نگاهی به سند تمرکززدایی از پایتخت

پای لنگ سرمایه‌گذاری زیر سایه محدودیت

سند ساماندهی، پالایش عملکردی و تمرکززدایی از استان‌های تهران و البرز با هدف کنترل گسترش نامتوازن جمعیت و فعالیت‌های اقتصادی، کاهش فشار بر منابع طبیعی و ظرفیت‌های زیست‌محیطی و هدایت بخشی از فعالیت‌ها به سایر مناطق کشور تدوین شده است. این سند با در نظر گرفتن محدودیت‌های زیرساختی و زیست‌محیطی مجموعه شهری تهران و البرز، بر مدیریت بارگذاری جمعیت و فعالیت، حفاظت از اراضی کشاورزی و منابع طبیعی، ساماندهی استقرار صنایع و تقویت زیرساخت‌های منطقه‌ای تأکید دارد. این برنامه پس از بررسی در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در ۲۴ شهریور ۱۴۰۴ به تصویب این شورا رسید و در هشتم مهر ۱۴۰۵ نیز در هیات وزیران تصویب شد.

گروه زیر ساخت
editor@smtnews.ir



یکی از محورهای اصلی سند ساماندهی، پالایش عملکردی و تمرکززدایی از استان‌های تهران و البرز، کاهش تمرکز فعالیت‌های اقتصادی و صنعتی در تهران و البرز و هدایت سرمایه‌گذاری‌ها به مناطق دارای مزیت اقتصادی در سایر استان‌هاست.

بر این اساس، شناسایی فعالیت‌های قابل انتقال و فراهم کردن زمینه استقرار آنها در مناطق مستعد، با هدف توزیع متوازن‌تر فرصت‌های سرمایه‌گذاری و اشتغال دنبال می‌شود. با این حال، تحقق اهداف تمرکززدایی به انتقال صرف صنایع و بنگاه‌ها محدود نمی‌شود و مستلزم تأمین زیرساخت‌های حمل‌ونقل، آب، انرژی و خدمات موردنیاز، بهبود شرایط کسب‌وکار در مناطق مقصد و هماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی است.

باید در نظر داشت که تمرکز جمعیت، سرمایه و فعالیت‌های اقتصادی در تهران، سال‌هاست به یکی از چالش‌های ساختاری اقتصاد ایران تبدیل شده است؛ چالشی که پیامدهای آن فراتر از ترافیک، آلودگی هوا و فشار بر زیرساخت‌های شهری، به تشدید نابرابری منطقه‌ای، تضعیف ظرفیت‌های اقتصادی سایر شهرها و افزایش هزینه‌های اداره کشور منجر شده است.

با وجود اجرای سیاست‌های متعدد برای تمرکززدایی، همچنان بخش مهمی از قدرت تصمیم‌گیری، منابع مالی و فرصت‌های سرمایه‌گذاری در پایتخت متمرکز است؛ وضعیتی که به گفته کارشناسان، اصلاح آن نه با ممنوعیت و بخشنامه، بلکه از مسیر بازنگری در ساختار توزیع قدرت، ثروت و فرصت‌های اقتصادی امکان‌پذیر خواهد بود.

شهر در بند سیاست‌های تکراری تمرکززدایی



محمود اولاد، کارشناس اقتصاد شهری و مسکن در گفت‌وگو با ایرنا، با انتقاد از سیاست‌های چند دهه اخیر برای تمرکززدایی از تهران، اظهار داشت: تمرکززدایی با ممنوعیت استقرار صنایع یا اجرای طرح‌های نمایشی محقق نمی‌شود؛ زیرا ریشه اصلی تمرکز در ساختار توزیع قدرت، ثروت، سرمایه و فرصت‌های اقتصادی قرار دارد و تا زمانی که زیرساخت‌ها، نظام تأمین مالی، قوانین و مشوق‌های سرمایه‌گذاری در سایر مناطق کشور اصلاح نشوند، سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای برای خروج از تهران نخواهند داشت و حتی سیاست‌های محدودکننده نیز می‌توانند به ایجاد رانت و تشدید تمرکز منجر شوند.

