



به نام  
خدا



داناایان  
گروه مالی

# امکانات امروز اقتصاد ایران برای توسعه شهر تبریز

حسین عبده تبریزی

چهارشنبه 14 بهمن ماه 1401

# ویژگی‌های توسعه اقتصادی

1. بهبود در رفاه مادی، به‌ویژه برای افراد با درآمد پایین.
2. ریشه‌کن کردن فقر و عوامل متصل به آن از قبیل بی‌سوادی، بیماری، و عمر کوتاه.
3. تغییر در ترکیب داده‌ها و ستاده‌ها که معمولاً ساختار تولید را از رشد سنتی به سطح رشد اقتصاد فراصنعتی امروز برساند.
4. سازماندهی اقتصاد به شکلی که اشتغال تولید در دسترس همه جمعیت در سن شغل باشد، و نه در اختیار عده‌ای قلیل. به همان سیاق سیاست‌گذاری.
5. توسعه اقتصادی به معنای تقسیم عادلانه همه فرصت‌ها چه اقتصادی و چه غیر از آن.

ظرف 43 سال گذشته با توجه به نرخ رشد نازل (2٪) و نرخ رشد نسبتاً بالای جمعیت (1/2٪)، ارزش چندانی خلق نکرده‌ایم. ثروت سرانه افزایش نیافته است. آیا شهرها می‌توانند به انباشت سرمایه بینجامد، و ثروت و ارزش خلق کند.

شهرهای بزرگ و کوچک به مثابه موتور رشد و توسعه اقتصادی و اجتماعی چطور می‌توانند توسعه اقتصادی و رفاه اجتماعی را باعث شوند؟

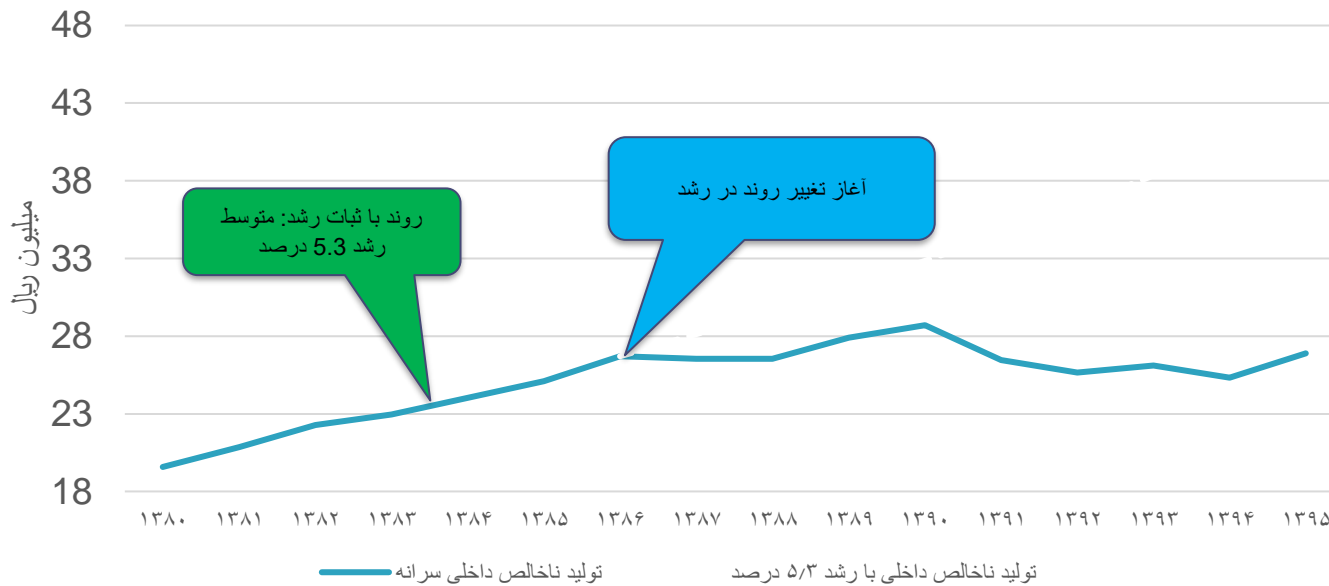
# هویت برتر شهری (برند معتبر شهری)

- ❖ رقابت شهرهای جهان برای جذب استعدادها، سرمایه‌گذاران، و کسب‌وکارهای جدید.
- ❖ خلق استراتژی برند مکانی برای شهرها با هدف توسعه اقتصادی شهر و حومه.
- ❖ مسئولان توسعه اقتصادی علاقه‌مند به برندسازی برای شهرها هستند.

