



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

تحلیل زمینه ها و فرصت های سرمایه گذاری در راستای رشد اقتصادی شهرها (مورد مطالعه: شهر میانه)

هاجر پازانی^۱

اسداله حیدری^۲

چکیده

رویکرد حوزه سرمایه گذاری و مشارکت ها در پروژه های شهری طی سال تغییرات بسیاری کرده است به گونه ای که شاهد رشد خوبی در جذب سرمایه و سرمایه گذاری در شهرها هستیم که یکی از نقاط مثبت در این راستا رشد اقتصادی شهرها و ایجاد فضاهای جدید سرمایه گذاری و زمینه های جدید ورود سرمایه به شهرها ست ولی برای درک بهتر موضوع توجه به مفهوم اقتصاد حائز اهمیت است، اقتصاد به معنی ارتباط میان تولید، تجارت و عرضه پول در یک کشور یا منطقه مشخص است و در تعریفی دیگر اقتصاد مجموعه بزرگی از فعالیتهای بهم مرتبط تولیدی و مصرفی دانسته شده که به تعیین چگونگی تخصیص منابع کمیاب کمک می‌رسانند که در اغلب اوقات و طی زمان موجب ایجاد زمینه های مناسب دیگر برای سرمایه گذاری در شهرها می‌گردد.

این مقاله با هدف شناسایی استعدادها و مزیت های شهر، به معرفی سرمایه گذاری به طور خلاصه، میزان سرمایه مورد نیاز، بازده پیش بینی شده، نحوه اجرا و ملاحظات مربوط به سرمایه گذاری انجام گرفته است. روش پژوهش حاضر توصیفی-تحلیلی میباشد که برای جمع آوری داده ها از روش کتابخانه ای و میدانی استفاده شده است. نتایج پژوهش نشان داد با "مطالعات راهبردی شناسایی زمینه و فرصت های سرمایه گذاری شهر میانه" با هدف شکوفایی و رونق اقتصادی، ارتقای کیفیت فضای شهر، دستیابی مدیریت شهری به منابع درآمدی پایدار با رویکرد جذب، بهبود، تقویت و ساماندهی جریان سرمایه گذاری ها در شهر میانه تدوین گردد. در نهایت استفاده از توان اجرایی بخش خصوص در تامین سرمایه، حسب ویژگی های هر پروژه، شیوه های مشارکت بخش خصوصی، سرمایه گذاری خارجی، اوراق مشارکت، اعتبارات دولتی و منابع بانکی پیشنهاد می‌گردد.

واژه‌های کلیدی: اقتصاد شهری، سرمایه گذاری، تخصیص منابع، ارزش معاملات، شهر میانه

۱ دانشجوی کارشناسی ارشد رشته جغرافیای شهری بهسازی و نوسازی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

۲ مربی جغرافیا، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

آدرس پست الکترونیک نویسنده (A-heydari@pnu.ac.ir)



۱- مقدمه

شهر و شهرنشینی در ایران اگرچه سابقه تاریخی زیادی دارد، ولی طی دهه های اخیر در ابعاد کمی و کیفی خود تحولات بی سابقه ای را تجربه کرده است. امروزه در کنار عوامل سنتی، نیروهای جدیدی به سازماندهی اقتصاد شهری و تحول نظام شبکه شهری کشور می پردازند که در راس آن ها شهرداری ها سازمان دهنده این تحولات هستند این در صورتیست که بر اساس قانون سال ۱۳۶۲، شهرداری ها از نظر مالی و درامدی با توجه به ماهیت غیر دولتی و شخصی حقوقی خود مستقل اعلام شده و برای رونق اقتصادی شهرها و کسب درآمد بدون جذب سرمایه گذاری در ابعاد مختلف با مشکلات عدیده ای روبه رو هستند که یکی از راه حل های برون رفت از این مشکلات در برنامه های راهبردی میان مدت و بلند مدت سرمایه گذاری در بخش خصوصی اعم از داخلی و خارجیست که در این راستا تنوع بردارهای اثرگذار توأم با اهداف، عملکرد و سازوکار متفاوت، سبب شده که توسعه شهری با تکیه بر رویکرد اقتصادی به یکی از پیچیده ترین مسائل اجتماعی- اقتصادی و برنامه ریزی شهری نیز به یکی از مهمترین ضرورت های کشور برای هماهنگ ساختن نیاز ساکنین شهر با میزان درآمد و بودجه های اقتصادی مبدل شود.

در این راستا، بررسی شناسایی فرصت های سرمایه گذاری شهرهای ایران گامی است در جهت نیل به شکوفایی و رونق اقتصادی و ارتقا سطح زندگی در راستای رفاه عمومی، اشتغال زایی در شهرهای کنونی. در مقاله حاضر، ابتدا به بررسی مفاهیم سرمایه و سرمایه گذاری در اقتصاد و اقتصاد شهری و سپس به شناسایی فرصت ها و موانع سرمایه گذاری در شهرهای مختلف ایران اعم از کلان شهرها و سایر شهرهای موجود برای جلب مشارکت خصوصی و پیشنهاداتی در این خصوص پرداخته می شود.