این کارشناس شهرسازی درباره هزینه‌های اقتصادی تمرکز بیش از اندازه جمعیت اظهار کرد: این تمرکز نه‌تنها کمکی به اقتصاد کشور نمی‌کند، بلکه به یک مسئله و معضل تبدیل شده است زیرا اساسا ریشه‌های تمرکزگرایی به‌درستی شناخته نشده و روش‌های مناسبی برای رفع آن به کار گرفته نشده است.

وی افزود: در این زمینه، مجموعه‌ای از اقدامات نمایشی انجام‌شده که بارها تکرار شده‌اند، اما نتیجه‌ای نداشته‌اند. حدود ۳۰ سال پیش نیز سیاست ممنوعیت بارگذاری صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران مطرح شد. سؤال این است که نتیجه اجرای چنین سیاستی چه بود؟ آیا توانست تمرکز را از تهران خارج کند؟

این کارشناس اقتصاد شهری و مسکن ادامه داد: حتی پیش از انقلاب نیز موضوع تمرکززدایی از تهران مطرح بوده است۷ اما روش‌هایی که برای تحقق آن به کار گرفته شده، نه‌تنها مشکل را حل نکرده، بلکه در مواردی با ایجاد رانت، شرایط را برای بازگشت سرمایه و فعالیت اقتصادی به تهران فراهم کرده و حتی تمرکز را تشدید کرده است.

اولاد با بیان اینکه روش‌های مورد استفاده برای تمرکززدایی اساساً با ریشه‌های این مسئله تناسب ندارند، تصریح کرد: زمانی که قدرت و ثروت در تهران متمرکز شده و سرمایه، قوانین و مقررات نیز به شکلی سامان یافته‌اند که فعالیت اقتصادی در خارج از تهران با دشواری بیشتری مواجه است، نمی‌توان انتظار داشت صرفا با اعلام ممنوعیت، سرمایه‌گذاری به سمت سایر مناطق حرکت کند.

مانع اصلی توسعه متوازن مناطق چیست؟

وی با اشاره به موانع ساختاری سرمایه‌گذاری در شهرهای خارج از تهران گفت: به عنوان مثال، یک واحد صنعتی که در شهرستان فعالیت می‌کند، اگر بخواهد تسهیلات بانکی دریافت کند، در بسیاری از موارد باید از طریق شعب مرکزی بانک‌ها در تهران اقدام کند. در موضوع دریافت وام‌های بزرگ نیز چنین امکانی در شهرستان‌ها به همان شکل فراهم نیست.

این کارشناس اقتصاد شهری و مسکن افزود: حتی برای دریافت ضمانت‌نامه بانکی نیز ممکن است متقاضی با الزاماتی مانند داشتن ملک در تهران مواجه شود. وقتی قواعد و سازوکارهای اقتصادی به این شکل طراحی شده‌اند، طبیعی است که تمرکز در تهران ایجاد و تقویت شود. بنابراین، نمی‌توان از یک طرف چنین ساختاری ایجاد کرد و از سوی دیگر انتظار داشت با اعلام ممنوعیت، سرمایه‌گذاری به سایر مناطق منتقل شود.

اولاد با انتقاد از سیاست‌های محدودکننده سرمایه‌گذاری بدون فراهم کردن فرصت‌های جایگزین اظهار کرد: در شرایطی که سرمایه‌گذاری در کشور با وضعیت نامناسبی مواجه است و حتی در برخی دوره‌ها تشکیل سرمایه ثابت با رشد منفی روبه‌رو می‌شود، ممنوع کردن فعالیت‌هایی که ممکن است به هر شکل امکان سرمایه‌گذاری را فراهم کنند، چه نتیجه‌ای خواهد داشت؟

وی ادامه داد: وقتی برای سرمایه‌گذاری در سایر مناطق کشور زیرساخت لازم، امکانات مورد نیاز و فرصت‌های اقتصادی فراهم نشده است، چگونه می‌توان انتظار داشت سرمایه‌گذار به آن مناطق برود؟ از یک طرف فرصت سرمایه‌گذاری در تهران محدود می‌شود و از طرف دیگر، در مناطق دیگر نیز شرایط لازم برای فعالیت اقتصادی وجود ندارد. در نتیجه، حتی فرصت‌های محدودی که می‌توانست به سرمایه‌گذاری منجر شود نیز از بین می‌رود.