مثال silicon valley

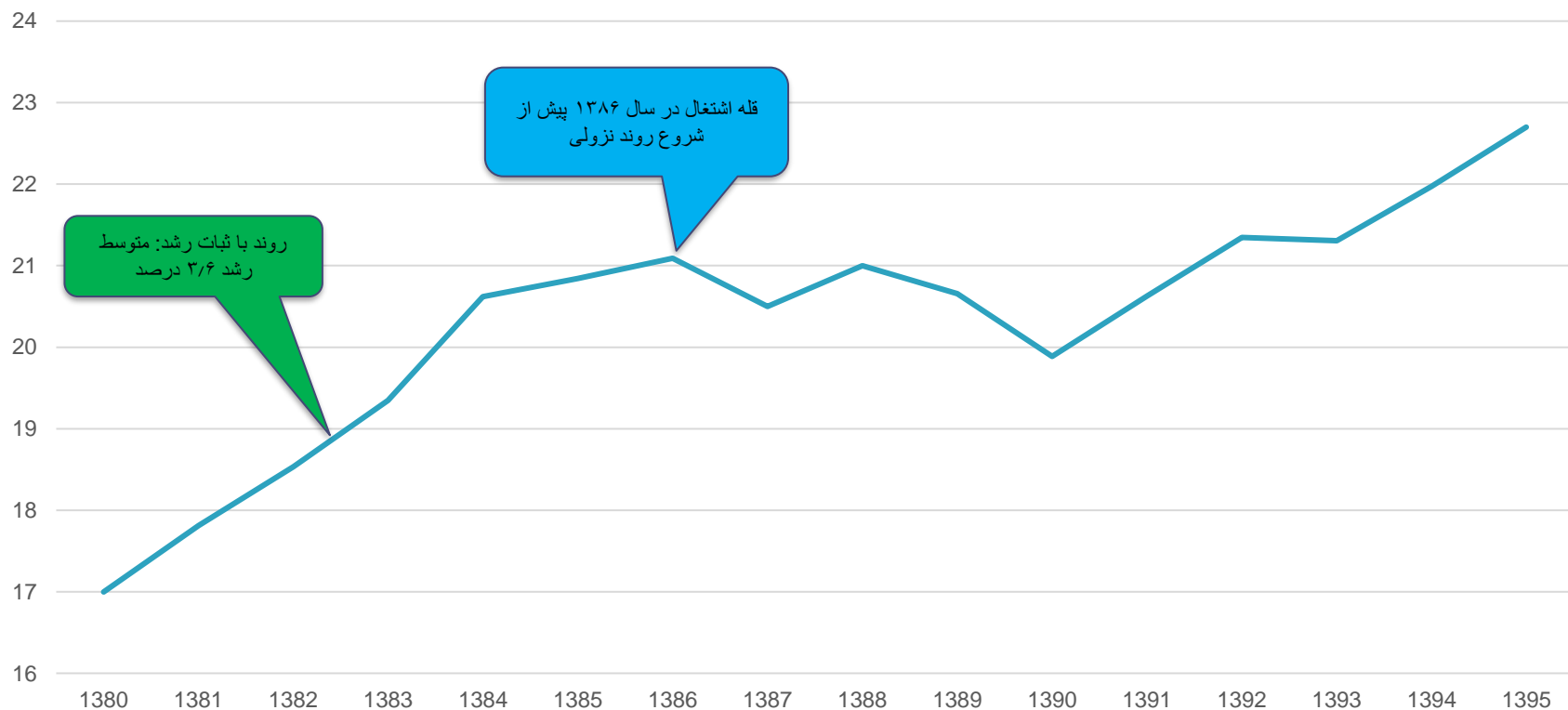
# روند تولید ناخالص داخلی سرانه از ابتدای دهه هشتاد

تولید ناخالص داخلی سرانه (میلیون ریال)