۲- پیشینه تحقیق

اقتصاد در دو سطح گوناگون مورد بررسی قرار میگیرد که در سطح اول، اقتصاد کلان است. اقتصاد کلان مسائلی مانند درآمد، تورم، بیکاری، هزینه های دولتی، صادرات و واردات را در سطح شهری توضیح می دهد. و در سطح دوم اقتصاد خرد است و این در صورتیست که اقتصاد خرد مسائل واحدهای کوچک مانند کارخانه ها، کارگاه ها و هزینه خانوارها را بررسی می کند، اما مسائل زیادی در اقتصاد شهری وجود دارد که امکان بررسی آنها بدون در نظر گرفتن فضا (مکان) و فاصله وجود ندارد، در حالی که تئوری های اقتصاد خرد و کلان برای توضیح حقایق اقتصادی، فاصله و فضا (مکان) را در نظر نمی گیرند. در ضمن تئوری های چندانی در اقتصاد کلان وجود ندارد که بتواند مسائلی از قبیل اشتغال و درآمد و تولید را در اقتصاد باز، مانند شهر مورد بررسی قرار دهند. بنابراین در اقتصاد شهری سعی می شود مسائل تخصیص عوامل تولید و توزیع درآمد واقعی (کالا و خدمات) در داخل و بین مناطق شهری به طور علمی بررسی و توضیح داده شود. (Goyal, 2014: 26)

ابعاد و نظریات گوناگونی در رابطه با اقتصاد شهری و سرمایه گذاری و نیز عملکرد شهری موجود است که از جمله نظریات میتوان به نظریات آدام اسمیت، در کتاب ثروت ملل بحثی با عنوان برآمدن و پیشرفت شهرها بعد از سقوط امپراطوری رم دارد اشاره کرد که به تمایل مالکان برای ساختن بناهای خود در کنار یکدیگر و محصور کردن آنها برای آسانی دفاع اشاره کرده است. اما بعد از فروپاشی امپراطوری رم، مالکان تمایل داشتند در قصرهای پراکنده ای زندگی کنند که با قلعه هایی استوار احاطه شده بود و هم چنین در کنار املاک و پیوستگان خود باشند در آن زمان شهرها بیشتر محل سکونت تاجران و افزارمندان بود که در آن ایام در موقعیت اجتماعی پست قرار داشتند. (Esmitt, 2009, 73)، در بعد عملکردی و نقشی که میتواند در راستای اقتصاد ایفا کند میتوان به حاشیه نشینی و اثرات مثبت یا منفی آن در عدم تعادل اقتصاد شهری و بسیاری از مشکلات شهری



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



در این نوع از اقتصاد اشاره کرد. در مجموع باید در نظر داشت که در اقتصاد شهری به افراد به عنوان یک مصرف کننده یک رای دهنده در جامعه شهری، فردی که موجب شلوغی و تراکم و آلودگی محیط می شود و بالاخره فردی که درگیر مسائل و مشکلات شهری است، نگرینسته می شود. (کوچیکیان، ۱۳۸۷: ۲۶)

۳- چارچوب نظری تحقیق

۳-۱ مفهوم سرمایه

سرمایه مهمترین عوامل تجارت و بزرگترین وسیله جلب منفعت است. سرمایه در معنای وسیع کلمه، کالای اقتصادی است که بالقوه یا بالفعل مولد کالای اقتصادی دیگر باشد. سرمایه ممکن است نقدی (وجه نقد) یا غیر نقدی (مال یا امتیاز عملی) باشد. (مهدوی، ۱۳۸۴: ۲۲)

۳-۲ مفهوم سرمایه گذاری

سرمایه گذاری عبارت است از هرگونه فدا کردن ارزشی در حال حاضر (که معمولاً مشخص است) به امید به دست آوردن هرگونه ارزشی در زمان آینده (معمولاً اندازه یا کیفیت آن نامعلوم است) مثل پرداخت وجهی بابت خرید سهام به امید بدست آوردن سودهای مشخصی از آن در آینده. (برانسون، ۱۳۸۴: ۸۶)

۳-۳ انواع سرمایه گذاری

سرمایه گذاری را به روش های مختلفی تقسیم بندی می کنند که عبارتند از :

۱. بر اساس موضوع سرمایه گذاری: سرمایه گذاری بر حسب موضوع به دو دسته سرمایه گذاری فیزیکی (واقعی) و سرمایه گذاری مالی تقسیم می شود. سرمایه گذاری های فیزیکی عموماً شامل دارایی های مشهود مانند زمین، ماشین آلات و کارخانجات می شوند، در حالی که سرمایه گذاری های مالی شامل قراردادهای مکتوب بر روی قطعه ای از کاغذ مانند سهام عادی و اوراق قرضه می باشند.
۲. بر اساس زمان یا مدت سرمایه گذاری: بر اساس زمان یا مدت، سرمایه گذاری به کوتاه مدت (حداکثر یک سال) و بلند مدت (بیش از یک سال) تقسیم می شود.
۳. بر حسب خطر یا ریسک سرمایه گذاری: بر اساس اینکه میزان یا احتمال تحقق نیافتن منافع مورد نظر سرمایه گذار (ریسک) چقدر باشد، سه نوع سرمایه گذاری را می توان از یکدیگر متمایز ساخت. الف) سرمایه گذاری با ریسک متناسب: نوعی سرمایه گذاری است که ریسک آن متناسب با بازدهی است که از آن انتظار می رود. ب) سرمایه گذاری با ریسک نسبتاً بیشتر (سفته بازی): نوعی سرمایه گذاری است که در آن سرمایه گذار برای کسب بازده، ریسک بیشتری را تقبل می کند. ج) سرمایه گذاری با ریسک بسیار زیاد (قمار): نوعی سرمایه گذاری است که در آن فرد برای به دست آوردن بازده، ریسک بسیار زیادی را متحمل می شود. (Vidhan, 63:2012)

۳-۴ منابع سرمایه گذاری یا تشکیل سرمایه



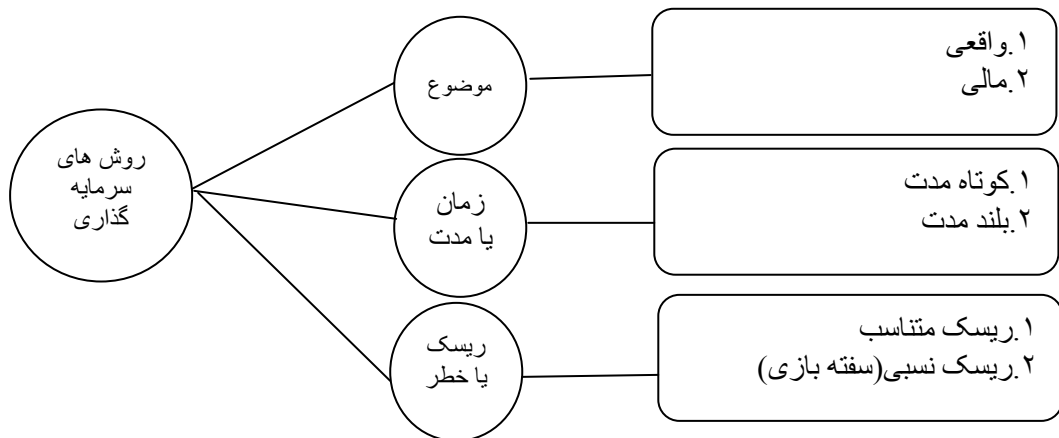
ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



