



Bararies of Investment Attractiveness in Tehran Megacity with a Comparative Approach

Mahmoud Olad Ghareh Ghouz^{1*} | Amirhossein Azimpour²

1. Corresponding Author, Urban Economics Researcher, PhD in Economics, Tehran, Iran. Email: mahmoud.olad@gmail.com

2. PhD Student in Urban Planning, Faculty of Urban Planning, College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran. Email: amirhosein.azimpour@outlook.com

ARTICLE INFO

Article type:
Research Paper

Article History:
Received 28 July 2025
Revised 02 September 2025
Accepted 02 November 2025
Published Online 01 January 2026

Keywords:
Investment attractiveness,
Tehran megacity,
Urban capacity,
Urban competitiveness,
Urban infrastructure,
Productive investment.

ABSTRACT

This study compares the investment attractiveness of Tehran metropolis with leading global capitals and analyzes the main barriers at the structural, economic, institutional, environmental, and political levels using international data. The results show that Tehran, despite its potential capacities, faces a serious gap in investment attraction and competitiveness due to the deterioration of infrastructure, economic instability, regulatory complexity, environmental problems, and sanctions. The construction-oriented approach and the heavy dependence of urban income on fees have made development unproductive and unbalanced. The DEMATEL method was used to measure the causal relationships between barriers. The findings show that structural barriers are the most effective and economic and institutional barriers are the most effective factors. Also, “ignoring environmental sustainability” and “sanctions” were identified as causal factors and “low quality of life” as the most important consequence. These results highlight the need to shift from a short-term revenue-generating approach to productive investment and institutional reforms to enhance sustainability and investment attractiveness in Tehran.

Cite this article: Olad Ghareh Ghouz, M. & Azimpour, A. (2026). Bararies of Investment Attractiveness in Tehran Megacity with a Comparative Approach. *Urban Development Policy Making*, 3 (1), 135-157. DOI: <http://doi.org/10.22034/judpm.2025.553514.1069>



© Mahmoud Olad Ghareh Ghouz, Amirhossein Azimpour
DOI: <http://doi.org/10.22034/judpm.2025.553514.1069>

Introduction

Megacities generate more than 60% of global GDP and serve as competitive hubs for innovation and FDI. While leading capitals—such as London, New York, and Paris—excel due to advanced infrastructure, transparent governance, and high livability, Tehran faces significant constraints despite its demographic and market potential. Economic instability, sanctions, bureaucratic complexity, and severe ecological stresses (water scarcity, pollution, land subsidence) undermine its urban competitiveness. The city’s revenue model, heavily dependent on construction fees and density bonuses, prioritizes short-term gains over productive investment, contradicting principles of spatial planning and sustainable development. This study examines Tehran’s investment attractiveness against global benchmarks and identifies pathways for improvement based on both international data and causal analysis of underlying barriers.

Materials and Methods

The research adopts a mixed-method, deductive framework integrating global quantitative indicators (FDI, GCI, EPI, CPI, competitiveness metrics) with contextual qualitative analysis tailored to Iranian urban conditions. A comparative case study approach positions Tehran alongside leading global cities based on success factors (infrastructure, governance, sustainability) and barriers (structural, economic, institutional, environmental, political). To reveal causal interactions among barriers, the study employs the DEMATEL method, using expert input from 12 specialists in urban economics and planning to construct direct-influence, normalized, and total-relation matrices. Key DEMATEL metrics (D, R, D+R, D–R) identify the most influential, dependent, and interacting factors.

Results

Across global indices, Tehran significantly lags behind top capitals. Structural deficiencies (aging infrastructure, congestion), economic volatility (inflation, currency instability), institutional barriers (bureaucracy, regulatory inconsistency, corruption), environmental degradation (pollution, water scarcity), and political constraints (sanctions, fragmented governance) diminish its investment appeal. DEMATEL findings highlight the internal dynamics of these barriers:

- Structural barriers are the most influential (highest D value), strongly shaping economic and institutional weaknesses.
- Economic and institutional/legal barriers show the highest dependence (highest R), making them reactive outcomes of deeper structural and environmental issues.
- At the sub-factor level, “neglect of environmental sustainability in planning” and “international sanctions” are dominant causal drivers (positive D–R).
- “Low quality of life and social inequality” emerges as the most affected outcome (highest R).
- “Regulatory complexity and lengthy procedures” show the strongest dependent/affected role (most negative D–R).

Together, these results demonstrate that Tehran’s investment challenges stem not from isolated weaknesses but from an interconnected system dominated by structural decay, environmental stress, and governance fragmentation.

Discussion and Conclusion

The analysis shows that Tehran’s constraints—notably structural deterioration, institutional opacity, and environmental overreach—generate a reinforcing cycle that suppresses FDI and undermines competitiveness. DEMATEL results confirm that core drivers lie in structural and environmental mismanagement, while economic and institutional deficiencies are largely consequences rather than root causes. This pattern aligns with theoretical frameworks such as Porter’s Diamond, where factor endowments and institutional quality shape long-term competitiveness. Tehran’s current reliance on non-productive investment (construction-driven revenues) intensifies sprawl, resource strain, and ecological degradation, while productive investment—common in leading global cities—could stimulate innovation, employment, and sustained municipal revenue. Reforming the city’s revenue model, enhancing transparency, integrating environmental constraints, and shifting toward foresight-based planning are critical. Prospects for improvement lie in strategic densification, green infrastructure, digital governance, and targeted incentives for knowledge-based and sustainable sectors. Future research should explore (1) the effectiveness of green fiscal tools in attracting FDI, (2) ecological carrying-capacity models for developing megacities, and (3) the role of digital transparency technologies in reducing institutional risk and improving investor confidence.

موانع جذب سرمایه در تهران با رویکرد مقایسه‌ای

محمود اولاد قره‌گوز^{۱*} | امیرحسین عظیم‌پور^۲

۱. نویسنده مسئول، پژوهشگر مستقل اقتصاد شهری، دکتری اقتصاد، تهران، ایران. ایمیل: mahmoud.olad@gmail.com
۲. دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده شهرسازی، دانشکده‌گان هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. ایمیل: amirhosein.azimpour@outlook.com

چکیده

پژوهش پیش رو به صورت تطبیقی، جذابیت سرمایه‌گذاری در کلان‌شهر تهران را با پایتخت‌های پیشرو جهانی مقایسه کرده و با بهره‌گیری از داده‌های بین‌المللی، موانع اصلی را در سطوح ساختاری، اقتصادی، نهادی، محیطی و سیاسی تحلیل می‌کند. نتایج نشان می‌دهد تهران، علی‌رغم ظرفیت‌های بالقوه، به دلیل فرسودگی زیرساخت‌ها، بی‌ثباتی اقتصادی، پیچیدگی مقررات، مشکلات زیست‌محیطی و تحریم‌ها، با شکاف جدی در جذب سرمایه‌گذاری و رقابت‌پذیری مواجه است. رویکرد ساخت‌وسازمحور و وابستگی شدید درآمد شهری به عوارض، توسعه را غیرمولد و نامتوازن کرده است. به منظور سنجش روابط علی میان موانع، از روش DEMATEL استفاده شد. یافته‌ها نشان می‌دهد موانع ساختاری اثرگذارترین و موانع اقتصادی و نهادی اثرپذیرترین عوامل اند. همچنین «نادیده گرفتن پایداری محیطی» و «تحریم‌ها» به عنوان عوامل و «کیفیت زندگی پایین» به عنوان مهم‌ترین پیامد شناسایی شدند. این نتایج ضرورت گذار از رویکرد درآمدزایی کوتاه‌مدت به سرمایه‌گذاری مولد و اصلاحات نهادی برای ارتقای پایداری و جذابیت سرمایه‌گذاری در تهران را برجسته می‌کند.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:

پژوهشی

تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۵/۰۷

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۶/۱۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۸/۱۱

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۱۰/۱۱

کلیدواژه:

جذابیت سرمایه‌گذاری،
رقابت‌پذیری شهری،
کلان‌شهر تهران،
زیرساخت‌های شهری،
ظرفیت شهری،
سرمایه‌گذاری مولد.

استناد: اولاد قره‌گوز، محمود و عظیم‌پور، امیرحسین (۱۴۰۵). موانع جذب سرمایه در تهران با رویکرد مقایسه‌ای. *سیاستگذاری پیشرفت شهری*، ۳ (۱) ۱۳۵-۱۵۷.
DOI: <http://doi.org/10.22034/judpm.2025.553514.1069>

© محمود اولاد قره‌گوز، امیرحسین عظیم‌پور

DOI: <http://doi.org/10.22034/judpm.2025.553514.1069>



مقدمه

در نظام نوین اقتصاد جهانی، کلان‌شهرها به عنوان کانون‌های اصلی تولید ثروت، نوآوری و تعاملات اقتصادی، بیش از ۶۰ درصد تولید ناخالص داخلی جهان را به خود اختصاص داده‌اند و نقش محوری در جذب سرمایه‌گذاری و تقویت رقابت‌پذیری شهری ایفا می‌کنند [۱]. بر اساس گزارش سرمایه‌گذاری جهانی سازمان ملل متحد، جریان‌های جهانی سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI^۱) در سال ۲۰۲۴ با افت ۱۱ درصدی به ۱/۵ تریلیون دلار رسیده که این کاهش عمدتاً ناشی از بی‌ثباتی‌های سیاست سرزمینی، تورم جهانی و تمرکز سرمایه‌گذاری در اقتصادهای پیشرفته است [۲]. این روند، رقابت فزاینده‌ای میان شهرها برای جذب سرمایه و بهبود جایگاه در شبکه جهانی شهرها ایجاد کرده است. پایتخت‌های غربی مانند لندن، نیویورک و پاریس به دلیل زیرساخت‌های پیشرفته، ثبات سیاسی - اقتصادی و کیفیت زندگی بالا، در شاخص‌های جهانی مانند GPCI یا Kearney و رتبه‌های برتر به لحاظ تجمیعی از تمامی شاخص‌ها قرار دارند [۳]. این رتبه‌بندی‌ها از طریق شاخص شهرهای جهانی (GCI) و چشم‌انداز شهرهای جهانی (GCO)، هم نفوذ جهانی امروز و هم پتانسیل فردا را به تصویر می‌کشند و دیدگاهی جامع از چگونگی شکل‌دهی شهرها و نیروهای دگرگون‌کننده جهان را ارائه می‌دهند. به عنوان مثال، لندن در سال ۲۰۲۴ بیش از ۲۶۵ پروژه FDI را ثبت کرده و نیویورک بخشی از ۱۵۱ میلیارد دلار FDI ایالات متحده را به خود اختصاص داده است [۴ و ۵]. با این حال، جذابیت سرمایه‌گذاری فراتر از FDI، به شاخص‌هایی مانند عملکرد - اقتصاد، تحقیق و توسعه، تعامل فرهنگی، زیست‌پذیری، محیط زیست و دسترسی وابسته است که شهرها را به مقاصد پایدار برای سرمایه‌گذاری تبدیل می‌کند.

