بودجه مشارکتی؛ اصل عدالت اجتماعی در شهر

سپهرغرب، گروه شهر: مشارکت فعال شهروندان در شکل‌دهی به تصمیماتی که برای هزینه‌های عمومی گرفته می‌شود، می‌تواند برای نهادهای عمومی و شهروندان چاره‌ساز باشد و مزایای فراوانی از جمله افزایش شفافیت، بهبود تخصیص منابع، افزایش اعتماد عمومی، انسجام اجتماعی و ظرفیت‌سازی را به ارمغان آورد.

مشارکت شهروندان در فرایندهای تخصیص بودجه موجب درک بیشتر پیچیدگی‌های بودجه‌بندی و تخصیص منابع می‌شود. شهروندان از طریق مشارکت و گفت‌وگو در فرایندهای تصمیم‌گیری، درک بهتری از تعارضات ذاتی در بودجه‌بندی عمومی پیدا می‌کنند و با محدودیت‌های مالی دولت‌ها و انتخاب‌های دشوار در تخصیص منابع بین اولویت‌های رقابتی آشنا می‌شوند. این آگاهی فرصتی در اختیار شهروندان قرار می‌دهد تا به شکل آگاهانه‌تری دولت‌ها را پاسخگو نگه دارند و با درکی روشن‌تر از واقعیات عملی موجود، بر سیاست‌های انتخابی نظارت داشته باشند.

مشارکت دادن شهروندان در فرایندهای بودجه‌بندی می‌تواند به ایجاد اراده سیاسی در جامعه برای اقدام در رابطه با چالش‌های مالی کمک کند؛ به این ترتیب مشارکت شهروندان به ابزاری مفید برای دولت‌ها در کمک به پر کردن شکاف میان سیاست‌های مالی مسئولانه و حمایت عمومی تبدیل خواهد شد. این راهکار شهروندان را توانمند می‌کند و مشروعیت فرایند بودجه‌بندی را افزایش می‌دهد. دولت‌ها با مشارکت دادن مستقیم شهروندان در روندهای تخصیص منابع، تعهد خود را به پاسخگویی و مسئولیت‌پذیری نشان می‌دهند و این توانمندی را به شهروندان می‌دهند تا درباره نحوه هزینه کردن مالیات‌های خود اظهار نظر کنند؛ این امر منجر به ارتقای احساس تعلق به جامعه و اعتماد به نهادهای دولتی می‌شود.

■ تأثیرات مشارکت دادن شهروندان در بودجه‌بندی مشارکتی

بودجه‌بندی مشارکتی فرایندی دموکراتیک است که به شهروندان اجازه می‌دهد در مورد نحوه تخصیص بخشی از اعتبارات عمومی به‌طور مستقیم اظهار نظر کنند. این رویکرد در زمینه‌های مختلف در سراسر جهان به اجرا درآمده و منجر به تأثیرات قابل‌توجهی بر حکمرانی، فراگیری جامعه و تخصیص منابع شده است.

افزایش شفافیت و اعتماد: بودجه‌بندی مشارکتی موجب افزایش شفافیت در هزینه‌های دولت می‌شود. این شفافیت به ایجاد اعتماد میان شهروندان و مقامات دولتی کمک می‌کند، زیرا مردم می‌توانند تأثیر مستقیم مشارکت خود را در پروژه‌ها و خدمات محلی ببینند. با مشارکت دادن شهروندان در فرایند تصمیم‌گیری، این اطمینان حاصل می‌شود که فرایند تخصیص بودجه سودمند، قابل مشاهده و قابل درک است.