شکل گیری و تشکیل سرمایه با هزینه اقتصادی ولی با نرخ بازگشت توأم است. سرمایه گذاری یا تشکیل سرمایه، زمانی امکان پذیر است که تخصص منابع منجر به افزایش ذخایر سرمایه ای و مادی و انسانی شود. تشکیل سرمایه عامل مهم و بنیادی در تحقق توسعه است. زیرا برای تولید کالاهای سرمایه ای، واسطه ای و ایجاد خدمات زیر بنایی، که شرط لازم توسعه محسوب میشود، به سرمایه نیاز است. (رییس دانا، ۱۳۹۲: ۹۳)

در مراحل اولیه رشد و توسعه، تشکیل پس انداز لازم و سرمایه، کاری دشوار است ولی هر چه میزان پس انداز بیشتر باشد شرایط و امکانات برای سرمایه گذاری هموارتر خواهد بود. روش های گوناگونی در سرمایه گذاری وجود دارد و سرمایه گذارانی که در بازارهای سرمایه وجود دارند متنوعند که در شکل زیر نمونه ای از آن را میتوان اشاره نمود:

روش های مختلف سرمایه گذاری در بازار سرمایه

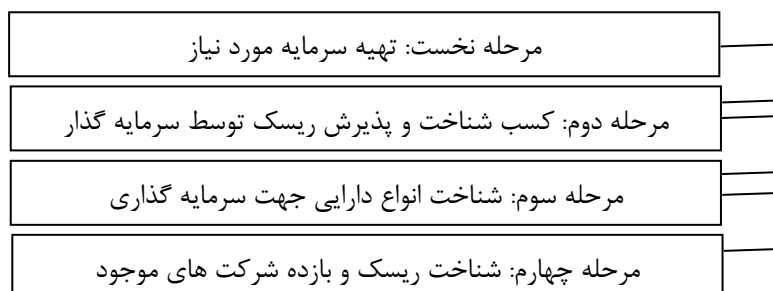


منبع: Adam, 2008

۳-۵ فرآیند سرمایه گذاری

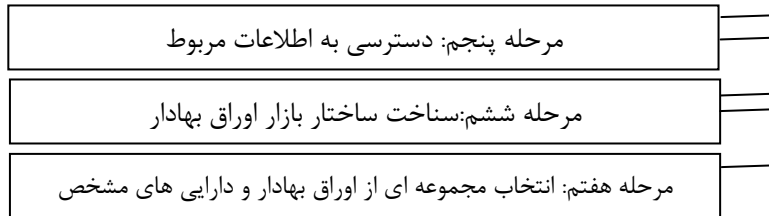
املینگ و فردیک فرآیند سرمایه گذاری را اینگونه تعریف کرده اند "انجام یکسری از فعالیتهایی است که منجر به خرید دارایی های واقعی یا اوراق بهادار شود" (Amling, 43:2006) در یک جمع بندی کلی میتوان فرآیند سرمایه گذاری را مانند نمودار زیر تقسیم بندی کرد:

فرآیند سرمایه گذاری





ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



منبع: Gniewosz, 2006

۳-۶ مفهوم اقتصاد

یکی از معانی اقتصاد در لغت ، میانه روی و پرهیز از افراط و تفریط در هر کاری است . در آیه " و اقصد فی مشیک " نیز اقتصاد به همین معنی آمده است.

از آن نظر که اعتدال در هزینه زندگی یکی از مصادیق میانه روی بوده ، کلمه "اقتصاد" درباره آن بسیار استعمال می شده است تا آنجا که در عرف منظور از "اقتصاد" ، غالباً همین معنی بوده است. در تعریف، اقتصاد از معانی عرفی خود (میانه روی در معاش و تناسب دخل و خرج) ، تعمیم داده شده و معادل economy قرار گرفته است. به هر حال برای "اقتصاد" که اقتصاددانان از آن بحث می کنند تعاریف مختلفی ارائه شده است.

جدول مرتبط با مفهوم اقتصاد

نظریات	نظریه پردازان مرتبط با مفهوم اقتصاد
علم اقتصاد یعنی مدیریت خانه	ارسطو
اقتصاد، علم بررسی ماهیت و علل ثروت ملل است	آدام اسمیت
اقتصاد، عبارت است از بررسی ماهیت ثروت از طریق قوانین تولید و توزیع	استوارت میل
اقتصاد، عبارت است از مطالعه بشر در زندگی شغلی و حرفه ای	آلفرد مارشال
علم اقتصاد بررسی کردار های انسان در جریان عادی زندگی اقتصاد یعنی کسب درآمد و تمتع از آن برای تربیت دادن زندگی است	تعریف جامع

منبع: نگارنده



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

اما شاید ساده ترین و بهترین تعریف اقتصاد، علم تخصیص امکانات محدود به خواسته های نامحدود باشد.

