند و دوباره در کار جدیدی سرمایه‌گذاری کنند. عموماً سرمایه‌گذاران طبقه دوم و سوم، تمایل بیش‌تری به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های مدیریت شهری دارند.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

به‌طورکلی می‌توان گفت سرمایه‌گذاری معمولاً به سه طریق اصلی انجام می‌گیرد:

- سرمایه‌گذاری مستقیم توسط خود پس‌انداز کننده.
- سپردن سرمایه در بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری و پس‌انداز با سرمایه‌گذاری غیرمستقیم.
- سرمایه‌گذاری در پروژه‌های اقتصادی شهری و کشوری بوسیله خرید سهام و اوراق بهادار شرکت‌ها و دولت‌ها.

معاملات سهام و اوراق بهادار که در اصطلاح اقتصادی به بازار سرمایه معروف است، مربوط به اوراق بهادار دولت‌ها و شهرداری‌ها یا سهام و اوراق بهادار شرکت‌های خصوصی است. در غالب کشورهای در حال توسعه قسمت مهم تقاضا برای مصرف سرمایه از طرف دولت‌ها و شهرداری‌ها است. زیرا آن‌ها هستند که باید قسمت مهمی از کارهای عمرانی و خدمات شهری را انجام دهند. مثلاً سدسازی، راه‌سازی، نیروگاه‌های برق، تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و خطوط ارتباطی، سیستم‌های حمل و نقل قطار و مترو و منوریل، نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و غیره از کارهایی است که بیش‌تر از سایر فعالیت‌ها احتیاج به سرمایه‌دارد. تردیدی نیست که موفقیت دولت‌ها و شهرداری‌ها و شرکت‌ها در انتشار اوراق بهادار منوط به درجه اعتماد مردم به آن‌ها و ثبات اقتصادی و ارزش پول کشور و شرایط انتشار اوراق بهادار می‌باشد. اگر افراد اعتماد به دولت‌ها و سیاست مالی و اقتصادی آن‌ها نداشته باشند و بیم آن باشد که هر زمان ممکن است ارزش پول کشور پایین بیاید یا تضمین کافی برای پرداخت اصل و سود پول سرمایه‌گذاران وجود نداشته باشد، مسلماً مبادرت به خرید اوراق بهادار نخواهند کرد. انتشار اوراق بهادار از طرف دولت‌ها باید حتی الامکان برای کارهای عمرانی و عام‌المنفعه باشد و برای پوشاندن کسر بودجه و مخارج غیرتولیدی نباشد. درغیراین‌صورت تأثیری در بالابردن سطح تولید و درآمد و رفاه عمومی نخواهد داشت.

معمولاً موانع مهمی که در راه انتشار اوراق بهادار یا سرمایه‌گذاری خصوصی در بازار پیدا می‌شود عبارتند از:

- بالا بودن نرخ بهره در بازار که سرمایه‌داران با نرخ عادی حاضر به خرید اوراق بهادار یا سهام نیستند.
- ترس از پایین آمدن ارزش پول که در این صورت بیش‌تر مایلند اوراق سهام خریداری کنند.
- نبودن تسهیلات و وسایل کافی برای خرید و فروش اوراق بهادار مانند نبودن کارگزاران بورس یا در دسترس نبودن آن‌ها.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

- عدم اعتماد کافی به شرکت‌ها اعم از دولتی یا خصوصی برای بازگرداندن اصل و سود اوراق منتشر شده.
- نبود فرهنگ لازم در زمینه پس‌انداز در میان مردم و رواج سیاست‌هایی که باعث می‌شود بیش‌تر مردم به سمت هزینه‌های غیرضروری و تجملاتی روی بیاورند.
- عدم داشتن سرمایه اولیه توسط برخی اقشار جامعه و نبود شرایط تسهیلات قرض‌الحسنه برای مشارکت آحاد بخش خصوصی در پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مدیریت شهری.