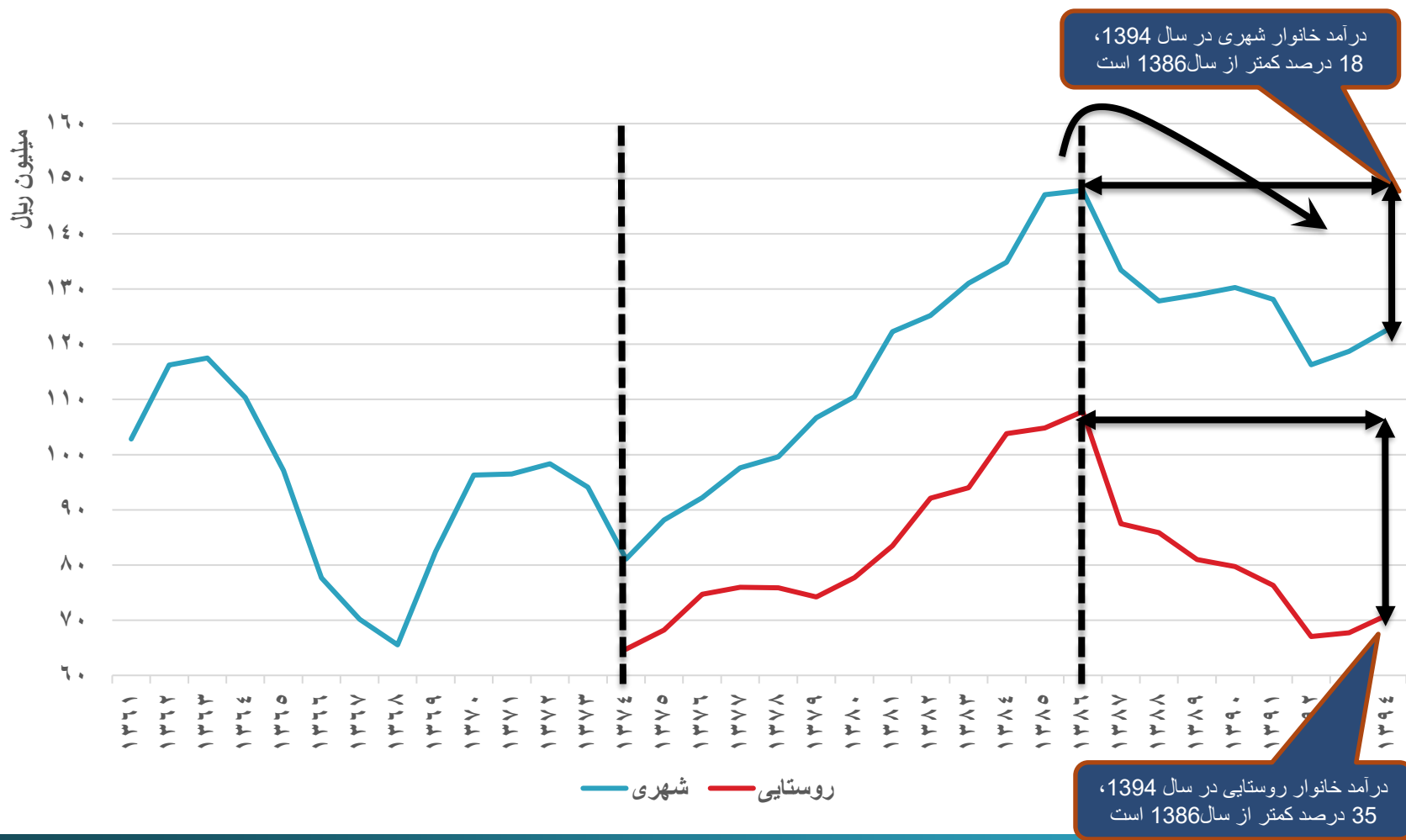


# روند اشتغال کشور: کاهش اشتغال از سال 1387

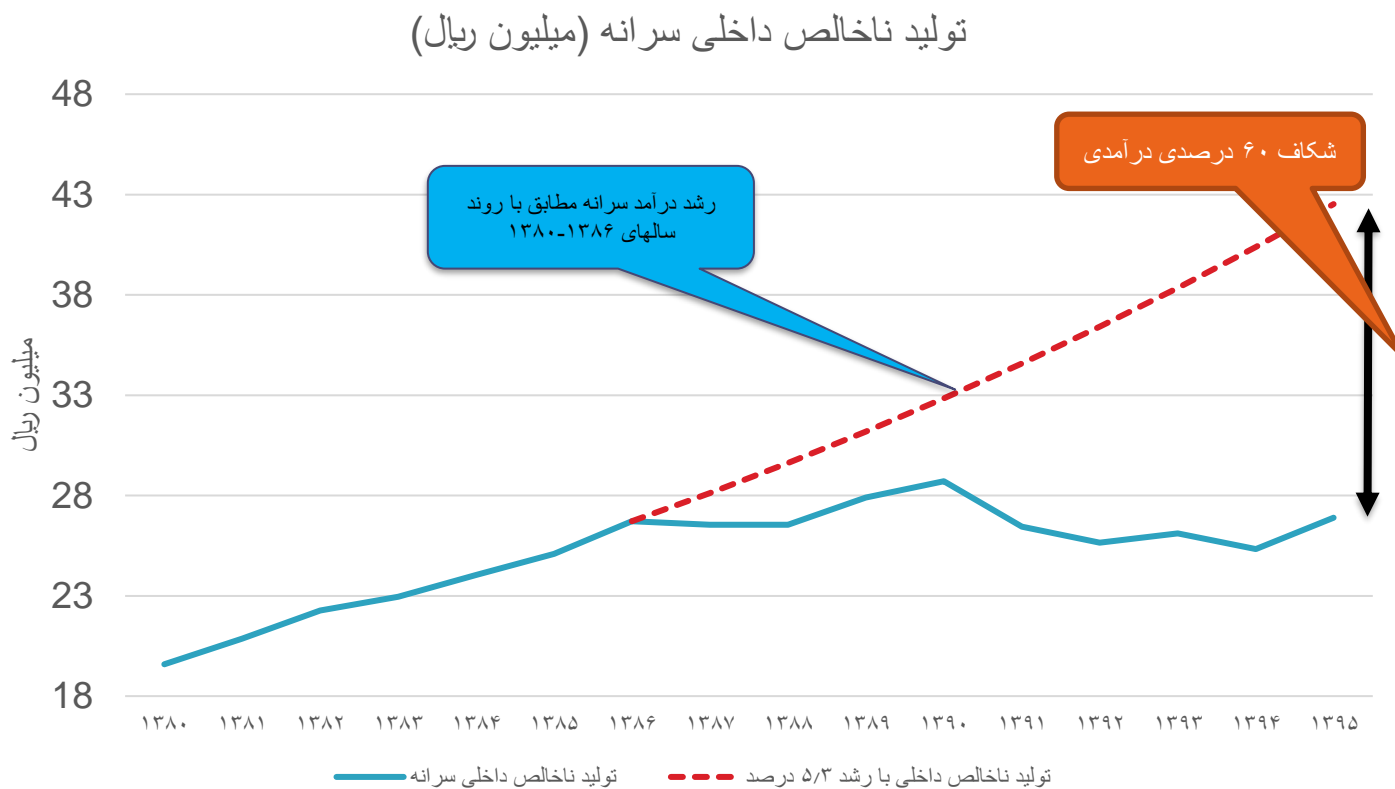
اشتغال کشور (میلیون نفر)