پیامدهای اقتصاد مجوزمحور

این کارشناس اقتصاد شهری و مسکن با اشاره به پیامدهای سیاست‌های نادرست در حوزه صدور مجوزهای اقتصادی بیان کرد: در شرایطی که دریافت مجوز برای فعالیت اقتصادی با هزینه‌های بسیار بالا همراه می‌شود، به‌تدریج این تصور شکل می‌گیرد که به‌جای تولید و فعالیت اقتصادی، باید به‌دنبال دریافت مجوز بود.

اولاد افزود: وقتی گرفتن مجوز تولید هزینه‌های سنگینی دارد، چه ضرورتی دارد که فرد حتما وارد فرآیند تولید شود؟ در چنین شرایطی ممکن است افراد به‌جای سرمایه‌گذاری و تولید، به دنبال ایجاد ارتباط و لابی با افراد و مجموعه‌های ذی‌نفوذ بروند تا بتوانند مجوز دریافت کنند و سپس آن را به تولیدکنندگان دیگر بفروشند یا در فرآیندهای مختلف دست‌به‌دست کنند.

وی تأکید کرد: این وضعیت به شکل‌گیری مناسبات رانتی، روابط غیرشفاف و فساد منجر می‌شود. در واقع، به‌جای آنکه انگیزه اصلی افراد تولید و ایجاد ارزش اقتصادی باشد، دریافت مجوز و بهره‌برداری از امتیازات آن به یک فعالیت سودآور تبدیل می‌شود. این کارشناس ادامه داد: بحث تمرکززدایی و روش‌های نادرست اجرای آن موضوعی مفصل است و نمی‌توان با چند دقیقه توضیح تمام ابعاد آن را تشریح کرد. مسئله اصلی این است که سیاست‌گذار باید ابتدا دلایل و ریشه‌های تمرکز را بشناسد و سپس متناسب با آن، راهکار ارائه دهد.

راهکار اصولی تمرکززدایی چیست؟

اولاد درباره راهکارهای اصولی برای تمرکززدایی از تهران گفت: نخستین اقدام این است که مشخص شود تمرکزگرایی از کجا ناشی شده و چه عواملی آن را ایجاد کرده‌اند. اتفاقا این مسائل در سند ملی و اسناد مربوط به توسعه شهری مورد توجه قرار گرفته و برای آنها راهکارهایی نیز ارائه شده است. یکی از موضوعات مهم، ساختار شبکه شهری کشور است. نظام شبکه شهری ایران به شکل ستاره‌ای است و باید از این ساختار خارج شود و به سمت یک شبکه شهری متوازن حرکت کند.

این کارشناس اقتصاد شهری و مسکن توضیح داد: برای تحقق چنین هدفی، سطح‌بندی فعالیت‌ها برای شهرهای مختلف، تعریف مناطق شهری و ایجاد کریدورهای توسعه ضروری است. به این معنا که باید مشخص شود هر شهر و منطقه چه ظرفیت‌ها و چه نقش اقتصادی مشخصی دارد و متناسب با آن، زیرساخت‌ها، خدمات و امکانات موردنیاز فراهم شود.

وی ادامه داد: در کنار این اقدامات، قوانین و مقررات نیز باید به شکلی تنظیم شوند که نظام انگیزشی اقتصاد تغییر کند و سرمایه‌گذاران برای حضور در مناطق مختلف کشور انگیزه داشته باشند. در واقع، سیاست‌گذار باید شرایطی ایجاد کند که سرمایه‌گذار به سمت این مناطق جذب شود، نه اینکه صرفا با محدود کردن فعالیت در تهران، انتظار انتقال سرمایه به سایر نقاط کشور را داشته باشد.

اولاد با اشاره به مشکل تأمین منابع برای اجرای برنامه‌های توسعه منطقه‌ای اظهار کرد: یکی از مشکلات این است که برای فراهم کردن زیرساخت‌ها و اجرای برنامه‌های توسعه‌ای در مناطق مختلف، بودجه و منابع کافی در اختیار نیست. در چنین شرایطی، گاهی به‌جای تأمین زیرساخت و ایجاد فرصت سرمایه‌گذاری، صرفا به واگذاری زمین به نهادهای خاص روی آورده می‌شود.