بهبود تخصیص منابع: یکی از مهم‌ترین تأثیرات بودجه‌بندی مشارکتی، تخصیص مؤثرتر منابع است. اولویت‌بندی نیازهای مطرح‌شده توسط شهروندان، به‌ویژه گروه‌های اقلیت در جامعه، اعتبارات را به سمت حوزه‌هایی هدایت می‌کند که بیشترین نیاز را در جامعه دارند و منجر به اتخاذ تصمیمات عادلانه‌تر می‌شود. این امر تخصیص اعتبارات را به سمت مناطق کم‌درآمد و کم‌نماینده سوق می‌دهد که ممکن است در فرایندهای بودجه‌بندی سنتی نادیده گرفته شده باشند. تحقیقات نشان می‌دهد شهرداری‌هایی که رویکرد بودجه‌بندی مشارکتی را اتخاذ کرده‌اند، بیشتر هزینه‌های خود را در خدمات ضروری همچون سلامت عمومی و بهداشت محیط افزایش داده‌اند و به‌ویژه مناطق فقیرتر از این بخش بودجه بهره‌مند شده‌اند.

افزایش مشارکت شهروندی و توانمندسازی جامعه: بودجه‌بندی مشارکتی به شهروندان این امکان را می‌دهد که در تصمیم‌گیری‌های عمومی نقش داشته باشند و به این ترتیب جامعه را توانمند می‌کند. این مشارکت نه‌تنها مهارت‌های شهروندی را ارتقا می‌دهد، بلکه مشارکت سیاسی و اجتماعی را نیز تشویق می‌کند. شهروندان نسبت به فرایندهای دولتی اطلاعات بیشتری پیدا می‌کنند و احساس مالکیت بر مسائل محلی را توسعه می‌دهند.

تقویت روابط جامعه: فرایند بودجه‌بندی مشارکتی با تشویق همکاری میان ساکنان، سازمان‌های محلی و مقامات دولتی روابط درون جوامع را تقویت می‌کند. جوامع می‌توانند با کار مشترک برای شناسایی اولویت‌ها و ارائه راه‌حل‌ها، احساس همبستگی و مسئولیت جمعی قوی‌تری را پرورش دهند.

پایداری بلندمدت: بودجه‌بندی مشارکتی با شیوه‌های پایدارتر الگوهای هزینه عمومی مرتبط است و می‌تواند با تطبیق تخصیص بودجه با نیازها و ترجیحات جامعه، به استفاده کارآمدتر منابع در طول زمان منجر شود. این رویکرد پایدار اطمینان می‌دهد که اعتبارات عمومی علاوه‌بر پروژه‌های موقت، مسائل جاری جامعه را نیز مورد توجه قرار دهند.

کاهش تعارضات: با مشارکت دادن شهروندان در بحث‌های مربوط به محدودیت‌های بودجه و مبادله‌ها، می‌توان به کاهش تعارضات میان اعضای جامعه و مقامات محلی کمک کرد و فضاهای بر پایه همکاری و درک متقابل را در شهرها تقویت کرد.

راه‌حل‌های نوآورانه: مشارکت دادن شهروندان در فرایند تصمیم‌گیری می‌تواند به راه‌حل‌های خلاقانه و مؤثر برای چالش‌های محلی منجر شود. این امر به این دلیل است که دیدگاه‌های متنوع شهروندان در شناسایی مسائل و پروژه‌های بالقوه مؤثر هستند. با ورود ایده‌ها و نگرش‌های جدید از سوی شهروندان، مسئولان شهری قادر خواهند بود از دیدگاه‌های متفاوتی به مشکلات بنگرند و راه‌حل‌های نوآورانه‌تری برای حل مشکلات محلی پیدا کنند. این امر به بهبود کیفیت زندگی شهروندان و ارتقای اثربخشی مداخلات عمومی کمک می‌کند.