اما عوامل مهم تشویق و هدایت سرمایه‌های خصوصی به سمت پروژه‌های سرمایه‌گذاری و کارهای تولیدی عبارتند از:

- روش حمایت صنایع داخلی: بعضی از اقتصاددانان مانند فردریک لیست[1] و الکساندر هامیلتون[2] طرفدار رویه حمایت صنایع داخلی هستند و معتقدند صنایع داخلی به خصوص صنایع جدید و کوچک را از راه محدودیت وارداتی یا تعرفه گمرکی یا امتیازات و معافیت‌های مالیاتی باید حمایت کرد. در مقابل بعضی اقتصاددانان نیز مانند کینز[3] و برنشتن[4] و واینر[5] و مارشال[6] معتقدند این رویه حمایت برای جلب سرمایه‌های داخلی و پیشرفت برنامه‌های عمرانی کشورهای توسعه نیافته زیاد مؤثر و کافی نیست و مشکلاتی در راه تکمیل و آماده‌شدن کارخانجات و صنایع داخلی برای رقابت آزاد در مقابل محصولات خارجی ایجاد خواهد کرد.
- روش مالیاتی و بودجه کشور: روش مالیاتی دولت‌ها بدون شک یکی از عوامل مؤثر در سرمایه‌گذاری خصوصی و توسعه اقتصادی هر کشور است. علاوه بر آن ثبات در روش مالیاتی دولت‌ها و جلوگیری از تغییرات سریع و متوالی مالیات‌ها نیز یکی دیگر از عوامل مهم سرمایه‌گذاری است.
- بانک مرکزی و سیاست پولی و اعتباری: بانک مرکزی که در رأس دستگاه‌های پولی و بانکی کشور است نقش مهمی در حفظ ارزش پول و سیاست اعتباری و هدایت سرمایه‌های خصوصی

1. F.List
2. A.Hamilton
3. Keynes
4. Bernstein
5. Viener
6. A.Marshall

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

در امور توسعه اقتصادی دارد. بانک مرکزی از یک طرف می‌تواند با سیاست ارزی و اعتباری صحیح وسایل تثبیت پول و جلب اعتماد عمومی را به پول کشور فراهم سازد و از طرف دیگر احتیاجات مالی کشور را برای کارهای توسعه اقتصادی تأمین نماید.

- نقش بانک‌های خصوصی و مؤسسات مالی اعتباری: بدون شک این بانک‌ها و مؤسسات نیز نقش مهمی درتوسعه اقتصادی کشورهای در حال توسعه دارند. شرکت‌ها و کارخانجات خصوصی در هیچ کشوری بدون کمک مالی بانک‌ها توسعه پیدا نخواهند کرد و کمک بانک‌ها یکی از منابع مهم تأمین مالی آن‌ها است. در کشورهای در حال توسعه با افزایش روز افزون برنامه‌های عمرانی، احتیاج به تسهیلات بلندمدت زیادتر است و دولت‌ها و بانک مرکزی باید سعی نمایند این نوع مؤسسات یا این نوع اعتبارات را متناسب با توسعه اقتصادی کشور توسعه دهند.
- قانون تجارت و مقررات مربوط به شرکت‌ها و سرمایه‌گذاری: به‌طوری‌که قبلاً نیز اشاره شد، تأمین قضایی و تضمین اصل و سود سرمایه‌گذاری به وسیله وضع قوانین و مقرراتی که منافع سرمایه‌گذاران را تأمین و حفظ نماید یکی از عوامل مهم اشتیاق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری و توسعه اقتصادی کشور است.
- تشکیلات بازرسی و نظارتی و حسابداران خبره: این عامل نیز از نظر سرمایه‌داران و اطمینان افراد به سرمایه‌گذاری، نه تنها برای حفظ منافع دارندگان سهام لازم و مفید است، بلکه از نظر مالیاتی هم فوق‌العاده ضروری است. لذا تشکیلات و حسن جریان دستگاه‌های اداری و قضایی یک کشور برای دارندگان سرمایه و بخش خصوصی بسیار حائز اهمیت است و موجب جلب اطمینان سرمایه‌داران به مشارکت در پروژه‌های مدیریت شهری و پروژه‌های کشوری می‌گردد.
- صندوق‌های سرمایه‌گذاری و بورس اوراق بهادار: ایجاد بورس اوراق بهادار در جمع‌آوری سرمایه‌های خصوصی و سرمایه‌گذاری به وسیله معاملات اوراق دولت و شهرداری‌ها و شرکت‌های خصوصی نقش مهمی دارد. با ایجاد بورس:

اول) شرکت‌ها و مؤسسات بازرگانی و صنعتی و شهرداری‌ها و دولت وسیله آسان‌تری برای انتشار اوراق بهادار خواهند داشت.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

دوم) سرمایه‌گذاران اطمینان بیش‌تری به سرمایه‌گذاری در شرکت‌ها و مؤسساتی که اوراق بهادار آن‌ها به وسیله بورس معامله می‌شود پیدا خواهند نمود.

