

خورشید توسعه شهری مشهد از غرب طلوع می کند

رضا خراسانی هنر

نگاه اهل اقتصاد عمیق تر و آینده نگر تر است. خبر گران این رشته مثل مهندسانی هستند که تا خاک را می بینند می توانند رگه های معدنی آن را ببینند و خیلی زود به آنچه زمین در دل دارد، برسند. برخی ها هم به چنان تحریر می رسند که انگار صدای زمین را هم می شنوند حتی قبل از آنکه نوبت متر و محاسبه برسد. کشاورزان خبره هم چنین حالی دارند؛ کفی از آبرها که بنوشند و متشی را خاک را که بردارند، می فهمند در این زمین، با این آب، چه باید کاشت تا با آسان ترین فصل داشت، در زمان برداشت، به بیشترین محصول رسید. منطق اقتصادی و عقل توسعه گرا حکم می کند اگر کار از است در زمینه معدن و کشاورزی، سرمایه گذاری شود، حتما با این خبر گران، مشورت شود. اصلا حضور و سرمایه گذاری این خود می تواند تضمینی برای سرمایه گذاری در آن منطقه و با آن منطق باشد. این مثال را در حوزه شهری هم می توان بازتعریف کرد که در انتخاب منطقه و با نگاه سرمایه گذاری باید دید چه کسانی در آن منطقه نقش آفرین هستند و دریافت از منش اقتصادی شان که آن منطقه مستعد چه چیزی است و سپس قلم بر صفحه چک گذاشت برای نوشتن و خریدن. فکر می کنم هر کی دوست دارد در منطقه کسانی باشد که اسم شان به بزرگی، برندی قابل احترام برای رشد و تعالی اقتصادی اجتماعی و فرهنگی باشد. آدم های با هوش علاوه بر این، به دنبال آتند که خشت، خشت سرمایه خود را در زمینه روی هم بچینند که از فئالسیون پیش مهندسی شده و قاعده مند برخوردار باشد یعنی بتوانند روی شرایط فعلی آن تا چندین و چند دهه، حساب کنند نه اینکه بنا را کامل نکرده مجبور با ایجاد تغییرات و حتی عقب نشینی شوند یا بروند و سازه در جایی بنا کنند که مجبور باشند برای گرفتن امکانات و خدمات کشش اهلی به پا کنند. آنان به دنبال جایی می گردند که از زیرساخت های مطمئن برخوردار باشد و طراحی های رو به آینده و افق روشنی داشته باشد تا نه تنها آورده آنان محفوظ بماند که روز به روز، ارزش سرمایه آنان را افزایش دهد. منطق اقتصاد هم همین را حکم می کند. مطالعه کردن، برند شناسی، ظرفیت خوانی و سپس سرمایه گذاری، با همین منطق هم در مشهد مناطقی می شود یافت که آنچه گفته آمد را توانان دارا باشد. هر کسی به فراخور نگاه و ظرفیت و مهندسی سرمایه ای خود باید اقدام کند، باید توجه داشت که خورشید توسعه شهری، لزوما همیشه از شرق طلوع نمی کند بلکه گاهی از شمال در بعضی دیگر مناطق از جنوب و در برخی شهر ها، در حمله مشهد عزیز و زیبا، خورشید توسعه از غرب طلوع می کند. به این طلوع بر رونق و دوست داشتلی سلام باید کرد...

نگاه سوم

جلوه ای چشم نواز از پارک مینیاتوری



ایمن مطلب محسنی از تحقیق دکتر ناصر حاشیه نشینی، کمپل مهندسی کارمزدی، الهه اعظم رحمتی درباره روشهای توسعه سرمایه گذاری شهری است.

