

بررسی اقتصادی طرح نوسازی و بازسازی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر در شهر مشهد

دکتر بهروز هادی زنوز^۱

چکیده:

در مقاله حاضر، مطالعات مهندسی مشاور طاش در زمینه مطالعه بازار و تحلیل سودآوری طرح نوسازی و بازسازی حرم مطهر امام رضا (ع) در مشهد مقدس ارزیابی شده است. نتایج این ارزیابی گویای آن است که در مطالعات بازار، فنون و روشهای قابل قبول مورد استفاده قرار گرفته، اما در طراحی شهری چون مشاور در صدد تغییر ترکیب اجتماعی ساکنان منطقه بوده، این مقصود از نظر اجتماعی و اقتصادی قابل انجام نیست. افزایش کاربریهای تجاری در طراحی شهری نیز به قصد سودآور کردن طرح و فارغ از تقاضای بازار صورت گرفته است. در تحلیل سودآوری طرح، مشاور اساساً نگران بازده مالی سرمایه گذاری برای شرکت مسکن سازان و شرکتهای سرمایه گذار بوده، اما به سودآوری طرح از دید جامعه شهری توجه نکرده است. مقررات قطعه بندی زمین، تراکم بنا و مقررات ساخت و ساز در طرح مورد نظر، فارغ از ملاحظات اقتصادی تعیین شده، از اینرو بازده سرمایه گذاری در مستغلات شهری در طرح مورد تردید است. در مورد نحوه تامین مالی طرح نیز اشکالات عدیده وجود دارد، بدین معنی که، اولاً، تقسیم کار روشنی میان نهادها و سازمانهای مسئول شهری و بخش خصوصی وجود ندارد. ثانیاً، با خرید و عمران تدریجی اراضی و مستغلات شهری، قیمت این اراضی افزایش خواهد یافت، اما افزایش قیمت در نتیجه تغییر کاربری و تراکم زمین و همچنین افزایش قیمت ناشی از تورم در برنامه تامین مالی طرح ملحوظ نشده است، بنابراین می توان نتیجه گرفت که طرح از نظر مالی سالم نیست.

واژه های کلیدی:

مطالعه بازار، تخمین تقاضا، تامین مالی، ارزیابی اقتصادی طرح

^۱ - عضو هیئت علمی دانشگاه علامه طباطبائی

پیشگفتار

مهندسان مشاور طاش، در سال ۱۳۷۳ به سفارش سازمان عمران و بهسازی شهری (شرکت مسکن سازان مشهد) به مطالعه بافت اطراف حرم مطهر در مشهد اقدام، و نتایج مطالعات اولیه خود را در سال ۱۳۷۵ در زمینه چگونگی نوسازی و بازسازی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر منتشر کرد.

چند سال بعد، براساس تصمیمهای اتخاذ شده در استانداری خراسان، شهرداری این شهر مسئولیت بازنگری طرح یاد شده را برعهده گرفت و این موضوع در سال ۱۳۷۸ به مهندسان مشاور شمارگان واگذار شد.

نگارنده در هر دو مطالعه مشارکت داشته است. مشکل اصلی مطالعات طاش از دیدگاه اقتصادی آنجا بود که مطالعات بازار و مطالعات مربوط به ارزیابی اقتصادی، بعد از طراحی کالبدی و اتخاذ تصمیم در مورد سازمان اجرایی و زمانبندی اجرای پروژه انجام گرفت، و توالی منطقی مطالعات در آن رعایت نشد. از این گذشته، مشاور به دیدگاههای کارشناسی مطرح شده در هنگام ارزیابی اقتصادی طرح، عنایتی نشان نداد. از اینرو، نویسنده این

مقاله لازم می‌داند مواضع مستقل کارشناسی خود را در این مورد به اطلاع جامعه کارشناسی و علمی برساند، تا از این رهگذر درسهایی مثبت و منفی این تجربه به ثبت برسد و در مطالعات بعدی به کار آید. هدف این نوشته نیز جز این نیست.

نقدی که در این مقاله بر مطالعات طاش صورت گرفته از قرار زیر آرایش یافته است:

قسمت اول، ارزیابی مطالعات بازار و نحوه تخمین تقاضا؛ قسمت دوم، ارزیابی نظام گردش مالی طرح شامل نحوه محاسبه هزینه‌های سرمایه‌گذاری و نحوه تأمین مالی طرح؛ قسمت سوم، بررسی سودآوری طرح؛ و سرانجام، قسمت چهارم، ارائه جمع‌بندی و نتیجه‌گیری ارزیابی حاضر

۱. بررسی بازار و تخمین تقاضا

مهندسان مشاور طاش ظاهراً به منظور تخصیص فضای محدوده طرح به کاربریهای مختلف به تناسب تقاضا، انجام این بخش از مطالعات را در دستور کار خود قرار داده است. این بررسی در دو سطح کلان و خرد انجام گرفته و در گزارشی تحت عنوان «مطالعات اقتصادی - بررسی بازار و تخمین تقاضا» به شرکت مسکن سازان خراسان ارائه شده است.

بخش اول گزارش به تحلیل موضوع از دیدگاه کلان اختصاص یافته است.

در قسمت اول از بخش اول، روند جمعیت و نیروی کار در منطقه اطراف حرم

مطهر، شهر مشهد، استان خراسان و کل کشور بررسی شده است.

در قسمت دوم از بخش اول، فعالیتهای کلیدی در منطقه اطراف حرم و شهر مشهد شناسایی، و فعالیتهایی

که در اشتغال و تولید منطقه از بیشترین سهم برخوردارند، مشخص شده است.

قسمت سوم از بخش اول، به مطالعه تعداد زائران و هزینه آنان، که درآمد سالانه در خور توجهی برای اقتصاد

شهر مشهد را تشکیل می‌دهند، اختصاص یافته است.

قسمت چهارم از بخش اول، موجودی ساختمان را در سه نوع مسکونی، تجاری و هتل و مسافرخانه، که

مورد توجه طرح نوسازی و بازسازی بوده، از نظر گذراننده است.

سرانجام، در قسمت پایانی از بخش اول گزارش مشاور، چشم‌انداز اقتصاد شهر مشهد ترسیم و روند

تحولات آتی جمعیتی، اشتغال و هزینه‌های زائران ارائه شده است.

اهم نتایج بخش اول مطالعات یاد شده در بالا را می‌توان به شرح زیر جمع‌بندی کرد:

علی‌رغم شکل‌گیری مراکز جدید شهری در مشهد، هنوز هم، حرم مطهر امام رضا(ع) هسته مرکزی مشهد، از

Economic study of Renovation and Reconstruction project in old fabric of holy shrine Mashad city

B.H. Zonooz, ph.D.

Abstract:

This paper examines the validity and resbustness of Market studies and evaluation of Mashad reconstruction project, which was carried out by Tash Consultant Engineers.

Our study shows that the market study is carried out properly and resulted in reasonable recommendation, but the consultant has allocated land to different uses irrespective of market demand estimations.

As far as project evaluation is concerned, our rexamination shows that the assumptions behind revenues and costs estimations of project are not realistic and profitability and rehustness of the project is not guaranteed.



تا جایی که به منافع سازندگان
مستغلات شهری مربوط می‌شود،
مقررات قطعه‌بندی زمین، تراکم‌بنا و
مقررات ساخت و ساز باید چنان
مشخص شود که بازده سرمایه‌گذاری
در مستغلات شهری مثبت باشد.
قیمت‌گذاری اراضی قابل فروش نیز
باید با توجه به بازده معتدل و متداول
سرمایه‌گذاری در مستغلات مسکونی،
تجاری و گردشگری انجام شود.

نظر اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مهمترین کانون فعالیت آن محسوب می‌شود.
در ساختار اشتغال شهر مشهد، فعالیتهای خدمات عمومی با سهمی معادل ۳۶ درصد نقش کلیدی دارند. در
محدوده اطراف حرم مطهر، سهم اشتغال در گروههای مختلف با چند تفاوت، به خود شهر مشهد خیلی شبیه
است. سهم فعالیتهای بازرگانی (عمده‌فروشی، خرده‌فروشی، رستوران و هتلداری) در اشتغال محدوده اطراف
حرم، ۲۶ درصد است، در حالی که این نسبت برای شهر مشهد ۱۴/۳ درصد است. بعد از خدمات عمومی که ۳۳
درصد اشتغال را به خود اختصاص می‌دهد، بخش عمده‌فروشی، خرده‌فروشی، رستوران و هتلداری فعالیت
کلیدی این منطقه به شمار می‌آید. عامل اصلی این پدیده را باید در جاذبه گردشگری - مذهبی حرم مطهر
دانست.

تحلیل پایه صادراتی (۱) نیز تمرکز فعالیتهای اقتصادی را در بخش عمده‌فروشی، خرده‌فروشی، رستوران و
هتلداری در محدوده اطراف حرم نشان می‌دهد.

