



برای بررسی بیشتر این موضوع که «مراکز تجاری شهر مشهد چه وضعیتی دارند و آیا متناسب با ظرفیت مشهد هستند؟» سراغ دبیر کمیته اجرایی مراکز تجاری شهر مشهد، سعید عباسیان رفتیم. وی علاوه بر دبیری این کمیته که متشکل از سرمایه‌گذاران و نهادهای مربوط به حوزه است، مدیر مجموعه های تجاری گردشگری الماس شرق و وصال نیز هست.

تعداد مراکز تجاری شهر مشهد در حال حاضر چقدر است؟

طبق گزارش مجمع امور صنفی، ۱۲۰ هزار واحد تجاری مجاز در شهر مشهد مشغول به کارند؛ نسبت واحدهای تجاری به جمعیت مشهد عدد قابل توجه هفت به یک است؛ یعنی به ازای هر هفت نفر یک واحد تجاری در شهر مشهد وجود دارد. هم اکنون نیز ۳۵۷ مرکز تجاری فعال و ۲۴۸ مرکز در حال ساخت هستند. همچنین انواع بازار از راسته بازار تا واحدهای مستقل داریم که بنابه شرایط خاص مشهد شکل گرفته‌اند و همه این‌ها تحت تاثیر مراکز تجاری هستند و به سمت مجتمع شدن پیش می‌روند، لذا ناخودآگاه به مرور زمان منقرض می‌شوند.

به نظر شما طی سال‌های اخیر شاهد رشد بی‌رویه مراکز تجاری در شهر مشهد نبوده‌ایم؟

اساس این حجم واحد تجاری به دلیل مهاجر و گردشگریذیری (پیش بینی ۴۰ میلیون در سال) ضرورت دارد اما برای پاسخ به این سوال کافی است که مراکز تجاری را رصد کنیم که از مراکز تجاری فعلی چه تعداد واحد صنفی غیر فعال داریم؟ اگر واحد صنفی غیر فعال در منطقه ۱۷ شهریور، سپاد، مصلی و سایر نقاط پیدا می‌کنیم، پس یعنی همین الان هم واحد تجاری اضافه داریم. حتی واحدهای فعال هم اگر بر اساس ساختار نظام بهره‌برداری نباشند، می‌توان گفت توفیقی ندارند.

این روند و سرعت ساخت و ساز مراکز تجاری در بعضی از مناطق حالتی قارچ گونه پیدا کرده است و هیچ گونه نظارتی هم بر آن‌ها نیست. آیا این مراکز تجاری در این مناطق استعداد دارد، چه کسی متولی صدور پروانه تجاری است؟ در کجاها باید این مجوز داده شود؟ چه زیر ساخت‌هایی برای ایجاد مرکز تجاری باید مورد توجه قرار بگیرد؟ بخش عمده‌ای از مسائل آسیب شناسی مربوط به همین سوالات است.

علت این رشد و گسترش بی‌رویه مراکز تجاری در شهر مشهد چیست؟

موضوع ساخت و ساز بی‌رویه مراکز تجاری رابطه مستقیم با مسئولین شهری دارد. شهر را می‌فروشند و در مقابل مقیاسی هم در خارج کردن انواع دیگر

گفت‌وگو با دبیر کمیته اجرایی مراکز تجاری شهر مشهد

بازار مشهد ظرفیت این همه مرکز خرید را دارد؟

چه کسی ترمز افزایش مراکز تجاری را می‌کشد؟

مهدي پناهی



که اگر واقعاً بر اساس نظام بهره‌برداری شکل بگیرند، موجب رونق کسب و کار می‌شوند به طور نمونه ایجاد بورس یک کالا، مزیت است اما متأسفانه در مراکز فعلی این مزایا وجود ندارد.

مراکز تجاری برای شهر مشهد مفید است، اما شرط دارد؛ این که جاهایی که قرار بوده تعدیل رخ بدهد، واقعا عملی شوند. این مسئله هم در اختیار من یا شما نیست؛ مسئولین شهری هستند که باید دغدغه گسترش بی‌رویه مراکز تجاری را داشته باشند.

با توجه به افزوده شدن ۲۴۸ مرکز تجاری، آینده مراکز تجاری شهر مشهد چگونه خواهد بود؟

اگر زائر باشد، رقم هفت به یک واحدهای تجاری نسبت به زائر متعادل می‌شود. اما ۲۴۸ مرکز در حال ساخت به این معنی نیست که هیچ مرکز تجاری دیگری مجوز داده نشود مگر شرایط خاصی رقم بخورد. همین تعدادی که به بازار اضافه خواهد، خودش یک تهدید است و با اضافه شدن این مراکز به نظر می‌رسد نیاز باشد که ترمز گسترش مراکز تجاری کشیده شود تا بینم با این تعداد سهم مشتری چقدر خواهد شد و زیرساخت‌های آن‌ها چه میزان متناسب با کسبه و زائرین و شهروندان است.

به نظر شما این رشد بی‌رویه مراکز تجاری در شهر مشهد چه آسیب‌هایی دارد؟

یکی از آسیب‌ها همین است که بدون نیازسنجی گود برداری یک پروژه مرکز تجاری آغاز می‌شود و پروژه وسط کار می‌خوابد چرا که خیلی از واحدها پیش فروش نشده است. وقتی هم به هزار زحمت کار تکمیل می‌شود، خیلی از افرادی که کاسب نبوده‌اند، انگیزه‌ای برای فعال کردن واحدها ندارند و تنها به دنبال اجاره دادن هستند.

دانش فنی نظام بهره‌برداری از مراکز تجاری در مشهد وجود ندارد، اگر این نظام باشد به طور نمونه جلوی بسیاری از سوء استفاده‌های اقتصادی گرفته می‌شود و کسبه مورد اعتماد در مراکز تجاری مستقر می‌شوند. متأسفانه در شهر مشهد کسی متولی نظام بهره‌برداری از مراکز تجاری نیست.

در برخی از مناطق، زمین گران است برای همین هزینه ساخت و ساز یک واحد تجاری بالا می‌رود و رابطه معناداری بین ارزش واحد تجاری و سرمایه‌گذاری مغازه دار وجود دارد؛ یعنی افزایش و کاهش اجاره و ارزش یک واحد تجاری تاثیر مثبت یا منفی بر کالاها و خدمات ارائه شده دارد.

علاوه بر این مراکز تجاری مزایایی دارند