هدف و وظیفه شهرداری ها مدیریت شهری و ارتقای سطح رفاه حال شهروندان شهر است که این امر از طریق تأمین مالی هزینه های شهری و پروژه های سرمایه ای و رفاهی شهری مقدور نیست. نحوه تأمین مالی یکی از مباحث مهم اقتصاد مالی است و شهرداری ها با توجه به ضرورت ذاتی خود جهت مدیریت، توسعه و رشد شهری نیاز به تأمین مالی و جذب نقدینگی دارند. سرعت توسعه شهری و گسترش نیازهای شهرنشینی از یک طرف و ضعف پنبه مالی شهرداری ها در تأمین منابع مالی از طرف دیگر موجب عقب ماندگی زیر ساخت های شهری شده است. این موضوع زمینه مشارکت و همکاری مشترک بخش خصوصی و عمومی در توسعه زیرساخت های شهری را با استفاده از تخصص و منابع مالی بخش خصوصی مهیا کرده است، لیکن شکل ذهنی مشارکت بخش خصوصی و عمومی و استفاده وسیع از سایر منابع مالی نیازمند ساز و کاری است که خواننده محترم بخش عمومی (شهرداری ها) را تأمین نموده و به شرایط بخش خصوصی نیز نزدیک باشد. به طور خلاصه محدودیت های شدید مالی شهرداری ها از یک طرف و ناکارآمدی شرکت های سرمایه گذاری دولتی از سوی دیگر، ضرورت مشارکت بخش خصوصی را در کارایی ارائه خدمات برای شهرها توجیه می نماید. عملکرد بخش خصوصی در مقایسه با بخش دولتی، دارای ویژگی ها و خصوصیات است که عمده ترین آن کارایی بالا و دسترسی به منابع متنوع است، درآمدها از چندین جبهه در زمینه استفاده شهرداری ها از ظرفیت های بخش خصوصی در جهت اجرای پروژه های خدمات شهری مود این موضوع است. به علاوه با مسئله تأمین مالی در پروژه های شهری یکی از ضروری ترین عوامل، می تواند چگونگی رتبیه سرمایه گذاران جهت ورود به عرصه سرمایه گذاری باشد. به طوری که با ایجاد احساس امنیت و کاهش ریسک سرمایه گذاری، سرمایه گذاران به جای تمایل به سرمایه گذاری در احداث واحدهای مسکونی جزئی، ترغیب به ورود در پروژه های عظیم شهری شوند. در واقع برنامه ریزی برای جذب سرمایه گذاران بخش خصوصی برای مشارکت در طرح های شهری یکی از شیوه های توسعه شهری است. به این دلیل که شهرداری های خدمات شهری قادر به انجام همه پروژه هایی که می توانند توسعه شهر را در ایجاد رفاه و دنبال داشته باشند، نیست و برای رسیدن به این هدف کمک گرفتن از بخش خصوصی راه حل مناسبی است، این اساس هدف مطالعه حاضر این است که روشهای مشارکت سرمایه گذاران در راستای تأمین مالی حوزه های مختلف مدیریت شهری، در شهر مشهد شناسایی شده و به رتبه بندی روش ها در هر یک از حوزه ها پرداخته شود.