در کشورهای درحال توسعه مانند ایران، کلان‌شهرها با چالش‌های ساختاری در جذب سرمایه و توسعه پایدار مواجه‌اند. تهران، به عنوان پایتخت سیاسی و اقتصادی ایران با جمعیتی بیش از ۸ میلیون نفر، از توانایی‌هایی مانند نیروی کار جوان و بازار مصرف پویا برخوردار است، اما موانع متعددی رقابت‌پذیری آن را محدود کرده‌اند. این موانع شامل کاهش سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی ناشی از تحریم‌های شدید اقتصادی، محیط سرمایه‌گذاری نامطمئن، مقررات منسوخ، زیرساخت‌های ناکافی و رقابت‌پذیری پایین هستند. این چالش‌های به‌هم‌پیوسته نه تنها جذب سرمایه را کاهش می‌دهند، بلکه به نابرابری‌های اجتماعی و زوال زیرساخت‌ها نیز دامن می‌زنند و پتانسیل شبکه شهری جهانی تهران را محدود می‌کنند [۶ - ۸]. به طور خاص، محدودیت‌های بوم‌زیستی شدید تهران، مانند مسائل مرتبط با آب و هوا، از جمله فرونشست زمین، آلودگی هوا، توفان‌های شدید و کمبود منابع آب در کنار ظرفیت زیرساختی و منابع طبیعی شهر که رابطه معکوسی با تراکم شهری برای زیست‌پذیری دارد، توانایی جذب سرمایه را بیش از حد کاهش می‌دهد. این محدودیت‌ها، ضرورت تغییر پارادایم توسعه شهری به سمت الگوهای تعادلی را تأکید می‌کند تا از تخریب منابع جلوگیری شود. علاوه بر این، مطالعات متعدد این ارزیابی را اثبات می‌کنند که مدل‌های توسعه فعلی اساساً دارای نقص هستند. طرح‌های توسعه شهری تهران کمترین همسویی را با زیرساخت‌های پایدار دارند و عدالت زیست‌محیطی و ملاحظات لازم در برنامه‌ریزی شهری نادیده گرفته می‌شوند و چرخه تخریب منابع را تداوم می‌بخشند [۹ - ۱۲]. شواهد به شدت نشان می‌دهد الگوی توسعه شهری فعلی تهران نیازمند تحول اساسی است تا پایداری و رقابت‌پذیری بلندمدت تضمین شود. تمرکز کوتاه‌مدت در برنامه‌ریزی شهری تهران، مانند اولویت‌دهی به درآمدهای سهل‌الوصول و فوری از مسیر فروش تراکم ساختمانی، به تضعیف توسعه پایدار می‌انجامد و از آینده‌نگری برای رشد بلندمدت غفلت می‌کند. این الگو، رقابت‌پذیری شهر را در برابر شهرهای پیشرو کاهش داده است. در حالی که شهرهایی مانند لندن و پاریس با سیاست‌های مشوق بلندمدت و زیرساخت‌های پایدار، سرمایه‌گذاری‌های کلان را جذب می‌کنند، تهران با موانع نهادی و اقتصادی مواجه است.

پیشینه پژوهش

در زمینه موضوع حاضر پژوهش‌های مستقیمی انجام نشده است. با این حال، مواردی در ارتباط نزدیک با پژوهش حاضر انجام شده است که در ادامه مورد بررسی قرار می‌گیرد. رسولی و لطف‌کار با هدف بررسی دلایل «عدم موفقیت شهرداری‌ها در جذب سرمایه‌گذار بخش خصوصی» در ایران به‌ویژه تهران، پژوهشی اکتشافی انجام داده‌اند. روش کار آن‌ها نظرسنجی میدانی با استفاده از

دلفی فازی و مدل‌سازی معادلات ساختاری بود. نتایج پژوهش آن‌ها نشان داد شش دسته موانع اصلی وجود دارد که مهم‌ترین آن‌ها شامل ضعف ساختار سیاسی - دولتی، ضعف قوانین و مقررات، ضعف ساختار اقتصادی، تعارض حوزه‌ها (سازمانی)، ضعف ساختار مدیریت و ضعف ساختار اجرایی است. رسولی و لطف‌کار نتیجه می‌گیرند که برای بهبود جذب سرمایه باید هم‌زمان به اصلاح فضای قانونی، تقویت مدیریت و بهبود ساختار مالی شهر تهران توجه شود [۱۳]. غفاری و همکاران (۱۳۹۹) به دنبال طراحی مدلی برای مشارکت عمومی - خصوصی در طرح‌های زیربنایی شهر تهران بودند. این پژوهش کاربردی با رویکرد آمیخته (کیفی و کمی) و با مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته و پرسش‌نامه انجام شد. نتایج تحلیل عاملی تأییدی نشان داد هفت عامل اصلی موفقیت PPP در پروژه‌های عمران شهری تهران عبارت‌اند از: فرایندها و رویه‌های شفاف، دانش و حمایت مدیران، مشوق‌های قانونی، سلامت نظام اداری، ثبات و حمایت سیاسی، ظرفیت‌سازی و خطمشی روشن. تقویت این هفت عامل می‌تواند نقش کلیدی در جلب مشارکت بخش خصوصی در پروژه‌های شهری تهران ایفا کند [۱۴]. آسایش و قهرمانی‌نژاد (۱۳۹۸) با تمرکز بر نقش جذب سرمایه در برندسازی شهری، تأثیر آن بر توسعه پایدار تهران را بررسی کردند. مطالعه یادشده کاربردی با روش پیمایشی و نمونه‌گیری متخصصان (۸۰ نفر) همراه با آزمون‌های آماری رگرسیون بود و در آن به ارزیابی روابط بین «جذب سرمایه»، «برندسازی شهری» و «توسعه شهری» پرداخته شد. یافته‌های مطالعه یادشده نشان می‌دهد جذب سرمایه، به طور مستقیم و غیرمستقیم از طریق تقویت برندسازی، توسعه شهری را تسریع می‌کند؛ به گونه‌ای که سرمایه‌گذاری بخش خصوصی همراه با برندسازی شهری حدود ۶۴ درصد تغییرات توسعه تهران را تبیین می‌کند. به بیان دیگر، این پژوهش تأکید می‌کند که کمبود جذب سرمایه خصوصی، کیفیت برند شهری تهران را پایین می‌آورد و در نتیجه توان رشد شهری را کاهش می‌دهد [۱۵]. رجایی و خراسانی (۱۳۹۴) موانع پیش روی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را در پروژه‌های عمرانی منطقه ۱۰ شهرداری تهران بررسی کردند. روش پژوهش یادشده کیفی بود و در آن با استفاده از رویکرد تفسیری و مصاحبه‌های عمیق با سرمایه‌گذاران و مدیران سازمان سرمایه‌گذاری انجام شد. نتایج پژوهش یادشده نشان داد مهم‌ترین موانع عبارت بودند از: طولانی بودن مراحل اداری و زمان‌بر بودن عقد قراردادها، فقدان تضمین سود بازگشتی، تراکم قوانین و مقررات پیچیده، مشکلات حقوق مالکیت و انتقال آن، کمبود شفافیت در قراردادها و برابری با مفاد قرارداد. در پایان نتیجه گرفته شد که تنها با کوتاه کردن فرایندها و تضمین منافع سرمایه‌گذار (مثلاً حمایت‌های قانونی و تضمین سود) می‌توان موانع موجود را کم کرد و جذب سرمایه در تهران را بهبود بخشید [۱۶]. محمدی (۱۳۹۳) جایگاه تهران در شبکه جهانی شهرها را از دیدگاه ارتباطات جهانی بررسی کرد. او با استفاده از مدل GNC و داده‌های بنگاه‌های بزرگ بین‌المللی، وضعیت رتبه و اتصال تهران را در شبکه جهانی تعیین کرد. نتایج پژوهش یادشده نشان داد تهران طی دوره ۲۰۰۰-۲۰۱۰ در رتبه‌بندی جهانی شهرهای شبکه حضور ندارد و سطح اتصال آن بسیار ضعیف است؛ به طوری که تهران به دلیل ایزولاسیون ایدئولوژیک و «مقاومت در برابر جهانی شدن» به عنوان یک شهر ضد جهانی (resistant city) شناخته می‌شود. به بیان دیگر، شرکت‌ها و مؤسسه‌های جهانی پیشرو به ندرت در اقتصاد تهران حضور دارند و سهم شهر تهران در شبکه کسب‌وکارهای بین‌المللی بسیار پایین است. این مطالعه نشان می‌دهد یکی از دلایل اصلی رشدنیافتگی تهران در شاخص‌های جهانی، ضعف جذابیت بین‌المللی و عدم حضور بنگاه‌های جهانی در اقتصاد شهر است [۱۷].

با بررسی تمام این موارد، اهمیت مقایسه شرایط جذابیت سرمایه‌گذاری تهران با پایتخت‌های برتر، در شناسایی دقیق این شکاف‌ها و ارائه راهکارهای عملی برای سیاستگذاران نهفته است. این مقایسه، با تمرکز بر دسته‌بندی‌های کلیدی مانند عوامل موفقیت (زیرساخت‌ها، حاکمیت خوب، پایداری محیطی) و موانع (ساختاری، اقتصادی، نهادی، محیطی و سیاسی)، به درک بهتر چالش‌های تهران کمک می‌کند. در نهایت، این پژوهش به دنبال پاسخ به این سؤال اصلی است: چگونه شرایط جذابیت سرمایه‌گذاری در تهران در مقایسه با پایتخت‌های پیشرو، بر اساس داده‌های جهانی تحلیل می‌شود و چه چشم‌اندازی برای رفع موانع و بهبود رقابت‌پذیری تهران با تأکید بر پایداری بوم‌زیستی و برنامه‌ریزی بلندمدت ارائه خواهد شد؟

مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر در لایه فلسفه پژوهش، رویکرد انتقادی را به عنوان پایه اصلی اتخاذ کرده است که بر واکاوی نابرابری‌ها و چالش‌های اجتماعی - اقتصادی تمرکز دارد. با این حال، برای ادغام داده‌های عینی و قابل اندازه‌گیری (مانند شاخص‌های FDI و

(EPI)، این رویکرد با کارکردگرایی ترکیب شده است؛ به این معنا که داده‌های کمی برای حفظ اصول عینی‌گرایی به کار گرفته می‌شوند، در حالی که تفسیرهای زمینه‌ای مبتنی بر ادبیات محلی و تجربیات مرتبط با شرایط ایران (مانند محدودیت‌های بوم‌زیستی و الگوهای برنامه‌ریزی کوتاه‌مدت) برای توضیح نتایج استفاده می‌شود. این ترکیب، از طریق تحلیل لایه‌ای داده‌ها انجام می‌شود؛ ابتدا داده‌های کمی برای شناسایی الگوها بررسی شده و تفسیر انتقادی اعمال می‌شود تا بدون فاصله از اصول عینی، استنتاج‌های عملی تولید شود [مانند رویکردهای ترکیبی در مطالعات شهری، ۱۸ و ۱۹].

در لایه رویکرد پژوهش، رویکرد تقلیل‌گرایانه انتخاب شده است که از نظریه‌های موجود در ادبیات (مانند عوامل موفقیت و موانع سرمایه‌گذاری شهری و شاخص‌های جهانی) آغاز می‌شود و آن‌ها را با داده‌های کمی و کیفی بررسی می‌کند تا فرضیات مقایسه‌ای بین تهران و شهرهای پیشرو مانند لندن، نیویورک و پاریس ارزیابی شود. از نظر روش‌شناسی، مطالعه حاضر مبتنی بر روش مطالعه موردی مقایسه‌ای مقطعی است که در مطالعات شهری تطبیقی به عنوان روشی معتبر برای مقایسه پدیده‌ها در یک نقطه زمانی شناخته می‌شود [۲۰ و ۲۱]. در این روش، تعداد واحدهای موردی شامل تهران به عنوان مورد اصلی و سه شهر پیشرو (لندن، نیویورک و پاریس) است که بر اساس معیارهای جهانی مانند رتبه‌بندی Kearney و GPCI انتخاب شده‌اند تا شکاف‌های تهران را از منظر شاخص‌های جهانی برجسته کنند.

یکی از معایب روش‌شناسی‌های مرسوم مانند نظرسنجی یا مصاحبه، مشکلات جمع‌آوری داده‌های قابل اعتماد در کشورهای با درآمد متوسط است که اغلب با محدودیت دسترسی و کیفیت داده‌ها همراه است [۲۱]. بنابراین، این پژوهش با تکیه بر منطق مقایسه بر پایه داده‌های جهانی استوار است که نه از سر محدودیت، بلکه بر پایه ماهیت مقایسه‌ای و چندمقیاسی موضوع انتخاب شده. داده‌های ثانویه از منابع معتبر بین‌المللی مانند UNCTAD, IMD, Mercer, Kearney, بانک جهانی و گزارش‌های رسمی به عنوان پایه تحلیل تطبیقی به کار گرفته شده‌اند. شاخص‌های انتخابی (مانند FDI, EPI, CPI و IMD) بر اساس ادبیات موجود در مطالعات جذابیت شهری تعیین شده‌اند که معمولاً در گروه‌های عواملی مانند زیرساخت، محیط کسب‌وکار، سرمایه انسانی، کیفیت زندگی و محیط زیست طبقه‌بندی می‌شوند. برخی شاخص‌ها در سطح شهری (مانند GPCI) و برخی در سطح ملی (مانند EPI و CPI) محاسبه می‌شوند که به عنوان پروکسی برای مقایسه شرایط کشور و شهرها استفاده شده است؛ با این حال، این ناهمسانی سطح به عنوان محدودیت روشی در نظر گرفته شده، زیرا ممکن است تفاوت‌های درون‌کشوری را نادیده گیرد، اما برای تحلیل حاضر مفید است.