۳-۷ مفهوم اقتصاد شهری

اقتصاد شهری یکی از رشته های تخصصی اقتصاد است که در آن اقتصاددانان با استفاده از ابزارهای اقتصادی، مسایل و مشکلات یک منطقه شهری را مورد بررسی و ارزیابی قرار میدهند. (درکوش، ۱۳۸۸: ۱۳) موضوعات اصلی اقتصاد شهری را میتوان در ۶ موضوع دسته بندی 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. هزینه ها و مالیات های دولت محلی (زنگنه، ۱۳۸۸: ۶۱). هرشهری دارای روابط اجتماعی و اقتصادی مخصوص به خود است و این روابط و کارکردها در بستری از موقعیت های جغرافیایی تحقق می یابد. به طور کلی شهر خواه و یا نا خواه به نوعی انتظام بخشی، گردآوری، باز توزیع مازاد اقتصادی و تولید ارزش های مادی و فرهنگی را بر عهده دارد که مجموعه ی اینها در حوزه اقتصاد شهری قرار میگیرد. (رییس دانا، ۱۳۸۱: ۲۶)

۳-۸ مباحث اقتصاد شهری

اگر دهه ی ۱۹۶۵-۱۹۷۵ را دوره ی انفجاری تحلیل نظری الگوهای فضایی شهری بنامیم، عراق نکرده ایم. در طی آن دهه ابزارهای نظریه ی جدید اقتصاد خرد درباره ی تحلیل فضایی شهر به کار گرفته شد. و به طور کلی می توان مباحث اقتصاد شهری را به ۵ شاخص کلی تقسیم نمود:

نمودار مباحث اقتصاد شهری



منبع: نگارنده



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۳-۹ تسهیل توسعه اقتصادی شهرها

سیاست اقتصادی اغلب در سطح شهرها پیاده می‌شود. از این رو می‌توان گفت سیاست اقتصادی با سیاست شهری پیوند می‌یابد. در دو دهه‌ی اخیر تسهیل توسعه‌ی اقتصادی در سطح محلی توجه اقتصاددانان شهری را به خود جلب کرده است. هدف ایجاد ظرفیت اقتصادی در سطح محلی به منظور پیشبرد آینده‌ی اقتصادی آن و بهبود کیفیت زندگی برای همه می‌باشد. در فرایند تدوین برنامه‌ی توسعه‌ی اقتصاد شهری، مسئولان بخش عمومی، صاحبان کسب و کار و سازمان‌های غیردولتی به طور جمعی کار می‌کنند تا شرایط بهتری برای رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال فراهم کنند. علت توجه به این موضوع نیز آن است که شهرها بیش از هر زمان دیگری از رقابت بین‌المللی، ملی و منطقه‌ای تأثیر می‌پذیرند. امروزه تدوین راهبردی توسعه‌ی اقتصادی شهر با افق زمانی ۵ تا ۱۰ ساله مورد توجه بانک جهانی و مسئولان برخی از شهرها قرار گرفته است.

امروزه یکی از دغدغه‌های مهم مقامات سیاسی و اقتصاددانان شهری شدت یافتن رقابت میان شهرها در مقیاس جهانی و ایجاد توان رقابتی در شهرها برای ایفای نقش بهتر در تقسیم کار جهانی است. اقتصاددانان شهری در دو دهه‌ی اخیر به موضوع مهم جهانی شدن و نقش شهرهای بزرگ در ایجاد توان رقابتی و مشارکت در تقسیم کار جهانی پرداخته‌اند. در عصر جهانی شدن تعداد اندکی از شهرهای بزرگ به مراکز مالی در مقیاس جهانی تبدیل شده‌اند. در این وضعیت تعداد روز افزونی از شهرها نیز برای جلب سرمایه‌ی خارجی، جهانگردی بین‌المللی و مشارکت فعال تر در تقسیم کار جهانی با یکدیگر به رقابت برخاسته‌اند و سرنوشت تعداد روز افزونی از کشورها از نظر توسعه‌ی اقتصادی به توان رقابتی مراکز شهری آنها وابسته شده است.

اقتصاددانان شهری در تدوین راهبردی توسعه‌ی شهرها نیز نقش فعالی دارند. زیرا در این گونه از برنامه ریزی، توسعه‌ی اقتصادی شهر، مالیه محلی و کیفیت حکمرانی، سه موضوع مهمی است که به آن در کنار موضوعاتی مانند زیرساخت‌های شهری، توسعه‌ی کالبدی شهر و مصرف انرژی در شهر و تأثیر آن بر محیط زیست شهری توجه می‌شود. در این رویکرد به ارزیابی برنامه ریزی شهری و زندگی اقتصادی شهر می‌پردازند که فضای کسب و کار در شهر، رقابت پذیری شهر در مقیاس منطقه‌ای، ملی و جهانی و توسعه‌ی منابع انسانی آن را در برمی‌گیرد.

یکی از مسائل مهم در چند دهه‌ی اخیر، نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری (بافت‌های ارزشمند تاریخی و هم‌چنین بافت‌های فرسوده کم ارزش) و حل مسائل حاشیه نشینی شهری است. در رویکردهای اخیر به این موضوع، مشارکت شهروندان، بخش خصوصی و دولت‌های محلی در کانون توجه قرار گرفته است. شکست رویکردهای گذشته و ضرورت توجه به ملاحظات اقتصادی، مالی، اجتماعی و سیاسی در اتخاذ این رویکرد جدید نقش داشته‌اند. اقتصاددانان شهری نقش مهمی در ارزیابی هزینه‌ی فایده‌ی این طرح‌ها، تأمین مالی آنها و جلب مشارکت بخش خصوصی از راه قرار دادن نظام انگیزشی مناسب در این طرح‌ها بر عهده دارند.

۴- روش‌شناسی تحقیق

روش پژوهش این مقاله توصیفی-تحلیلی می‌باشد. برای جمع‌آوری داده‌ها از روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است. در بخش مطالعات کتابخانه‌ای، مبانی نظریه‌ای و سوابق مطالعاتی موضوع بررسی و در بخش میدانی به جمع‌آوری اطلاعات مورد نظر بر اساس مشاهده، مصاحبه با مدیران و معاونان در محدوده مورد مطالعه تحقیق، شهر میانه پرداخته شده است.

