



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

امکانسنجی و توجیه فنی و اقتصادی احداث پارکینگ زیر سطحی در زیر میادین، معابر و فضاهای شهری توسط سرمایه‌گذاران بخش خصوصی

الف) مقدمه و بیان مسئله: در کلانشهرهایی مانند تهران همواره تأمین پارکینگ در مراکز تجاری شهر از چالش‌های مهم پیشروی مدیریت شهری می‌باشد. معمولاً در مراکز تجاری قیمت زمین بالاست و از طرفی احداث پارکینگ جزو کسب و کارهای پرسود نیست، بنابراین احداث پارکینگ در فضاهایی که متعلق به شهرداری بوده و در دسته فضاهای بلااستفاده قرار دارد (مانند زیر معابر و میادین شهری)، می‌تواند تا حدود زیادی به کاهش هزینه احداث پارکینگ کمک کند. مسئله اصلی در این پژوهش ساخت و پرداخت مدل اقتصادی مستقلی است که در هر نقطه تهران جهت احداث پارکینگ زیرسطحی و محاسبه نرخ بازده داخلی در دوره‌های بهره‌برداری قابل استفاده باشد.

ب) روش‌شناسی: دو رکن اصلی هر مدل اقتصادی هزینه و درآمد است که با توجه به ارتباط بین آن‌ها می‌توان گفت طرح اقتصادی یا غیر اقتصادی است. در این مطالعه جهت محاسبه هزینه‌های ساخت از فهرست‌بهای عملیات عمرانی سال ۹۹ استفاده شده است و همچنین سود حاصل از احداث پارکینگ زیرسطحی نیز فروختن بخشی از واحدهای احداث شده و اجاره دادن مابقی واحدها در نظر گرفته شده است. با استفاده از فرضیات بیان شده، مدل اقتصادی ساخته شده است و میزان نرخ بازده داخلی جهت واگذاری این کسب و کار به بخش خصوصی قابل محاسبه خواهد بود.

ج) یافته‌های پژوهشی: یافته اصلی در این پژوهش را می‌توان در دو مورد خلاصه نمود. مورد اول در رابطه با مکان پارکینگ می‌باشد که با توجه به اینکه در مدل اقتصادی بخشی از منفعت به سود ناشی از فروش اختصاص داده شده بنابراین هرچه قیمت ملک در نقطه مورد نظر بالاتر باشد، منفعت ناشی از فروش واحدهای پارکینگ برای بخش خصوصی نیز جذاب‌تر است. مورد دوم مربوط به هندسه و وسعت فضای در اختیار جهت احداث پارکینگ است که در این صورت که در مساحت‌های مساوی هرچه نسبت مساحت به محیط بیشتر باشد زمین مورد نظر تعداد واحد پارکینگ بیشتری تأمین می‌نماید و به اقتصادی‌تر شدن طرح کمک می‌کند. البته این نکته قابل ذکر است که در مدل اقتصادی تقاضای پارکینگ به صورت مساوی برای تمامی نقاط فرض شده است.

د) نتیجه‌گیری: می‌توان گفت بزرگترین مشکل پارکینگ زیرسطحی، عملیات عمرانی آن می‌باشد. در مطالعات حاضر پارامترهای موثر بر سودآور بودن احداث پارکینگ زیرسطحی برای بخش خصوصی بیان شد (اجاره و فروش فضای پارک). همچنین اشاره شد که هر چه نسبت مساحت به محیط در انتخاب مکان پارکینگ بیشتر باشد، تعداد فضای پارک بیشتری در اختیار قرار خواهد گرفت.

واژگان کلیدی: پارکینگ زیرسطحی، مدل اقتصادی، نرخ بازده داخلی، فهرست‌بهای عملیات عمرانی