در ادامه، برای سنجش روابط علت و معلولی میان موانع شناسایی شده، از روش DEMATEL استفاده شده است. به این منظور، برای تشکیل ماتریس ارتباط مستقیم DEMATEL، با استفاده از پرسشنامه، از نظرات ۱۲ تن از متخصصان شهرسازی و اقتصاد شهری بهره گرفته شد. روش نمونه‌گیری جامعه آماری این پژوهش، گلوله‌برفی است که برای دسترسی به کارشناسان متخصص در حوزه‌های سخت‌دسترس مانند شهرسازی تهران مناسب است و با شروع از چند متخصص اولیه و ارجاع به دیگران، نمونه را گسترش می‌دهد. همچنین، کارشناسان با محدودیت حداقل ۱۰ سال تجربه حرفه‌ای در زمینه‌های مورد نظر و مقاطع تحصیلی کارشناسی ارشد و دکتری انتخاب شدند. روش DEMATEL شامل چهار گام اساسی است:

۱) تشکیل ماتریس ارتباط مستقیم (با میانگین حسابی نظرات کارشناسان برای ماتریس M)؛

۲) نرمال‌سازی ماتریس ارتباط مستقیم؛

۳) محاسبه ماتریس ارتباط کامل؛

۴) ایجاد نمودار علی.

نتایج حاصل از ماتریس به دست آمده به صورت زیر تحلیل می‌شود: جمع عناصر هر سطر (D) نشان‌دهنده میزان تأثیرگذاری بر سایر عوامل است؛ جمع عناصر ستون (R) نشان‌دهنده میزان تأثیرپذیری از سایر عوامل است؛ هرچه مقدار (D + R) عاملی بیشتر باشد، آن عامل تعامل بیشتری با سایر عوامل دارد؛ و مقدار (D - R) با بیان قدرت تأثیرگذاری متغیر، در حالت مثبت، یک متغیر علت و در حالت منفی، معلول محسوب می‌شود.

از نظر هدف، پژوهش کاربردی است و نتایج آن برای سیاست‌گذاری شهری و بهبود جذابیت سرمایه‌گذاری تهران مفید خواهد بود. روش کار کلی شامل استخراج داده‌ها، تحلیل لایه‌ای عوامل، مقایسه کمی، سنجش روابط علت - معلولی با DEMATEL و استنتاج عملی است. همچنین، در تحلیل داده‌ها، از رویکرد استدلال‌های منطقی بهره گرفته شده تا از وابستگی بیش از حد به استدلال مبتنی بر شهود اجتناب شود. در لایه افق زمانی، پژوهش مقطعی است.

ادبیات پژوهش

مفهوم سرمایه‌گذاری شهری و اهمیت آن در کلان‌شهرها

مفهوم سرمایه‌گذاری شهری به عنوان یکی از ارکان اساسی اقتصاد شهری، به معنای تخصیص منابع مالی و غیرمالی به منظور ایجاد یا بهبود دارایی‌های اجتماعی و اقتصادی در محیط‌های شهری تعریف می‌شود [۲۲ و ۲۳]. بر اساس دیدگاه‌های اقتصادی کلاسیک، سرمایه‌گذاری شامل اجتناب از مصرف فعلی برای دستیابی به مصرف بیشتر در آینده است. این فرایند از مسیر تولید کالا و خدمات جدید، افزایش بهره‌وری عوامل تولید و کاهش هزینه‌های مبادله محقق می‌شود [۲۴]. مفهوم جذابیت برای جذب سرمایه و افزایش رقابت‌پذیری شهر، چندوجهی است و شامل دارایی‌های ارضی و بسیج آن‌ها برای توسعه منطقه‌ای می‌شود [۲۵]. این مفهوم به عنوان عنصر اصلی قدرت نرم شناخته می‌شود و برای موفقیت در رقابت بین‌المللی، حتی در سطح ملی، اهمیت دارد [۲۶]. یک شهر جذاب برای سرمایه‌گذاری با محیطی مطلوب، منابع طبیعی موجود و نیروی کار متمرکز مشخص می‌شود. عوامل کلیدی مؤثر بر جذابیت نیز شامل زیرساخت‌ها، خدمات پشتیبانی و عناصر سیاسی - اداری است [۲۷]. در چارچوب شهری، این مفهوم فراتر از سرمایه‌گذاری مالی صرف می‌رود و شامل سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها، املاک، صنایع، خدمات و فناوری‌های نوآورانه می‌شود. همه این‌ها به بهبود ظرفیت تولیدی شهرها و کارایی نظام‌های شهری کمک می‌کنند. این تعریف با تأکید بر جنبه‌های پویا، سرمایه‌گذاری را به عنوان فرایندی راهبردی برای مدیریت ریسک و ایجاد ارزش افزوده پایدار در نظر می‌گیرد. این دیدگاه در ادبیات اقتصادی شهری، مانند گزارش‌های بانک جهانی، به عنوان پایه‌ای برای الگوهای توسعه یکپارچه شهری توصیف شده است [۲۸].

اهمیت سرمایه‌گذاری شهری در کلان‌شهرها، به‌ویژه به عنوان موتور محرکه توسعه، انکارناپذیر است. کلان‌شهرها به عنوان کانون‌های اصلی جذب سرمایه‌گذاران عمل می‌کنند و بیش از ۶۰ درصد تولید ناخالص داخلی جهانی را پوشش می‌دهند [۱]. این اهمیت ناشی از نقش سرمایه‌گذاری در ایجاد اشتغال پایدار، افزایش درآمدهای شهرداری و بهبود کیفیت زندگی شهروندان است. این بهبود از مسیر تقویت زیرساخت‌ها، کاهش آلودگی محیطی و حمایت از زیست‌بوم‌های نوآوری حاصل می‌شود. مطالعات چند مانع اصلی را شناسایی می‌کنند: منابع مالی، مقررات قانونی و مسائل برنامه‌ریزی ساختاری [۳۰]. در مجموع، تعامل پیچیده‌ای بین خلاقیت، مصرف و توسعه شهری وجود دارد. این تعامل رویکردهای جامع‌تری برای برنامه‌ریزی و مدیریت شهر می‌طلبد و بر رقابت بین شهرها در جذب سرمایه تأثیر می‌گذارد. ادبیات موجود غالباً بر جنبه‌های اقتصادی و راهبردی سرمایه‌گذاری شهری تمرکز دارد و آن را به عنوان پایه توسعه یکپارچه توصیف می‌کند [۲۴ و ۲۸]، با این حال اغلب به چالش‌های سیاسی مانند تمرکز قدرت در کشورهای درحال توسعه کمتر می‌پردازد [۳۱]. این نقص مدل‌های نظری را ناقص می‌کند، زیرا عوامل نهادی و زیست‌محیطی را نادیده می‌گیرد. علاوه بر این، تأکید بیش از حد بر الگوهای غربی (مانند لندن و نیویورک) کاربرد این مفاهیم را در زمینه‌های محلی محدود می‌کند، جایی که ساختارهای درآمدی متفاوت (مانند وابستگی به عوارض ساختمانی) حاکم است. از آنجا که در رتبه‌بندی شهرهای جهانی، لندن، نیویورک و پاریس همواره در رتبه‌های برتر هستند، ساختار درآمدی آن‌ها به جهت قیاس با شهر تهران در جدول ۱ نمایان است. ساختار درآمدی حتی بدون داده‌های عددی دقیق برای همه جنبه‌ها، استدلال منطقی نشان می‌دهد این رویکرد، واقعیت‌های عینی مانند فشار بر منابع را تشدید می‌کند.

جدول ۱. ساختار درآمدی شهرداری‌های منتخب

شهر	سهم عمده درآمد (درصد)	منبع درآمد اصلی	منبع داده
لندن	۷۰٪	مالیات محلی شهروندان ^۱ (مالیات شوری که بر اساس ارزش خانه‌ها از ساکنان گرفته می‌شود) و نرخ‌های تجاری (مالیات کسب‌وکارها که بر اساس ارزش املاک تجاری محاسبه می‌شود).	[۳۲]
نیویورک	بیش از ۵۰ درصد	مالیات املاک (مالیات بر ارزش دارایی‌های ملکی) و مالیات فروش (مالیات بر خرید کالا و خدمات، مشابه مالیات بر ارزش افزوده؛ اما در ایالتی/محلی).	[۳۳]
پاریس	۷۱ درصد	مالیات محلی و کمک‌های دولتی (یارانه‌ها و کمک‌های مالی از دولت مرکزی یا نهادهای دیگر).	[۳۴]
تهران	بیش از ۵۰ درصد ساخت‌وساز و ۲۰ درصد مالیات بر ارزش افزوده	عوارض ساختمانی و تغییر کاربری؛ مالیات ارزش افزوده (جمع‌آوری ملی)	[۳۵]

انتظارات سرمایه‌گذاران و شهرها از یکدیگر (رقابت دوجانبه)

انتظارات سرمایه‌گذاران از شهرها عمدتاً بر کسب سود بیشتر متمرکز است که از مسیر افزایش درآمد (مانند فروش بیشتر و دسترسی به بازارهای جدید) و کاهش هزینه‌ها (از جمله دسترسی به نیروی کار ارزان، مواد اولیه، نوآوری و ریسک‌های قابل‌مدیریت) محقق می‌شود. در مقابل، شهرها به دنبال جذب سرمایه‌گذارانی هستند که اشتغال پایدار ایجاد کنند، اقتصاد شهری را با رشد ارزش افزوده پایدار تقویت کنند، درآمدهای شهرداری را برای تأمین هزینه‌های شهری افزایش دهند، کیفیت زندگی شهروندان را ارتقا دهند و محیط زیست را بهبود بخشند [۲۴]. این انتظارات دوجانبه، بر اساس الگوهای جذب سرمایه مانند PDM، نشان‌دهنده تعاملی پویا است که در آن سرمایه‌گذاران به شهرهایی با زیست‌بوم نوآوری قوی، دسترسی‌های مناسب و ثبات اقتصادی گرایش دارند. گزارش‌های FDI Intelligence تأکید می‌کند که پایتخت‌های غربی مانند لندن و نیویورک به دلیل این عوامل، بیش از ۶۰ درصد FDI اروپا و آمریکا را جذب می‌کنند [۳۶].

رقابت دوجانبه بین سرمایه‌گذاران و شهرها، شهرها را به رقابت برای جذب سرمایه‌گذارانی وادار می‌کند که ارزش افزوده بیشتر، اشتغال بالاتر، پایداری محیطی بهتر و درآمدزایی برای شهر فراهم آورند، در حالی که سرمایه‌گذاران به دنبال شهرهایی با بازارهای نهاده ارزان، شبکه‌سازی قوی و ساختار حقوقی مناسب هستند. این رقابت در پایتخت‌های غربی برجسته است؛ برای مثال، لندن در ۲۰۲۴ بیش از ۲۶۵ پروژه FDI جذب کرد [۵] و نیویورک بخشی از جذب ۱۵۱ میلیارد دلار FDI ایالات متحده را تشکیل داد [۴] که این امر به دلیل سهولت کسب‌وکار و حاکمیت خوب است. ادبیات موجود بر تعادل دوجانبه تأکید دارد، اما اغلب به تحریف‌های ناشی از سیاست‌های محلی در کشورهای در حال توسعه کمتر توجه می‌کند [۳۷]. این می‌تواند به مدل‌های ایده‌آل‌گرا منجر شود که واقعیت‌های عملی مانند بی‌ثباتی اقتصادی را نادیده می‌گیرند.