سوم) سرمایه‌های خصوصی به وسیله بورس در گردش کارهای اقتصادی قرار گرفته و در طرح‌های بلندمدت زیربنایی و صنعتی و کشاورزی مصرف می‌شود و مرتباً از فردی به فرد دیگر انتقال می‌یابد.

چهارم) شرکت‌ها و مؤسسات برای اینکه اوراق بهادار آن‌ها در بورس خرید و فروش شود سعی می‌کنند عملیات و فعالیت خود را تکمیل نموده و محاسبات و دفاتر خود را مطابق اصول حسابداری ملی یا بین‌المللی نگه دارند.

پنجم) کارخانجات و شرکت‌های خصوصی در اثر احتیاج به سرمایه جدید ممکن است به شرکت‌های سهامی‌تبدیل شده و سهام خود را به وسیله بورس در بازار بفروشند.

ششم) دولت‌ها و شهرداری‌ها و مؤسسات دولتی می‌توانند برای اجرای برنامه‌های عمرانی کشور به وسیله بورس، اوراق بهادار انتشار دهند.

در غالب کشورها طبقه ثروتمند بیش‌تر حاضر به قبول مخاطرات مالی در کارهای صنعتی و تجارتی می‌شود و ممکن است گاهی تمام سرمایه خود را در یک رشته از فعالیت‌های اقتصادی به کار اندازد، ولی دولت‌ها باید بیش‌تر هدف اصلی خود را در تشویق و توسعه سرمایه‌گذاری پس‌انداز کنندگان و سرمایه‌داران کوچک‌تر قرار دهند که با داشتن مختصر سرمایه‌ای که با زحمات زیاد در سالیان دراز به دست آورده‌اند، حاضر به قبول خطر زیاد نیستند و می‌خواهند در شرایط بهتر و کارهای مطمئن‌تری سرمایه‌گذاری کنند و مقداری درآمد برای هزینه زندگانی خود تأمین نمایند.

٦. نقش سرمایه‌های خصوصی در ایجاد تحول در مدیریت اقتصاد شهری

رشد اقتصادی یا افزایش تولید کالا و خدمات یک کشور یا یک ناحیه، معطوف به سرمایه‌گذاری مجددی است که قادر است بازتولید گسترده یا رو به رشد پدید آورد. به عبارت دیگر رشد اقتصادی تنها در صورتی امکان‌پذیر است که سرمایه بیش‌تری نسبت به آنچه موجود است به کار افتد و این مستلزم آن است که یا سرمایه موجود در منطقه در اثر تولید و بازتولید به مازاد یا اضافه ارزشی دست یافته و تمام یا بخشی از آن را مجدداً به سرمایه‌گذاری موجود بیافزاید و یا آنکه سرمایه از خارج از منطقه برای سرمایه‌گذاری در منطقه جذب شده باشد. پس رشد اقتصادی به سرمایه‌گذاری بیش‌تر و سرمایه‌گذاری بیش‌تر به انباشت سرمایه بیش‌تر نیاز دارد (عظیمی، ۱۳۸۴).

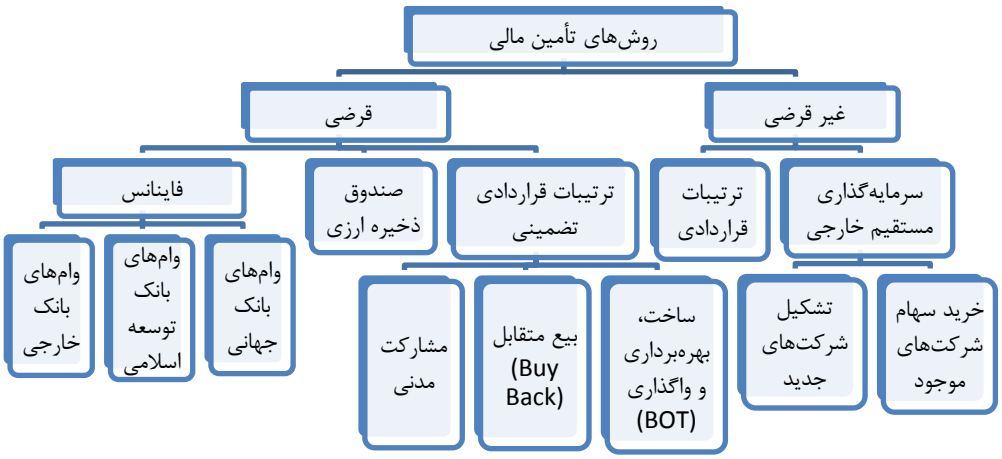
[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