تعداد جمعیت زائر برحسب میانگین (نفر - شب) بین ۴ تا ۱۰ درصد جمعیت شهری مشهد در نوسان است.
به این ترتیب، زائران تقاضای در خور توجهی برای تسهیلات شهری، هتل، مسافرخانه، خدمات عمومی و غیره
به وجود می‌آورند. نکته در خور توجه از این قرار است که به طور متوسط ۴۲ درصد زائران در فصل تابستان به
مشهد مسافرت می‌کنند. این نکته بیانگر فصلی بودن تقاضای تسهیلات شهری از جانب زائران است.

۲۵ درصد تولید ناخالص داخلی شهر مشهد مربوط به خدمات گردشگری است که به زائران ارائه می‌شود.
در منطقه مرکزی شهر مشهد، کاربریهای مسکونی در مقایسه با کل شهر اهمیت کمتری دارد. سهم واحدهای
مسکونی در اطراف حرم ۳۸/۷ درصد، تجاری در حدود ۱۰ درصد، و سهم هتلها و مسافرخانه‌ها بیش از ۳۵
درصد است.

طبق مطالعات انجام شده، ناحیه ۱۰ مشهد که در قسمتی از آن مناطق اطراف حرم گنجیده است، به طور
متوسط نسبت به سایر نواحی مشهد بالاترین قیمت زمین را دارد. این امر، خود به افزایش قیمت مسکن و
تخصیص زمینها به فعالیتهای سودآور می‌انجامد. به این ترتیب، انتظار می‌رود در بلند مدت از سهم زمین
تخصیص یافته به فعالیتهای مسکونی به نفع فعالیتهایی که نیاز زائران را برآورده می‌کند، کاسته شود.
مطابق پیش‌بینی مطالعات یاد شده در بالا، جمعیت شهر مشهد در افق زمانی ۱۴۰۰ به حدود ۶/۶ میلیون
نفر، و جمعیت زائران به حدود ۳۰ میلیون نفر در سال بالغ خواهد شد.

بخش دوم گزارش به بررسی بازار خرد سه گروه ساختمان: هتل، مسافرخانه و فضای خرده‌فروشی،
اختصاص یافته است. این بخش از گزارش خود به چهار قسمت مختلف تفکیک شده است:

در ارائه طرح نوسازی و بازسازی پیرامون حرم، ارزش زیر ساختهای اقتصادی موجود شامل شبکه آب، برق، گاز و تلفن و تا حدودی خیابانها و معابر موجود، در عمل صفر در نظر گرفته شده است. به مواعع حقوقی مربوط به تجمیع پلاکهای ثبتی و خرید اراضی کم بها داده شده است. به همین جهت، برنامه ریزی شهری و طراحی شهری به نحوی انجام شده است که گویی با قطعه زمین بکری مواجه است.

در قسمت اول، عوامل تعیین کننده تقاضای هتل، مسافرخانه، و فضای تجاری شناسایی شده است. در قسمت دوم، به طور خلاصه الگوهای اقتصاد سنجی مختلف مطرح می شود. که در پیش بینی تقاضای ساختمان های غیر مسکونی به کار می روند. داده های لازم و نتایج برآوردها در قسمت سوم مطرح شده اند. و سرانجام، در قسمت پایانی این بخش، پیش بینی تقاضای هتل، مسافرخانه، و فضای خرده فروشی در قالب سناریوهای مختلف ارائه شده است. برای برآورد کردن تقاضای هتلها، مسافرخانهها و فضاهای خرده فروشی، از سه گروه الگو از قرار زیر استفاده شده است:

۱. الگوی شتابان انعطاف پذیر^(۱)

۲. الگوی داج^(۲)

۳. الگوی یورگنسن^(۳)

نتایج حاصل از الگوها از این قرار بوده است:

پیش بینی هتلها بر پایه الگوی شتابان انعطاف پذیر با یک وقفه توزیع «کویک»، مبتنی است:

$$LH = -1/71 + 0/408 Lym(-1) + 0/55 LH(-1) \quad (1)$$

در این معادله LH تبدیل لگاریتمی موجودی هتلها، $Lym(-1)$ تبدیل لگاریتمی درآمد ناخالص واقعی شهر مشهد با وقفه یک دوره ای، $LH(-1)$ لگاریتم موجودی هتل با وقفه یک دوره ای است.

بهترین معادله برازش شده برای پیش بینی تقاضای اتاقهای مسافرخانهها، الگوی داج با متغیر خود رگرسیونی بوده است:

$$LI = -1/303 + 0/0798 AL \vee AL(-1) + 0/7378 LI(-1) \quad (2)$$

در معادله بالا، LI تبدیل لگاریتمی موجودی مسافرخانه مشهد با یک وقفه و $LI(-1)$ همان LI با یک وقفه زمانی است.

برای پیش بینی تقاضای فضاهای خرده فروشی از الگوی یورگنسن استفاده شده است:

$$DSTORE = 1501/49 + 140/30 RCPI + 32/41 DTEMPM(-1) \quad (3)$$

در این معادله، سرمایه گذاری ناخالص در املاک خرده فروشی متغیر وابسته و RCPI نرخ تورم است که به مثابه جانشین هزینه سرمایه در الگوی یورگنسن به کار رفته و DTEMPM اشتغال در فعالیتهای خرده فروشی و

عمده فروشی است.

نتایج پیش‌بینی تقاضا برای هتل، مسافرخانه و فضای خرده‌فروشی به قرار مندرج در جدول زیر است:
جدول ۱. نتایج برآورد تقاضای فضاهای هتل، مسافرخانه و تجاری در شهر مشهد

نوع ساختمان	در سال ۱۴۰۰	فرضها
هتل (تعداد اتاق)	۵۰۷۱۱/۵۱۶۹	رشد تولید منهد به طور متوسط ۵/۵ درصد در سال.
مسافرخانه (تعداد اتاق)	۳۵۹۱۵	رشد ارزش افزوده صنعت مسافرخانه مشهد ۱۰ درصد در سال.
فضای تجاری	۷۷۰۱۹۸۱	نرخ تورم تا سال ۱۴۰۰ به ۴/۳ درصد برسد. اشتغال در عمده‌فروشی و خرده‌فروشی سالی ۴ درصد رشد کند.

در ارزیابی این گزارش باید اذعان کرد که کارشناس مربوطه به راز و رمز و ظرایف حرفه خود کاملاً آشنا بوده و گزارش یاد شده از نظر روش‌شناسی و فراهم آوردن بصیرت کارشناسی برای اتخاذ تصمیمهای مدیریتی ارزشمند است. اما در عین حال، نارساییهای چندی به شرح زیر بر گزارش سایه افکنده است:

۱. پیش‌بینی تحول جمعیت شهر مشهد براساس مطالعات دکتر زنجانی در وزارت مسکن و شهرسازی، و تعداد زائران آن تا سال ۱۴۰۰ براساس مطالعات جمعیتی مشاور مبتنی است. با توجه به نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵، بازنگری در پیش‌بینی جمعیت شهر مشهد ضروری است. مطالعات مشاور در مورد جمعیت زائران مشهد فاقد بنیادهای استوار نظری و روش‌شناسی است.
۲. در معادله مربوط به تقاضای هتلها، درآمد ناخالص واقعی شهر مشهد $(Y_m(-1))$ به عنوان یک متغیر مستقل برای پیش‌بینی تقاضا به کار رفته است. اما کارشناس محترم، در غیاب آمارهای قابل اعتماد، بهره‌وری سرانه نیروی کار را در سطح ملی و منطقه‌ای یکسان فرض کرده و با در نظر گرفتن نرخ رشد معینی برای بهره‌وری و تحول اشتغال در سطح مشهد، میزان تولید ناخالص شهر را برای دوره ۲۰ ساله برآورد کرده است. با توجه به ضرورت بازنگری در پیش‌بینی تحول اشتغال در مشهد و تحول بهره‌وری سرانه در کشور و منطقه، قطعاً کاربرد نتایج این برآوردها در پیش‌بینی تعداد اتاق هتلها نمی‌تواند به تخمین قابل اعتمادی از تقاضا انجامد.
۳. در معادله (۲)، برای پیش‌بینی ارزش افزوده مسافرخانه‌ها، ارزش افزوده (VAI) بر روی رشد جمعیت زائران (PPOP) رگرسیون شده است. اما چون تحول جمعیت زائران خود به دلخواه پیش‌بینی شده، نتایج مربوط به پیش‌بینی تعداد اتاق مسافرخانه‌ها نمی‌تواند قابل اعتماد باشد.
۴. برای تشکیل معادله (۳) فقط سه مشاهده در اختیار بوده است.

۲. بررسی و ارزیابی نظام گردش مالی طرح طاش

۱.۲. هزینه‌های تهیه و اجرای طرح

در گزارشهای متعدد طاش، جدولی که بیانگر برآورد کل هزینه‌های تهیه و اجرای طرح باشد ارائه نشده است. اما، از آن‌جا که اطلاعات مربوط به ۳۷ ریز طرح در پیوست ۱ مطالعات اقتصادی ارائه شده است، می‌توان به تصویر کاملی از هزینه‌های طرح دست یافت.