# درآمد حقیقی خانوار به قیمت‌های ثابت سال 1390: کاهش درآمد حقیقی خانوار از سال 1386



# تولید ناخالص داخلی سرانه و مقایسه با روند رشد ۵/۳ درصدی: کاهش رشد سرانه و کاهش منابع در دسترس برای سرمایه‌گذاری



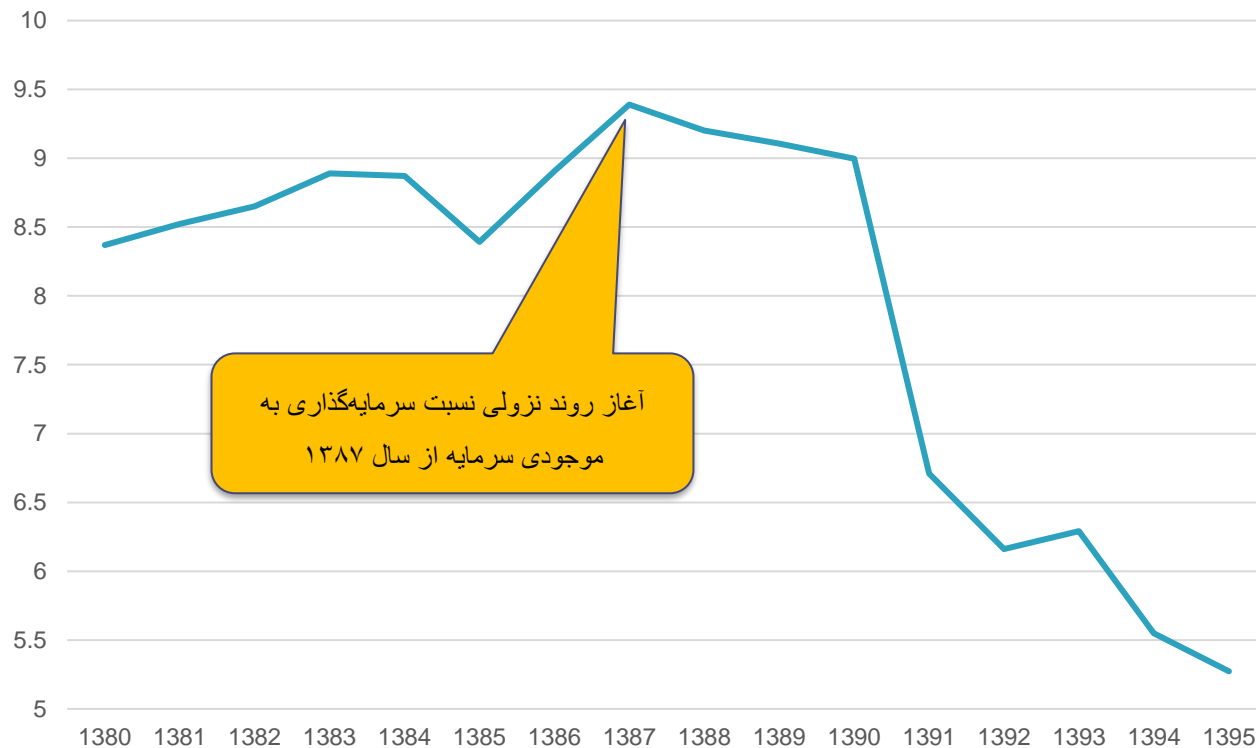
اگر درآمد سرانه از سال ۱۳۸۷ مطابق با روند قبلی و با نرخ ۵/۳ درصدی رشد می‌کرد در این صورت درآمد سرانه در سال ۱۳۹۵، ۱/۶ برابر میزان فعلی می‌بود

شکاف درآمدی ایجاد شده طی دهسال منتهی به سال ۱۳۹۵، مجموع منابع در دسترس اقتصاد برای سرمایه‌گذاری را نسبت به دوره پیش از آن کاهش داده است



# نسبت سرمایه‌گذاری به موجودی سرمایه

نسبت سرمایه‌گذاری به موجودی سرمایه



آغاز روند نزولی نسبت سرمایه‌گذاری به موجودی سرمایه از سال ۱۳۸۷

با کاهش نسبت سرمایه‌گذاری به تولید ناخالص داخلی آهنگ انباشت سرمایه کند شده است

با ادامه کاهش در نسبت سرمایه‌گذاری به موجودی سرمایه و رسیدن آن به آستانه نرخ استهلاک سرمایه، موجودی سرمایه نیز کاهش خواهد یافت

## تغییر مسیر

1. قبول اقتصاد به مثابه علم
2. کنترل نقدینگی
3. ایجاد چتر حمایتی برنامه تأمین اجتماعی
4. بهبود روابط خارجی
5. بهبود فضای کسب و کار

## تبریز فردا

به چشم‌انداز جدیدی از شهر تبریز نیاز داریم؛ رویای جدیدی در سر می‌پرورانیم. شهر به دانش، خلاقیت و انگیزه‌های تازه‌ای باید مجهز شود که توسعه استراتژیک مدیریت شهری ممکن شود. تبریز به دنبال شیوه توسعه استراتژیک و مشارکت دانش است تا به ارزش افزوده‌ای جهت شهروندان دست یابد و بتواند نهادها و شرکت‌های جدیدی را شکل دهد که موردنیاز مردم است.