مدیریت اقتصاد شهری نیازمند این مسئله است که یک تعادل یا توازنی را در دخل و خرج شهرها و میزان سپرده‌گذاری در پروژه‌های عمرانی و عمومی شهر برقرار نماید. اگر می‌بینیم بسیاری از شهرهای دنیا در زیبایی، فضای دلنشین شهری، پروژه‌های زیرساختی، حمل و نقل عمومی، امکانات مناسب و سایر خدمات شهری مطلوب به عنوان الگو مطرح هستند، دلیل آن بیش از هر چیز مشارکت شهروندان و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در تأمین هزینه‌های شهر و پیش‌برد طرح‌های بزرگ و کوچک شهری است. ساکنان یک شهر به عنوان رکن اصلی یک شهر و یکی از سه ضلع دولت و نهادهای دولتی، مدیریت شهری، و مردم، همانگونه که از حق و حقوقی برخوردار هستند، مسئولیت‌ها و وظایفی را نیز بر عهده دارند. شهروندان به عنوان وارثان اصلی و زیست‌کنندگان شهر، هر روزه از امکانات و خدمات مختلف شهر بهره‌مند می‌شود و طبیعی است که انتظار داشته باشیم بخشی از هزینه‌های اداره شهر و سرمایه‌گذاری در آن را بپردازند. اگرچه در بسیاری از کشورها و شهرهای بزرگ دنیا مردم کشور و شهروندان سهم زیادی در چرخه اقتصادی آن کشور یا شهر را دارند و به نوعی خود را ملزم به مشارکت مالی در اقتصاد می‌دانند، اما این امر بنا به دلایل مختلف در کوتاه‌مدت در کشورهای در حال توسعه مانند ایران به طور کامل اجرایی نشده است و نیازمند بسترها و فضای لازم و فرهنگ‌سازی برای ترغیب مردم به مشارکت همگانی است. ارائه خدمات مناسب به شهروندان در زمینه‌های مختلف مانند توسعه رسیدگی به فضاهای سبز شهری و ایجاد مناطق گردشگری، تجهیز و توسعه ناوگان حمل و نقل عمومی، ارائه خدمات شهری مانند نظافت معابر و جمع‌آوری زباله‌ها، ایجاد مراکز مهم تفریحی و فرهنگی، نوسازی و گسترش زیرساخت‌های شهری و راه‌ها، و ده‌ها مورد مشابه دیگر، از جمله نیازهای ضروری شهروندان برای ادامه زندگی به‌ویژه در کلان‌شهرها است که انجام صحیح آن‌ها بار مالی زیادی برای مدیریت شهری به دنبال دارد.

در کشورهای در حال توسعه از راه‌های گوناگون برای رفع تنگنای کمبود سرمایه‌گذاری اقتصادی مولد استفاده می‌شود که استفاده از منابع و تسهیلات اعتباری خارجی، جذب سرمایه‌گذاری مستقیم و مشارکتی خارجیان و نیز تجهیز منابع سرمایه‌گذاری از درون اقتصاد کشور از آن جمله‌اند. بهره‌گیری از هریک از این امکانات مزایا و معایبی دارد و شاید بتوان گفت که کمترین آسیب اقتصادی برای تأمین مالی طرح‌های سرمایه‌گذاری، استفاده از منابع داخلی و تخصیص بهینه آن باشد. بسیاری از پروژه‌های شهری دارای ماهیتی وسیع بوده و نیاز به منابع مالی

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

زیادی جهت اجرا دارند که به دلیل محدودیت بودجه، با مشکل عدم اجرای به موقع مواجه شده و اثرات سوء زیادی بر شهرها و زندگی شهروندی می گذارد. به منظور انجام بهینه چنین پروژه‌هایی، مدیران مجبور به یافتن راهکارهای تأمین مالی دیگری می‌شوند که در نمودار زیر به برخی از انواع آن‌ها اشاره شده است.