۱.۱.۲. هزینه‌های سرمایه‌گذاری در عمران شهری

هزینه‌های سرمایه‌گذاری در عمران شهری براساس قیمت‌های پایه سال ۱۳۷۳ معادل ۹۸/۶ میلیارد ریال برآورد شده است. مشروح این هزینه‌ها در جدول ۱ درج شده است. با تغییر قیمت‌های پایه و محاسبه آنها براساس قیمت‌های سال ۱۳۷۷، در جدول ۲ هزینه‌های سرمایه‌گذاری در عمران شهری به قیمت روز برآورد شده است. این هزینه‌ها معادل ۲۱۶/۹ میلیارد ریال، و در مجموع ۱۲۰ درصد متورم‌تر از هزینه‌های برآورد شده قبلی است.

۲.۱.۲. هزینه خرید اراضی شهری

کل هزینه‌های خرید زمین و مستغلات فرسوده براساس بررسی قیمت‌ها در بهار سال ۱۳۷۴، معادل ۹۱۹/۴ میلیارد ریال برآورد شده است. مساحت و قیمت اراضی قابل خریداری، به تفکیک هر ریز طرح محاسبه و در پیوست ۱ گزارش اقتصادی آورده شده است.

جدول ۲. سرمایه‌گذاری در عمران شهری براساس قیمت‌های سال ۱۳۷۳

مبلغ کل	مساحت فضای باز			مساحت ساخته شده			
	مبلغ (میلیون ریال)	قیمت واحد (هزار ریال)	مساحت (مترمربع)	مبلغ (میلیون ریال)	قیمت واحد (هزار ریال)	ساختمان (مترمربع)	
۷۲۴۱	۷۲۴۱	۴۰	۱۸۱۰۲۱	-	-	-	فضای سبز
۲۱۶۰	-	-	-	۲۱۶۰	۱۳۵	۱۶۰۰۰	کانال مشترک
۶۳۶۰	۶۳۶۰	۳۰	۲۱۲۰۱۳	-	-	-	سطح سواره خیابانها
۵۰۹۶	۵۰۹۶	۲۰	۲۵۴۸۰۸	-	-	-	سطح پیاده خیابانها
۹۴۸	۹۴۸	۱۸	۵۲۶۸۶	-	-	-	کوچه‌ها(پیاده داخل مسافت)
۳۵۲۲۹	۳۳۷۷	۳۵	۹۶۴۷۰	۳۱۸۵۲	۲۷۰	۱۱۷۹۶۹	کاربریهای عمومی
۱۸۳۴۰	-	-	-	-	-	-	تاسیسات زیربنایی
۱۰۰۰۰	-	-	-	-	-	-	مبلمان شهری
۴۲۶۹	-	-	-	-	-	-	خدمات مهندسی (۱)
۸۹۶۴	-	-	-	-	-	-	پیش‌بینی نشده (۲)
۹۸۶۰۷							جمع

۱. معادل ۵ درصد ارقام بالا برای مراحل یک و دو و سه منظور شده است.

۲. معادل ۱۰ درصد ارقام هزینه

جدول ۳. سرمایه‌گذاری در عمران شهری براساس قیمت‌های سال ۱۳۷۷

مبلغ کل	مساحت فضای باز			مساحت ساخته شده			
	مبلغ (میلیون ریال)	قیمت واحد (هزار ریال)	مساحت (مترمربع)	مبلغ (میلیون ریال)	قیمت واحد (هزار ریال)	ساختمان (مترمربع)	
			۱۸۱۰۲۱	-	-	-	فضای سبز
			-			۱۶۰۰۰	کانال مشترک
			۲۱۲۰۱۳	-	-	-	سطح سواره خیابانها
			۲۵۴۸۰۸	-	-	-	سطح پیاده خیابانها
			۵۲۶۸۶	-	-	-	کوچه‌ها
						۱۱۷۹۶۹	کاربریهای عمومی
	-	-	-	-	-	-	تاسیسات زیربنایی
	-	-	-	-	-	-	مبلمان شهری
							خدمات مهندسی (۱)
							پیش‌بینی نشده (۲)
۲۱۶۹۰۰							جمع

۱. معادل ۵ درصد ارقام بالا برای مراحل یک و دو و سه منظور شده است.

۲. معادل ۱۰ درصد ارقام هزینه



در تحلیل سودآوری طرح، مشاور اساساً نگران بازگشت سرمایه شرکت مسکن سازان و شرکتهای سرمایه گذار در اجرای ریز طرحها بوده است. اما، به سودآوری طرح از دید سرمایه گذاران در مستغلات شهری و کل جامعه شهری توجهی نشان نداده است.

۳.۱.۲. هزینه احداث ساختمانهای انتفاعی

هزینه احداث ساختمانهای عمومی از جمله هزینههای عمران شهری منظور شده است (جدول ۴). کل مساحت زیربنای ساختمانهای مسکونی، تجاری و گردشگری در طرح بازسازی معادل ۳۵۵۱/۴ هزار مترمربع، و جمع سرمایه گذاری لازم برای احداث زیربنای یاد شده در بالا، در طرح معادل ۱۲۸۹/۲ میلیارد ریال برآورد شده است.

این رقم بر پایه قیمتهای سال ۱۳۷۲، یعنی هزینه احداث هر مترمربع بنا معادل ۳۶۳ ریال محاسبه شده است. در صورتی که هزینه هر مترمربع ساختمان در سال ۱۳۷۷ به طور متوسط ۷۰۰ هزار ریال در نظر گرفته شود، کل هزینه احداث ساختمانهای مسکونی، تجاری و گردشگری در طرح به رقمی در حدود ۲۴۸۵/۹ میلیارد ریال بالغ خواهد شد.

۴.۱.۲. کل هزینههای اجرای طرح

کل هزینههای اجرای طرح به قیمت پایه سال ۱۳۷۳ و قیمت پایه سال ۱۳۷۷ به شرح جدول ۴ برآورد شده است.

جدول ۴. هزینههای طرح نوسازی در مطالعات طاش

(مبالغ به میلیارد ریال)

	به قیمت سال ۱۳۷۳	به قیمت سال ۱۳۷۷	افزایش هزینهها (درصد)
هزینه خرید زمین	۹۱۹/۴	۱۳۷۹/۱	۵۰
هزینه عمران شهری	۹۸/۶	۲۱۶/۹	۱۲۰
هزینه احداث بناهای انتفاعی	۱۲۸۹/۲	۲۴۸۵/۹	۹۲/۸
جمع	۲۳۰۷/۲	۴۰۸۱/۹	۷۶/۹

در توضیح نحوه متورم کردن هزینهها، باید گفت که در فاصله سالهای ۱۳۷۳ تا ۱۳۷۵ شاخص بهای خدمات ساختمان به میزان ۸۵/۷ درصد، و شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی به میزان ۱۰۵/۵ درصد افزایش یافت. اما، در سالهای ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷، به واسطه رکود حاکم بر بخش ساختمان، به نظر می رسد افزایش

قیمتها کمتر شده باشد.

با توجه به مدت اجرای طرح (۱۵ سال)، هزینه متوسط سالانه خرید زمین، عمران شهری و احداث بنا در محدوده طرح به قیمت‌های پایه و قیمت روز، به ترتیب، معادل ۱۵۳/۸ و ۲۷۲/۱ میلیارد ریال می‌شود.

۲.۲. نحوه تأمین مالی طرح

در طرح طاش، خرید زمین و عمران شهری برعهده شرکت مسکن سازان و شرکتهای سرمایه‌گذاری خصوصی گذاشته شده بود. یعنی، شرکت مسکن‌سازان قرار بوده راساً در محدوده ۸ ریز طرح دخالت، و ۲۹ ریز طرح دیگر را برای آماده‌سازی زمین فروشی آن، به شرکتهای سرمایه‌گذاری که برای این منظور تشکیل می‌شوند، واگذار کند.

این شرکتها در محدوده هر ریز طرح باید قراردادی با شرکت مسکن سازان خراسان منعقد، و آنگاه به خرید زمین، پاکسازی ساختمانها، عمران شهری، تجمیع اراضی و فروش آن به سرمایه‌گذاران بالقوه در مستغلات شهری اقدام می‌کردند. قرار بوده این شرکتها کار خود را مطابق نقشه‌های ارائه شده از سوی مسکن سازان انجام دهند و ۲۰ درصد بهای فروش زمین را به شرکت مسکن‌سازان بپردازند. البته در مورد نحوه وصول این وجه، ساز و کار روشنی در طرح پیش‌بینی نشده بود.