۵- ناحیه مورد مطالعه



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

میانه یکی از شهرهای مهم استان آذربایجان شرقی و مرکز شهرستان میانه است. این شهر در جنوب شرق استان قرار دارد و به واسطه اینکه سالها تنها راه ارتباطی منطقه آذربایجان به بدنه اصلی کشور از طریق دره قافلانکوه بوده، به عنوان دروازه آذربایجان شناخته می‌شود.

میانه با دارا بودن ۱۸,۸۷۰ کیلومتر مربع مساحت (سال ۱۳۹۴ خورشیدی)، سومین شهر بزرگ استان پس از تبریز و مراغه محسوب می‌شود. همچنین جمعیت این شهر بالغ بر ۹۵,۵۰۵ نفر بوده (سال ۱۳۹۰ خورشیدی) و چهارمین شهر پرجمعیت استان پس از تبریز، مراغه و مرند به شمار می‌رود.

نام اصلی میانه، میانج بوده که هم‌اکنون نیز در زبان ترکی آذربایجانی به همین شکل بیان می‌شود؛ ولی پس از روی کارآمدن دودمان پهلوی، نام این شهر به نام فعلی تغییر یافت.

متوسط ارتفاع میانه از سطح دریا ۱۱۰۰ متر است و مهم‌ترین و معروف‌ترین محصول کشاورزی آن، سورگوم جارویی است که برای تهیه جاروی سنتی، نیزه‌دان برای ماکیان علوفه برای دام مورداستفاده قرار می‌گیرد. از دیگر محصولات کشاورزی میانه می‌توان به گندم، برنج، هندوانه، سیب صادراتی، گوجه‌فرنگی و خیار اشاره نمود که در شهرهای مختلف ایران توزیع می‌شود. در سال ۱۳۹۳ خورشیدی، شهرستان میانه رتبه نخست تولید گندم و برنج و گوشت را در استان آذربایجان شرقی کسب کرد.

و در رابطه با خود شهر میانه میتوان ادعان داشت که موقعیت جغرافیایی مناسب میانه وجود کوهستان های بزرگوش و قافلانکوه و گذر رود قزل اوزن و رودخانه های کوچک و بزرگ میانه را به جلگه ای حاصلخیز تبدیل کرده است. همانطور که شاردن در سال ۱۶۶۵ میلادی از میانه گذشته، چنین مینویسد: "بالاخره وارد میانه شدیم که در میان یک دشت وسیع، زیبا و خرم واقع شده و دورو بر آن را کوهستان ها احاطه کرده اند." (طاهری، ۱۳۶۴: ۱۸)

ادات بیش از ۳۰ سد بزرگ و کوچک و آبرگیری بزرگی مثل آيوغموش موقعیت مناسبی برای فعالیت و کشاورزی و دامداری میانه به وجود آورده است. اباذر می نویسد: "اگر از آب های سطلی و رودخانه ها به طرز فنی و علمی بهره برداری شودف همه آن ها به مثابه طلای شناور خواهد بود و دیگر این نام اختصاص به رودخانه قزل اوزن نخواهد داشت." (اباذری، ۱۳۷۴: ۲۸)

باغ های سیب دامنه ی بزرگوش هر ساله هزاران خریدار را از مناطق مختلف روانه ی آن جا میکند و همچنین برنج معروف میانه در مناطق اطراف قزل اوزن خریداران زیادی از نواحی مختلف دارد.

میانه شهری است دروازه ی آذربایجان که به دروازه ی ملل معروف است. عبور جاده ترانزیتی زنجان-تبریز، بازرگان از این شهر که یکی از محورهای عمده ی بازرگانی در مسیر این جاده قرار دارند صنعت فولاد آذربایجان میانه نیز جزو این صنایع است. همچنین مسیر ارتباطی میانه-اردبیل از طریق میانه-ترک-خلخال و میانه-آقکند-خلخال باعث ارتباط نزدیک این مناطق شده است. با اداث اتوبان میانه- میاندوآب ارتباط سریع میانه علاوه بر آذربایجان شرقی با آذربایجان غربی نیز میسر می شود. همچنین عبور راه آهن سراسری از شهرستان میانه موقعیت اقتصادی خوبی برای حمل و نقل محصولات کشاورزی و صنعت فولاد به سایر مناطق ایجاد کرده است و احداث راه آهن میانه-اردبیل باعث ارتباط موثر این دو شهرستان خواهد شد. همچنین شبکه ارتباطی میانه با سه منطقه شهری دیگر ترک، ترکمن چای، آقکند باعث ارتباط سریع و حمل محصولات کشاورزی و دامی این مناطق به شهرستان میانه می شود. همه روستاها و مناطق دوردست مسیر ارتباطی مناسبی با شهرستان دارند. موقعیت مناسب میانه و شبکه ارتباطی آن با شهرستان های اطراف و روستاها باعث رونق تجارت میانه شده است. بازار بزرگ میانه که یکی از بازارهای بزرگ سرپوشیده منطقه شمال غرب کشور است تمام اقلام مصرفی و مورد نیاز مردم را دارد و مردم از شهرستان ها و روستاهای اطراف برای خرید اقلام مورد نیاز به این بازار مراجعه میکنند. علاوه بر آن وجود بازارهای هفتگی و محلی در خود شهر و مناطق شهری و روستاهای اطراف باعث رونق تجارت محصولات محلی شده است.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

خرید و فروش بی واسطه محصولات محلی و کیفیت مناسب آن ها در بازارها هفتگی باعث شده تجار خرد پا و مردم عادی شهری در آن بازارها اقدام به خرید محصولات کشاورزی و دامی نمایند که عامل بسیار مهمی در پیشرفت و رونق اقتصادی روستاها می باشد. در این بازارها گاهی مبادلات پایاپای صورت میگیرد. وجود این بازارها از تحرک مکانی مردم روستاها می کاهد با صرف وقت و انرژی کمتر قیمت مناسب به تامین مایحتاج روزانه خود می پردازد.