نمودار ۴. شیوه‌های تأمین مالی

ایجاد یک کارخانه، استخراج معدن، ایجاد پل‌ها و زیرگذرها، سرمایه‌گذاری در بخش زمین و ساختمان، ساخت تونل‌ها و توسعه قطار شهری، ساخت و توسعه فرودگاه‌ها، ایجاد قنوات، ساختن سد، توسعه بهداشت شهری، بازیافت زباله، آبیاری اراضی جدید و توسعه کشت، نوسازی بافت فرسوده شهری، ساختن جاده‌ها، ایجاد مدارس و بیمارستان‌ها و امثال اینها سرمایه‌گذاری واقعی مستقیم و غیرمستقیم در کارهای عمرانی، تولیدی و خدماتی است.

سعید عابدین درکوش در خصوص بررسی منابع درآمدی و نوع هزینه شهرداری و به‌طورکلی مدیریت شهری معتقد است هم دولت و هم مردم می‌بایست در این امر مشارکت نموده و نقش خود را ایفا کنند. او می گوید: «پرداخت قسمتی از هزینه‌های هر شهر به وسیله منابع مالی دولت بدین معنی است که ساکنان روستاها و شهرهای کوچک دیگر که از خدمات شهری این شهر استفاده نمی کنند، بار مالی خدمات شهری این شهر را تحمل کنند. از طرف دیگر، درآمد ساکنان بسیاری از شهرهای کوچک و میانه به دلیل نداشتن فعالیت‌های اقتصادی پایه محدود است و امکانات

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

محدودی برای پرداخت هزینه های شهرداری شهر خود دارند. کمک مالی نکردن دولت به شهرداری های این شهرها برای ارائه خدمات مناسب شهری موجب اختلاف شدید بین شهرهای بزرگ و این شهرها از نظر تنوع و کیفیت و کمیت خدمات شهری می‌شود، که در نهایت بر مسئله توزیع جمعیت در شهرهای مختلف تأثیر منفی خواهد گذاشت. بنابراین، با توجه به موارد فوق به‌نظرمی‌رسد که شهرداری‌ها برای تأمین مخارج خود، هم باید از منابع داخلی و هم منابع مالی دولت بهره‌مند شوند، ولی با بزرگ‌تر شدن اندازه شهر، سهم کمک‌های دولت باید کاهش یابد».

سرمایه‌های خصوصی نقش بسیاری در اقتصاد شهرها و کشور دارند به‌طوریکه نیم قرن پیش نیز، در بعضی از کشورهای توسعه نیافته بعد از جنگ جهانی دوم، قسمت زیادی از طرح‌های عمرانی با سرمایه‌های خصوصی داخلی انجام شده است و یا قسمت مهم سرمایه آن‌ها از طرف سرمایه‌داران داخلی تأمین گردیده است. به عنوان مثال:

- در هندوستان، کارخانه فولادسازی تاتا با سرمایه ۳۸۹/۵ میلیون روپیه و کارخانه سیمان A.C.C با سرمایه ۱۹۰/۷ میلیون روپیه و کارخانه نساجی بمبی دینگ[1] با سرمایه ۲۵ میلیون روپیه تماماً با سرمایه داخلی تشکیل گردیده است.
- در پاکستان، کارخانه کنف آدامجی[2] با سرمایه ۶۲۵ میلیون روپیه و کارخانه کاغذسازی کارناپولی[3] با سرمایه ۴۶ میلیون روپیه تماماً سرمایه داخلی است.
- در کلمبیا، کارخانه فولادسازی آسریا[4] با ۹۰ میلیون دلار سرمایه داخلی است.
- در شیلی، کارخانه کاغذ و مقوا سازی پاپلس با سرمایه ۴۰ میلیون دلار که ۶۵ درصد آن سرمایه داخلی است.
- در آرژانتین، کاخانه فولاد سازی آسیندار[5] با سرمایه ۴۵ میلیون دلار که ۸۰ درصد آن سرمایه‌داخلی است.