با توجه به تقسیم کار پیش‌بینی شده شرکت مسکن سازان و شرکتهای سرمایه‌گذار در عمران شهری، سهم هر یک از آنها در هزینه‌های خرید زمین و آماده‌سازی اراضی و عمران شهری به شرح جدول ۵ پیش‌بینی شده بود.

جدول ۵. نحوه تقسیم هزینه‌های خرید زمین و عمران شهری بین شرکت مسکن‌سازان و شرکتهای سرمایه‌گذاری

جمع	شرکتهای سرمایه‌گذاری	شرکت مسکن‌سازان	
۹۱۹/۴	۷۰۹/۳	۲۱۰/۱	خرید زمین
۹۸/۶	۷۱/۱	۲۷/۵	عمران شهری
۱۰۱۸	۷۸۰/۴	۲۳۷/۶	جمع

باید گفت که برای سرمایه‌گذاری شرکت مسکن‌سازان و یا شرکتهای سرمایه‌گذاری در احداث ساختمانهای مسکونی، تجاری و گردشگری، هیچ منع قانونی پیش‌بینی نشده بود. اما، از آنجا که این نوع سرمایه‌گذاریها به صورت پروژه‌های مستقل به حساب آمده‌اند، در محاسبات سودآوری و نحوه تأمین مالی طرح منظور نشده‌اند. در طرح طاش، انجام سرمایه‌گذاری در مستغلات شهری برعهده طیف وسیعی از مؤسسات و شرکتهای خصوصی و عمومی گذاشته شده بود. مؤسسات دولتی فقط در احداث ساختمانهای عمومی نظیر دبستان، دبیرستان، مراکز بهداشتی و درمانی دخالت می‌کردند. خانوارها، شرکتهای تعاونی مسکن، بساز و بفروشها شرکت مسکن‌سازان، شرکتهای سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی، صاحبان کار نیز هر یک به فراخور توان مالی و نوع صلاحیت و نیاز خود می‌توانستند در امر احداث ساختمانهای انتفاعی دخالت کنند.

شهرداری مشهد قرار بوده فقط هزینه‌های نگهداری برخی از تأسیسات شهری و ارائه خدمات شهری را در محدوده طرح برعهده بگیرد. برای ارائه تصویری جامع از نحوه دخالت عاملان مختلف در طرح و شیوه تأمین مالی هر یک از آنها جدول ۶ تشکیل شده است.

به منظور برنامه‌ریزی مالی طرح از دید مسکن‌سازان، جدول ۷ تشکیل شده است. یادآوری این نکته ضروری است که شرکت مسکن‌سازان قرار بوده از ۳۷ ریز طرح فقط اجرای ۸ ریز طرح را برعهده گیرد. نکته درخور توجه این است که در محاسبه جدول مالی طرح سناریوهای بدبینانه‌ای به شرح زیر، ملاک عمل قرار گرفته است:

- فرض شده درآمدهای طرح ۲۰ درصد از ارقام پایه پیش‌بینی کمتر باشد؛
 - فرض شده است که هزینه‌های خرید زمین و هزینه‌های عمران شهری ۲۰ درصد بیش از ارقام پایه باشد.
 به‌طوری که مشاهده می‌شود، براساس پیش‌بینی برنامه مالی طرح، شرکت مسکن سازان ناگزیر بوده برای تأمین مالی آن علاوه بر استفاده از سرمایه سهامی و درآمدهای طرح، اوراق قرضه‌ای به ارزش ۵۰ میلیارد ریال منتشر کند. در برآورد هزینه‌های مسکن سازان، علاوه بر خرید زمین و کارهای عمرانی، هزینه‌های جبران زیان ساکنان محدوده، مالیات فروش اراضی و هزینه‌های حقوقی تجمیع و ثبت اراضی منظور شده است. گفتنی است که در محاسبه جدول گردش مالی طرح فرض شده است مسکن سازان مستقلاً در سرمایه‌گذاری ساختمان دخالت نخواهد داشت و در صورت دخالت، بودجه این پروژه‌ها به صورت مستقل از عمران شهری تأمین خواهد شد.

جدول ۶. نحوه تأمین مالی مورد نیاز طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع)

شرح	بخش عمومی		آیین‌نامه‌های دولتی و شهرداری مشهد	سرمایه‌گذاران در مستغلات		سرمایه‌گذاران خارجی		شرکتهای سرمایه‌گذاری				شرکت مسکن سازان		
	دولت	شهرداری مشهد		آورده نقدی	وام بانکی	آورده نقدی	وام بانکی	سرمایه سهامی	اوراق مشارکت	وام بانکی	سایر منابع	سرمایه سهامی	اوراق مشارکت	وام بانکی	سایر منابع
خرید اراضی برای آماده سازی	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
خرید اراضی برای احداث مستغلات شهری	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
آماده سازی اراضی شهری و مبلمان شهری	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
سرمایه‌گذاری در ساختمانهای خصوصی	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
سرمایه‌گذاری در پارکینگ‌های عمومی	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
سرمایه‌گذاری در ساختمانهای عمومی	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
خرید واحدهای مسکونی	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

● مداخله اجرایی
 ○ عدم مداخله

۳.۲. ارزیابی نظام گردش مالی طرح طاش

در ارزیابی نظام گردش مالی طرح طاش نکات چندی به شرح زیر قابل ذکر است:

۱. با توجه به مقیاس بزرگ طرح و آثار آن بر بازار مستغلات شهری و بخش ساختمان در محدوده شهرستان مشهد، مدت اجرای آن ۱۵ سال پیش‌بینی شده است. مشاور برای زمانبندی اجرای طرح، گزارش جداگانه‌ای تحت عنوان «اولویت‌بندی اجرا» تهیه کرده است، و در این گزارش به ریز طرحهای سودآورتر اولویت داده شده است. این امر بیانگر واقع‌بینی مشاور است.

۲. در طرحهایی از این دست، که قرار است اراضی و مستغلات مرکز شهر خریداری و پس از پاکسازی و عمران شهری تجمیع شود. خرید یکباره اراضی و مستغلات، از لحاظ محدودیتهای مالی و اجرایی ناممکن است. اما با خرید و عمران تدریجی اراضی شهری، بهای اراضی و مستغلات مجاور به دلیل مرغوبتر شدن افزایش می‌یابد؛ از این رو بودجه لازم برای خرید اراضی نه تنها به دلیل تورم بلکه علاوه بر آن به علت بهبود

در طرح پیشنهادی نارسایی نظام بازار در تخصیص منابع بیش از حد ارزیابی شده و ناتوانی بخش عمومی در این زمینه کمتر از واقع دیده شده است. محدودیتهای مالی اجرایی و نهادی بخش عمومی به درستی ارزیابی نشده، و لذا دخالت بخش عمومی در طرح پیرنگ، در حالی که دخالت بخش خصوصی در آن کم رنگ دیده شده است.

مرغوبیت و تغییر کاربری اراضی موجود افزایش می یابد. از اینرو، سودآوری طرح و جدول گردش نقدی طرح برای تأمین مالی دستخوش تغییرات اساسی می شود.

۳. در هیچ یک از گزارشهای فنی مشاور، مبنای محاسبات هزینه های عمران شهری ارائه نشده است و چنین به نظر می رسد که هزینه های واقعی طرح حتی به قیمت سال پایه مورد نظر مشاور بیش از برآورد انجام شده باشد.

۴. شرکتهای سرمایه گذاری که قادر باشند در هر یک از ریز طرحها سرمایه گذاری کنند و رأساً خطرهای فنی، مالی و اجرایی چنین طرحهایی را برعهده بگیرند، وجود خارجی ندارند. حتی در این زمینه با شرکتهایی که احتمالاً می توانند نامزد چنین کارهایی باشند مذاکره ای برای فروش طرح طاش صورت نگرفته است.

۵. تقسیم کاری که در طرح فیما بین شرکت مسکن سازان، شهرداری و شرکتهای دولتی نظیر مخابرات، آب و فاضلاب، برق و گاز پیش بینی شده، به دلیل انجام نشدن مذاکره و عدم تفاهم با شرکتهای و مؤسسات یاد شده، امری واهی است. به همین سبب از همان آغاز کار بعید به نظر می رسد که شهرداری مشهد، با رضایت خاطر سرنوشت هسته مرکزی شهر را به شرکت مسکن سازان واگذار و خود را از درآمدهای صدور مجوز ساختمانی و تغییر کاربریهای اراضی محروم کند، و در همان حال ارائه برخی از خدمات شهری را در همین محدوده تعهد کند. در صورت اجرای طرح شرکتهای آب و فاضلاب، برق، و گاز، احتمالاً انشعابهای موجود را به قیمت دفتری خریداری می کردند و انشعابهای جدید را به قیمت روز می فروختند. از این گذشته، مشخصات فنی زیر ساختمانهای شهری باید به تصویب مؤسسات ذریبط می رسید.