عوامل موفقیت و شروط لازم برای جذب سرمایه در شهرها

عوامل موفقیت در جذب سرمایه‌گذاری شهری به مجموعه‌ای از ویژگی‌های کلیدی وابسته است که شهرها را به مقاصد جذاب برای سرمایه‌گذاران تبدیل می‌کند. این عوامل شامل زیرساخت‌های پیشرفته، حاکمیت خوب شهری، سهولت انجام کسب‌وکار، نیروی انسانی ماهر، کیفیت زندگی مطلوب و سیاست‌های مشوق سرمایه‌گذاری است [۳]. بر اساس شاخص GCI، شهرهایی مانند لندن و نیویورک به دلیل زیرساخت‌های حمل‌ونقل پیشرفته (مانند شبکه متروی لندن یا فرودگاه JFK)، نظام‌های حقوقی شفاف و زیست‌بوم‌های نوآوری (مانند Silicon Alley در نیویورک) در صدر رتبه‌بندی جذب سرمایه قرار دارند. این شهرها از سیاست‌های مالیاتی رقابتی و فرایندهای اداری سریع بهره می‌برند که به جذب بیش از ۱۰۰ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI) در سال ۲۰۲۴ منجر شده است [۲].

شروط لازم برای جذب سرمایه‌گذاری شامل ثبات سیاسی و اقتصادی، نظام حقوقی شفاف، حمایت از حقوق مالکیت، بازار مصرف پویا و فرایندهای اداری کارآمد است. گزارش MQoLS (۲۰۲۵) نشان می‌دهد پاریس و برلین به دلیل کیفیت زندگی بالا و ثبات سیاسی، در جذب سرمایه‌گذاران موفق‌اند [۵۹]. سیاست‌های مشوق مانند معافیت‌های مالیاتی در نیویورک یا حمایت‌های

دولتی در لندن (مانند برنامه‌های City of London Corporation) در تضاد با تغییرات مداوم قوانین در برخی کشورها قرار دارد. یکی از موانع اصلی در ساماندهی شهرها و جذب سرمایه برای توسعه پایدار، شکل‌گیری رانتهای شهری به شکل‌های مختلف است. مداخلات دولتی، مانند خصوصی‌سازی و برنامه‌ریزی شهری، اغلب با هدایت سرمایه‌گذاری‌ها به سمت کسب رانت (مثل سودجویی از زمین یا امتیازهای خاص) به جای خلق ارزش جدید، به این مشکل دامن می‌زنند [۳۸]. همچنین، در بخش‌های با رشد سریع، اهمیت فزاینده سرمایه‌های ناملموس (مانند دانش، فناوری و نوآوری) می‌تواند به توسعه کمک کند، اما رانتهای باعث می‌شوند این سرمایه‌گذاری‌ها نیز به شکاف بین ارزش‌گذاری‌ها و تولید واقعی منجر شوند [۳۹]. شهرنشینی سریع به چالش‌های قابل توجهی در برنامه‌ریزی و توسعه شهری منجر شده است. اتکای شهرداری‌ها به درآمد حاصل از فروش تراکم به تصمیمات برنامه‌ریزی شده‌ای منجر شده است که منافع بازار املاک را بر نیازهای عمومی ترجیح می‌دهد [۴۰]. این گسترش سریع شهرها، کمبود منابع، تخریب محیط زیست و توسعه نامنظم چشم‌اندازها را به دنبال دارد [۴۱]. برای پرداختن به این چالش‌ها، اهمیت گنجانیدن دانش محلی در تصمیم‌گیری‌های شهری و اتخاذ رویکردهای مبتنی بر مکان برای دستیابی به پایداری اجتماعی مورد تأکید است [همان‌طور که در منابع پیشین اشاره شد].

این روند با ساختارهای قدرت متمرکز و نقش پیچیده آن‌ها در کلان‌شهرها چالش‌های متفاوتی به‌خصوص برای جذب سرمایه ایجاد می‌کند. یک رابطه U شکل معکوس بین امور مالی و رشد اقتصادی وجود دارد، به طوری که مناطق خارج از مراکز مالی اصلی، بیشترین آسیب‌پذیری را در برابر افراط در توسعه مالی دارند [۴۲]. تمرکز تصمیم‌گیری شهری که اغلب ناشی از اقتدارگرایی است، می‌تواند نهادهای محلی را تضعیف کند و مانع توسعه محلی شود [۴۳]. با این حال، دخالت دولت از مسیر شکل‌های مختلف واپایش، در صورت ترکیب با اختیارات مناسب و سیاست‌های حمایتی، می‌تواند به طور بالقوه ظرفیت کلان‌شهرها را افزایش دهد [۴۴]. پراکندگی زیاد اختیارات و نبود یک مرکز تصمیم‌گیری واحد در مناطق کلان‌شهری می‌تواند توزیع نامتناسب درآمد و کاهش اثربخشی مدیریت منجر شود [۴۵]. با این حال، این چندپارگی سیاسی در مناطق شهری می‌تواند رشد جمعیت را افزایش دهد، اما تأثیر آن بر اشتغال و رشد درآمد محدود است [۴۶]. بحث تمرکز - تمرکززدایی در حکمرانی شهری تحت تأثیر سه نظریه اصلی است: اصلاحات شهری، انتخاب عمومی و منطقه‌گرایی جدید [۴۵]. در حالی که واپایش دولت بر مناطق شهری با هدف افزایش جذابیت و رقابت‌پذیری است، در صورت عدم ایجاد چارچوب مناسب، بر مشکلات جذب سرمایه شهری دامن می‌زند. ادبیات عوامل موفقیت را خوب پوشش می‌دهد، اما اغلب رانت و تمرکز قدرت را بدون ادغام آن‌ها، جداگانه بررسی می‌کند [۴۶]. این می‌تواند به تحلیل‌های ناقص منجر شود، زیرا تعاملات بین عوامل نهادی و اقتصادی را نادیده می‌گیرد.

سرمایه‌گذاری مولد و تنوع‌بخشی اقتصادی در کلان‌شهرها با رویکردهای مختلف

اقتصاد شهری پایدار با تنوع‌بخشی به فعالیت‌های اقتصادی و گذار به اقتصاد دانش‌بنیان محقق می‌شود که کیفیت زندگی شهری را تضمین می‌کند [۴۷]. در دوران صنعتی، صنایع به دنبال بازارهای نهاده و جمعیت متمرکز بودند، اما امروزه سرمایه‌گذاران خارجی، مکان‌هایی را ترجیح می‌دهند که هزینه‌های اطلاعات را به حداقل برسانند و صرفه‌جویی‌های ناشی از تجمع را ارائه دهند [۴۸]. زیرا هزینه‌های پنهان (قواعد ناکارآمد) مهم‌تر از هزینه‌های آشکار (دسترسی به بازار) شده‌اند. پژوهش‌ها نشان می‌دهد رقابت‌پذیری شهری نیازمند ایجاد تعادل بین تخصص‌گرایی و تنوع‌گرایی برای توسعه پایدار است. اندرسون (۲۰۱۷) نشان می‌دهد هم تنوع و هم تخصص‌گرایی در شهرها وجود دارند، به طوری که مزایای تخصص‌گرایی در سطوح محلی محله‌ها رخ می‌دهد، در حالی که تنوع، مزایایی را در سطح شهر فراهم می‌کند، به‌ویژه برای شرکت‌های با فناوری پیشرفته و دانش‌محور [۴۹]. این موضوع از این مفهوم پشتیبانی می‌کند که اقتصادهای شهری بهینه، تنوع صنعتی را با خوشه‌های تخصصی محلی ترکیب می‌کنند. در ایران، تمرکز حاکمیتی و عدم یکپارچگی مدیریت شهری، شهرها را از تحولات جهانی عقب نگه داشته است. الگوی اقتصادی ایران، بقای سیاسی را بر توسعه جامع اولویت می‌دهد و به جای رشد پایدار، بر نیازهای اساسی تمرکز دارد. این رویکرد، مشکلات ساختاری ایجاد کرده است که تنش‌های اجتماعی داخلی را انباشته می‌کند، زیرا نتوانسته است به طور کافی به چالش‌های اقتصادی کشور بپردازد [۵۰]. سرمایه‌گذاری مولد، خلق ارزش جدید، کاهش هزینه مبادله، افزایش صادرات، رقابت‌پذیری، خلاقیت و اشتغال را به دنبال دارد، به خلاف سرمایه‌گذاری جمع صفر که رانت را بازتوزیع می‌کند. نوآوری با تبادل

اطلاعات در عصر منابع آزاد رقابت شهرها را شدت می‌بخشد [۵۱]. همچنین، تغییر نگرش مدیریت شهری از کوتاه‌نگری به آینده‌نگری ضروری است [۵۲]. سرمایه‌گذاری جمع صفر به نوعی سرمایه‌گذاری اشاره دارد که در آن منفعت یک طرف فقط از زیان طرف دیگر به دست می‌آید، بدون خلق ارزش جدید یا رشد اقتصادی، و تنها منابع موجود (مانند رانت) را بازتوزیع می‌کند. در این زمینه، تفاوت بین سرمایه‌گذاری مولد و غیرمولد برجسته است. سرمایه‌گذاری مولد بر فعالیت‌های با بهره‌وری بالا تمرکز دارد که ارزش افزوده ایجاد می‌کند، اشتغال پایدار فراهم می‌آورد و رونق اقتصادی را افزایش می‌دهد. این رویکرد که در شهرهای پیشرو مانند لندن و نیویورک حاکم است، درآمد شهرداری را از طریق مالیات بر ارزش افزوده (که مستقیم به رونق وابسته است) افزایش می‌دهد و حفظ سرمایه‌های موجود (مانند زیرساخت‌ها و منابع طبیعی) را تضمین می‌کند. در مقابل، در تهران، سرمایه‌گذاری غیرمولد (ساخت‌وساز محور) غالب است، جایی که شهرداری برای تأمین مالی سریع، به فروش تراکم و عوارض متکی است. این نگرش، بی‌توجه به مسائل بوم‌زیستی، توسعه را نامتوازن کرده و با اصول آمایش سرزمین در تعارض است. ساختار درآمدی شهرداری تهران که سهم عمده‌ای از آن (حدود ۵۰ - ۶۰ درصد) از عوارض ساختمانی تأمین می‌شود، انگیزه‌ای برای جذب سرمایه‌گذاران مولد ایجاد نمی‌کند، زیرا مالیات ارزش افزوده در سطح ملی جمع‌آوری شده و توزیع آن به گونه‌ای است که تهران از رونق خود بهره‌مند مستقیم نمی‌برد [۵۳]. سهم مالیات بر ارزش افزوده تنها ۲۰ درصد از درآمد شهرداری است و ۴۲ درصد از کل درآمد مالیاتی کشور را تشکیل می‌دهد، اما ملی توزیع می‌شود. این رویکرد، فعالیت‌های کم‌بازده را حفظ کرده و جایگزینی با فعالیت‌های بهره‌ور را مانع می‌شود، در حالی که در مدل مولد، افزایش بهره‌وری (مانند گذار به صنایع دانش‌بنیان) کیفیت را بر کمیت اولویت می‌دهد و با آمایش همخوانی دارد. استدلال برهان خلفی اینجا مفید است: اگر رویکرد غیرمولد ادامه یابد، تمرکز بیش از حد و تخریب منابع اجتناب‌ناپذیر است که این واقعیت عینی را حتی بدون داده‌های دقیق نشان می‌دهد.