یکی از شیوه های افزایش سرعت توسعه اقتصادی، آبدانی و ایجاد اشتغال، جذب سرمایه و سرمایه گذاری در شهرهاست امروزه به اثبات رسیده است که جذب سرمایه گذار می تواند به اصلاح نظام مدیریتی شهر و تبادل تجربیات اقتصادی و به کار گیری فناوری های نوین منجر شود در مواجهه با مسائل و مشکلاتی نظیر افزایش جمعیت، بدی وضعیت ترافیک، آلودگی های زیست محیطی، سمل مهاجران روستایی و موج فرایند حاشیه نشینی که امروز شهرهای کشور و به ویژه کلان شهر مشهد با آن درگیر هستند، برنامه های مشارکتی و جذب سرمایه گذاری های بخش خصوصی جایگاه ویژه و پراهمیتی دارد زیرا شهرداری ها اصولا در اجرای پروژه های شهری با محدودیت منابع مالی روبرو هستند و مدیریت شهری چاره ای ندارد جز آنکه به جذب سرمایه گذاری در شهرها اقدام کند تا ظرف وسیعتر و با کیفیت بهتری از خدمات اجتماعی و زیر ساخت های کالبدی (ایجاد کند جذب سرمایه های بخش خصوصی و سرمایه گذاری که بتوانند بطور موثر در رفع معضلات شهری مثل مشهد اقدام کنند یک ضرورت اجتناب ناپذیر است اما جذب سرمایه گذار به زیر ساخت ها و زمینه های لازم نیاز دارد و بدون این پیش نیازها این کار مهم و حیاتی با مشکل روبرو خواهد شد اکنون در غرب شهر مشهد تأمین زمینه ها و زیر ساخت ها برای سرمایه گذار فراهم است منطقه الهیه با موقعیت جغرافیایی فوق العاده، مستعد توسعه سرمایه گذاری است. اکثر ساری فر، شهردار دو دوره مشهد، طی گفتگویی در همین خصوص می گوید: تمام شهرهای بزرگ ایران از جمله تهران، شیراز، اصفهان، تبریز و کرمان به طرف غرب توسعه دارند، در مشهد نیز این اتفاق افتاد و چندترین منطقه شهری یعنی منطقه الهیه نیز در غرب مشهد واقع است، امروز شاهدیم که مرکز مشهد از هوای آلوده برخوردار است، اما آلودگی ها عمدتا به طرف غرب شهر گشته می شود علاوه بر این بیشتر زمین ها در الهیه ملکی هستند حال آن که بیش از ۸۰ درصد زمین های مشهد وقتی است، مضافا ۶۲ درصد این منطقه برای ارائه خدمات ۳۸ درصد برای ساخت منازل مسکونی در نظر گرفته شده است. هیچ واحد آموزشی فاصله اش از منازل مسکونی بیش از ۵۰۰ متر نیست، بنابراین به سروس مدرسه نیازی نیست. هیچ منطقه ای اینقدر فضای عمومی و خدماتی ندارد.

وی افزود: علت طلوعی شهرهای ایران آن است که برنامه ریزی شهری بصورت اصولی انجام نگرفته است، از این رو تردد در محیط های شهری بسیار زیاد است. حال آن که در شهرهای توسعه یافته این مشکلات وجود ندارد. ساری فر ادامه می دهد اگر بخش خصوصی به موضوع اداره شهرداری منطقه ۱۲ ورود پیدا نمی کرد و مسئولیت شهرداری را بر عهده نمی گرفت شاهد این اتفاقات فرخنده امکانات در این منطقه نبودیم. در تمامی محلات شهرداری منطقه ۱۲ ضوابط و اصول شهری رعایت شده است به عبارت دیگر می توان این گونه ادعان کرد که منطقه الهیه تنها منطقه ای است در مشهد که ضوابط شهرداری اش با دقت اجرا شده است.

شهرداری اسبق مشهد با بیان اینکه تراکم مشهد در کمپسین ماده ۵ به طور متلفی افزایش پیدا کرد، افزود: مشهد به یک منطقه علمی و اصولی نیاز داشت از این رو بر آن شدیم تا منطقه الهیه شکل گیرد، این منطقه از نظر آب و هوایی بسیار بهتر از نقاط مرکزی شهر است، علاوه بر آن انتهای خط ۴ قطار شهری نیز در الهیه واقع است. وی اظهار می کند: در نیمه دوم دهه شصت این منطقه را برای ایجاد یک مشهد مناسب تشخیص دادیم و برنامه هایی را متبلبل بر طرح جامع مشهد برای منطقه الهیه تدوین کردیم. در سال های بعد اصلاح اسناد سایر خرده مالکین با جدیت و تحمل مسائل بسیار دشوار دنبال شد و در ادامه با انجام آماده سازی و عااسین شهرداری منطقه ۱۲ روند شکل گیری منطقه الهیه طی شد. اینجا باید اشاره کنم

درابتدا به بررسی موانع اصلی و انگیزه های پر اهمیت برای ورود سرمایه گذاران بخش خصوصی در حوزه های مختلف شهری پرداخته شده و به کمک روش FAHP، این موانع و انگیزه ها رتبه بندی شوند. در گام بعدی، حوزه های مختلف سرمایه گذاری شهری شامل مسکونی، عمران، شهری، تجاری، خدمات عمومی و حمل و نقل، گردشگری و حوزه علمی فرهنگی بر اساس معیارهای مختلف مورد مقایسه قرار گرفته و اولویت بندی شده است. در گام سوم به اولویت بندی روش های مشارکت بخش خصوصی در هر یک از حوزه ها پرداخته شده است.