۶. درآمد حاصل از فروش اراضی آماده سازی و تجمیع شده در محدوده طرح، ۲۲۵۰/۷ میلیارد ریال برآورد شده است که اضافه ارزشی معادل ۱۴۴/۸ درصد را نسبت به قیمت خرید اراضی نشان می دهد. این پیش بینی بر مبنای بهبود مرغوبیت اراضی موجود، پس از عمران شهری و نوسازی محدوده و نیز تحت تأثیر تغییر ترکیب کاربریهای زمین است.

در بند ۴ گزارش حاضر نشان داده شده است که این برآورد مبنای دقیقی ندارد. بدیهی است که در صورت عدم تحقق درآمدهای حاصل از فروش زمین، هم سودآوری طرح زیر سؤال می رود و هم برنامه تأمین مالی آن تحقق پیدا نمی کند.

۴.۲. تعیین بخش قابل استفاده مطالعات مالی مشاور طاش در طرح بازنگری

از آنجا که رویکرد جدید کارفرما و مشاور بازنگر به طرح بازسازی و نوسازی اطراف حرم مطهر و به کلی متفاوت از رویکرد مشاور طاش خواهد بود، به نظر نمی رسد که مطالعات مالی مشاور طاش در طرح جدید



نکته در اینجا است که گروه‌هایی که در مرحله اجرا و بهره‌برداری از طرح متحمل هزینه می‌شوند، لزوماً با گروه برخوردار از منافع طرح یکی نیستند و این خود اصطکاک منافع را در جامعه شهری تشدید می‌کند. ثانیاً، هیچ تلاشی برای ارزیابی هزینه‌ها و منافع اجتماعی طرح صورت نگرفته است که سودمندی طرح از این دیدگاه اثبات شود.

قابل کاربرد باشد.

اما، نکته درخورد توجه این است که آقای دکتر حسین عبده تبریزی و همکاران ایشان گزارشی حاوی شیوه‌های گوناگون تأمین مالی طرح تدوین و در اختیار مشاور طاش قرار داده‌اند. هر چند این گزارش تجزیه و تحلیل کمی از تأمین مالی را در بر نمی‌گیرد، لیکن در بردارنده کلیات و دیدگاههای مفید کارشناسی است. تهیه یک نسخه از گزارش یاد شده و مطالعه آن برای کارشناسان مشاور بازنگر می‌تواند سودمند باشد.

۵.۲. تشخیص حفره‌ها و خلاءهایی که باید در طرح بازنگری پر شود

در این زمینه می‌توان از نکات زیر یاد کرد:

اول، در رویکرد جدید کارفرما به طرح، میزان مداخله‌های مستقیم بخش عمومی (اعم از دولت و شهرداری مشهد) در محدوده موردنظر به حداقل لازم کاهش خواهد یافت. با این رویکرد، دیگر تعریف کلی محدوده ۲۶۲ هکتاری به مثابه تنها طرح نوسازی کامل ضرورت نخواهد داشت. همچنین، جلب مشارکت بخش خصوصی به سرمایه‌گذاریهای انتفاعی در محدوده طرحها نیز [دارای] اهمیت خواهد شد.

دوم، در صورت پذیرش مداخله محدود، می‌توان از تأسیسات زیربنایی موجود (و یا بخش اعظم آن) بهره گرفت و به سرمایه‌گذاری انبوه در ایجاد شبکه آب و فاضلاب، برق، گاز و مخابرات نیازی نخواهد بود. با این همه، در مواردی که اصلاح در شبکه‌های بالا ضروری باشد، مشخص کردن تعهدات مالی و اجرایی شهرداری و شرکتهای دولتی ذیربط ضروری است.

سوم، حتی در حالت مداخله محدود نیز شهرداری به اقدامهایی از قبیل تعریض معابر و خیابانها، احداث معابر جدید، ایجاد فضای سبز، احداث پارکینگ، ایجاد مبلمان شهری و غیره دست خواهد زد. هر چند بخش عمده هزینه این طرحها از محل عوارض نوسازی، عواید حاصل از صدور مجوزهای ساختمانی (همراه با عوارض تغییر کاربری و تراکم) و عوارض دریافتی از مسافران تأمین خواهد شد، لیکن برای تأمین مالی این پروژهها ممکن است شهرداری به تجهیز منابع مالی نیازمند شود.

چهارم، شهرداری به منظور بهبود سیمای شهر و ارتقای کارایی محدوده مرکزی آن، به شناسایی پروژههای انتفاعی از قبیل مجتمعهای مسکونی، مراکز تجاری، مسافرخانه‌ها و هتلها اقدام خواهد کرد، و چه بسا رأساً به طراحی این بناها اقدام و آنها را به سرمایه‌گذاران خصوصی عرضه کند. در این موارد، به منظور جلب اعتماد بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری می‌توان پروژهها را از دید سودآوری ارزیابی و نحوه تأمین مالی آنها را نیز مشخص کرد. در این پروژهها، ممکن است از ابزارهای انگیزشی مناسبی مانند معافیت مالیاتی، تسهیل عوارض، تخفیف در بهای تراکم و تغییر کاربری برای جلب مشارکت بخش خصوصی سود جست.

هزینه - فایده طرح فقط از دید شرکت مسکن‌سازان خراسان و شرکتهای سرمایه‌گذار خصوصی بررسی، و نتایج و پیامدهای طرح نوسازی و بازسازی برای خانوارهای ساکن، صاحبان کسب و کار فعال در محدوده (اعم از ساکنان و مستاجران) و زائران حرم مطهر نادیده گرفته شده است. در واقع، برنامه‌ریزی شهری به دنبال ایجاد شهر آرمانی خود بوده و خواسته یا ناخواسته شهرسازی تعویضی را در دستور کار خود قرار داده نه بهبود رفاه شهروندان موجود در محدوده را.

۳. بررسی و ارزشیابی مطالعات ارزیابی اقتصادی طرح طاش

همان‌طور که قبلاً گفته شد، در مطالعات مهندسان مشاور طاش، محدوده مورد نظر به ۳۷ طرح کوچکتر (ریز طرح) تقسیم شده و تحلیل هزینه - فایده یک بار برای مجموعه این ریز طرح و یک بار برای هر کدام از آنها انجام گرفته است.

در ارزیابی کل طرح و ریز طرحها، سودآوری طرح برای شرکت مسکن‌سازان (مجری ۸ ریز طرح) و شرکتهای سرمایه‌گذار (مجری ۲۹ ریز طرح) محاسبه شده است. به این ترتیب، می‌توان گفت طرح مورد نظر از دیدگاه منافع خصوصی، و نه از دیدگاه منافع اجتماعی^(۱) آن، ارزیابی شده است. بدیهی است که برای ارزیابی هزینه - فایده طرح از دید منافع اجتماعی، علاوه بر انجام تعدیلهای لازم در قیمت‌های بازار به منظور برآورد قیمت‌های کارایی (محاسبه قیمت‌های سایه^(۲)) باید هزینه‌ها و منافع طرح برای جامعه شهری مشهد نیز ملحوظ شود.

برای محاسبه سودآوری طرح، جدول جریانهای نقدی درآمدها و هزینه‌ها پیش‌بینی و براساس آن نرخ بازده داخلی^(۳) (IRR) هر طرح محاسبه شده است. به علت دقت نازل برآوردهای مربوط به درآمدها و هزینه‌ها در فاز مقدماتی، حساسیت سودآوری^(۴) طرح به کاهش همزمان درآمدها، به میزان ۲۰ درصد و افزایش هزینه‌ها به همان میزان برآورد شده است. سرانجام، خطرهایی که طرح می‌تواند با آن مواجه شود، از دیدگاه انواع عوامل اقتصادی - مالی، نهادی و اجتماعی به تفصیل ارزیابی شده است. نکته در خور توجه این است که بسیاری از مخاطره‌های پیش‌بینی شده در طرح تحقق یافته است. نتایج مطالعات مشاور در زمینه ارزیابی اقتصادی طرح در دو مجلد تنظیم و تحت عناوین زیر به شرکت مسکن‌سازان خراسان ارائه شده است:

۱. سیاست‌های اجرایی اولویت‌بندی اجرا و امکان‌سنجی طرح

۲. مطالعات اقتصادی (جدول هزینه - منفعت ریز طرح)

نتایج این مطالعات حاکی از آن است که طرح اصلی و هر یک از ریز طرحهای ۳۷ گانه، از دید مالی سودآور خواهند بود. اما این نتیجه‌گیری وقتی در کنار خطرهای پدیده‌ای اجرای طرح برای مسکن‌سازان شرکتهای سرمایه‌گذاری ساکنان منطقه و صاحبان کسب و کار قرار می‌گیرد، می‌تواند قضاوت متعادلتری را برای احتیاط در تصمیم‌گیری به دست دهد. در ارزیابی این بخش از مطالعات طاش، باید اذعان داشت که کار مشاور از لحاظ روش‌شناسی معتبر است. نتایج مطالعات مشاور، به ویژه در زمینه ارزیابی مخاطرات طرح بسیار آموزنده است.