مشکل کمبود سرمایه در کشورهای در حال توسعه آن قدر عمیق است که مدیریت شهری و در سطح کلان‌تر، مدیریت کشوری بدون استفاده از سرمایه‌های خصوصی یا کمک‌های خارجی قادر

1. Bombay Dyeing
2. Adamje Jute Mill
3. Karnaphuli
4. Acerias
5. Acindar

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

به رفع معضلات خود نیستند. در این کشورها نه تنها ذخایر جاری سرمایه، بلکه نیروی تمرکز سرمایه نیز بسیار نازل است. در حالی‌که متوسط سرمایه‌گذاری‌های ناخالص در کشورهای توسعه یافته ۱۵ تا ۲۰درصد تولید ناخالص ملی است، نرخ سرمایه‌گذاری‌های ناخالص در کشورهای توسعه‌نیافته در حدود ۵ تا ۶ درصد تولید ناخالص ملی را تشکیل می‌دهد. علاوه بر کمبود سرمایه‌گذاری، به علت نازل بودن کارایی سرمایه به دلیل عقب‌ماندگی تکنولوژیک، استفاده مطلوب از سرمایه‌های موجود با نرخ نازلی صورت می‌گیرد. این موضوع در جریان تولید خود را به‌صورت بالا بودن متوسط هزینه‌های تولید و نازل بودن سطح بازدهی نیروی کار نشان می‌دهد. از همه مهم‌تر، عقب‌ماندگی سبب افزایش نسبت سرمایه به تولید خواهد شد. با توجه به مواردی که در زمینه مشکلات ناشی از سرمایه‌ها و کمک‌های خارجی به آن اشاره گردید، استفاده از سرمایه‌های خارجی در اولویت سرمایه‌گذاری کشورهای در حال توسعه قرار ندارد. لذا پس‌انداز کردن و استفاده از سرمایه‌های خصوصی داخلی نه تنها وسیله مؤثری در غلبه بر مشکل کمبود سرمایه، بلکه حربه مناسبی برای چیره شدن بر مشکل عقب‌ماندگی تکنولوژی است.

امام خمینی(ره) نیز رویکردهای اقتصادی نظام مقدس جمهوری اسلامی را مبتنی بر توانمندی‌های داخلی می‌دانند و تنها راه برون‌رفت از شرایط سخت اقتصادی را، تکیه به اقتصاد داخلی و عدم وابستگی به سایر کشورها می‌دانند: «اگر ما در هجوم اقتصادی هم واقع شدیم که هجوم اقتصادی اسباب این بشود که وابسته به یک کشور دیگری باشیم، این هم یک وظیفه شرعی است که ما باید خودمان را نجات بدهیم. هرکس از او هرکاری بر می‌آید راجع به اقتصاد باید بکند... اگر مملکت شما در اقتصاد نجات پیدا نکند، وابستگی اقتصادی داشته باشد، همه جور وابستگی‌ها دنبالش می‌آید. وابستگی سیاسی هم ما پیدا می‌کنیم. وابستگی نظامی هم پیدا می‌کنیم» (الموسوی الخمینی، روح‌الله، ۱۳۷۸).

مقام معظم رهبری حضرت آیت الله خامنه‌ای نیز بر مردمی کردن اقتصاد و جایگاه سرمایه‌های خصوصی در مدیریت اقتصاد تأکید دارند و در دیدار رئیس جمهوری و اعضای هیئت دولت (۱۳۹۱/۶/۲) می‌فرمایند: «اقتصاد مقاومتی شرایطی دارد، ارکانی دارد؛ یکی از بخش‌هایش همین تکیه به مردم است. همین سیاست‌های اصل ۴۴ با تأکید و اهتمام و دقت و وسواس هرچه بیش‌تر باید دنبال شود؛ این جزو کارهای اساسی شماست. در بعضی از موارد، من از خود مسئولان کشور

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

می‌شنوم که بخش خصوصی به خاطر کم‌توانی‌اش جلو نمی‌آید. خب، باید فکری بکنید برای اینکه به بخش خصوصی توان‌بخشی بشود؛ حالا از طریق بانک‌هاست، از طریق قوانین لازم و مقررات لازم است. از هر طریقی که لازم است، کاری کنید که بخش خصوصی، بخش مردمی، فعال شود».