تعیین اولویت انگیزه های ورود سرمایه گذار بخش خصوصی در راستای تأمین مالی
تأمین منابع مالی با استفاده از جذب سرمایه گذار بخش خصوصی در هر حوزه از مدیریت شهر نیازمند ایجاد انگیزه های سرمایه گذاری و شناسایی این انگیزه ها در آن حوزه می باشد. به منظور تعیین اولویت مهمترین انگیزه برای ورود به سرمایه گذاری بخش خصوصی ابتدا انگیزه ها لیست شده و سپس به منظور سنجش میزان اهمیت هر یک از انگیزه ها از طیف لیکرت استفاده شد. سپس انگیزه های که بیشترین اهمیت را داشتند (سه انگیزه اول) نسبت به سایر موانع بر جسته تر شده و با استفاده از روش تحلیل سلسله برآمی فازی مورد مقایسه زوجی قرار گرفت.

مآخذ: محاسبات تحقیق
نتایج نشان می دهد که کسب سود به عنوان مهمترین انگیزه سرمایه گذاران برای ورود به این عرصه می باشد. بر اساس اصول اقتصادی نیز این نتیجه قابل پیش بینی می باشد. هدف هر فعالیت اقتصادی در حرحه اول سودآوری بوده و در غیر این صورت اقدام اقتصادی صورت نمی گیرد. با توجه به اینکه پروژه های شهری در نوع خود توانایی کافی برای کسب سود را برای سرمایه گذاران فراهم می آورد، بنابراین میتوان انتظار داشت که با از بین بردن موانع سرمایه گذاری و تشویق بیشتر سرمایه گذاران، از حضور بیشتر آنها در راستای تأمین مالی پروژه های سرمایه گذاری شهری استفاده کرد. کسب امتیازهای بعدی در رتبه دوم بوده و ارائه خدمات در اولویت آخر می باشد. سرمایه گذاران



صابری فر: الهیه منطقه ای با ویژگی های منحصر به فرد است

عباسی: فرمول حاشیه نشینی در کشور را تغییر دادیم ● ● ● **صحابی: تضمین سود ۳۵ درصدی بهترین شوق سرمایه گذاران**

کشورها برای بازدید از این منطقه می آمدند. صحابی می افزاید: اداره شهرداری منطقه ۱۲ مشهد توسط بخش خصوصی مزایای بسیاری به همراه داشت، به طوری که مدیریت شهری کم ترین دغدغه ای برای اداره ی این منطقه نداشت. زمانی که سخن از حاشیه شهر به زبان می آید، منظر یک کانون بزه به تصویر کشیده می شود، منطقه الهیه با ورود بخش خصوصی بهترین بستر برای پیشگیری از کانون جرم و بزه را به وجود آورد. امروزه ما شاهد آنیم که در شمال شهر جز در منطقه سیاد و در شرق مشهد حاشیه نشینی ایجاد شده و شهرداری بات نگهداری این مناطق هزینه می کند و با این وجود ساماندهی لازم در این مناطق صورت نگرفته است اما با ورود بخش خصوصی به مدیریت منطقه ۱۲، شهرداری کم ترین هزینه را متحمل شد و بهترین دستور را حاصل کرد.

منطقه ۱۲ مستعد برای سرمایه گذاری

شهردار سابق منطقه ۱۲ مشهد اظهار کرد: ابزار تأمین مالی منطقه براساس اهداف از پیش طراحی شده بر اساس ساز سال، ایمن و مبتنی بر ضوابط شهری منمرکز شده بود. منطقه الهیه مستعد سرمایه گذاری است، به طور مثال زمانی که الماس شرق در منطقه سیاد ساخته شد، بیروانه الماس غرب

نیز از سوی شهرداری منطقه صادر گردید.

منطقه صادر گردید. کسب البسته اجرایی این پروژه به تعویق افتاد، علاوه بر این، چندین پروژه ملی همچون بیمارستان، فضای ورزشی، بوستان مینیاتوری با ابعاد وسیع در سطح منطقه طراحی شده است.