موانع سرمایه‌گذاری در کلان‌شهرها با تمرکز بر تهران

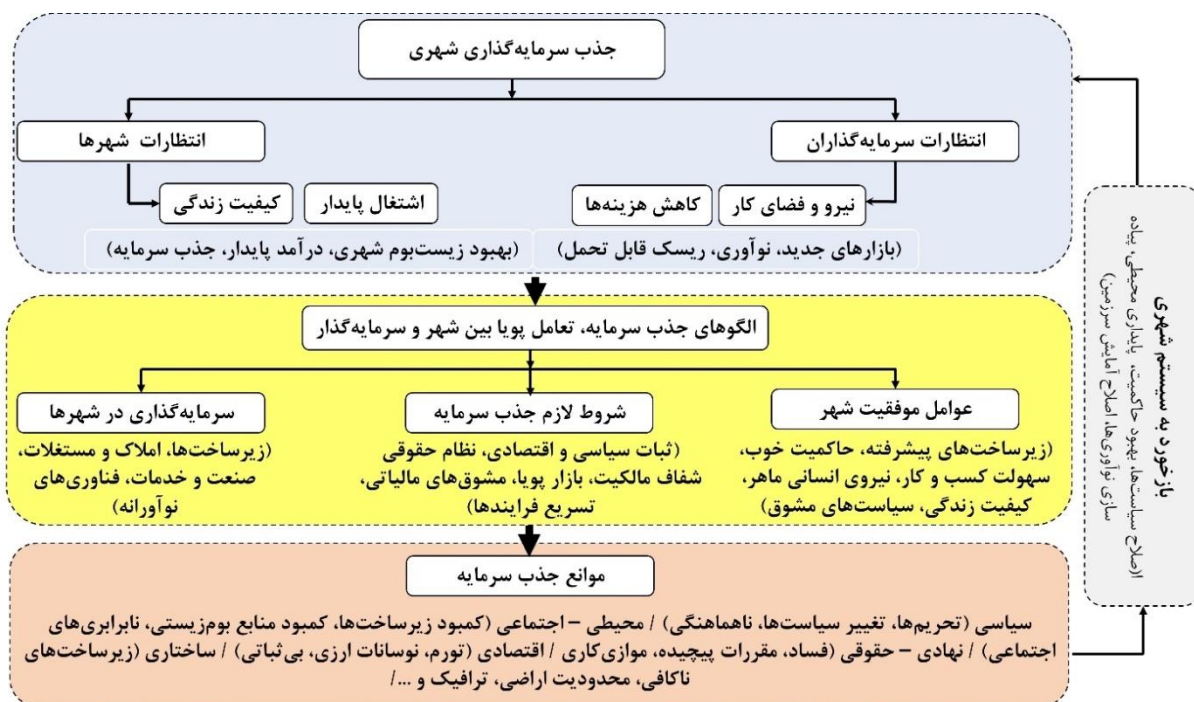
موانع سرمایه‌گذاری در کلان‌شهرها به دسته‌های ساختاری، اقتصادی، نهادی و حقوقی، اجتماعی و محیطی و سیاسی تقسیم می‌شوند که هر یک به طور مستقیم جذابیت شهرها را برای سرمایه‌گذاران تحت تأثیر قرار می‌دهند. بر اساس گزارش‌های جهانی، مشکلات ساختاری مانند زیرساخت‌های ناکافی یا فرسوده، کمبود زمین مناسب، ترافیک شدید، و ناکارآمدی خدمات عمومی از موانع اصلی هستند [۵۴ و ۶۶]. در تهران، این مسائل با شدت بیشتری نمود دارند؛ برای مثال، فرسودگی شبکه حمل‌ونقل عمومی و ترافیک مزمن، هزینه‌های لجستیک را افزایش داده و جذابیت سرمایه‌گذاری را کاهش می‌دهد [۳۷]. در مقابل، پایتخت‌های غربی مانند لندن و نیویورک با سرمایه‌گذاری‌های کلان در زیرساخت‌ها (مانند پروژه Crossrail لندن با بودجه ۱۹ میلیارد پوند تا ۲۰۲۴)، این موانع را به حداقل رسانده‌اند. علاوه بر این، مشکلات محیطی مانند آلودگی هوای تهران (رتبه ۱۳۲ در شاخص عملکرد محیطی) در مقایسه با برلین (رتبه ۱۴) چالش دیگری است که سرمایه‌گذاران را به دلیل نگرانی‌های زیست‌محیطی و کیفیت زندگی دلسرد می‌کند.

عوامل اقتصادی و نهادی نیز نقش مهمی در فرار سرمایه از تهران ایفا می‌کنند. بی‌ثباتی اقتصادی، از جمله تورم مزمن (بالای ۴۰ درصد در ۲۰۲۵ بر اساس IMF) و نوسانات ارزی، پیش‌بینی‌پذیری بازار را برای سرمایه‌گذاران کاهش داده است، در حالی که لندن با تورم زیر ۳ درصد و ثبات ارزی، محیطی امن‌تر ارائه می‌دهد [۲]. از منظر نهادی، پیچیدگی مقررات، طولانی بودن فرایند صدور مجوزها، و فساد اداری در تهران (رتبه ۱۴۷ در شاخص ادراک فساد [۵۳]) عوامل سیاسی مانند تغییرات مداوم سیاست‌های شهری و تحریم‌های بین‌المللی نیز تهران را در مقایسه با پایتخت‌های غربی که از هماهنگی دولت و مدیریت شهری بهره می‌برند، در موقعیت ضعیف‌تری قرار می‌دهد. با این حال، توانایی‌هایی مانند بازار مصرف تهران فرصت‌هایی برای رفع این موانع از مسیر اصلاحات هدفمند فراهم می‌کند. در تهران، این موانع با نگرش ساخت‌وساز محور شهرداری تشدید می‌شود؛ جایی که تمرکز بر درآمد فوری از فروش تراکم، مسائل مانند فرونشست زمین و کمبود آب را نادیده می‌گیرد و حفظ سرمایه‌های موجود را تهدید می‌کند. این رویکرد که ریشه در تأمین مالی کوتاه‌مدت دارد، توسعه را به سمت فعالیت‌های غیرمولد سوق می‌دهد. در مقابل، سرمایه‌گذاری مولد با تمرکز بر بهره‌وری بالا، فعالیت‌های کم‌بازده را حذف کرده و رونق پایدار ایجاد می‌کند که درآمد شهرداری را از مسیر ارزش افزوده بدون فشار بر منابع افزایش می‌دهد. با این حال، اگر رویکرد مولد اتخاذ شود، تمرکز بیش از حد کاهش می‌یابد.

مرزهای استهلاک زیرساخت اجتماعی یک کلان‌شهر مبتنی بر ظرفیت شهری

رشد سریع شهرنشینی در کشورهای درحال توسعه، فقر شهری را که اغلب از ظرفیت دولت‌ها برای ارائه خدمات و زیرساخت‌های کافی فراتر است دامن می‌زند [۶۰]. این شهرنشینی سریع به نابرابری‌های زیرساختی منجر شده است که از ویژگی‌های بارز توسعه شهری در مقیاس منطقه‌ای و محلی هستند [۶۱]. به عنوان مثال، در اندونزی، شیوه‌های رانت‌خواری در پروژه‌های زیرساختی به امری رایج تبدیل شده است و دولت‌های محلی منافع سیاسی - اقتصادی را در اسناد برنامه‌ریزی توسعه رسمی می‌کنند [۵۶]. این رفتار رانت‌خواری می‌تواند منابع در نظر گرفته شده برای زیرساخت‌های عمومی را کاهش دهد، زیرا افراد برای دریافت منافع شخصی از درآمدهای مالیاتی رقابت می‌کنند [۵۷]. تهران، پایتخت ایران، شهرنشینی سریع و رشد جمعیت را تجربه کرده که به چالش‌های مختلفی در توسعه شهری منجر شده است. گسترش شهر به گسترش بی‌رویه شهری منجر شده است، به طوری که ۲۶/۷ درصد از رشد بین سال‌های ۱۹۵۶ تا ۲۰۱۱ به گسترش بی‌رویه نسبت داده شده است [۳۱]. این رشد و پاپایش نشده به تخریب محیط زیست و محیط‌های روستایی - شهری منجر شده است.

توسعه‌های شهری شامل شیوه‌های رانت‌خواری که سود را بر زیرساخت‌های اجتماعی و پایداری اولویت می‌دهد، به تجاری‌سازی زمین و تخلیه مردم منجر می‌شوند [۵۴]. به طور مشابه، گهگاه، دولت‌های محلی منافع سیاسی - اقتصادی را در برنامه‌های توسعه رسمی می‌کنند و رانت‌خواری را در پروژه‌های زیرساختی امکان‌پذیر می‌سازند [۵۵]. این شیوه‌ها به تخریب زیرساخت‌های اجتماعی و تمرکز بر دستاوردهای کوتاه‌مدت به جای پایداری شهری بلندمدت کمک می‌کنند و در نهایت، بی‌تفاوتی نسبت به بافت اجتماعی شهر را تقویت می‌کنند. در یک جمع‌بندی، رشد شهری چالش‌های قابل توجهی را برای پایداری زیست‌محیطی و مدیریت منابع ایجاد می‌کند. ردپای زیست‌محیطی و منابع شهرها با رشد جمعیت افزایش می‌یابد، اما تراکم راهبردی شهری و زیرساخت‌های کارآمد از نظر منابع می‌تواند به طور بالقوه این تأثیرات را کاهش دهد [۵۶]. دامنه تعامل بین شهروندان و امکانات شهری بر شاخص‌های اجتماعی - اقتصادی و هزینه‌های زیرساخت تأثیر می‌گذارد و دامنه‌های تعامل بزرگ‌تر به بهبود نتایج منجر می‌شود [۵۷]. با این حال، عدم تعادل جمعیتی می‌تواند مانع توسعه پایدار منطقه‌ای شود [۵۸]. در واقع، رشد شهری چالش‌هایی را برای مدیریت منابع ایجاد می‌کند که زیرساخت‌ها را تخریب و در بلندمدت زیرساخت اجتماعی شهر را هم از بین می‌برد. بر اساس ادبیات بررسی شده، چارچوب مفهومی پژوهش حاضر در شکل ۱ به تصویر درآمده است.



شکل ۱. چارچوب مفهومی

نتایج

در ادامه، هفت شاخص جهانی در دسته‌های مختلف بررسی و در جدول‌های پیش رو ارائه می‌شود. این تحلیل‌ها بر پایه هدف پژوهش (واکاوی مقایسه‌ای جذابیت سرمایه‌گذاری در تهران با پایتخت‌های برتر بر اساس داده‌های جهانی ۲۰۲۴-۲۰۲۵) و سؤال اصلی پژوهش نگارش شده‌اند. هر بحث بر عوامل موفقیت (زیرساخت‌های پیشرفته، حاکمیت خوب، سهولت کسب‌وکار، نیروی انسانی ماهر، کیفیت زندگی، سیاست‌های مشوق) و موانع (ساختاری، اقتصادی، نهادی، محیطی، سیاسی) تمرکز دارد و نشان می‌دهد چگونه تهران در مقایسه با شهرهای غربی تفاوت دارد. همچنین، نگرش ساخت‌وساز محور در تهران که بر سرمایه‌گذاری غیرمولد تأکید دارد، حفظ سرمایه‌ها را تهدید می‌کند و با مسائل بوم‌زیستی تعارض دارد، در حالی که الگوی مولد می‌تواند با آمایش همخوانی داشته باشد. ساختار درآمدی نیز این را تأیید می‌کند؛ در لندن و نیویورک درآمد بر پایه رونق است، اما در تهران بر ساخت‌وساز.

جدول ۲. شاخص جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI Intelligence / EY Attractiveness Survey 2025)

رتبه	شهر/کشور	تعداد پروژه‌های FDI (۲۰۲۴)	توضیح
۱	لندن	۲۶۵	تمرکز بر خدمات مالی و فناوری
۲	پاریس	۱۸۰	سیاست‌های مشوق در نوآوری
۳	مادرید	۱۵۰	رشد در انرژی تجدیدپذیر
۴	فرانکفورت	۱۴۰	مرکز مالی اروپا
۵	بارسلونا	۱۳۰	جذب استارت‌آپ‌ها
۶	آمستردام	۱۲۰	زیرساخت دیجیتال قوی
۷	دوبلین	۱۱۰	سهولت کسب‌وکار بالا
۸	برلین	۱۰۰	تمرکز بر AI و فناوری
۹	میلان	۹۵	صنعت مد و تولید
۱۰	ورشو	۹۰	رشد اقتصادی شرق اروپا
-	تهران	۵ (خارج از رتبه‌بندی)	موانع تحریم و بی‌ثباتی

این جدول تعداد پروژه‌های FDI جذب‌شده توسط شهرها در ۲۰۲۴ را نشان می‌دهد. شهرهای برتر مانند لندن (۲۶۵ پروژه) و پاریس (۱۸۰ پروژه) به دلیل زیرساخت‌های پیشرفته و سیاست‌های مشوق موفق‌اند. تهران با تنها ۵ پروژه عقب‌مانده که به موانع سیاسی (تحریم‌ها) و اقتصادی (تورم) مربوط است. این شکاف جذب سرمایه را محدود کرده و توسعه پایدار را تهدید می‌کند.