1- social cost - Benefit analysis

2- Shadow prices

3- Internal rate of return (IRR)

4- Sensitivity analysis.

ولی، با کمال شگفتی، در عمل و در زمان تصمیم‌گیری این ملاحظات به دست فراموشی سپرده شده است. در این بخش از گزارشهای مشاور در عین حال نارساییهای چندی به شرح زیر راه یافته است:

۱. درآمد حاصل از فروش اراضی تجمیع شده در طرح ۲/۴۵ برابر هزینه خرید اراضی مستغلات شهری خواهد بود. این افزایش قیمت با فرض تورم صفر و به دلیل بهبود مرغوبیت اراضی شهری و تغییر کاربریها و تراکم‌های مجاز تحقق خواهد یافت. مشاور برای سنجش اثر طرح بر مرغوبیت اراضی، از طریق دریافت نظرهای کارشناسان معاملات زمین و مسکن در محل اقدام کرده است. اما روش مشاور به دلایل زیر بی‌بنیاد است:

- قیمت زمین پاک شده از ساختمانهای فرسوده بستگی به عوامل متعددی دارد که مهمترین آنها عبارتند از: نوع کاربری، تراکم مجاز، مساحت زمین، موقعیت مکانی، دسترسیها، وضعیت املاک، و کاربریهای مجاور، در زمان دریافت قیمت‌های آتی از کارشناسان املاک، هیچ کدام از این اطلاعات در دسترس نبوده است.

- در تحلیل نهایی، قیمت اراضی تجاری و اراضی اختصاص یافته به هتلها و مسافرخانه‌ها به سودآوری این فعالیتها و سودآوری سرمایه‌گذاری در ساختمان بستگی دارد. در شیوه‌ای که مشاور برای اخذ قیمت‌های آتی به کار برده، سقف قیمت اراضی تجاری و گردشگری نامحدود است و چه بسا با الزامات سودآوری سرمایه‌گذاری در کسب و کار منافات داشته باشد. ممکن است در دوره رونق فعالیت‌های ساختمانی، قیمت زمین و ساختمان بیش از ارزش حال خالص درآمدهای آتی حاصل از آن باشد، ولی در طرحهایی از این دست که مدت اجرای آن ۱۵ تا ۲۰ سال است، نمی‌توان به این قیمت‌ها استناد کرد.

- قیمت اراضی مسکونی به ارزش حال اجاره خالص واحدهای مسکونی بستگی دارد. در واقع، پس از کسر سرمایه‌گذاری در مسکن از این مبلغ، حداکثر قیمت زمین مسکونی پاکسازی شده قابل محاسبه خواهد بود. اجاره ملک نیز به توان پرداخت خانوارها در دراز مدت بستگی دارد. لذا نمی‌توان قیمت اراضی مسکونی را مستقل از گروه‌های درآمدی که در این اراضی ساکن خواهند شد محاسبه کرد. میزان اجاره قابل دریافت از زمینهای مسکونی به مساحت زیربنای احداث شده در هر متر مربع زمین (یا بعبارت دیگر تراکم مجاز) بستگی دارد.

۲. با توجه به مقررات تجمیع و ساخت و ساز، می‌توان چنین استنتاج کرد که مشاور طاش درصدد تغییر ترکیب اجتماعی ساکنان محدوده مرکزی بوده است. یعنی، قصد داشته‌اند از طریق برنامه‌ریزی شهری طبقات متوسط را در محدوده مرکزی اسکان دهند و طبقات محروم و کم‌درآمد را از این محدوده به نقاط دیگر شهر هدایت کنند. این کار، علاوه بر مخاطره‌های اجتماعی اجرای طرح برای جامعه شهری، مستلزم از دست دادن خانه و کاشانه و فرصتهای شغلی است. این هزینه‌ها برعهده سازمان مسکن‌سازان نبوده و در طرح نیز به طور کامل به آن پرداخته نمی‌شوند. اما بر دوش جامعه شهری سنگینی خواهد کرد.

۳. ایجاد اختلال در شبکه عبور و مرور ناحیه مرکزی شهری چون مشهد، به معنای اختلال در شبکه اعصاب مرکزی شهر است. ولی، پیامدهای منفی آن به صورت ازدحام اتومبیلها در ساعات پر رفت و آمد و توقف کار و کسب اساساً در طرح دیده نشده است.

۴. در واقع، با تحلیل هزینه - فایده از دید جامعه شهری است که می‌توان موارد ذکر شده در بندهای ۲ و ۳ را پوشش داد. اما این نکته مورد توجه قرار نگرفته است.



جدول ۷ - جریان نقدی برای برنامه ریزی مالی در شرکت مسکن سازان خراسان

۱۹	۱۸	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	
۳۷۱۱	۹۹۰۷	۱۱۷۸	۹۸۵۹	۳۳۹۹۶/۸	۲۲۰۳۳/۸۵۸۲	۲۰۳۳/۸۵۸۲	۵۶۹۱۱/۲۵۰۲۶	۷۲۶۰/۲	۳۷۸۵۷/۶	۲۲۲۶۲/۴	۴۴۵۴۱/۲	۳۰۳۸۶	۳۵۰۰۰	۵۷۰۰۰	۶۰۶۲۵/۶	۳۵۰۰۰	۲۲۰۰۰	الف - جریان نقدی ورودی	
۳۴۱۰	۹۹۰۷	۱۱۷۸	۹۸۵۹	۳۳۹۹۶/۸	۲۲۰۳۳/۸۵۸۲	۲۰۳۳/۸۵۸۲	۵۶۹۱۱/۲۵۰۲۶	۷۲۶۰/۲	۳۷۸۵۷/۶	۲۲۲۶۲/۴	۴۴۵۴۱/۲	۳۰۳۸۶	۳۵۰۰۰	۵۷۰۰۰	۶۰۶۲۵/۶	۳۵۰۰۰	۲۲۰۰۰	۱ - درآمدها	
۳۰۱	۲ - ارزش باقیمانده دارائیا
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	۶۵۰۰۰	۳۵۰۰۰	۲۲۰۰۰	۳ - منابع سرمایه گذاری
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	۶۵۰۰۰	۵۰۰۰	۲۰۰۰	۳-۱ سرمایه سهامی
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	۳۰۰۰۰	۲۰۰۰۰	۳-۲ اوراق قرضه و وامها
۳۷۱	۳۷۱	۴۲۸۵	۱۰۰۰۶	۹۴۰۸۲	۳۴۱۱۶/۶	۳۴۳۵/۴	۲۶۵۹/۴	۲۵۸۰/۲	۴۶۵۵۹/۴	۶۳۳۵۰/۸	۲۷۳۷۶/۸	۱۶۶۵۲/۴	۴۷۸۸۸/۴	۴۳۹۳۳/۶	۲۹۷۲۸	۳۳۲۰۱/۴	۲۰۶۰۰/۸	ب- جریان نقدی خروجی	
.	۱۷۹	۵۲۵	۱ - سرمایه گذاری ثابت
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	۱۱۲۶۵/۶	۱۶۲۹۷/۲	۱۳۵۶۱/۲	۲ - خرید زمین
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	۳۹۲۰/۴	۲۴۴۹/۲	۶۹/۶	۳ - کارهای ساختمانی
.	.	۳۵۵۴	۹۳۷۵	۹۶۴۴	۶۳۸۲	۱۰۷۰۱	۱۲۲۷۹	۷۱۱۵	۵۰۱۸	۵۸۵۶	۶۹۰۱	۴۴۰۷	۳۰۳۱	۳۲۱۱	۲۲۲۳	۱۳۷۶	۱۱۲۵	۴ - هزینه خسارات	
.	.	.	.	۲۴۱	۲۴۱	۳۰۵	۳۸۸	۶۲۸	۶۲۸	۲۶۰	۳۰۴	۳۰۴	۲۲۹	۵۷۰	۸۸۲	۵۶۱	.	۵ - مالیات فروش و عوارض دولتی	
۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۳۷۱	۵۵۰	۴۰۰	۳۰۰	۶ - هزینه های مدیریت	
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	۱۲۵۰۰	۱۲۵۰۰	۵۰۰۰	۷ - تعینات مالی
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	۲۰۰۰۰	۲۰۰۰۰	.	۷-۱ باز پرداخت اوراق قرضه
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	۷۵۰۰	۱۲۵۰۰	۵۰۰۰	۷-۲ پرداخت بهره
۲۹۸	۹۱۷۶	۷۴۹۳	-۲۲۷	۳۳۹۹۶/۸	۲۴۰۷۶/۶	۲۱۹۸۵/۸	۲۳۶۶۹/۸	۴۶۷۹۷/۸	-۶۷۰/۲	۲۱۰۸۸/۶	۱۷۱۶۴/۴	۱۳۷۳۲/۶	۹۱۱۵/۶	۵۰۷۶۸	۳۰۸۹۷/۶	۱۷۹۸/۶	۱۳۹۹/۲	ج- موازنه نقدی طرح	
۳۰۰۶۳۹	۲۹۷۶۵۹	۲۸۸۴۸۳	۲۸۰۹۹۰	۲۸۱۲۳۷	۲۶۶۲۲۲	۲۱۳۶۱۵	۱۸۹۵۳۹	۱۶۷۵۵۳	۱۴۳۸۸۳	۹۷۰۸۵/۴	۱۰۳۷۸۷	۱۲۲۸۸۶	۱۰۰۷۷۱۲	۹۳۹۷۹	۲۴۰۹۵/۴	۳۱۹۷/۸	۱۳۹۹/۲	د- موازنه نقدی تراکمی طرح	