صحابی یادآور می شود: این منطقه برای جمعیت قابل توجهی پیش بینی شده است، این جمعیت ظرفیت های خاص خودش را می طلبد. در حال حاضر تمامی واحدهای اقامتی و تجاری سازی در مرکز شهر تمرکز یافته اند، در حالی که تمامی این واحدها و سرمایه گذاری ها باید در تمامی مناطق توزیع شود. الهیه به عنوان منطقه ای در مجاورت بلاقعات طبقه و شاندیز و با بهره از پتانسیل جمعیتی خود بسیار مستعد سرمایه گذاری است از این رو استقرار مراکز خدماتی در این منطقه کاملا انتفاعی خواهد بود.

تضمین سود ۳۵ درصدی

صحابی با بیان اینکه، سرمایه گذار باید بداند که سرمایه گذاری در یک منطقه چه میزان برایش انتفاع دارد، می افزاید: شورای شهر در حوزه سرمایه گذاری برای تمامی مناطق درصد سود اقتصادی را مشخص کرده است، به طور مثال شورا تک سود را در مناطق برخوردار ۳۰ درصد و در مناطق نیمه برخوردار ۳۵ درصد و در مناطق غیر برخوردار سود ۴۰ درصدی را تضمین کرده است، حال آن چاهی که منطقه الهیه به جهت دسته بندی در مناطق متوسط است، همین مساله بهترین شوق و محرک به منظور جذب سرمایه گذار است.

وی با اشاره به اینکه بحث درآمد شهری براساس بودجه تعیین می شود و از همان ابتدا مقرر بود که این منطقه تخلف ساخت و سازی صورت نگیرد، خاطر نشان می کند: اگر ساخت و ساز شهری در چارچوب طرح تفصیلی انجام گیرد، از قبل آن درآمدی عاید نمی شود. درآمد شهرداری منطقه ۱۲ از عمران، شهرسازی

گرفت و علی رغم این که اصطلاح حاشیه شهر تصور خوبی را به ذهن متبادر نمی کند با این حال شرکت الهیه سال دفاع مقدس که تحت عنوان شرکت سیاد و شرکت الهیه پای به عرصه سازندگی کشور پس از دفاع مقدس گذاشتند بوده، این مهم شکل نمی گرفت. صابری فر خاطر نشان کرد: بنا به اظهار بسیاری از کارشناسان مدیریت شهری بهترین اقدام را شرکت الهیه با همکاری شهرداری مشهد در غرب مشهد انجام داده، از این رو اگر شهرداری برای جلوگیری از تبدیل حاشیه شهر به آلونک نشینی، محدودیت منابع مالی روبرو هستند و مدیریت شهری چاره ای ندارد جز آنکه به جذب سرمایه گذاری در شهرها اقدام کند تا ظرف وسیعتر و با کیفیت بهتری از خدمات اجتماعی و زیر ساخت های کالبدی (ایجاد کند جذب سرمایه های بخش خصوصی و سرمایه گذاری که بتوانند بطور موثر در رفع معضلات شهری مثل مشهد اقدام کنند یک ضرورت اجتناب ناپذیر است اما جذب سرمایه گذار به زیر ساخت ها و زمینه های لازم نیاز دارد و بدون این پیش نیازها این کار مهم و حیاتی با مشکل روبرو خواهد شد اکنون در غرب شهر مشهد تأمین زمینه ها و زیر ساخت ها برای سرمایه گذار فراهم است منطقه الهیه با موقعیت جغرافیایی فوق العاده، مستعد توسعه سرمایه گذاری است. اکثر ساری فر، شهردار دو دوره مشهد، طی گفتگویی در همین خصوص می گوید: تمام شهرهای بزرگ ایران از جمله تهران، شیراز، اصفهان، تبریز و کرمان به طرف غرب توسعه دارند، در مشهد نیز این اتفاق افتاد و چندترین منطقه شهری یعنی منطقه الهیه نیز در غرب مشهد واقع است، امروز شاهدیم که مرکز مشهد از هوای آلوده برخوردار است، اما آلودگی ها عمدتا به طرف غرب شهر گشته می شود علاوه بر این بیشتر زمین ها در الهیه ملکی هستند حال آن که بیش از ۸۰ درصد زمین های مشهد وقتی است، مضافا ۶۲ درصد این منطقه برای ارائه خدمات ۳۸ درصد برای ساخت منازل مسکونی در نظر گرفته شده است. هیچ واحد آموزشی فاصله اش از منازل مسکونی بیش از ۵۰۰ متر نیست، بنابراین به سروس مدرسه نیازی نیست. هیچ منطقه ای اینقدر فضای عمومی و خدماتی ندارد.