جدول ۳. بررسی رتبه‌بندی شهرهای جهانی (A.T. Kearney Global Cities Index 2025)

رتبه	شهر	امتیاز (از ۱۰۰)	توضیح
۱	نیویورک	۱۰۰	مرکز مالی و نوآوری جهانی
۲	لندن	۹۸.۵	تعامل سیاسی و فرهنگی بالا
۳	پاریس	۹۵	تجربه فرهنگی و سرمایه انسانی
۴	توکیو	۹۳	فناوری و زیرساخت پیشرفته
۵	پکن	۹۱	رشد اقتصادی سریع
۶	سنگاپور	۸۹	سهولت کسب‌وکار
۷	لس‌آنجلس	۸۷	صنعت سرگرمی
۸	سیدنی	۸۵	کیفیت زندگی بالا
۹	هنگ‌کنگ	۸۳	مرکز مالی آسیا
۱۰	شانگهای	۸۱	نوآوری و تجارت
-	تهران	خارج از رتبه‌بندی	موانع سیاسی و محیطی

جذابیت شهرها بر اساس نوآوری، سرمایه انسانی و تعامل سیاسی ارزیابی می‌شود. نیویورک (۱۰۰ امتیاز) و لندن (۹۸/۵ امتیاز) به دلیل نیروی انسانی ماهر و زیست‌بوم نوآوری برترند. تهران خارج از رتبه‌بندی است و با موانع نهادی (پیچیدگی مقررات) و محیطی (آلودگی) مواجه است. این داده‌ها نیاز به اصلاحات ساختاری را نشان می‌دهد و محدودیت‌های بوم‌زیستی تهران را تأیید می‌کند.

جدول ۴. شاخص کیفیت زندگی (Mercer Quality of Living Survey 2025)

رتبه	شهر	امتیاز (از ۱۰۰)	توضیح
۱	زوریخ	۹۸	سلامت و زیرساخت عالی
۲	وین	۹۷	فرهنگ و امنیت بالا
۳	کپنهاگ	۹۶	پایداری محیطی
۴	ژنو	۹۵	آموزش و بهداشت
۵	فرانکفورت	۹۴	سهولت حمل‌ونقل
۶	آمستردام	۹۳	کیفیت زندگی شهری
۷	ونکوور	۹۲	طبیعت و تنوع
۸	برن	۹۱	ثبات اقتصادی
۹	بازل	۹۰	نوآوری و سلامت
۱۰	سیدنی	۸۹	تفریح و امنیت
-	تهران	خارج از رتبه‌بندی	چالش‌های محیطی و اجتماعی

بر پایه جدول ۴، شهرهای برتر مانند زوریخ (۹۸ امتیاز) و وین (۹۷ امتیاز) به دلیل پایداری محیطی موفق‌اند. تهران خارج از رتبه‌بندی است و با موانع اجتماعی (نابرابری) و محیطی (آلودگی، کمبود آب) روبه‌رو. تمرکز کوتاه‌مدت تهران بر درآمدهای فوری از فروش تراکم کیفیت زندگی را تضعیف می‌کند؛ همان‌طور که برگسن و همکاران^۱ (۲۰۱۷) و کولچیک - دینوفسکا و استاکرزاک^۲ (۲۰۲۲) به ضرورت تعادل توسعه با ظرفیت زیست‌محیطی اشاره دارند. علاوه بر این، تمرکز کوتاه‌مدت در برنامه‌ریزی شهری تهران، مانند اولویت‌دهی به درآمدهای سهل‌الوصول و فوری از فروش تراکم، کیفیت زندگی را تضعیف کرده و از آینده‌نگری برای بهبود پایدار غفلت می‌کند که این امر با ادبیات بارداوسکینه و پاکالنیس^۳ (۲۰۱۲) همخوانی دارد.

جدول ۵. شاخص عملکرد محیطی (Yale EPI 2024)

رتبه	کشور	امتیاز (از ۱۰۰)	توضیح
۱	دانمارک	۷۷.۹	سیاست‌های سبز قوی
۲	انگلستان	۷۵.۳	کاهش انتشارات
۳	فنلاند	۷۵.	حفاظت جنگل‌ها
۴	مالت	۷۴.۷	مدیریت آب
۵	سوئد	۷۲.۷	انرژی تجدیدپذیر
۶	لوکزامبورگ	۷۲.۳	کیفیت هوا
۷	اسلوانی	۷۲.	تنوع زیستی
۸	اتریش	۷۱.۳	کشاورزی پایدار
۹	سوئیس	۷۰.۵	حفاظت اکوسیستم
۱۰	ایسلند	۷۰.۲	انرژی پاک
۱۳۲	ایران	۴۳.۷	چالش‌های آلودگی و آب

در جدول ۵، پایداری محیطی کشورها ارزیابی می‌شود. این ارزیابی شاید در ارتباط مستقیم با شهر تهران نباشد، اما با بررسی شرایط کلی کشوری، نگاهی درست از عملکرد کلی کشور به ما می‌دهد. دانمارک (۷۷/۹ امتیاز) و انگلستان (۷۵/۳ امتیاز) به دلیل سیاست‌های سبز موفق‌اند. ایران (۴۳/۷ امتیاز، رتبه ۱۳۲) با چالش‌های محیطی مانند آلودگی و کمبود آب مواجه است که جذابیت تهران را کاهش می‌دهد. این داده‌ها محدودیت‌های بوم‌زیستی را تأیید می‌کند، همان‌طور که فستوس و همکاران^۴ (۲۰۲۰) و برگسن و همکاران (۲۰۱۷) به پیامدهای ناپایداری ناشی از گسترش نامتوازن شهری اشاره دارند. همچنین، تمرکز

1. Bergesen et al
 2. Kulczyk-Dynowska & Stacherzak
 3. Bardauskienė & Pakalnis
 4. Festus et al

کوتاهمدت شهرهای ایران و تهران در سیاست‌های شهری (مانند فروش تراکم به جای سرمایه‌گذاری در پایداری محیطی) این چالش‌ها را تشدید می‌کند، که با تحلیل کرم‌پور (۲۰۲۰) از اولویت‌دهی به منافع بازار املاک هم‌راستا است. این رویکرد غیرمولد، حفظ سرمایه‌های محیطی را تهدید کرده و با اصول آمایش (مانند تمرکززدایی) در تعارض است.

جدول ۶. شاخص ادراک فساد (Transparency CPI 2024)

رتبه	کشور	امتیاز (از ۱۰۰)	توضیح
۱	دانمارک	۹۰	شفافیت بالا
۲	فنلاند	۸۷	نظام حقوقی قوی
۳	نیوزیلند	۸۵	واپایش فساد
۴	نروژ	۸۴	حاکمیت خوب
۵	سنگاپور	۸۳	سهولت کسب‌وکار
۶	سوئد	۸۲	شفافیت اداری
۷	سوئیس	۸۲	مبارزه با فساد
۸	هلند	۸۰	قوانین ضدفساد
۹	کانادا	۷۶	نظارت عمومی
۱۰	آلمان	۷۸	واپایش نهادی
۱۴۷	ایران	۲۵	چالش‌های فساد اداری

در ارزیابی شفافیت نهادی، دانمارک (۹۰ امتیاز) و فنلاند (۸۷ امتیاز) به دلیل شفافیت موفق‌اند. ایران (۲۵ امتیاز، رتبه ۱۴۷) با موانع نهادی مانند فساد مواجه است. تمرکز کوتاهمدت تهران بر رانت‌خواری این موانع را تشدید می‌کند و حفظ منابع را مانع می‌شود.

جدول ۷. شاخص سهولت کسب‌وکار (World Bank B-READY 2025)

رتبه	اقتصاد	امتیاز (از ۱۰۰)	توضیح
۱	سنگاپور	۸۳	مقررات ساده
۲	دانمارک	۸۲	فرایندهای سریع
۳	هنگ‌کنگ	۸۱	سهولت تجارت
۴	نیوزیلند	۸۰	حمایت از SMEها
۵	انگلستان	۷۹	نظام حقوقی شفاف
۶	نروژ	۷۸	نوآوری
۷	گرجستان	۷۷	اصلاحات ساختاری
۸	استونی	۷۶	دیجیتال‌سازی
۹	فنلاند	۷۵	پایداری
۱۰	لتونی	۷۴	دسترسی به بازار
۱۲۷	ایران	۵۸	پیچیدگی اداری

در جدول ۷، سنگاپور (۸۳ امتیاز) و دانمارک (۸۲ امتیاز) به دلیل فرایندهای ساده موفق‌اند. ایران (۵۸ امتیاز، رتبه ۱۲۷) با پیچیدگی‌های اداری روبه‌رو است. اولویت‌دهی تهران به درآمدهای فوری بر اصلاحات ساختاری اولویت دارد و محدودیت‌های بوم‌زیستی را تشدید می‌کند. این داده‌ها با تمرکز کوتاهمدت تهران در سیاستگذاری شهری هم‌راستا هستند، جایی که تصمیمات مبتنی بر درآمدهای سهل‌الوصول و فوری (مانند فروش تراکم ساختمانی) بر اصلاحات ساختاری برای بهبود فرایندهای کسب‌وکار اولویت دارد. این رویکرد، نه تنها رقابت‌پذیری را کاهش می‌دهد، بلکه با فشار بر منابع محدود (مانند زمین و زیرساخت‌ها) محدودیت‌های بوم‌زیستی را تشدید می‌کند که با تحلیل فستوس و همکاران (۲۰۲۰) از توسعه نامتوازن همخوانی دارد. الگوی مولد می‌تواند با تمرکز بر بهره‌وری، حفظ سرمایه‌ها را تضمین کند.

جدول ۸. شاخص رقابت‌پذیری (IMD World Competitiveness Ranking 2025) [۶۵]

رتبه	کشور	امتیاز (از ۱۰۰)	توضیح
۱	سوئیس	۱۰۰	کارایی دولت بالا
۲	سنگاپور	۹۷.۵	زیرساخت پیشرفته
۳	دانمارک	۹۶.۱	نوآوری
۴	ایرلند	۹۳.۹	سهولت کسب‌وکار
۵	هنگ کنگ	۹۳.۶	تجارت آزاد
۶	سوئد	۹۲.۵	کیفیت زندگی
۷	امارات	۹۱.۶	سرمایه‌گذاری خارجی
۸	هلند	۹۱.۳	فناوری
۹	تایوان	۹۰.۸	صادرات
۱۰	نروژ	۹۰.۲	پایداری
-	ایران	خارج از رتبه‌بندی	موانع اقتصادی

در جدول ۸ سوئیس (۱۰۰ امتیاز) و سنگاپور (۹۷/۵ امتیاز) به دلیل نوآوری موفق‌اند. ایران خارج از رتبه‌بندی است و با موانع اقتصادی (بی‌ثباتی) مواجه است. اولویت سود فوری تهران بر سرمایه‌گذاری بلندمدت غالب است. این داده‌ها با تمرکز کوتاه‌مدت تهران هم‌راستا هستند، جایی که اولویت بقای سیاسی و سود فوری (مانند درآمدهای حاصل از فروش تراکم) بر سرمایه‌گذاری در نوآوری و زیرساخت‌های بلندمدت غالب است، همان‌طور که کزانوف^۱ (۲۰۲۳) و بارداسکینه و پاکالنیس (۲۰۱۲) به نیاز تغییر نگرش به آینده‌نگری اشاره دارند. همچنین، محدودیت‌های بوم‌زیستی تهران، مانند فشار بر منابع طبیعی، با این موانع ترکیب می‌شود و ظرفیت جذب سرمایه پایدار را کاهش می‌دهد. الگوی مولد می‌تواند با جایگزینی فعالیت‌ها، حفظ سرمایه‌ها را تقویت کند.

جدول ۹.