■ چالش‌ها و محدودیت‌های بودجه‌بندی مشارکتی

با وجود مزایای فراوانی که بودجه‌بندی مشارکتی برای جامعه به همراه دارد، این رویکرد با چالش‌هایی همچون محدودیت بودجه، مقاومت‌های اداری و احتمال نمایشی‌بودن مشارکت (مشارکتی که فقط جنبه ظاهری دارد و در عمل اتفاق نمی‌افتد) روبه‌رو است. اجرای موفق بودجه‌بندی مشارکتی نیازمند تعهد مداوم از سوی شهروندان و مقامات دولتی است تا اطمینان حاصل شود که این فرایند همچنان فراگیر و تأثیرگذار باقی می‌ماند.

محدودیت بودجه: محدودیت‌های مالی دولت‌ها برای تخصیص اعتبار به بخش مشارکتی می‌تواند مانع از اجرای اثربخش ایده‌های شهروندان شود. طبق مطالعات انجام‌شده در بعضی شهرها، به طور معمول فقط یک تا پنج درصد از بودجه عمومی را برای بودجه‌بندی مشارکتی اختصاص می‌دهند.

مقاومت بوروکراتیک: مقامات دولتی گاهی در برابر افزایش مشارکت شهروندان مقاومت می‌کنند و نگران از دست دادن قدرت و کنترل خود هستند. این مقاومت می‌تواند همکاری لازم بین شهروندان و دولت را تضعیف کند.

مشارکت صوری: بر اساس مطالعات انجام‌شده، دولت‌ها گاهی فرایند بودجه‌بندی مشارکتی را بیشتر به صورت نمادین اجرا می‌کنند، بدون اینکه به نظرات واقعی شهروندان توجه چندانی داشته باشند؛ این امر به سرخوردگی شهروندان و کاهش اعتماد آن‌ها منجر می‌شود.

اجرای موفق بودجه‌بندی مشارکتی نیازمند تعهد مداوم از سوی شهروندان و مقامات دولتی است تا اطمینان حاصل شود که این فرایند همچنان فراگیر و تأثیرگذار باقی می‌ماند. در نتیجه، نیاز به تلاش مداوم برای غلبه بر این چالش‌ها و حفظ مشارکت واقعی شهروندان وجود دارد.

■ برنامه‌های موفق بودجه‌بندی مشارکتی در شهرهای مختلف

مشارکت دادن شهروندان در فرایند برنامه‌ریزی به‌میزان قابل‌توجهی به ارتقای حکمرانی کمک می‌کند. شهرهای بسیاری در سراسر جهان ازجمله هلسینکی، لاختی، شیکاگو و پورتو آلگره با اجرای این راهکار و از طریق افزایش درگیری جامعه، بهبود شفافیت و تخصیص بهتر منابع، منافع زیادی کسب کرده‌اند که در ادامه به بعضی از آن‌ها اشاره می‌شود.

■ افزایش انسجام اجتماعی در لاختی، فنلاند

فنلاند از سال ۲۰۱۲ علاقه زیادی به بودجه‌بندی مشارکتی با توجه به حاکمیت محلی داشته است و پروژه‌هایی را در هلسینکی، لاختی و دیگر شهرها راه‌اندازی کرده که موفقیت‌آمیز بوده‌اند. قانون حکومت محلی ۱۹۹۵ که بر افزایش مشارکت شهروندان تمرکز دارد، بودجه‌بندی مشارکتی را به‌عنوان یک روش مشارکت پیشنهاد می‌کند که می‌تواند جوامع متنوع را دور هم جمع کند و انسجام اجتماعی را میان اعضای جامعه ارتقا دهد.

ابتکار بودجه‌بندی مشارکتی لاختی در سال ۲۰۲۱ با تمرکز بر تولید پایدار، در سطح شهری موفقیت‌آمیز بوده است و امکان ارائه ایده و رأی دادن برای تخصیص بودجه را برای شهروندان فراهم کرده است. این ابتکار شامل چهار بخش ایده‌پردازی، توسعه مشترک، رأی دادن و پیاده‌سازی طرح‌های منتخب است و به این ترتیب کارایی هزینه‌های عمومی را بهبود بخشیده است. ازجمله طرح‌های موفق این ابتکار می‌توان به استخدام جوانان برای پاکسازی شهر، افتتاح پیست اسب سرگرمی در جنوب شهر، گسترش مسیر طبیعت در شرق و تأسیس پارکینگ دوچرخه در میدان بازار اشاره کرد.