رویکرد «منطقه نوین شهری»

اولین شهردار منطقه ۱۲ مشهد رشید صحابی بود که نگاه عمیق کارشناسی به مسائل مدیریت شهری در غرب شهر مشهد و در مجاورت بلاقعات واقع شده و این هوا و بکر است، که به عنوان منطقه نوین شهری بر اساس رویکرد شورای سوم شهر ایجاد شد، وی با اشاره به اینکه

منطقه ۱۲ شامل ۲۱ ناحیه است و جمعیتی حدودا ۲۴۰ هزار نفری در افق ۱۴۰۰ برایش پیش بینی شده، اظهار کرد: زمانی که شهرها پویایی و متراکم هستند باید از ارتقای توسعه بانه، ممکن است در توسعه عمودی به مسائل زیر ساختی توجه چندانی صورت نگیرد اما بالعکس در توسعه افقی ابتدا بحث های زیر ساختی همچون آب، برق، گاز و... لحاظ می شود. همچنین مشهد یک جمعیت ثابت ۲ میلیون و نیمی و یک جمعیت شناور بالغ بر ۲۰ میلیونی دارد علاوه بر آن هنوز ۵۰ درصد طرح جامع شهری اجرایی نشده و حال چاره ای جز توسعه در سطح را نداریم.

نگینی منحصر به فرد در کشور

شهردار سابق منطقه ۱۲ مشهد خاطر نشان می کند: سرانه فضای آموزشی، بهداشتی و خدماتی به نحو استاندارد در این منطقه لحاظ شده است. زمانی که شهرداری در منطقه شکل گرفت دو رویکرد اتخاذ شد، نخست آن که مدیریت شهری در الهیه، پیشاپیش شهروندان در حرکت باشد و شهروندان بتوانند ضمن شیرین زندگی در یک منطقه اصولی و استاندارد را ببینند. دوم رویکرد ایجاد منطقه نوین شهری بود که پیاده سازی شد، این منطقه از شهرداری مشهد اولین منطقه شهرداری کشور بود که به بخش خصوصی واگذار شد چنان که تمامی عوامل اجرایی از تمامی ابعاد خدماتی، فضای سبز و عمران شهری از آن شرکت الهیه بود. علاوه بر آن اعتماد سازی که در این منطقه صورت گرفته بود موجب شد الهیه به عنوان نگینی منحصر به فرد در کشور برخیزد، این موضوع قابل توجه بود که از همان روزهای ابتدایی از سراسر کشور و سایر

سیرهای ویژه دسترسی به شاندیز و طبقه

ساری فر می افزاید: منطقه الهیه در نقطه ای با دسترسی های منحصر به فرد واقع شده، دسترسی به بزرگراه آسیایی، بزرگراه مینا، بزرگراه امام علی (ع) و میدان نمایشگاه و مسیر جدید انتهای بلوار مهدیه به جاده شاندیز، همه اینها با علم و برنامه ریزی پیش بینی شده که خوشبختانه امروز شاهد انجام عملیات احداث محور جدید مشهد به جاده انتهای شاندیز در این منطقه هستیم. وی یادآور می شود وزارت کشور موظف است عوارض را به منظور تأمین مخارج شهرداری ها مشخص کند اما این کار صورت نگرفته است، بنده به وزارت کشور پیشنهاد دادم که یک گروه مطالعاتی می باید، محل های وصول عوارض و هزینه های شهری را محاسبه کنند در حال حاضر به سیستم دریافت عوارض ایراداتی وارد است تا کلان شهرهایی همچون مشهد که سالانه میزان ۲۰ میلیون ریال است هزینه ناشی از سفر زائران را متحمل شوند و زائر این امر و تدابیر ویژه ای اندیشیده شود.