کشوری				شهری			محدوده / امتیاز
IMD (2025)	B-READY (World Bank, 2025)	CPI (Transparency, 2024)	EPI (Yale 2024)	Mercer QoL (2024)	Global Cities, Kearne (2025)	FDI (2024)	
۸۸.۲	۷۹	۷۱	۷۵.۳	۸۸	۹۸.۵	۲۶۵	لندن (انگلیس)
۸۷.۰	۷۶	۷۱	۶۶.۵	۸۶	۹۵	۱۸۰	پاریس (فرانسه)
۸۹.۵	۷۸	۷۶	۶۸.۷	۸۵	۱۰۰	۲۰۰	نیویورک (امریکا)
۱۰۰	۷۴	۸۲	۷۰.۵	۹۸	۸۰	۸۰	زوریخ (سوئیس)
۸۶.۰	۷۵	۷۱	۷۱.۳	۹۷	۷۹	۷۰	وین (اتریش)
۹۶.۱	۸۲	۹۰	۷۷.۹	۹۶	۷۸	۷۵	کپنهاگ (دانمارک)
۱۰۰	۷۴	۸۲	۷۰.۵	۹۵	۷۷	۶۵	ژنو (سوئیس)
۸۵.۵	۷۷	۷۸	۶۲.۹	۹۴	۷۶	۱۴۰	فرانکفورت (آلمان)
۹۱.۳	۷۴	۸۰	۶۶.۱	۹۳	۸۲	۱۲۰	آمستردام (هلند)
۸۸.۰	۷۷	۷۵	۶۰.۱	۸۹	۸۵	۶۰	سیدنی (استرالیا)
(بدون رتبه)	۵۸ (رتبه ۱۲۷)	۲۵ (رتبه ۱۴۷)	۴۳.۷ (رتبه ۱۳۲)	(بدون رتبه)	(بدون رتبه)	۵ (بدون رتبه)	تهران (ایران)

با مقایسه هفت شاخص، شکاف عمیق تهران با شهرهای برتر مانند لندن و نیویورک نمایان می‌شود. این شهرها به دلیل ثبات و نوآوری موفق‌اند، در حالی که تهران با موانع ساختاری (زیرساخت‌های فرسوده)، اقتصادی (تورم) و نهادی (فساد) روبه‌رو است. پیشنهادها: رفع موانع نهادی با شفاف‌سازی، سرمایه‌گذاری در پایداری محیطی، سیاست‌های مشوق برای FDI و تغییر به رویکرد بلندمدت با تمرکز بر سرمایه‌گذاری مولد. این داده‌ها با تحلیل زالی و همکاران (۲۰۲۲) از توسعه نامتوازن تهران به دلیل تمرکز قدرت همخوانی دارد. محدودیت‌های بوم‌زیستی تهران، مانند کمبود آب و آلودگی، ظرفیت جذب سرمایه بیش از حد را محدود می‌کند که با ادبیات پایداری شهری هم‌راستاست و نشان می‌دهد توسعه باید با ظرفیت زیست‌محیطی تعادل یابد. همچنین، تمرکز کوتاه‌مدت تهران در برنامه‌ریزی شهری، مانند رانت‌خواری و فروش تراکم، رقابت‌پذیری را کاهش داده و از آینده‌نگری غفلت می‌کند. تحلیل حاضر پیشنهاد می‌دهد:

- رفع موانع نهادی با شفاف‌سازی فرایندها
- سرمایه‌گذاری در پایداری محیطی برای ارتقای EPI^۱
- سیاست‌های مشوق برای افزایش FDI و رقابت‌پذیری شهر
- تغییر پارادایم به سمت آینده‌نگری برای تعادل بین درآمدهای آبی و سهل‌الوصول و توسعه پایدار، با تمرکز بر سرمایه‌گذاری مولد برای حفظ سرمایه‌ها و همخوانی با آمایش.

سنجش موانع عدم سرمایه‌گذاری

بر اساس بررسی ادبیات پژوهش و تحلیل‌های پیشین، موانع اصلی عدم جذب سرمایه در شهر تهران شناسایی و در دسته‌بندی‌های ساختاری طبقه‌بندی شده‌اند که این دسته‌بندی در جدول ۱۰ به تفصیل نمایان است. بر این اساس، همان‌طور که در بخش روش‌شناسی توضیح داده شد، سنجش روابط علت و معلولی میان این موانع با بهره‌گیری از فن DEMATEL انجام خواهد پذیرفت تا الگوهای تأثیرگذاری و وابستگی میان آن‌ها روشن شود.

جدول ۱۰. دسته‌بندی موانع

دسته‌بندی موانع	موانع اصلی
ساختاری	فرسودگی زیرساخت‌ها
	ناکارآمدی خدمات عمومی و کمبود زمین مناسب
	رشد نامتوازن و گسترش بی‌رویه شهری
اقتصادی	تورم مزمن و نوسانات ارزی
	بی‌ثباتی اقتصادی کلی
	وابستگی ساختار درآمدی شهرداری به ساخت‌وساز
نهادی و حقوقی	پیچیدگی مقررات و طولانی بودن فرایندها
	فساد اداری و عدم شفافیت
	تغییرات مداوم قوانین و ناهماهنگی مدیریتی
محیطی و بوم‌زیستی	آلودگی هوا و کمبود آب
	فروتنست زمین و فشار بر منابع طبیعی
	نادیده گرفتن پایداری محیطی در برنامه‌ریزی
سیاسی و اجتماعی	تحریم‌های بین‌المللی
	تمرکز قدرت متمرکز و رویکرد کوتاه‌مدت سودمحور
	نابرابری‌های اجتماعی و کیفیت زندگی پایین

روش DEMATEL برای تحلیل روابط علت و معلولی میان موانع عدم جذب سرمایه در شهر تهران به کار گرفته شد. این روش شامل مراحل زیر است: ابتدا ماتریس روابط مستقیم (A) از میانگین نظرات ۱۲ کارشناس حوزه اقتصاد و شهرسازی تشکیل

شد، سپس این ماتریس نرمال‌سازی شد و پس از محاسبه ماتریس روابط کل (T) با فرمول $T = D(I - D)^{-1}$ (که I ماتریس همانی است)، مقادیر D (جمع ردیف‌های T، نشان‌دهنده میزان تأثیرگذاری)، R (جمع ستون‌های T، نشان‌دهنده میزان تأثیرپذیری)، D+R (برجستگی عامل) و D-R (تفاوت علت و معلول، مثبت برای عوامل علت و منفی برای معلول) استخراج شدند. پس از نرمال‌سازی داده‌ها، نتایج بر اساس جدول ۱۱ به دست آمد که اعداد آن پس از بررسی مجدد و محاسبه دقیق با ابزار کدنویسی در بستر پایتون، تأیید شدند.

جدول ۱۱. ماتریس دیمتل

مؤلفه	D	R	D+R	D-R
ساختاری	۱۸.۰۰۷	۱۵.۳۹۲	۳۳.۳۹۹	۲.۶۱۵
اقتصادی	۱۶.۶۰۳	۱۷.۸۷۲	۳۴.۴۷۵	-۱.۲۶۹
نهادی و حقوقی	۱۶.۷۹۴	۱۷.۷۸۷	۳۴.۵۸۱	-۰.۹۹۳
محیطی و بوم‌زیستی	۱۷.۱۸۹	۱۷.۱۲	۳۴.۳۰۹	۰.۰۶۹
سیاسی و اجتماعی	۱۷.۲۷۷	۱۷.۶۹۹	۳۴.۹۷۶	-۰.۴۲۲
زیر مؤلفه				
فرسودگی زیرساخت‌ها	۱۲.۹۱۲	۱۲.۵۵۹	۲۵.۴۷۱	۰.۳۵۳
ناکارآمدی خدمات عمومی و کمبود زمین مناسب	۱۲.۰۱۸	۱۲.۳۷۷	۲۴.۳۹۵	-۰.۳۵۹
رشد نامتوازن و گسترش بی‌رویه شهری	۱۳.۰۵۳	۱۲.۶۵۱	۲۵.۷۰۴	۰.۴۰۲
تورم مزمن و نوسانات ارزی	۱۲.۳۲۲	۱۲.۴۵۲	۲۴.۷۷۴	-۰.۱۳
بی‌ثباتی اقتصادی کلی	۱۲.۲۷۶	۱۲.۵۱۷	۲۴.۷۹۳	-۰.۲۴۱
وابستگی ساختار درآمدی شهرداری به ساخت‌وساز	۱۲.۹۶۷	۱۲.۶۳۴	۲۵.۶۰۱	۰.۳۳۳
پیچیدگی مقررات و طولانی بودن فرآیندها	۱۱.۳۸۲	۱۲.۱۶۳	۲۳.۵۴۵	-۰.۷۸۱
فساد اداری و عدم شفافیت	۱۲.۵۲۸	۱۲.۳۴۸	۲۴.۸۷۶	۰.۱۸
تغییرات مداوم قوانین و ناهماهنگی مدیریتی	۱۲.۱۵۹	۱۲.۲۵۶	۲۴.۴۱۵	-۰.۰۹۷
آلودگی هوا و کمبود آب	۱۲.۰۰۶	۱۲.۴۰۱	۲۴.۴۰۷	-۰.۳۹۵
فرونشست زمین و فشار بر منابع طبیعی	۱۱.۹۵۲	۱۲.۱۰۱	۲۴.۰۵۳	-۰.۱۴۹
نادیده گرفتن پایداری محیطی در برنامه‌ریزی	۱۳.۱۴۸	۱۲.۶۳۹	۲۵.۷۸۷	۰.۵۰۹
تحریم‌های بین‌المللی	۱۲.۵۵۹	۱۲.۰۲۷	۲۴.۵۸۶	۰.۵۳۲
تمرکز قدرت متمرکز و رویکرد کوتاه‌مدت سودمحور	۱۲.۰۸۲	۱۲.۰۸۱	۲۴.۱۶۳	۰.۰۰۱
نابرابری‌های اجتماعی و کیفیت زندگی پایین	۱۲.۹۳۹	۱۳.۰۹۷	۲۶.۰۳۶	-۰.۱۵۸

بر اساس نتایج DEMATEL، در سطح مؤلفه‌های اصلی، مؤلفه ساختاری با بالاترین مقدار D (۱۸/۰۰۷) به عنوان اثرگذارترین عامل شناسایی شد که نشان‌دهنده تأثیر قوی آن بر سایر موانع مانند اقتصادی و نهادی است، در حالی که مؤلفه اقتصادی با بیشترین R (۱۷/۸۷۲) اثرپذیرترین است و بیشتر تحت تأثیر عوامل دیگر قرار می‌گیرد؛ همچنین، مؤلفه‌های نهادی و حقوقی و سیاسی و اجتماعی عمدتاً معلول (D-R منفی) هستند، در صورتی که محیطی و بوم‌زیستی با D-R نزدیک به صفر، نقش واسطه‌ای دارد. در سطح زیرمؤلفه‌ها، «نادیده گرفتن پایداری محیطی در برنامه‌ریزی» با $D=13.148$ اثرگذارترین است و می‌تواند بر عوامل محیطی و اجتماعی تأثیر بگذارد، و «تحریم‌های بین‌المللی» با $D-R=0.532$ بیشترین تمایل به علت بودن را دارد، در مقابل «نابرابری‌های اجتماعی و کیفیت زندگی پایین» با $R=13.097$ اثرپذیرترین است و «پیچیدگی مقررات و طولانی بودن فرایندها» با $D-R=-0.781$ بیشترین ویژگی معلول بودن را نشان می‌دهد، که این الگوها بر لزوم تمرکز بر اصلاح زیرساخت‌ها و پایداری محیطی برای کاهش موانع کلی تأکید می‌کند.