■ ارتقای شفافیت و پاسخگویی در ماکوئنی، کنیا

مشارکت شهروندان در بودجه‌بندی موجب افزایش شفافیت می‌شود و به شهروندان این امکان را می‌دهد که درک کنند بودجه عمومی چگونه تخصیص و هزینه می‌شود. این شفافیت موجب افزایش پاسخگویی مقامات عمومی می‌گردد. شهرستان ماکوئنی در کنیا، ابتکارهای بودجه‌بندی مشارکتی را به‌کار گرفته است که به افزایش نظارت شهروندان بر هزینه‌های عمومی منجر شده و به صرفه‌جویی در هزینه‌ها و تخصیص مؤثرتر منابع برای پاسخگویی به نیازهای جامعه انجامیده است.

■ بهبود تخصیص منابع در پورتو آلگره، برزیل

شهر پورتو آلگره در برزیل از سال ۱۹۸۹ به‌طور موفقیت‌آمیزی بودجه‌بندی مشارکتی را اجرا کرده است که به بهبود قابل‌توجه تخصیص منابع به محله‌های فقیرتر منجر شده است. هنگامی که شهروندان در فرایند بودجه‌بندی درگیر باشند، می‌توانند نیازها و اولویت‌های خود را بیان کنند که به تخصیص مؤثرتر و عادلانه‌تر منابع می‌انجامد. الگوی اصلی بودجه‌بندی مشارکتی در پورتو آلگره، به ۱۷ هزار و ۲۰۰ شهروند امکان داد تا برای حدود ۱۶۰ میلیون دلار سالانه تصمیم‌گیری کنند و اولویت‌ها را برای حمایت بهتر از مناطق محروم تغییر دادند. این الگو در سطح جهانی مورد تکرار قرار گرفته است که نشان‌دهنده اثربخشی آن در هماهنگ کردن هزینه‌های عمومی با نیازهای جامعه است.

■ ایجاد اعتماد عمومی و مشروعیت در شیکاگو، آمریکا

مشارکت دادن شهروندان در تصمیمات بودجه‌ای به افزایش اعتماد میان دولت و جامعه کمک می‌کند. شیکاگو یکی از شهرهای پیشرو در اجرای بودجه‌بندی مشارکتی در ایالات متحده است که طرح ابتکاری خود را در ۲۰۱۲ برای بهبود تعامل میان اعضای جامعه معرفی کرد و از آن زمان هر سال بخشی از بودجه عمرانی شهر را به صورت مشارکتی تخصیص می‌دهد. ساکنان شیکاگو می‌توانند ایده‌های خود را برای پروژه‌های عمرانی ارائه دهند و پس از بررسی فنی و هزینه‌ای پروژه‌ها، شهروندان واجد شرایط در رأی‌گیری مشارکت می‌کنند. این طرح نه‌تنها ساکنان شیکاگو را توانمند کرد، بلکه به افزایش اعتماد آن‌ها به دولت محلی نیز منجر شد.

حال آشفته پیاده‌راه باباطاهر برآیند نگاه نمایشی به مطالعات

مدیر منطقه چهار شهرداری: برآورد مالی پیاده‌راه باباطاهر در فاز نخست ۶ میلیارد تومان

سپهرغرب، گروه شهر – طاهره ترابی‌مهوش: در گفت‌وگو با استاد تمام شهرسازی دانشگاه بوعلی مشخص شد؛ حال آشفته پیاده‌راه باباطاهر برآیند نگاه نمایشی به مطالعات است.