* شامل فروش زمین و شارژ حساب سود
 ** شامل ساختن انبار اداری، مناطق تقابله تجهیزات اداری، هزینه های جایگزینی
 *** کارهای مهندسی سبیل و هزینه های پیش بینی شده



۱.۳. تعیین بخش قابل استفاده مطالعات اقتصادی مشاور طاش در طرح بازنگری

بخش اول مطالعات بازار براساس داده‌های آماری جمعیت و نیروی انسانی در دوره‌های زمانی ۱۳۴۵، ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰ انجام گرفته است. با توجه به سپری شدن ۷ سال از زمان آخرین داده‌های آماری در گزارش، و انجام سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۷۵، بازنگری در این بخش از گزارش ضروری است.

بخش دوم گزارش، بررسی بازار و تخمین تقاضا نیز به دلیل ضرورت به‌هنگام سازی داده‌های سری زمانی و بازنگری در پیش‌بینی متغیرهای مستقل در الگوهای مورد استفاده، باید بازنگری شود.

تا جایی که به مطالعات ارزیابی اقتصادی طرح نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا(ع) مربوط می‌شود، باید گفت که با توجه به تجدیدنظر اساسی در خط‌مشی و سیاستهای اجرایی طرح و بازنگری کامل مشخصات فنی آن، باید این بخش از مطالعات از نو انجام شود.

به این ترتیب، می‌توان گفت گزارش مطالعات بازار از نظر استناد به آمارهای سری زمانی و مدل‌های اقتصادسنجی قابل استفاده است، ولی گزارش ارزیابی اقتصادی طرح فقط از نظر روش‌شناسی سودمند است و نه چیز دیگری.

۲.۳. تشخیص حفره‌ها و خلأهایی که باید در طرح بازنگری پر شود

در مطالعات جدیدی که به منظور برآورد تقاضا برای کاربریهای مختلف صورت خواهد گرفت، رعایت نکات چندی به شرح زیر ضروری تشخیص داده می‌شود:

یکم، در بررسی تقاضا برای زیربنای مورد نیاز فعالیت گردشگری، توجه به تعداد اتاقهای موجود زائرسراها و ساختمانهای مسکونی که به همین منظور به اجاره کوتاه مدت واگذار می‌شوند، ضرورت دارد.

دوم، در برآورد تقاضا برای واحدهای مسکونی، تفکیک کردن آپارتمان از خانه مستقل و نیز تعیین گونه واحدها (از نظر مساحت زیربنا) با توجه به توان پرداخت ساکنان فعلی و آتی ضروری است.

سوم، در گزارش موجود تعیین نشده است که چه سهمی از تقاضای هتل، مسافرخانه، فضاهای خرده‌فروشی در مشهد به دلیل مزیت مکانی محدوده حرم مطهر در آنجا استقرار خواهد یافت. در حالی که این کار اهمیت زیادی دارد.

چهارم، پیش‌بینی تقاضای کاربریهای مختلف برای یک دوره زمانی دراز مدت نمی‌تواند به دلیل محدودیت



ذاتی شیوه‌های پیش‌بینی، عدم صحت آمارها و تغییرات غیرقابل پیش‌بینی در محیط اقتصادی، فنی و اجتماعی با دقت انجام گیرد. به همین دلیل، نمی‌توان براساس این نوع پیش‌بینی‌ها یک طرح تفصیلی شهری به صورت یکبار برای همیشه و بدون انعطاف تدوین کرد. هر طرحی که در این زمینه پیشنهاد می‌شود باید قابلیت انعطاف داشته باشد و ساز و کار لازم برای بازنگری ادواری در آن تعبیه شود.

پنجم، در مطالعات مهندسان مشاور معمولاً به دلیل محدودیت زمانی و مالی مشاور، مطالعات بازار کم اهمیت تلقی می‌شود و قبل از روشن شدن نتایج آن کار برنامه‌ریزی شهری و تخصیص فضا به کاربریهای مختلف براساس نظر کارشناسی برنامه‌ریزان شهری انجام می‌گیرد. در طرح بازنگری، باید به هماهنگی و سازگاری نتایج مطالعات بازار و نقشه کاربری زمین توجه لازم مبذول شود.

تا آنجا که به مطالعات ارزیابی طرح نوسازی و بازسازی مربوط می‌شود. باید گفت در این مورد نیز کارشناسان اقتصادی در چند ماهه پایانی تکمیل طرح به همکاری با مشاور دعوت شده بودند. دستور کار آنها براساس قرار داد مبادله شده با کارفرما تعیین شده بود. نه نیازهای واقعی این نوع طرحها. به همین سبب، این بخش از مطالعات نیز با حفره‌ها و خلاءهای چندی به شرح زیر مواجه است.

یکم، در تعیین مقررات قطعه‌بندی زمین، تراکم بنا و مقررات ساخت و ساز صرفه‌های اقتصادی احداث بنا برای سرمایه‌گذاران خصوصی (اعم از سرمایه‌گذاران در ساختمانهای مسکونی، گردشگری، یا تجاری) ملحوظ نشده و توان پرداخت متقاضیان نیز در برنامه‌ریزی شهری مورد امعان نظر قرار نگرفته است.

دوم، در ارائه طرح نوسازی و بازسازی پیرامون حرم، ارزش زیرساختهای اقتصادی موجود شامل شبکه آب، برق، گاز و تلفن و تا حدودی خیابانها و معابر موجود، در عمل صفر در نظر گرفته شده است. به موانع حقوقی مربوط به تجمع پلاکهای ثبتی و خرید اراضی کم بها داده شده است. به همین جهت، برنامه‌ریزی شهری و طراحی شهری به نحوی انجام شده است که گویی با قطعه زمین بکری مواجه است. این شیوه نگرش، هزینه‌های سرمایه‌گذاری در امور زیربنایی را دوچندان کرده و از قابلیت اجرای طرح به شدت کاسته است.

سوم، هزینه - فایده طرح فقط از دید شرکت مسکن‌سازان خراسان و شرکتهای سرمایه‌گذار خصوصی بررسی، و نتایج و پیامدهای طرح نوسازی و بازسازی برای خانوارهای ساکن، صاحبان کسب و کار فعال در محدوده (اعم از ساکنان و مستاجران) و زائران حرم مطهر نادیده گرفته شده است. در واقع، برنامه‌ریز شهری به دنبال ایجاد شهر آرمانی خود بوده و خواسته یا ناخواسته شهرسازی تعویضی را در دستور کار خود قرار داده نه بهبود رفاه شهروندان موجود در محدوده را. به این ترتیب، نگرش اجتماعی - اقتصادی در این طرح اساساً جای

خود را به جبرگرایی محیطی و مهندسی اجتماعی داده است، و دست مقتدر برنامه ریز سرنوشت شهروندان را در معرض تطاول ستمگرانه قرار داده است. در طرح بازنگری، لازم است در این دیدگاه تغییری اساسی صورت گیرد، یعنی برنامه‌ریزی و طراحی شهری در خدمت ارتقای رفاه شهروندان و ایجاد یک مرکز شهر ایمن، زیبا و کارآمد قرار گیرد. برای این منظور، جلب مشارکت گروه‌های ذینفع و دریافت نظرها و خواسته‌های آنان و انعکاس این خواسته‌ها در برنامه‌ریزی و طراحی ضروری است.

چهارم، در طرح پیشنهادی نارسایی نظام بازار در تخصیص منابع بیش از حد ارزیابی شده و ناتوانی بخش عمومی در این زمینه کم‌تر از واقع دیده شده است. محدودیتهای مالی اجرایی و نهادی بخش عمومی به درستی ارزیابی نشده، و لذا دخالت بخش عمومی در طرح پررنگ، در حالی که دخالت بخش خصوصی در آن کم‌رنگ دیده شده است. در طرح بازنگری، لازم است این دیدگاه تغییر یابد. به این معنی که باید علل کاهش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بافت پیرامون حرم مطهر بررسی شود و به تناسب آن سیاستهای مناسب برای تجدید حیات این محدوده پیشنهاد شود. به نظر می‌رسد که بتوان با حذف مقررات دست و پاگیر در مورد سرفقلی، واگذاری مجوزهای ساختمانی و تجدیدنظر در تراکم‌های ساختمانی و مقررات ساخت و ساز، بخشی از نارساییهای بازار را از میان برداشت و احیاناً با تمهید یک نظام انگیزشی ساده مردم را به مرمت و نوسازی ساختمانها تشویق کرد. به این ترتیب، در مطالعات بازنگری، به جهات نرم‌افزاری و مدیریتی نوسازی شهری باید بهای لازم داده شود.