# خلق برند تبریز و ماهیت شبه‌شرکتی

- شهرهای آینده به پیشروان آینده‌نگری نیاز دارد که رهبری خود را در عرصه‌های زیر نشان دهند:
  - صاحب فکر بودن، حرفه‌ای بودن، گروه‌گرایی (توان کار با دیگران و درست‌کردن شبکه)، حساس نسبت به احساسات دیگران، و فرهنگی بودن.
- رقابت‌پذیری و رشد رهبری محلی

# چرا سازمان برنامه استان به مثابه سازمان توسعه اقتصادی استان

می باید علاقه مند به برندسازی شهری باشد؟

- ❖ مفهوم برندسازی توسعه اقتصادی TFP
- ❖ اهمیت بالای خلق برند مکانی (شهرها) در توسعه اقتصادی
- ❖ ترکیب فن آوری، بازاریابی برای مکان و سرمایه اجتماعی  
برندسازی
- ❖ برند در شهرک های صنعتی
- ❖ اهمیت برای جذب سرمایه خارجی

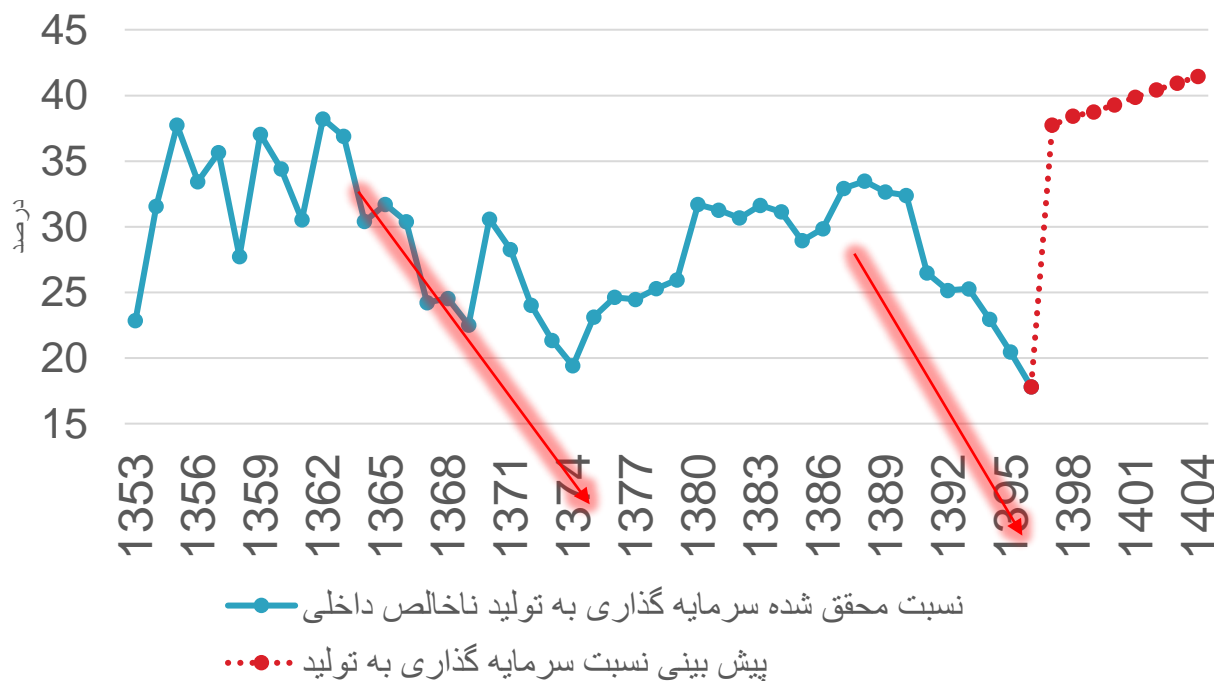
## استفاده از ظرفیت ترکیه برای ارتقای شهر تبریز و استان

- ❖ آیا «ترکیه» برای استان‌های همجوار ایرانی ظرفیت توسعه است؟
- ❖ فرار مغزها و فرار سرمایه
- ❖ نقش مبادلات فراسرزمینی در توسعه

# نرخ پایین پس انداز و نیاز به سرمایه‌گذاری؛ چگونه برای «تبریز» برندآفرینی کنیم؟

- خلق «غرور» و «افتخار» در برندسازی شهری
- تبدیل تبریز به مقصد سرمایه‌گذاری: جایی برای کسب سود، برای سرمایه‌گذاری، برای کار، برای گردشگری، و برای زندگی
- کیفیت مورد عرضه شهروندان تبریزی
- نقش سیاست؟ نقش هنر؟

# نسبت سرمایه‌گذاری به تولید ناخالص داخلی و پیش‌بینی بر اساس رشد 5/3 درصدی سرانه



برای دستیابی به رشد 5/3 درصد سرانه نسبت سرمایه‌گذاری بایستی به مقادیر بالاتر از 40 درصد برسد

این میزان از سرمایه‌گذاری با روند مشاهده شده در گذشته فاصله زیادی دارد



## اهمیت زمین و ساختمان در توسعه شهر تبریز

- ❖ نیاز به گسترش پایگاه‌های اطلاعاتی
- ❖ اهمیت بخش از نظر اقتصادی و اجتماعی
- ❖ اهمیت بخش از نظر بودجه شهرداری
- ❖ جلوگیری از هدر رفتن منابع در ساخت و ساز شهری
- ❖ استقلال شهرداری و شورای شهر در تصمیمات

تهران	26/7 برابر	رشد قیمت مسکن از سال 80 تا سال 92
اصفهان	11/5	
تبریز	9/0	
کرج	8/8	