همدان با ۶ خیابان اصلی به میدان مرکزی شهر (میدان امام) متصل می‌شد که خیابان‌های بوعلی و اکباتان در سال‌های گذشته به پیاده‌راه تبدیل و دهم اردیبهشت نیز عملیات اجرایی پیاده‌راه شدن خیابان باباطاهر آغاز شد که قرار بود به طول ۸۰ متر و عرض ۳۵ متر در ۸۰ روز انجام شود.

این در حالی است که به گفته متولی اجرای این طرح کمک به نشاط و تندرستی شهروندان، کمک به جذب گردشگر، کمک به حفظ محیط زیست، حل گره‌های ترافیکی مرکز شهر و کاهش آلودگی هوا را می‌توان از مهم‌ترین اهداف یا مزایای اجرای پیاده‌راه‌ها در همدان نام برد به طوری که سید مسعود حسینی؛ شهردار همدان در آیین افتتاحیه این پروژه عنوان کرد: پیاده‌راه‌های همدان با معماری منحصر به‌فرد میدان امام و خیابان‌های شش‌گانه همدان که از مرکزیت میدان امام منشعب می‌شود دارای حساسیت و ویژگی‌های خاص و در عین حال زیبایی‌های ویژه‌ای است. ساخت پیاده‌راه‌های بوعلی و اکباتان با دو بازخورد متفاوت در سال‌های گذشته انجام شد و بر اساس همین تجربه در شهرداری ضمن انجام مطالعات، همکاری‌ها و عقد قرارداد با دانشگاه بوعلی ارزیابی تأثیرات اجتماعی را لحاظ قرار دادیم و این پروژه حتماً پیوست فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی خواهد داشت. در فاز نخست اجرای این پروژه به مردم اطمینان می‌دهیم که این پروژه‌ها خیر و صلاح آن‌ها را به‌دنبال خواهد داشت و در عین اجرای پروژه، وضعیت معیشت و اقتصادی کسبه و تردد مردم مورد توجه قرار خواهد گرفت.

اما امروز با گذشت تقریباً هشت ماه از پیدا شدن آثار تاریخی و متوقف شدن این پروژه شاهد تکمیل آن نیستیم به طوری که اهالی و کسبه منطقه و همچنین مردم و عابران از نیمه‌کاره بودن این پروژه در مضیقه هستند.

بنابراین با توجه به اهمیت موضوع برآن شدیم تا در این باره با رحیم الوندی؛ مدیر منطقه چهار شهرداری همدان و نیز حسن سجادزاده؛ استاد تمام شهرسازی و معماری دانشگاه بوعلی سینا گفت‌وگویی ترتیب دهیم که در ادامه می‌خوانید:

مدیر منطقه چهار شهرداری همدان با بیان اینکه در روزهای آغازین عملیات اجرایی این پروژه و در پی حفاری‌ها با موضوع حفظ آثار تاریخی در این محوطه و دغدغه سازمان میراث فرهنگی مواجه شدیم، گفت: با این اتفاق قرار شد از سوی میراث فرهنگی طرحی ارائه شود که متأسفانه این فرایند به طول انجامید.

رحیم الوندی با تأکید بر اینکه برای اجرای این پروژه حدود ۶ میلیارد تومان هزینه در نظر گرفته شده تصریح کرد: اخیراً بعد از ارائه چند طرح، آخرین طرح ارائه‌شده که گویا قرار است طبق آن، روی این محوطه با شیشه پوشانده شود، ازسوی شهرداری نیز مورد تأیید قرار گرفت.

وی افزود: در حال حاضر پیمانکار در حال کف‌سازی و دیوارکشی محوطه است تا مقدمات برای پوشاندن آن فراهم شود.

وی با ابراز اینکه هنوز طرحی برای پیاده‌راه شدن ادامه این خیابان به ما ابلاغ نشده تصریح کرد: مسئله این است که با توجه به زمان‌بر بودن ارائه طرح ازسوی سازمان میراث فرهنگی، در صورت داشتن برنامه جدید برای ادامه پیاده‌راه‌سازی باز هم شاهد به مضیقه افتادن کسبه و مردم در این محوطه باشیم.