مهاجرت معکوس به روستاهای میانه در سالهای اخیر بیشتر شده ولی متأسفانه به صورت مهاجرت فصلی است ولی باز هم موجب رونق ساخت و ساز و آبادی مناطق مسکونی روستاها شده است. برای کاهش مهاجرین جویای کار به تهران باید اقدامات اساسی در زمینه ی کشاورزی، صنعت و صنایع کارگاهی صورت گیرد.



نقشه راه های ارتباطی میانه

۶- نتایج و بحث

آنچه در خصوص وضعیت عمرانی و اقتصادی شهرستان میانه قابل ذکر است اینکه از اول انقلاب به دلیل نگرش صرفا عمرانی، اعتبارات و منابع دولتی به طور عمده به کارهای عمرانی غیرتولیدی گرایش و اختصاص یافته و این در شرایطی است که این



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

شهرستان علاوه برداشتن پتانسیلهایی در زمینه معادن و صنایع به دلیل داشتن فصل زراعی گرم و آفتابی و آب جاری فراوان، توان تولید محصولات زراعی برای دو کشت در یک فصل را دارد و لزوم مهار آب و توسعه کشاورزی و دامپروری در این شهرستان از اولویت اول برخوردار است و با ساخت سدهای آیدوغموش، گرمی چای، شهریار، صومعه علیا و یالقوز آغاج و شبکه پایاب آنها، توان ایجاد اشتغال و درآمد برای جمعیتی معادل جمعیت فعلی شهرستان فراهم خواهد شد ولی با تمام این تفاسیر و با وجود ظرفیت های متعدد و بودجه تقریباً برابر با بسیاری از شهرهای ایران با شرایط یکسان، سرمایه گذاری شهرداری میانه برای توسعه این شهر اصلاً قابل مقایسه با آن ها نیست.

۷- عوامل بازدارنده در سرمایه گذاری شهر میانه

۷-۱- ناشناخته ماندن استعداد های بلقوه شهر میانه در کل استان و کشور

بسیاری از سرمایه گذاران بخش خصوصی و دولتی از استعداد ها و پتانسیلهای موجود در شهر میانه بی اطلاعند و بیشتر سرمایه های آن ها صرف استان های همجوار از جمله تبریز می شود و متأسفانه این امر سبب ناشناخته ماندن شهر میانه گشته است و یا اگر هم این منطقه را بشناسند با توجه به تبلیغات نادرست از رسانه های جمعی و عمومی نظیر تلویزیون مبنی بر زندگی روستایی بر پایه کشت سنتی تصور اکثر مردم کشور بر این است که مردم میانه به این سبک زندگی میکنند و این امر خود دلیلی بر نیامدن سرمایه گذار به این شهر است. در این زمینه خبرنگاران رسانه های مختلف خبری و درج مقالات و گزارشات مختلف از شهر میانه و فرهنگ آن همینطور شهرداری این شهر با صرف هزینه هایی برای شناساندن فرهنگ شهر میانه زمین، نصب سامانه ارسال پیام خوشآمدگویی به گوشی مسافری که به این منطقه وارد میشوند یا ارسال بلوتوث به گوشی مسافری که شامل کلیدی از معرفی جاذبه های میانه باشد میتواند تاثیر بسزای داشته باشد.

۷-۲- گرانی زمین و کشاورزی بودن شهر

یکی از چالش های بزرگ عدم استقبال سرمایه گذاران از شهر میانه، گران بودن زمین و همینطور هزینه های زیاد و مدت زمان نسبتاً طولانی برای تغییر کاربری اراضی و زراعی بودن اغلب زمین های خالی موجود در شهر و اطراف آن می باشد. برای حل این چالش هم بهترین راه حل تشکیل ستادی در شهرداری یا یکی از ارگان های شهری به عنوان بانک زمین است. یعنی اینکه شهرداری هر ساله اختصاص مبلغی چند هکتار از اراضی حاشیه شهر را خریداری کرده و زمانی که سرمایه گذاری (چه خصوصی چه دولتی) به زمین نیاز پیدا کرد شهرداری آن را در اختیار آن ها قرار دهد البته با شرایط خاص و دریافت درصدی از سهم و سود سرمایه (در صورت بهره برداری رسیدن پروژه مورد نظر منبع درآمدی هم برای شهرداری میشود)

۷-۳- عدم هماهنگی بین دستگاه های اجرایی در امر سرمایه گذاری

عدم برگزاری جلسات متعدد و منظم (با تاکید زیاد) اعضای مسئول در شهرداری و شورای شهر با دستگاه های اجرایی و همینطور عدم پیگیری مستمر و جدی همه اعضای شهر برای حل و فصل مسائل سرمایه گذاری، عدم توجه نمایندگان شهر میانه در مجلس شورای اسلامی برای رسیدگی به مسائل سرمایه گذاری و همچنین طولانی بودن مدت زمان صدور مجوز، قوانین دست و پاگیر و بروکراسی اداری شهرداری و سایر نهادها هم از مسائل مهم رکود در بخش سرمایه گذاری شهر میانه است.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۷-۴- مهاجرت در سنین کار و فعالیت به کلانشهرها

شهر میانه نیز مانند بسیاری از شهرهای ایران به دلیل عدم وجود فرصت های شغلی مناسب بسیاری از افراد در سنین کار و فعالیت به شهرهای همجوار نظیر تبریز و یا کلانشهرها مهاجرت میکنند که سرمایه گذاری در این شهر میتواند به نوعی نیروی مولد برای رشد و ارتقا فرصت های شغلی شود.

۷-۵- وضعیت نامناسب زیر ساخت های شهری و زیباسازی فضای شهری میانه

وضعیت مبادی ورودی شهر و سطح شهر چه از نظر زیبایی و چه زیبایی و غنای حسی و چه از نظر ترافیکی اصلا مناسب نیستند. شهرداری به عنوان متولی شهر و اولین سرمایه گذار و گیرنده بودجه برای شهر میانه می بایست توجه ویژه ای به این امر داشته باشد و هرچه بودجه ای که به طرح های بزرگ و کوچک در شهر اختصاص میدهد آنرا سرمایه گذاری شهر بداند نه هزینه اضافی بر دوش خود.