این کارشناس افزود: این نهادها نیز لزوما به‌دنبال سرمایه‌گذاری و فعالیت تولیدی نمی‌روند و ممکن است از این ظرفیت برای فعالیت‌های رانتی و کسب امتیازات استفاده کنند. بنابراین، واگذاری زمین به‌تنهایی نمی‌تواند به توسعه منطقه‌ای منجر شود؛ بلکه باید مجموعه‌ای از زیرساخت‌ها، خدمات، امکانات و مشوق‌های اقتصادی فراهم شود تا سرمایه‌گذاری واقعی شکل بگیرد.

هدف تمرکززدایی، خالی کردن تهران نیست

اولاد در پاسخ به این پرسش که تمرکززدایی از تهران تا چه اندازه می‌تواند مشکلات این کلانشهر را کاهش دهد و آیا باید انتظار کاهش چشمگیر جمعیت آن را داشت، اظهار کرد: ابتدا باید مشخص شود منظور از تمرکززدایی چیست و چه هدفی از آن دنبال می‌شود. آیا انتظار این است که جمعیت منطقه کلان‌شهری تهران که حدود ۱۶ تا ۱۷ میلیون نفر برآورد می‌شود، به نصف یا حتی کمتر کاهش پیدا کند؟ سهم جمعیتی منطقه کلان‌شهری تهران از کل جمعیت کشور حدود ۲۰ درصد است. آیا قرار است این سهم به ۱۰ درصد، پنج درصد یا دو درصد برسد؟ اساسا باید مشخص شود هدف‌گذاری سیاست‌گذار از تمرکززدایی چیست.

این کارشناس اقتصاد شهری و مسکن تأکید کرد: تمرکززدایی به معنای آن نیست که قرار باشد جمعیت تهران به شکل چشمگیری کاهش پیدا کند یا شهر از جمعیت و فعالیت اقتصادی خالی شود. حتی اگر روش‌های درستی که درباره آنها توضیح داده شد، به‌کار گرفته شوند، باز هم نباید انتظار داشت سهم جمعیتی تهران به‌سرعت کاهش پیدا کند.

اولاد ادامه داد: سرمایه و دارایی‌های زیادی در تهران متمرکز شده است؛ حتی اگر شرایط مناسبی برای توسعه سایر مناطق فراهم شود، به این معنا نیست که افراد به‌راحتی خانه، شرکت، دفتر کار و سایر دارایی‌های خود را در تهران واگذار کنند و به شهر دیگری بروند.

وی توضیح داد: اگر قرار باشد فردی خانه یا شرکت خود را در تهران بفروشد، باید خریدار دیگری برای آن وجود داشته باشد. اگر هیچ خریداری وجود نداشته باشد، قیمت دارایی‌ها به‌شدت کاهش پیدا می‌کند. طبیعی است که افراد حاضر نیستند دارایی‌های خود را با چنین شرایطی واگذار کنند و در نتیجه ترجیح می‌دهند در همان تهران بمانند و به فعالیت و زندگی خود ادامه دهند.

این کارشناس در پایان خاطرنشان کرد: بنابراین، تمرکززدایی به معنای کاهش شدید جمعیت تهران نیست؛ بلکه هدف اصلی باید کنترل روند تمرکز، جلوگیری از افزایش بیشتر سهم تهران و فراهم کردن فرصت برای رشد سایر مناطق کشور باشد. به‌عبارت دیگر، باید شرایطی ایجاد شود که شهرهای دیگر نیز سهم بیشتری از سرمایه‌گذاری، فعالیت‌های اقتصادی و جمعیت بگیرند و بتوانند متناسب با ظرفیت‌های خود رشد کنند.