در ادامه استاد تمام شهرسازی دانشگاه بوعلی سینا همدان با بیان اینکه در پیاده‌راه‌سازی خیابان باباطاهر چالش‌های خاصی وجود داشت، گفت: شهرداری تنها دلیل نیمه‌کاره مانده این پروژه را به میراث فرهنگی ربط می‌دهد اما به طور کلی من فکر می‌کنم چالش اصلی این است که دوستان متولی به خصوص معاونت امور زیربنایی و حمل‌ونقل شهرداری به مطالعات انجام‌شده ازسوی دانشگاه بوعلی توجه نکردند.

دکتر حسن سجادزاده، افزود: یعنی مطالعات راه خود را پیش می‌برد، ما به‌تازگی شروع به مطالعات کرده بودیم که شهرداری کلنگ پروژه را بر زمین زد.

وی با اشاره به اینکه ما در این مطالعات همه جوانب قبل، حین و بعد از اجرا را پیش‌بینی کرده بودیم، تصریح کرد: دلیل این مسئله را بنده شخصاً این موضوع می‌دانم که شهرداری و مدیریت شهری ذاتاً در حد مناسبی رویکرد تعاملی با مطالعات ندارند.

وی با بیان اینکه در این پروژه به معنای واقعی آینده‌نگری صورت نگرفت و پیش‌بینی‌هایی اعم از میراثی، تعاملات اجتماعی مردم و غیره که به‌طور مفصل در این مطالعات دیده شده بود، مورد توجه قرار نگرفت، ابراز کرد: در نظر بگیرید که حدود هزار صفحه مطالعه برای این پروژه در بخش‌های مختلف از سوی کارشناسان و اساتید در موضوعات مختلف مرتبط با این پروژه انجام شد؛ اما متأسفانه در عمل این مطالعات آنگونه که باید ملاک قرار نگرفت.

این استاد تمام شهرسازی با ابراز اینکه علاوه بر مسائل میراثی که روند اجرای پروژه را کُند کرد، مباحث مالی شهرداری نیز نکته بعدی است، تصریح کرد: درنظر بگیرید که با گذشت یک سال شهرداری هنوز یک ریال به گروه مطالعاتی پرداخت نکرده است.

سجادزاده با تأکید بر اینکه به هر صورت این امر مستلزم یک مدیریت شهری یکپارچه است عنوان کرد: وقتی در یک شهر پروژه پیاده‌راه‌سازی انجام می‌شود باید تمام دستگاه‌ها هماهنگ باشند، از میراث فرهنگی گرفته تا ادارات آب، برق، گاز و سایر بخش‌ها اما متأسفانه چون این هماهنگی صورت نگرفته، به مطالعات کمتر توجه شده و سطح تعاملات مدیریت شهری نیز در استان پایین است، شاهد بروز چنین شرایطی در این پروژه بودیم.

وی با اشاره به اینکه اصولاً پیاده‌راه‌سازی در شهر همدان برای این خیابان و خیابان‌های دیگر نیاز به یک طرح مطالعاتی جامع دارد، منوط به آنکه به معنای واقعی معاونت‌ها و مدیران مرتبط در مدیریت شهری به لزوم پیاده‌سازی محتوای مطالعات اعتقاد داشته باشند، تشریح کرد: آنگونه که به‌نظر می‌آید متأسفانه اعتقاد آنچنانی به پیاده‌مداری در شهر از سوی مدیران رده بالای شهرداری نه خود شهردار وجود ندارد.