البته صرف پس‌انداز کردن هم برای توسعه اقتصادی کشوری کافی نیست و برای آنکه پس‌انداز در کشوری مفید واقع شود، باید مستقیماً یا غیرمستقیم به کارهای تولیدی اعم از مادی یا معنوی به کار برده شود و یا به عبارت دیگر مولد ثروت باشد.

جان دیویسون راکفلر[1]، سرمایه‌دار معروف آمریکایی می‌گوید: «پول به خودی خود چیزی بی‌جان و ناتوان و عقیم است اما اگر بشر با قدرت فکری خود آن را مانند خدمتگذاری بکار اندازد، قادر است بیابان‌ها را آباد، گرسنه‌ها را سیر و بیماری‌ها را علاج کند».

۷. نتیجه‌گیری

در بیش‌تر کشورهای در حال توسعه عدم وجود سرمایه تنها عامل عدم توسعه اقتصادی نیست و بیش‌تر اوقات عوامل مهم دیگری سبب شده‌اند که سرمایه‌گذاری در پروژه‌های مدیریت شهری و کارهای عمرانی توسعه نیافته است که از جمله این عوامل عبارتند از: عدم ثبات سیاسی اعم از داخلی یا خارجی، عدم امنیت قضایی، تورم پولی، تبعیضات مالیاتی و گمرکی، عدم وجود قوانین و مقررات لازم برای تشویق سرمایه‌گذاری و عدم ثبات مقررات و قوانین مربوط به بازرگانی و داخلی و مالیات‌ها و تعرفه گمرکی، نقض مقررات مربوط به روابط کارگر و کارفرما، عدم وجود بانک‌هایی که تسهیلات بلندمدت ارائه دهند و یا بهره بالای تسهیلات، نبودن نیروی انسانی کافی و متخصصین و مدیران لایق و صالح.

به‌طورکلی سرمایه‌های داخلی و خارجی به خصوص سرمایه‌های خصوصی موقعی در یک کشور به‌کار می‌افتد که محیط سرمایه‌گذاری از نظر قضایی و سیاسی و اجتماعی مساعد باشد و اگر این محیط در کشوری موجود نیست در درجه اول وظیفه دولت‌هاست که از یک طرف اصلاحات قانونی و اقتصادی و تغییرات پولی و مالیاتی لازم را انجام داده و از طرف دیگر طرح‌های عمرانی اساسی را که پایه توسعه اقتصادی و سرمایه‌گذاری خصوصی است مانند راه و ساختمان، ارتباطات،

1. John D. Rockefeller

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

طرح‌های صنعتی، توسعه ناوگان حمل و نقل عمومی و ریلی و هوایی و غیره را اجرا کنند و محیط را برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی مساعد سازند. حسن اجرای برنامه‌ها و طرح‌های عمرانی پیشین، وجود تشکیلات اداری و مالی و پولی و اقتصادی منظم، وجود متصدیان لایق و مورد اعتماد در رأس دستگاه‌های اجرایی دولت و شهرها، به خصوص دستگاه‌هایی که به طور مستقیم با مردم سروکار دارند مانند مدیریت شهری و شهرداری‌ها و اداراتی که مأمور اجرای طرح‌های عمرانی هستند، از عوامل دیگر مشوق سرمایه‌گذاری خصوصی هستند.

بدیهی است ایجاد بورس اوراق بهادار در تشویق پس‌انداز و سرمایه‌گذاری خصوصی نیز نقش مهمی دارد و همچنین رویه و سیاست بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری نیز در نیل به این هدف فوق‌العاده مؤثر خواهد بود. تردیدی نیست که افراد نیز باید سعی کنند از مخارج غیرضروری و تجملی خودداری کرده، با تشکیل سرمایه و بکار انداختن آن از یک طرف به پیشرفت اقتصاد کشور کمک نمایند و اقتصاد شهر و کشور را از وابستگی نجات بدهند، و از طرف دیگر بر درآمد سالیانه خود بیافزایند.