وقتی برای سرمایه‌گذاری در سایر مناطق کشور زیرساخت لازم فراهم نشده، چگونه می‌توان انتظار داشت سرمایه‌گذار به آن مناطق برود؟

تمرکززدایی به معنای آن نیست که قرار باشد جمعیت تهران به شکل چشمگیری کاهش پیدا کند یا شهر از جمعیت و فعالیت اقتصادی خالی شود

روی خط خبر

جذب سرمایه‌گذار، اولویت توسعه اقتصادی شهرهای جدید



مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید گفت: جذب سرمایه‌گذاران، توسعه مشارکت بخش خصوصی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های بومی می‌تواند، زمینه‌ساز رونق اقتصادی، اشتغال‌زایی و جذابیت سکونت در این شهرها شود. به گزارش مهر، شهرام ملکی، مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید، با تأکید بر نقش راهبردی شهرهای جدید در نظام توسعه شهری کشور، اظهار کرد: شهرهای جدید امروز فراتر از الگوهای صرفا مسکن‌محور، به‌عنوان کانون‌های جدید جمعیتی، اقتصادی و خدماتی، نقش مهمی در تحقق توسعه متوازن سرزمینی و پاسخگویی به نیازهای سکونتی کشور ایفا می‌کنند.

وی با تشریح رویکرد شهرهای جدید در نظام توسعه شهری، بیان کرد: رویکرد شرکت عمران شهرهای جدید، توسعه همه‌جانبه این شهرها با تأکید بر تأمین هم‌زمان مسکن، تکمیل زیرساخت‌های زیربنایی و روبنایی، توسعه حمل‌ونقل عمومی، ایجاد فرصت‌های شغلی و تقویت خدمات شهری است.

معاون وزیر راه و شهرسازی افزود: پایداری شهرهای جدید در گرو ایجاد بسترهای مناسب برای زندگی باکیفیت و شکل‌گیری جوامع پویا و برخوردار از امکانات مطلوب است.

براساس اعلام شرکت عمران شهرهای جدید، ملکی با اشاره به ضرورت استفاده از ظرفیت‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری شهرهای جدید، گفت: جذب سرمایه‌گذاران، توسعه مشارکت بخش خصوصی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های بومی و منطقه‌ای می‌تواند ضمن تسریع در اجرای پروژه‌ها، زمینه‌ساز رونق اقتصادی، اشتغال‌زایی و افزایش جذابیت سکونت در این شهرها شود.

وی در پایان خاطرنشان کرد: هدف نهایی ما صرفاً ساخت شهر نیست، بلکه ایجاد محیطی مناسب برای زندگی باکیفیت، فعالیت اقتصادی و شکل‌گیری آینده‌ای پایدار برای نسل‌های پیش‌رو است.

سهم خانوارهای مالک مسکن به ۷۰ درصد رسید



براساس تازه‌ترین گزارش مرکز آمار ایران، سهم خانوارهای مالک مسکن در مناطق شهری در سال ۱۴۰۴ به ۷۰.۶۸ درصد رسید و برای نخستین‌بار در حدود دو دهه اخیر از مرز ۷۰ درصد عبور کرد. در مقابل، سهم خانوارهای مستاجر شهری نیز از ۲۳.۱۶ درصد در سال ۱۴۰۰ به ۲۲.۷۹ درصد در سال ۱۴۰۴ کاهش یافته است.

به گزارش خبرآنلاین، وزارت راه و شهرسازی اعلام کرد: براساس اطلاعات منتشرشده در گزارش هزینه و درآمد خانوارهای شهری مرکز آمار ایران مربوط به سال ۱۴۰۴ که به‌تازگی منتشر شده است، ۶۹.۴۸ درصد خانوارهای شهری در سال گذشته مالک عرصه و اعیان واحد مسکونی خود بوده‌اند. همچنین سهم مالکیت اعیان، به‌عنوان یکی دیگر از اشکال مالکیت مسکن، به ۱.۲ درصد رسیده است. مجموع این دو گروه، نرخ مالکیت مسکن خانوارهای شهری را به ۷۰.۶۸ درصد رسانده است. در مناطق روستایی نیز سهم مالکیت مسکن از ۹۰ درصد فراتر رفته است.

بررسی روند تغییرات این شاخص در سال‌های اخیر نشان می‌دهد نرخ مالکیت مسکن خانوارهای شهری از ۶۸.۳۴ درصد در سال ۱۴۰۰ به ۶۸.۰۷ درصد در سال ۱۴۰۱، ۶۸.۹۳ درصد در سال ۱۴۰۲ و ۶۹.۱۸ درصد در سال ۱۴۰۳ رسیده بود. این نسبت در سال ۱۴۰۴ با افزایش ۱.۵ واحد درصدی نسبت به سال قبل، رکورد جدیدی را به ثبت رسانده است.