وی ادامه داد: البته منظور من از پیاده‌مداری صرفاً پیاده‌راه‌سازی نیست چراکه این دو مقوله از هم جدا هستند تصریح کرد: بنده حتی خطاب به مدیران عنوان کردم که اصلاً از پیاده‌راه‌سازی یا پیاده‌مداری برای این پروژه استفاده نکنیم بلکه این موضوع در قالب ساماندهی خیابان‌های شهری همدان دنبال شود زیرا امروز در خیابان‌های باباطاهر و شهدا با موضوعاتی مثل انبوهی از خودروها، سد معبرها و عدم هرس درختان مواجهیم.

این طراح شهری افزود: اما مسئله این است که ما در پیاده مداری در همدان همیشه کار آخر را اول انجام داده و کار نخست را آخر؛ یعنی وقتی موضوع پیاده‌مداری مطرح می‌شود در ابتدا کف‌سازی خیابان را آغاز کرده و با سد کردن مسیر بر خودروها از همان ابتدا نارضایتی را در بین مردم رواج می‌دهیم، این در حالی است که ابتدا باید ایجاد زیبایی‌های بصری همچون هرس درختان، یک دست کردن تابلوها و حذف زوائد از دیواره‌ها مورد توجه قرار گیرد.

سجادزاده با ابراز اینکه در سایر کشورها وقتی می‌خواهند مسیری را پیاده‌راه کنند حتی در راستای زیبایی منظر و مهیا کردن ذهنیت مردم، ابتدای امر نسبت به رنگ‌آمیزی کف خیابان اقدام می‌کنند تشریح کرد: متأسفانه چون در کشور ما سلسله‌مراتبی در کار نیست و در عین حال مدیریت مبتنی بر سلیقه‌گرایی است، بنابراین همواره با مشکلات این‌چنینی نیز مواجه می‌شویم.

وی با بیان اینکه ما حتی در مطالعات انجام‌شده، طرح خیابان کامل را که در میانه آن امکان تردد خودرو وجود دارد و از فضای گاراژهای خالی اطراف می‌توان برای ایستگاه و ساماندهی وسایل حمل‌ونقل عمومی استفاده کرد را داده بودیم تشریح کرد: آنچه مسلم است اینکه شهرداری به‌ویژه معاونت امور زیربنایی که مسئول اصلی این پروژه است، می‌بایست تعامل بیشتری با ما داشته باشد اما نه به لحاظ کمک‌های مالی به گروه مطالعه‌گر نه به لحاظ به فرایندی که ما برایشان در این مطالعات ترسیم کرده بودیم، توجه لازم صورت نپذیرفت.

وی مطرح کرد: متأسفانه امروزه پروژه‌های شهری به یک ابزار برای اقناع افکار عمومی بدل شده و در عمل شاهد عملیاتی شدن این مطالعات نیستیم.

تبدیل دفاتر اداری خالی به مسکن، راهی برای کاهش هزینه‌ها در شهرها

افزایش چشمگیر تعداد دفاتر خالی در شهرهای بزرگ هزینه‌های هنگفتی را تحمیل کرده و موجب بروز مشکلات اقتصادی شده است. شهرها در پی راهکارهایی هستند تا بتوانند این فضاهای اداری خالی را به کاربری‌های مفیدتر ازجمله مسکن تبدیل کنند.

افزایش نرخ خالی‌بودن دفاتر اداری در سال‌های اخیر، در بسیاری از شهرهای بزرگ جهان به چالشی جدی تبدیل شده است و از لحاظ اقتصادی و استفاده بهینه از فضاهای شهری، مشکلات قابل‌توجهی ایجاد کرده است. فضاهای اداری بدون استفاده، هزینه‌های نگهداری و مدیریتی زیادی را به مالکان و توسعه‌دهندگان شهری تحمیل می‌کنند، در حالی که هیچ بازدهی ندارند. از سوی دیگر در شرایطی که بسیاری از شهرها با کمبود مسکن مقرون‌به‌صرفه روبه‌رو هستند، وجود این فضاهای اداری خالی می‌تواند به‌عنوان منابعی بالقوه برای تأمین مسکن مورد استفاده قرار گیرد.