۷-۶- وجود مسائل سیاسی و حاشیه ای

این مورد هم دقیقا مورد نظرسر عدم هماهنگی بین دستگاه های اجرایی در امر سرمایه گذاری است و باید از کانال نمایندگان مجلس و شورای شهر برطرف شود.

۸- طرح های پیشنهادی برای سرمایه گذاری در شهر میانه

۸-۱- حوادث پایانه مسافربری

از آنجایی که میانه در محور اصلی راه های کشور می باشد و مسافران زیادی برای خرید ، گردشگری،اموردانشگاهی و... به این شهر سفر می کنند و از آن عبور میکنند داشتن یک پایانه مسافربری از ضروریات این شهر برتردد می باشد. پایانه سریعترین راه برای خرید بلیط اتوبوس مسافربری می باشد.

پایانه مسافربری شامل ماشین سواری و کرایه ای بین شهری و اتوبوس با امکاناتی منجمله مجموعه سالن انتظار ،غرفه ها ،محل های فروش بلیط، سکوهای سوار و پیاده شدن مسافران، سیستم های تهویه و روشنایی،محل پارک اتوبوس و فضاهای فرهنگی و ورزشی و تفریحی و... می باشد.

۸-۲- ساماندهی تابلوهای الکترونیک شهری

با وجود اینکه شهر میانه در بهترین منطقه واقع گردیده است احداث تابلوهای الکترونیکی و تلویزیون های شهری با اهداف اطلاع رسانی و تبلیغات در مناطق اصلی شهر منجمله پارکها ، میدین اصلی شهر ، چهارراهها و بلوارها ضروری به نظر می رسد و برای اجرای این طرح شهرداری محل مورد نظر در اختیار سرمایه گذار قرار می دهد که سرمایه گذار می تواند با توان تبلیغات بالا از سود زیادی بهره برد و نیازهای ضروری شهروندان را شناسایی و مطرح نماید.

۸-۳- سازماندهی مشاغل و صنوف شهری مزاحم

به منظور جمع آوری مشاغل مزاحم در سطح شهر که در مناطق مسکونی و شهری قرار دارند نارضایتی شهروندان را فراهم آورده لذا شهرداری نواحی مناسبی از اطراف و کناره های شهر برای تجمع آنها در نظر می گیرد و سرمایه گذار این بخش علاوه برساماندهی این مشاغل و صنوف و افزایش درآمد آنان خود نیز می تواند به منافع قابل توجهی که حاصل سرمایه گذاری می باشد دست یابد.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۸-۴ تولید و غنی سازی کمپوست از زباله

کمپوست ترکیبی از ضایعات مواد خوراکی و زباله هایی است که از طریق تجزیه هوازی به خاک سیاه و سفید غنی گردیده است، این کود از پس مانده خانگی و غذایی تولید می شود برای مصارف کشاورزی به شمار می رود. منیزیم و فسفات موجود در این کود برای آبرفتی شده خاکهای کشاورزی مفید می باشد کمپوست خاک بسیار غنی و مورد استفاده برای باغها، محوطه ها، باغداری و کشاورزی به کار می رود لذا برای این کار احتیاج به سرمایه گذاری گذاران جهت خرید ماشین آلات مربوطه می باشد. این طرح هم رفاه حال کشاورزان و باغداران را شامل می شود و هم منافع لازم حاصل از سرمایه گذاری را برای سرمایه گذاران به وجود می آورد.

۸-۵ احداث مجتمع ورزشی بانوان

جهت ایجاد فضای مناسب ورزشی و تفریحی برای بانوان که در میانه مطرح است یکی از ضروریات این شهر به نظر می رسد لذا ایجاد این مجتمع ورزشی که دارای رشته های مختلف از جمله ژیمناستیک، کاراته، تکواندو، استخر شنا، ایروبیک، یوگا و ... می باشد که باعث اشتغال زایی و کسب درآمد سرمایه گذار نیز می شود.

۸-۶ احداث علمی و پژوهشی و فرهنگی

احداث دانشگاه (فنی و مهندسی)، اختصاص چند هکتار زمین از طرف شهرداری برای استقرار سایت مراکز ویژه تحقیقاتی و پژوهشی، ایجاد پردیس سینمایی در شهر میانه، احداث کتابخانه و رصد خانه و باشگاه های علمی و پژوهشی نجوم، تالار بزرگ و ویژه برگزاری کنفرانس و کنسرت موسیقی

۸-۷ احداث مراکز درمانی

استقرار و احداث مراکز درمانی در این شهر و تبدیل این شهر به عنوان یک قطب درمانی بعد از شهرهای اصلی که امکان نقل مکان از روستاها و شهرهای اطراف برای استفاده از خدمات درمانی مهیا باشد. این مراکز علاوه بر ارائه خدمات نوعی اشتغال زایی و درآمد عمده را با خود در پی دارد به صورتی که بیماران و همراهان آن ها برای طی مراحل درمان میباید زمانی را در شهر میانه بمانند و این زمان همراه است با خرید غذا، دارو، و خریدهای سالانه و ماهانه که میتواند با خود درآمد به سزایی را وارد شهر میانه کند.

۹- نتیجه گیری

جذب سرمایه و سرمایه گذاری می تواند بعنوان اهرمی برای شتاب توسعه و رشد اقتصاد شهری و ایجاد اشتغال به کار گرفته شود. علاوه بر مطالب ذکر شده سرمایه میتواند به اصلاح نظام مدیریت شهر و تبادل تجربیات اقتصادی و به کارگیری فناوری های نوین منجر شود. در واقع امروزه شهرهایی از نظر توسعه و پیشرفت موفق هستند که پول مردم شهرهای دیگر در آن شهر خرج میشود و همین امر سرمایه دو چندان را وارد شهر میکند.