۴. جمع‌بندی

۱.۴. مطالعات بازار

در مطالعات طاش، تقاضا برای مستغلات شهری به سه جزء (مسکونی، تجاری و گردشگری تقسیم، و برآوردی از تقاضای آتی برای این کاربریها ارائه شده است. اما، از آنجا که مطالعات بازار بعد از انجام طراحی شهری صورت گرفته، نمی‌توان به رابطه روشنی بین تخصیص زمین به کاربریهای انتفاعی و نتایج مطالعات بازار دست یافت.

تا آنجا که به تقاضای واحدهای مسکونی مربوط می‌شود، با قطعه‌بندی زمین در مقیاس نسبتاً بزرگ، زمینه برای ایجاد بلوکهای آپارتمانی بزرگ فراهم آمده است. اما، واقعیت این است که ذهن شهرساز به تغییر ترکیب اجتماعی ساکنان مرکز شهر معطوف بوده و بدون توجه به هزینه‌های اجتماعی این خواسته و یا تقاضا برای سکونت گروه‌های درآمدی متوسط در مرکز شهر درصدد بوده با انتقال ساکنان فقیر فعلی به خارج از محدوده طرح، گروه‌های درآمدی بالاتر را جایگزین آنان کند. در حالی که این مقصود نه از نظر اجتماعی و نه از نظر تقاضا در بازار مسکن شهر مشهد قابل تحقق نیست.

برای سودآور نشان دادن طرح، کاربریهای تجاری افزایش یافته است. اما مضمون و محتوای فعالیتهای تجاری و کارکردهای تجاری این محدوده تجزیه و تحلیل شده است. به موجب این طرح، در آینده ۷۰٪ مسافرخانه‌ها و هتلها در این محدوده استقرار خواهند یافت. اما، به دو دلیل ممکن است این پیش‌بینی تحقق نیابد: اول آنکه تقاضای زوار روستایی و فقیر برای فضاهای گردشگری نادیده گرفته شده است، دوم آنکه مزیت مکانی محدوده طرح برای استقرار هتلها تنها نزدیکی به حرم مطهر دانسته شده است. در حالی که گروه‌های درآمدی بالا به پاکیزگی هوا، چشم‌اندازهای اطراف شهر، دسترسی به مراکز تفریحی و خرید نیز توجه دارند و تحمل هزینه‌های حمل و نقل تا مرکز شهر برای آنها دشوار نیست.

۲.۴. نظام گردش مالی طرح

هزینه‌های اجرای طرح طاش به قیمت سال ۱۳۷۳ در حدود ۲۳۰۷ میلیارد ریال برآورد شده است. این هزینه‌ها به قیمت ۱۳۷۷ در حدود ۴۰۸۲ میلیارد ریال تخمین زده می‌شود. در طرح طاش، سرمایه‌گذاری در خرید اراضی و مستغلات شهری و عمران شهری (جمعاً معادل ۱۰۱۸ میلیارد ریال)، به ترتیب، میان شرکت مسکن‌سازان (۳/۳۳

درصت) و شرکتهای سرمایه‌گذاری (۷/۷۶ درصد) توزیع شده است؛ سرمایه‌گذاری در طرحهای انتفاعی (احداث ساختمانهای مسکونی، تجاری و گردشگری) برعهده بخش خصوصی گذاشته شده است.

مشکل این طرح از نظر مالی این است که خرید یکباره اراضی و مستغلات شهری به دلیل مشکلات حقوقی، مالی و اجرایی امکان‌پذیر نیست. از سوی دیگر، با خرید و عمران تدریجی اراضی و مستغلات واقع در محدوده ۳۷ ریز طرح طاش، قیمت اراضی و مستغلات در محدوده‌های مجاور به شدت افزایش خواهد یافت و سودآوری طرح و برنامه تأمین مالی، آن را به طور اساسی دستخوش تغییرات نامساعد قرار خواهد داد. مشکل دیگر این طرح از دید مالی، از این قرار است که شرکت مسکن سازان برای تقسیم کار، با شرکتهای عهده‌دار تأمین زیرساختهای شهری (شرکت آب و فاضلاب، مخابرات و برق) و شهرداری مشهد، به تفاهم لازم نرسیده است. از این رو معلوم نیست که از نظر طراحی، اجرا، اعطای مجوزهای ساختمانی، تأمین مالی زیرساختها، دریافت عوارض و درآمدها نقش هر یک از سازمانهای ذی‌مدخل چه خواهد بود.

شرکت مسکن‌سازان برای دخالت مستقیم در محدوده ۸ ریز طرح برنامه‌ریزی کرده و بخش مهمی از نیاز مالی خود را از طریق فروش اوراق مشارکت با نرخ سود ۲۵ درصد تأمین مالی می‌کند. اما در صورت کاهش نرخ تورم که موجب کاهش نرخ [سود] خواهد شد و نیز در صورت تأخیر در اجرای طرح، شرکت مسکن‌سازان با خطر ورشکستگی مواجه خواهد بود.

شرکتهای سرمایه‌گذاری در مستغلات که قرار است عهده‌دار اجرای ۲۹ ریز طرح باقی مانده باشند، وجود خارجی ندارند و بعید است که در چنین طرح پر مخاطره‌ای سرمایه‌گذاری کنند.

۳.۴. تحلیل سودآوری طرح

در تحلیل سودآوری طرح، مشاور اساساً نگران بازگشت سرمایه شرکت مسکن سازان و شرکتهای سرمایه‌گذار در اجرای ریز طرحها بوده است. اما، به سودآوری طرح از دید سرمایه‌گذاران در مستغلات شهری و کل جامعه شهری توجهی نشان نداده است.

تا جایی که به منافع سازندگان مستغلات شهری مربوط می‌شود، مقررات قطعه‌بندی زمین، تراکم بنا و مقررات ساخت و ساز باید چنان مشخص شود که بازده سرمایه‌گذاری در مستغلات شهری مثبت باشد. قیمت‌گذاری اراضی قابل فروش نیز باید با توجه به بازده معتدل و متداول سرمایه‌گذاری در مستغلات مسکونی، تجاری و گردشگری انجام شود. در طرح طاش، به این دو موضوع مهم توجه لازم مبذول نشده است. بی‌توجهی به ترکیب تقاضا همراه با بی‌توجهی به منافع سرمایه‌گذاران در مستغلات، اسباب لازم و کافی را برای شکست طرح فراهم آورده است.

با اجرای طرح، ساکنان محلات مسکونی، صاحبان کسب و کار (اعم از مالک و مستاجر) و زائران حرم مطهر و مجموعه جامعه شهری مشهد، مستقیم و غیرمستقیم هزینه‌هایی را متحمل می‌شوند. بدیهی است عده‌ای از ساکنان شهر مشهد، صاحبان کسب و کار و زوار از ثمرات و منافع آن نیز بهره‌مند خواهند شد. اما، نکته در اینجاست که گروه‌هایی که در مرحله اجرا و بهره‌برداری از طرح متحمل هزینه می‌شوند، لزوماً با گروه برخوردار از منافع طرح یکی نیستند و این خود اصطکاک منافع را در جامعه شهری تشدید می‌کند. ثانیاً، هیچ تلاشی برای ارزیابی هزینه‌ها و منافع اجتماعی طرح صورت نگرفته است که سودمندی طرح از این دیدگاه اثبات شود. مثلاً شبکه ترافیک طراحی شده می‌تواند به ازدحام ترافیکی و آلودگی بیشتر محیط زیست شهری انجامد. فرصتهای شغلی متعددی از دست خواهد رفت و عده‌ای از خانوارهای فقیر بی‌خانمان خواهند شد.

نکته دیگر این است که در طرح طاش، نارسایی بازار در تخصیص منابع بیش از حد ارزیابی شده و ناتوانی بخش عمومی (اعم از شهرداری و شرکت مسکن‌سازان) در این زمینه کمتر از واقع دیده شده است. چون محدودیتهای مالی، فنی و اجرایی بخش عمومی، به درستی ارزیابی نشده، دخالت بخش عمومی در طرح پررنگ شده است. از اینرو در اجرا، نگرش پاکسازی کامل ساختمانهای شهری در محدوده اطراف حرم مطهر و ناپدید کردن شبکه معابر و قطعه‌بندیهای موجود در پیش گرفته شده است. در حالی که با این کار، خطرهای اجتماعی طرح افزایش یافته، بار مالی طرح بسیار سنگین خواهد بود و اجرای طرح موکول به محال خواهد گردید.