کار از راه دور اجباری که از سال ۲۰۲۰ به‌دلیل همه‌گیری کرونا رواج پیدا کرد، همچنان تأثیر ماندگاری بر فضاهای اداری داشته است و با وجود از سرگیری الگوهای کاری حضوری و ترکیبی، میزان اشغال دفاتر کار همچنان پایین است. پیش‌بینی می‌شود که دفاتر خالی همچنان به ضررهای اقتصادی چشمگیری برای شهرها منجر شوند و راه‌حل در بازتعریف و تبدیل این فضاها به کاربری‌های دیگر است.

■ هزینه‌های دفاتر خالی

مطالعات نشان می‌دهد در حال حاضر دفاتر خالی در ایالات متحده آمریکا ۱۹٫۶ درصد از کل فضای اداری را به خود اختصاص داده‌اند. این روند، روبه‌رشد است و پیش‌بینی می‌شود تا سال ۲۰۲۶، یک‌چهارم از همه فضاهای اداری بدون استفاده باشند. نیویورک شهری با بزرگ‌ترین میزان فضای اداری خالی در ایالات متحده، با ۹٫۷ میلیون متر مربع است که مساحت آن سه برابر اندازه پارک مرکزی این شهر است و ۷٫۶ میلیارد دلار درآمد اجاره سالانه به‌دلیل فضاهای اداری خالی از دست می‌رود. شیکاگو به‌عنوان دومین شهر ایالات متحده با ۵٫۳ میلیون متر مربع فضای اداری خالی شناخته می‌شود.

نرخ پایین استفاده از دفاتر کار، به کاهش ۱٫۵ درصد در اجاره‌بها بین سال‌های ۲۰۱۹ تا ۲۰۲۳ انجامیده است. همین روند در سواحل غربی ایالات متحده نیز مشاهده می‌شود. تخمین زده می‌شود در لس‌آنجلس ۲٫۱ میلیارد دلار درآمد اجاره به‌دلیل فضاهای اداری خالی از دست رفته باشد؛ سن‌فرانسیسکو با تلفات تقریبی دو میلیارد دلاری و شهرهای دالاس و هیوستون با حدود ۱٫۶ میلیارد دلار روبه‌رو شده باشند.

میزان فضاهای اداری خالی در لندن، از اواخر سال ۲۰۱۹ بیش از ۵۰ درصد افزایش یافته و منجر به ۲۵ درصد کاهش در ارزش این فضاها شده است. این روند نه‌تنها بهبود نیافته است، بلکه همچنان با افزایش به پیش می‌رود. نرخ خالی بودن در سال جاری با ۱۰٫۱ درصد رشد روبه‌رو شده که بالاترین رقم در بیش از ۲۰ سال گذشته است.

تعداد فضاهای اداری اجاره‌شده در دو شهر مادرید و بارسلونای اسپانیا در سال گذشته ۲۵ درصد کاهش یافته است. برآوردها نشان می‌دهد که مادرید در حال حاضر ۱٫۴ میلیون متر مربع فضای اداری خالی و بارسلونا حدود ۹۰۰ هزار متر مربع فضای خالی در اختیار دارد.

■ تبدیل دفاتر خالی به مسکن

چالش کنونی، چگونگی بهره‌برداری از پتانسیل فضاهای اداری خالی برای توقف ضررهای اقتصادی جاری است. راه‌حل‌های ترکیبی همچون اجاره دادن بخشی از فضای اداری تحت قراردادهای معمول و بخش دیگر به‌عنوان فضاهای کار اشتراکی مطرح شده است. این رویکردها انعطاف‌پذیری بالایی را ارائه می‌دهد و امکان استفاده مؤثرتر از فضاهای خالی کنونی را فراهم می‌آورد. با این وجود، راه‌حلی که بیشتر شهرها در پی آن هستند، تبدیل فضاهای اداری به مسکن است.