بنابراین دولت‌ها و دستگاه‌های اقتصادی باید تا مدت مدیدی با وسایل مختلف مستقیم یا غیرمستقیم؛ اولاً، مردم را به پس‌انداز کردن به خصوص پس‌اندازهای انتقالی تشویق نموده و مزایای اقتصادی این عمل را برای خود پس‌انداز کننده و جامعه به آنان بفهمانند؛ ثانیاً، محیط مساعدی از نظر اقتصادی و سیاسی و قضایی برای سرمایه‌گذاری خصوصی فراهم سازند. چگونگی وضع قوانین و مقررات مترقی و ایجاد بسترهای لازم در این زمینه، از چالش‌های پیش روی محققان و اندیشمندان است که ضروری است با کمک نهادهای مسئول، در راستای رسیدن به این مطلوب، تلاش نمایند.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

منابع

- قرآن کریم.
- اُسالیوان، آرتور (۱۳۸۸)، *مباحثی در اقتصاد شهری* (چاپ سوم)، ترجمه دکتر جعفر قادری، پژوهشکده اقتصاد دانشگاه تربیت مدرس، انتشارات نور علم.
- اسلیتر، دن؛ تونکیس، فرن (۱۳۸۶)، *جامعه بازار (بازار و نظریه اجتماعی مدرن)* ، ترجمه حسین قاضیان، تهران: نشر نی.
- پایگاه اطلاع‌رسانی دفتر حفظ و نشر آثار حضرت آیت‌الله خامنه‌ای، *دیدار رئیس جمهوری و اعضای هیئت دولت* (۱۳۹۱/۶/۲).
- پورهمایون، علی اصغر (۱۳۴۸)، *اقتصاد*، تهران: مؤسسه عالی حسابداری.
- پیری, عیسی؛ احمدیان، محمدعلی؛ جواد شریف نژاد و الی ناز بابایی (۱۳۹۲)، "*توسعه شهری پایدار و اقتصاد مقاومتی: رهیافتی برای توسعه درون‌زا*"، *پنجمین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری*، مشهد: دانشگاه فردوسی مشهد.
- تمیمی آمدی، عبدالواحد بن محمد (۱۳۷۸)، *تصنیف غررالحکم و دررالکلم*، سید هاشم رسولی محلاتی، قم: دفتر نشر فرهنگ اسلامی.
- جدیدی میاندشتی، مهدی (۱۳۸۳)، "توزیع متعادل منابع مالی به روش سطح بندی توسعه مناطق"، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی*، شماره ۱۱ و ۱۲.
- خسروپور، علی‌اکبر (۱۳۴۲)، *نقش سرمایه‌های خصوصی در اقتصاد کشور*، تهران.
- دانایی‌فرد، حسن و سید مجتبی امامی (۱۳۸۶)، "استراتژی‌های پژوهش کیفی: تأملی بر نظریه پردازی داده‌بنیاد"، *دوفصلنامه اندیشه مدیریت*.
- رفیعی، مینو (۱۳۶۹)، *مجموعه مباحث و روش‌های شهرسازی*، تهران: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- شاکریان، شهرام؛ علی محمدی گوجانی و زهرا شاهقلی قهفرخی (۱۳۹۱)، *شناسایی شاخص‌های توسعه اقتصادی شهرها در ایران*، تهران: مبنای خرد.
- عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۹)، *درآمدی به اقتصاد شهری* (ویراست سوم) ، تهران: مرکز نشر دانشگاهی.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]

- عظیمی، ناصر (۱۳۸۴)، *برنامه‌ریزی منطقه‌ای شهر و انباشت سرمایه*، تهران: انتشارات نیکا.
- قنادان، محمود (۱۳۸۶)، *کلیات علم اقتصاد*، تهران: مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.
- الموسوی الخمینی، روح‌الله (۱۳۷۸)، *صحیفه نور* (جلد ۱۱)، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امـام خمینی(ره).
- هشت راز پس‌انداز، *روزنامه دنیای اقتصاد*، شماره ۳۷۴۳ (۱۳۹۵/۰۲/۱۱).

- button, K. J. (1976), *Urbun Economic, theory and policy*, Macmillillan Publisher LtP, Hound Mills and London.
- Tisdell, C (1975), "Theory of Optimal City-Sizes" *Elementary Speculations About Analysis and Policy*, Urban Studies, 12(1), PP. 61-70

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-01]