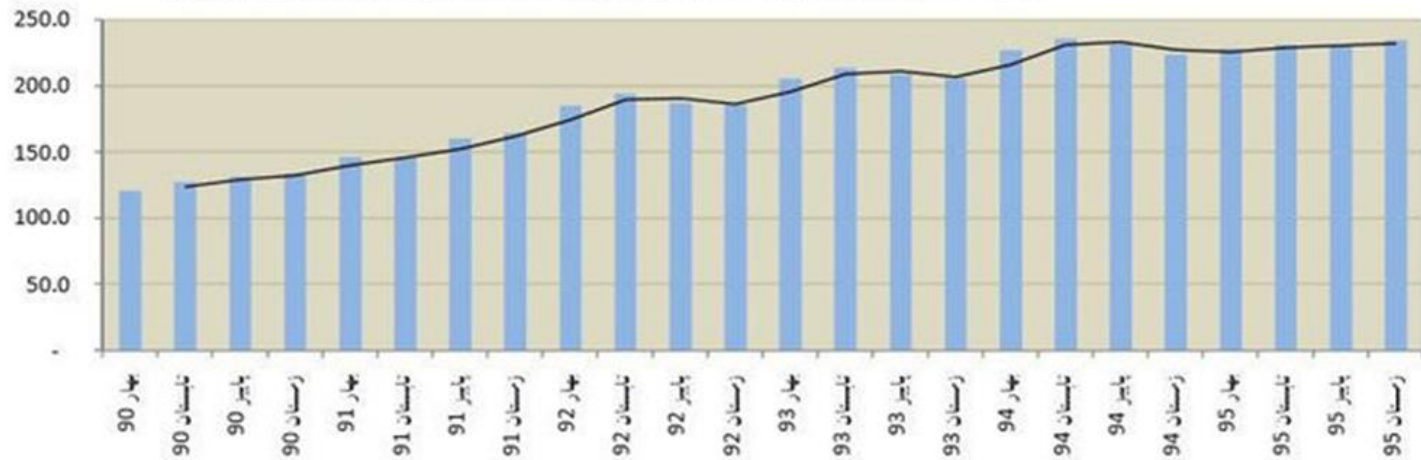
قیمت زمین در تهران طی ۷۰-۹۳	
برابر	
۱۹۴	منطقه ۱
۱۶۲	منطقه ۲
۱۸۲	منطقه ۳
۱۲۰	منطقه ۱۱
۸۱	منطقه ۲۰

قیمت آپارتمان در تهران طی ۷۰-۹۳	
برابر	
۱۲۹	منطقه ۱
۱۱۱	منطقه ۲
۶۵	منطقه ۱۱
۶۷	منطقه ۲۰

# سیاست‌گذاری در زمین شهری

سیاست‌گذاری «زمین شهری» مجموعه سیاست‌هایی است که دولت مرکزی و شورای شهر تبریز در سه بُعد «مالکیت»، «ارزش» و «کاربری» زمین اتخاذ می‌کنند تا بهره‌برداری بهینه از این منبع کمیاب اجتماعی محقق شود. تعیین انواع مالکیت زمین اعم از ملکی و استیجاری، جلوگیری از افزایش ارزش زمین، جلوگیری از بروز سوداگری در زمین و حفظ تعادل بین عرضه و تقاضا از طریق ابزارهای مختلف مداخله دولت مانند وضع انواع مالیات‌ها بر زمین، تعیین نوع و میزان کاربری‌ها و مانند آن‌ها، همگی مسائلی است که در حیطه سیاست زمین قرار می‌گیرد.

متوسط اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران (هزار ریال)



متوسط اجاره بهای یک متر مربع آپارتمان در شهر تهران (هزار ریال)

اجاره بهای مسکن در تهران	
برابر	
۳/۴	سال های ۸۴ تا ۹۲
۱/۵	سال های ۹۲ تا ۹۶

# توسعه پایدار با سیاست زمین مناسب شروع می‌شود

شهرها و مناطق را می‌توان به شیوه‌هایی توسعه داد که به اقتصاد و کیفیت زندگی بهتر بینجامد، و یا تسلیم گسترده‌ی نامنظم، بن‌بست ترافیکی و آلودگی شوند.

وقتی توسعه شهری و سرمایه‌گذاری عمومی (دولتی) ارزش زمین را ارتقاء می‌دهد، شهرها ممکن است این منابع را برای زیرساخت‌های عمومی یا مسکن اقشار ضعیف به کار بگیرند، یا اجازه دهند این ارزش‌ها ثروت بادآورده‌ای برای مالکان خصوصی شود، و اوضاع نابرابری را وخیم‌تر کند.

## تأمین مالی شهرداری‌ها پایه‌ی اساسی رشد پایدار شهرهاست

کاربرد زمین شهری در ایران به نرخی افزایشی و در عین حال ناپایدار رخ داده است. گسترش نواحی حاشیه‌ای شهرهای با توسعه بی‌قواره، بدون فضاهای باز، با مسیرهای کوتاه نامناسب برای راه رفتن و با دسترسی ناگهانی به راه‌های شریانی به منظور رفتن به سرکار ویژگی شهرهاست. سطح بالاتری از خدمات و تأسیسات زیربنایی در شهرها موردنیاز است.

## تأمین مالی شهرداری‌ها پایه‌ی اساسی رشد پایدار شهرهاست

شهرها می‌باید منابع درآمدی محلی مناسبی تعریف کنند، و درآمدهای مبتنی بر زمین بخشی از این منابع است؛ زمینه‌های مناسبی برای بازارهای بدهی قدرتمند شهرداری‌های فراهم آورند، و مقررات و همکاری بین دولت و شوراهای شهر را تقویت کنند.