شهرداری بخش خصوصی

یک اتفاق ویژه و یک تجربه موفق در اداره امور شهری می تواند الگویی برای بررسی یک موضوع مهم باشد شهرداری بخش خصوصی برای اولین بار در منطقه الهیه ایجاد شد هر چند بعدها شهرداری این منطقه به شهرداری مشهد واگذار شد اما در مدت زمان فعالیت شهرداری بخش خصوصی اتفاقات نادر و قابل توجهی در این منطقه رخ داد که می تواند به عنوان یک پایلوت مورد توجه مدیریت شهری در کشور قرار گیرد. احمد عباسی مدیرعامل شرکت آبدانی و مسکن الهیه خراسان در این باره می گوید: منطقه ۱۲ شهرداری مشهد در حاشیه شهر شکل

روش های مناسب تأمین مالی برای توسعه سرمایه گذاری شهری

مدیران شهری باید مانع از بروکراسی و تشریفات زائد اداری شوند و در رسیدگی به درخواست های سرمایه گذاری و صدور مجوز های مربوط سرعت عمل به خرج دهند

می توانند با اجرای مناسب و کارای پروژه، رضایت خاطر شهرداری را فراهم آورده و زمینه را برای کسب امتیاز پروژه های بزرگتر و وسیع تر را هموار سازند.

اولویت بندی حوزه های ورود سرمایه گذار
با توجه به اینکه اولویت اول سرمایه گذار کسب سود می باشد. بر اساس این انگیزه و سایر انگیزه های سرمایه گذاری، حوزه های مختلف مدیریت شهری از نظر سرمایه گذار جهت ورود به این رتبه بندی شده است. این حوزه ها شامل حوزه مسکونی، تجاری، عمران شهری، خدمات عمومی و حمل و نقل، گردشگری و علمی، فرهنگی میباشد. این رتبه بندی بر اساس دو معیار ریسک و بازگشت سرمایه، و با استفاده از روش مبتنی بر توزیع انجام شده است. ابتدا لازم است که وزن هر کدام از معیارها مشخص شود. در راستای نیل به این هدف، از روش FAHP استفاده شده است. بر این اساس معیار ریسک دارای ارزش ۲۷ درصد و بازگشت سرمایه دارای ارزش ۷۳ درصد می باشد. نتایج اولویت بندی حوزه ها با روش FAHP، حاکی از آن است که حوزه تجاری و مسکونی در سطح شهر مشهد به عنوان مهمترین بخش برای سرمایه گذار محسوب شده و پس از آن حوزه عمران شهری است. حوزه های گردشگری، فضای سبز، خدمات عمومی و علمی فرهنگی در رتبه های بعدی قرار دارند. باید توجه داشت که با اولویت دهی سرمایه گذاران مشهد به حوزه های تجاری و مسکونی، سایر حوزه ها مورد غفلت قرار گرفته و این یکی از چالش های مدیریت شهری محسوب میشود و با به اشباع رسیدن این حوزه ها، کمبودها در سایر حوزه ها به چشم می آید. لازم به ذکر است که حوزه فضای سبز به علت اینکه از نظر سرمایه گذار در رده های پایین اولویت بندی قرار دارد، در ادامه با حوزه خدمات شهری تقبیق می گردد. با توجه به اینکه سرمایه گذاری شهری، جز با شناختن نیازها، خواسته ها و تکرش های شهروندان امکان پذیر نیست. آگاهی از نیازهای مردم و بررسی نگرش آنان، زمینه مساعدی برای برقراری ارتباط متلفی و صحیح بین نهاد خدمات رسان به شهروندان و خود شهروندان فراهم ساخته و اعتماد میان شهروندان و مدیریت شهری برقرار میشود. به همین منظور در این پژوهش به بررسی و رتبه بندی حوزه های سرمایه گذاری پیشنهادی