با توجه به اینکه قریب به ۷۵ درصد بودجه شهرداری میانه از طریق شهروندان تامین میشود. جلب سرمایه گذاران و برون سپاری امور شهر به آن ها، نه تنها توسعه شهری را تسریع می بخشد بلکه از بازپرداخت عوارض توسط شهروندان نیز می کاهد. در این راستا با توجه به محدودیت صنعتی و عمرانی وضعیت ناپایدار درآمدی شهر میانه و وابستگی این شهر به شهرهای همجوار موجب اتخاذ تدابیری برای جذب سرمایه بخش خصوصی به منظور تامین منابع مالی (درآمد پایدار) مدیریت شهری میانه، ارتقا کیفیت فضای شهری، توجه به ترکیبات بصری و غنای حسی، طرح های اقتصادی که از جمله مهمترین دغدغه های



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

مدیران محلی در هر منطقه می باشد را با شناسایی فرصت ها و زمینه های موجود در شهر میانه پیشنهاد داده ایم. بودجه شهرداری جوابگوی این طرح های توسعه (مثل خرید زمین و مهیا کردن بسترهای سرمایه گذاری) نیست و در آمد شهرداری میانه هم از دریافت عوارض و مالیاتی که از احداث اماکن تجاری و... دریافت میشود بدست می آید. با اجرای این طرح های پیشنهادی سرمایه گذاری شاید طی سه الی چهار سال اول تا آماده شده این پروژه ها کمی از نظر مالی به شهرداری فشار بیاید ولی درست پس از به بار نشستن این طرح ها و در مرحله بهره برداری، با نهایت استفاده از توان اجرایی بخش خصوصی در تامین سرمایه، سود و به اصطلاح درآمد پایدار نصیب شهر میانه میشود. این کار در واقع یک سرمایه گذاری و دور اندیشی برای شهرداری و مردم شهر میانه است.

شهر میانه را به صورت فرا منطقه ای با واقع شدن در بین چندین شهر و استان نظیر زنجان قرار گرفته که میتواند برای دریافت خدمات جذب کند و به منظور انگیزه برای سرمایه گذاری، اشتغال و جلب مشارکت سرمایه گذارای بخش خصوصی (بومی و غیر بومی) و برون سپاری امور شهر به آنها در تحول نظام اقتصاد شهری و رشد اقتصادی مطلوبی پیشنهاداتی ارائه میگردد:

۱. برگزاری سمینارها و همایشهای تخصصی و جشنواره، با دعوت از سرمایه گذاران کشور و میانه و شناساندن ظرفت های بالقوه میانه و برگزاری برنامه بازدید از مناطق تاریخی-تفریحی شهر برای سرمایه گزاران.

۲- شهرداری با اعلام یک برنامه زماندار با چاپ بسته هایی تحت عنوان فرصت های سرمایه گذاری که شامل نیازمندی های میانه و معرفی شهر و اعطای معافیت های مالیاتی برای سرمایه گذاری های الویت دار

۳- برگزاری همایش با دعوت خیران سراسر کشور مسائل و نیازهای به سمع و نظر آن ها برسد تا برخی از طرح هایی که نیاز حیاتی شهر و کمتر مورد استقبال سرمایه گذاران قرار میگیرد از طریق خیران ایجاد شود. مثل احداث بیمارستان ها

۴- تاسیس سازمان سرمایه گذاری داخلی به منظور توسعه و تحول اقتصاد شهری با عضویت شهردار، نماینده شهر، کارشناسان مطلع و صاحب نظر در امور و مسائل اقتصادی به انتخاب شهردار و تصویب شورا ترجیحا از اشخاص دانشگاهی و مطلع.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



منابع

۱. ابادزی، عبدالرحیم، سیمای میانه، چاپ اول، انتشارات نبوغ، تهران، ۱۳۷۴
۲. برانسون، والتر، تئوری و سیاست های اقتصادی کلان، ترجمه عباس شاکری، نشر نی، تهران، ۱۳۸۴
۳. درکوش، امید، مدیریت شهری؛ محیط زیست و توسعه پایدار. همایش ملی محیط زیست و توسعه پایدار، دانشگاه آزاد اسلامی همدان، همدان، ۱۳۸۸
۴. رییس دانا، فریبرز، بررسی های کاربردی توسعه و اقتصاد ایران، جلد اول، انتشارات چشمه، ۱۳۹۲، چاپ اول.
۵. رییس، دانا، بررسی کاربردی اقتصاد در ایران، انتشارات چشمه، تهران، ۱۳۸۱
۶. زنگنه، جعفر، جمعیت ایران و بستر جغرافیایی آن، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ۱۳۸۸
۷. کوچیکیان فرد، حامد، دفع موانع جذب و هدایت سرمایه گذاری مردمی در طرح های شهری، ماهنامه پژوهشی شورای عالی استان هاف شماره ۳۲، ۱۳۸۷
۸. مهدوی، ابوالفضل، رشد اقتصادی و سرمایه گذاری، انتشارات جنگل، تهران، ۱۳۸۴
۹. طاهری، سیدرحیم، جغرافیای شهرستان میانه، چاپ اول، انتشارات چاپ سفید، تهران، ۱۳۶۴

10. Amling, Fredrick. 2006. "Investment: A Introduction to analysis and management", prentice hall, pp77
11. Esmil, Adam. 2009. "The Investment opportunity set and its proxy variable: theory and evidence", m.i.t Sloan School of management.
12. G. Gniewosz, 2006. The share investment decision process and inforatio use ; An exploratory case study" Accounting and business research. Vol 20, no 79, , pp223



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



13. Goyal, Gniewosz, 2014. The share investment decision process and inforatio use ; An exploratory case study" Accounting and business research. Vol 20, no 79, pp223.
14. Vidhan k. Goyal, 2012. The investment opportunity set its proxy variable" , seminar participants at the university of Oregon and the hong kong university of science, August