استراتژی‌های جذب ارزش مازاد می‌باید با اهداف کاربرد زمین و ساختار حکمرانی (اداره) مناطق مختلف منطبق شود. این مسئله آن قدر که موضوعی فنی است، در عین حال موضوعی سیاسی است. در تأمین مالی شهرها مالیات بر سوخت و مالیات بر املاک می‌تواند منبع درآمدی پایدار برای تأمین مالی خدمات شهری باشد، و بازار بدهی شهرداری‌ها هم می‌باید روی همین منابع تکیه کند.

# عوامل سلامت بودجه‌ای شهرداری‌ها

- ❖ مدیریت مالی شفاف.
- ❖ نظام قیمتی شفاف.
- ❖ نظام تعرفه‌ای و مالیاتی شفاف.
- ❖ سیستم‌های کارآمد توزیع کمک‌های دولتی بین شهرداری‌ها.
- ❖ هماهنگی مناسب در کاربرد زمین.
- ❖ برنامه‌ریزی صحیح مالی.



# مکان‌سازی (Placemaking)

❖ آیا فضاهای عمومی که ساخته می‌شود، مورد استفاده مردم قرار می‌گیرد؟ آیا فضاها قابلیت

تبدیل‌شدن به مکان (Placeability) را دارد؟

❖ آیا فضاهای عمومی توانایی ارائه خدمات به همه ملیت‌ها و فرهنگ‌ها را دارد؟

❖ خلق ارزش از طریق ایجاد مکان و تبدیل هزینه‌های حفاظت از آنها به دارایی‌های ملموس.

# مفهوم وجوه عمومی Public Fund

اهمیت وجوه عمومی

نظارت بر وجوه عمومی

مفهوم وجوه عمومی و تعریف پروژه‌های شهری

مفهوم وجوه عمومی و قیمت‌گذاری خدمات شهری

## سؤال‌های استراتژیک

- کدام حوزه‌های فعالیت در تبریز نسبت به شهرهای دیگر مزیت رقابتی دارد و تبریز در موقعیت بهتری قرار دارد و به آینده نزدیک‌تر است؟
- آیا گروه هدایت‌کننده (رهبری شهر یا هیأت برنامه‌ریز استراتژیک شهر) رویکردی واکنشی و فعل و انفعالی در هدایت استراتژیک برنامه‌های شهر دارد؟ می‌داند چه در محیط اتفاق می‌افتد و این اتفاقات چه آثاری برای شهر و نهادهای آن دارد.
- آیا شهر ابزاری استراتژیک برای تبدیل شدن به «شهری هوشمند» دارد؟
- چه قدر از وقت مقامات، رهبران شهر، و نخبگان تبریز به این می‌گذرد که به آینده تبریز فکر کنند؟

# سؤال‌های استراتژیک

## (ادامه)

- در تحقیق و تحلیل خود به دنبال چه نماگرهایی باید باشیم؟
- روندها چه معنایی برای شهر و شهروندان تبریز دارد؟
- چگونه باید در شهر خلاقیت و نوآوری را تسهیل کنیم و نهادهایی در این راستا ایجاد کنیم؟
- شهر چگونه به مسائل اجتماعی و اقتصادی روز پاسخ می‌دهد و چگونه برای چالش‌های پیش‌رو آماده شود؟
- اجزای برند (دارایی‌های استراتژیک) شهری تبریز و آنچه تبریز را از بقیه شهرها متمیز می‌کند، کدام است؟

# سرمایه‌هایی که باید ایجاد کنیم

سرمایه اجتماعی و فکری: وجود محیط و فضای باز و امن برای شناسایی افراد، مهارت‌ها و ظرفیت‌ها و وجود رهبرانی که درمی‌یابند چگونه ظرفیت‌های فکری باید شناسایی شده و رشد یابند.

سرمایه مردم سالارانه: ارتقای مسئولیت‌پذیری، شفافیت و پاسخگویی مدیران شهر و بسط دیالوگ با شهروندان.

سرمایه محیط زیستی: چون ارتقای کیفیت زندگی مطرح است، شهرها می‌باید پاک، سبز، امن، و محیطی قابل قبول برای همه شهروندان باشند.

# سرمایه‌هایی که باید ایجاد کنیم (ادامه)

**سرمایه فنی:** به دلیل تقاضای زیرساخت‌های مناسب برای شهر، افزایش دارایی‌های فیزیکی و تکنولوژیک باید پاسخگوی نیازهای دائمی و در حال تغییر شهروندان باشد.

**سرمایه فرهنگی و آسودگی خیال:** برای مقابله با رقابت شدید شهرها جهت ارتقای کیفیت‌های خود، برند شهر به مثابه شهری فرهنگی که در آن آسوده‌خاطرمی‌شود زندگی کرد، و از دیگر شهرها متمایز است، باید ارتقا یابد.

**سرمایه مالی:** تنظیم بودجه شهر، شفافیت مسائل مالی شهر، استراتژی‌های مالی خلاقانه و مشارکت فعال و عادلانه شهر با بخش خصوصی.

# ابزارهای تشکیل سرمایه

## کانون توجه سرمایه‌های شش‌گانه

حوزه قانونی	سرمایه
مردم و منابع دانش	سرمایه اجتماعی و فکری
شفافیت، مشارکت و تشکیل نهادهای اقتصادی اجتماعی	سرمایه مردم سالارانه
ارزش‌ها، رفتار و بیان و اظهارات	سرمایه فرهنگی و آسودگی خیال
منابع طبیعی	سرمایه محیط‌زیستی
سرمایه انسان ساخته- زیرساخت‌ها	سرمایه فنی
پول و دارایی‌ها	سرمایه مالی

برنامهریزی راهبردی (استراتژیک) برای شهر عملکرد اقتصادی شهر را ارتقاء می‌دهد

تبریز از چهار جنبه باید پایدار باشد:

- شهری مناسب زندگی
- شهری رقابتی
- شهری با مدیریت و حکمرانی خوب
- با امکانات تأمین مالی مناسب



# ضرورت تنظیم برنامه استراتژیک برای تبریز

آیا شهر برنامه استراتژیک توسعه دارد؟

چه کسی مسئول تهیه چنین برنامه‌ای است؟

چنین برنامه‌ای مسائل رقابتی شهر را هدف می‌گیرد و طراحی می‌کند که بخش خصوصی شهر با کمک بخش عمومی چه برنامه‌هایی را باید دنبال کند.

چنین برنامه‌هایی باید جامع باشد: هم شامل پروژه‌های سخت (زیرساخت‌ها) و هم شامل پروژه‌های نرم در همه بخش‌ها شود.

هدف اصلی بیشتر این برنامه‌ها ارتقای محیط فعالیت و توانمندسازی محیط (از نظر سیاست و عملیات) برای بخش خصوصی محلی است.

# تعریف رقابت‌پذیری در شهر تبریز

توان شهر برای ارتقای دائمی محیط کسب‌وکار خود، مهارت‌های پایه‌ای خود، و ارتقای ساختارهای فیزیکی، اجتماعی، و فرهنگی تبریز به گونه‌ای که

- ❖ نرخ رشد اقتصادی بالایی را کسب کند و حفظ کند.
- ❖ شرکت‌های سودآور و نوآوری داشته باشد.
- ❖ نیروی کار باسواد، خلاق، و کارآفرینی تربیت کند.
- ❖ نرخ بهره‌وری بالایی داشته باشد.
- ❖ نرخ اشتغال بالایی داشته باشد.
- ❖ درآمد سرانه بالایی داشته باشد و دستمزدها مناسب باشد.
- ❖ نرخ نازل ناعدالتی درآمدی و محرومیت اجتماعی داشته باشد.

## برنامه توسعه اقتصادی تبریز

- هدف این برنامه باید ظرفیت‌سازی اقتصادی برای شهر تبریز باشد به‌گونه‌ای که آینده اقتصادی شهر را بهبود بخشد و در کیفیت زندگی همه شهروندان تبریز تفاوت‌های جدی ایجاد کند.
- در این فرایند بخش عمومی، بنگاه و بخش غیردولتی شرکایی هستند که می‌باید با هم مشترکاً همکاری و کار کنند تا شرایط بهتری را جهت رشد اقتصادی و ایجاد کار و شغل در سطح شهر فراهم آورند.

# برای موفقیت برنامه استراتژیک تبریز لازم است

- ❑ اقدامات شورای شهر، نمایندگان بخش خصوصی (اتاق بازرگانی تبریز) و نمایندگان شهر در راستای ارتقای فضای سرمایه‌گذاری محلی در شهر تبریز باشد تا بدین ترتیب رشد مشاغل و توسعه پایدار ممکن شود.
- ❑ تبریز می‌باید نیروی محرکه رشد محلی و منطقه‌ای (آذربایجان) باشد و از این مجرا به رشد ملی کمک کنند.
- ❑ فضای شهر باید به‌گونه‌ای باشد که شورا و دستگاه‌های اداری به سمت اتخاذ اقدامات خوب (حکمرانی خوب) از نظر اجرای برنامه استراتژیک شهر، مدیریت مالی شهر، و توجه به منافع همه ذینفعان رهنمون شوند.
- ❑ شورای شهر، نمایندگان بخش خصوصی و نمایندگان شهر و همه ذینفعان شهر می‌باید بتوانند نیازهای سرمایه‌گذاری شهری را تشخیص داد، و اولویت‌بندی کنند.

دانشگاه بسیاری از صنایع دانش‌بنیان ظرف دهه‌های گذشته را بنیان نهاده است، و انباشتی از خلاقیت را به همراه می‌آورد. دانشگاه تریز وظیفه دارد:

سرمایه خلاقیت را تولید و باز تولید کند

سرمایه دانش را فراهم آورد

سرمایه انسانی را تربیت کند

سرمایه اجتماعی را بسازد

منابع مالی جذب کند

و سرمایه‌های طبیعی را حفظ کند

# دانشگاه تبریز وظیفه دارد

شبکه‌های اجتماعی‌ای بسازد که فارغ‌التحصیلان فنی و کارآموده را به اقامت در تبریز و منطقه تشویق کند، و درون شهر و منطقه فعالیت‌های کارآفرینی با فن‌آوری بالا را گسترده و گسترده‌تر کند.

- دانشگاه می‌باید از چارچوب فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی شهر حمایت کند.
- دانشگاه می‌باید به یک نیروی محرکه و نه یک محل تبدیل شود.
- دانشگاه باید نقش کارآفرینی را ارتقاء دهد.
- دانشگاه باید رابطه تبریز با ایران، منطقه و جهان را برقرار کند.

پا تئسکر