بحث و نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر با واکاوی مقایسه‌ای جذابیت سرمایه‌گذاری در کلان‌شهر تهران با پایتخت‌های پیشرو جهانی؛ مانند لندن، نیویورک و پاریس، بر اساس داده‌های جهانی معتبر، نشان داد تهران با وجود توانایی‌های ذاتی مانند نیروی کار جوان، بازار مصرف پویا و موقعیت ژئوپلیتیکی راهبردی، در جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی و بهبود رقابت‌پذیری شهری، از شکاف عمیقی رنج می‌برد. بر این اساس تهران در چارچوب رقابت دوجانبه (انتظارات سرمایه‌گذاران از سودآوری و انتظارات شهرها از اشتغال پایدار و بهبود محیط زیست)، با ناکارآمدی‌های ساختاری روبه‌رو است. موانع اصلی عدم جذب سرمایه در تهران را می‌توان به دسته‌های ساختاری (فرسودگی زیرساخت‌ها، ناکارآمدی خدمات عمومی و کمبود زمین مناسب، و رشد نامتوازن و گسترش بی‌رویه شهری)، اقتصادی (تورم مزمن و نوسانات ارزی، بی‌ثباتی اقتصادی کلی، و وابستگی ساختار درآمدی شهرداری به ساخت‌وساز)، نهادی و حقوقی (پیچیدگی مقررات و طولانی بودن فرایندها، فساد اداری و عدم شفافیت، و تغییرات مداوم قوانین و ناهماهنگی مدیریتی)، محیطی و بوم‌زیستی (آلودگی هوا و کمبود آب، فرونشست زمین و فشار بر منابع طبیعی، و نادیده گرفتن پایداری محیطی در برنامه‌ریزی)، و سیاسی و اجتماعی (تحریم‌های بین‌المللی، تمرکز قدرت متمرکز و رویکرد کوتاه‌مدت سودمحور، و نابرابری‌های اجتماعی و کیفیت زندگی پایین) تقسیم کرد. بر اساس تحلیل DEMATEL، در سطح مؤلفه‌های اصلی، مؤلفه ساختاری با بالاترین مقدار (18.007) D به عنوان اثرگذارترین عامل شناسایی شد که نشان‌دهنده تأثیر قوی آن بر سایر موانع مانند اقتصادی و نهادی است، در حالی که مؤلفه اقتصادی با بیشترین (17.872) R اثرپذیرترین است و بیشتر تحت تأثیر عوامل دیگر قرار می‌گیرد. همچنین، مؤلفه‌های نهادی و حقوقی و سیاسی و اجتماعی عمده‌تأثیر هستند، در صورتی که محیطی و بوم‌زیستی با D-R نزدیک به صفر، نقش واسطه‌ای دارد. در سطح زیرمؤلفه‌ها، «نادیده گرفتن پایداری محیطی در برنامه‌ریزی» با D=13.148 اثرگذارترین است و می‌تواند بر عوامل محیطی و اجتماعی تأثیر بگذارد، و «تحریم‌های بین‌المللی» با D-R=0.532 بیشترین تمایل به علت بودن را دارد، در مقابل «نابرابری‌های اجتماعی و کیفیت زندگی پایین» با R=13.097 اثرپذیرترین است و «پیچیدگی مقررات و طولانی بودن فرایندها» با D-R=-0.781 بیشترین ویژگی معلول بودن را نشان می‌دهد. این موانع که ریشه در تمرکز قدرت متمرکز، نگاه کوتاه‌مدت در برنامه‌ریزی شهری (مانند فروش تراکم ساختمانی به عنوان منبع درآمد فوری شهرداری) و اولویت بقای سیاسی بر توسعه جامع دارند، نه تنها جریان FDI را محدود کرده‌اند، بلکه به استهلاک زیرساخت‌های اجتماعی و زیست‌محیطی منجر شده و جایگاه تهران را در شبکه جهانی شهرها تضعیف کرده‌اند. این چالش‌ها، توسعه نامتوازن را تشدید کرده و از ظرفیت تولیدی شهر کاسته‌اند. در این میان، نگرش شهرداری تهران به سرمایه‌گذاری عمده‌تأثیر غیرمولد است؛ جایی که سرمایه‌گذار به عنوان کسی دیده می‌شود که ساخت‌وساز انجام دهد و عوارض پیردازد تا درآمد فوری شهرداری افزایش یابد، بدون توجه به ارزش افزوده یا اشتغال پایدار. این رویکرد که بر اساس ساختار درآمدی وابسته به ساخت‌وساز شکل گرفته، بی‌توجه به مسائل بوم‌زیستی مانند فرونشست زمین و کمبود آب عمل می‌کند و حفظ سرمایه‌های موجود (مانند منابع طبیعی و زیرساخت‌ها) را تهدید می‌کند. در مقابل، سرمایه‌گذاری مولد با تمرکز بر فعالیت‌های بهره‌ور، جایگزینی فعالیت‌های کم‌بازده را ترغیب کرده، رونق پایدار ایجاد می‌کند و با اصول آمایش سرزمین (مانند تمرکززدایی و توزیع متعادل) همخوانی دارد. این تفاوت نگرش، نه تنها رقابت‌پذیری را کاهش می‌دهد، بلکه واقعیت‌های عینی مانند فشار بر منابع را سانسور می‌کند، حتی اگر داده‌های دقیق همیشه در دسترس نباشد. استدلال منطقی اینجا کافی است: اگر شهرداری تهران بر جذب سرمایه‌گذار به عنوان تولیدکننده ارزش افزوده تمرکز کند (P)، رونق شهری افزایش می‌یابد و درآمد از مالیات محلی رشد می‌کند (Q).

با تأکید بر پایداری بوم‌زیستی و برنامه‌ریزی بلندمدت، تهران می‌تواند از توانایی‌های خود برای دستیابی به رشد در جذب سرمایه بهره‌بردار، به‌ویژه در بخش‌های دانش‌بنیان، انرژی تجدیدپذیر و گردشگری پایدار. این چشم‌انداز، نیازمند عبور از مرزهای بوم‌زیستی تهران است؛ جایی که ظرفیت محدود منابع طبیعی و فشار بر زیرساخت‌ها، جذب سرمایه و جمعیت بیش از حد را به ناپایداری می‌کشاند. گسترش بی‌رویه شهری نه تنها تخریب محیط زیست را به دنبال داشته، بلکه ریسک‌های سرمایه‌گذاری را افزایش داده و کیفیت زندگی را کاهش داده است. بنابراین، هرگونه راهبرد جذب سرمایه باید بر اساس ظرفیت بوم‌زیستی (مانند

تراکم راهبردی و زیرساخت‌های کارآمد منابع) طراحی شود تا از الگوهای تعادلی توسعه جلوگیری از تخریب منابع را تضمین کند. در این راستا، لزوم تغییر نگاه از سودمحور کوتاه‌مدت به رویکرد بلندمدت و پایدار، حیاتی است. تمرکز فعلی بر درآمدهای فوری از فروش تراکم که منافع بازار املاک را بر نیازهای عمومی اولویت می‌دهد، رقابت‌پذیری را تضعیف کرده و به جای خلق ارزش افزوده مولد، رانت‌جویی را تقویت می‌کند. گذار به برنامه‌ریزی آینده‌نگر، با ادغام دانش محلی، مشوق‌های مالیاتی پایدار و سرمایه‌گذاری در نوآوری، می‌تواند تهران را به مقصدی جذاب برای سرمایه‌گذاران مسئول تبدیل کند، جایی که سودآوری با حفظ محیط زیست و عدالت اجتماعی همخوانی دارد. این تغییر پارادایم، نه تنها موانع را رفع می‌کند، بلکه تهران را در برابر بی‌ثباتی‌های جهانی مقاوم می‌سازد و حفظ سرمایه‌های موجود را اولویت می‌دهد. برای پژوهش‌های آتی، پیشنهاد می‌شود:

- (۱) بررسی تجربی تأثیر سیاست‌های مشوق مالیاتی بر جذب سرمایه در بخش‌های سبز تهران، با استفاده از مدل‌های شبیه‌سازی اقتصادی؛
- (۲) تحلیل تطبیقی مرزهای بوم‌زیستی کلان‌شهرهای در حال توسعه (مانند تهران و بمبئی) برای تدوین چارچوب‌های ظرفیت‌یابی پایدار شهر؛
- (۳) ارزیابی نقش فناوری‌های دیجیتال در بهبود شفافیت فرایندهای سرمایه‌گذاری و مدیریت شهری در ایران. این پیشنهادها، با گسترش ادبیات موجود، به سیاست‌گذاری‌های کاربردی کمک خواهند کرد.

منابع

1. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). *World cities report 2024: Cities and climate action* [Internet]. Nairobi: UN-Habitat; 2024 [cited 2025 Sep 18]. Available from: <https://unhabitat.org/world-cities-report-2024-cities-and-climate-action>
2. United Nations Conference on Trade and Development (UNCTAD). *World investment report 2025: International investment in the digital economy* [Internet]. Geneva: UNCTAD; 2025 [cited 2025 Sep 18]. Available from: <https://unctad.org/publication/world-investment-report-2025>
3. Kearney. *Global cities report 2025* [Internet]. Chicago (IL): A.T. Kearney; 2025 [cited 2025 Sep 18]. Available from: <https://www.kenarney.com/service/global-business-policy-council/gcr>
4. U.S. Bureau of Economic Analysis. *Foreign direct investment in the United States: 2025* [Internet]. Washington (DC): U.S. Department of Commerce; 2025 [cited 2025 Sep 18]. Available from: <https://www.bea.gov/data/intl-trade-investment/foreign-direct-investment-united-states>
5. EY. *EY UK attractiveness survey 2025* [Internet]. London: EY; 2025 [cited 2025 Sep 18]. Available from: https://www.ey.com/en_uk/foreign-direct-investment-surveys/ey-uk-attractiveness-survey
6. Hosseini SA, Pishgah Hadian H. The impact of foreign investor attraction policies on the development of Iran's economy and international relations. *Iranian Political Science Review (Former Sepehr Political Science)*. 2021;8(29):31-58. Available from: <https://doi.org/10.22034/sej.2021.1915661.1276> (in Persian).
7. Shokri M, Barghi MM, Motafaker Azad MA, Salmani Bishak MR. Investigating the impact of economic sanctions and exchange rate uncertainty on FDI in Iran: A fuzzy approach. *J Econ Modelling*. 2020;11(3):33-59. Available from: <https://doi.org/10.29252/jem.2021.219939.1560> (in Persian).
8. Shokouhi MA, Khademi A, Zamanipour M. An analysis of the future challenges of environmental sustainability of Iranian metropolises. *Geogr Plann Space Q*. 2020;10(37):107-122. Available from: <https://doi.org/10.30488/gps.2021.138451.2828> (in Persian).
9. Faizi F, Barakpur N. Assessment of development plans of Tehran metropolis and its region from the perspective of climate change impacts. *Soffeh*. 2022;32(2):71-88. Available from: <https://doi.org/10.52547/sofeh.32.2.71> (in Persian).
10. BandarAbad A. Comparative analysis of the city's impact on the environmental factors of livability in selected regions of Tehran. *J Sustain Arch Urban Design*. 2020;8(1):151-163. Available from: <https://doi.org/10.22061/jsaud.2019.4849.1415> (in Persian).
11. Rahmani M, Aminzadeh Goharrizi B, Rastegar S, Aminzadeh Goharrizi B. Comparative analysis of the proposed development model in Tehran Strategic-Structural Master Plan (2007) using Transit-Oriented Development (TOD) model. *Geogr Urban Space Dev*. 2021;7(2):187-207. Available from: <https://doi.org/10.22067/jgusd.2021.44987.0> (in Persian).
12. Lashgary A, Tavakolinia J, Kozehgarkaleji L, Fanni Z, Moridsadat P. Evaluation of national development plans and outstanding documents in environmental justice with an emphasis on green technology: Case study of Tehran metropolis. *Res Earth Sci*. 2020;11(2):89-109. Available from: <https://doi.org/10.52547/esrj.11.2.89> (in Persian).
13. Rasouli, S., Mehboob Lotfkar, A. Evaluating the Failure of Municipalities in Attracting Private Sector Investors. *Public Organizations Management*, 2024; 12(4): 187-204. <https://doi.org/10.30473/ipom.2024.72450.5054> (in Persian).
14. Ghafari E., Daneshfard K., Memarzadeh Tehran G. Designing a Public-Private Partnership Model in Urban Development Infrastructure Projects: A study on Tehran Municipality. *Iranian journal of management sciences*, 2020; 15(60): 27-50. (in Persian).
15. urban branding and its role in the sustainable development of Tehran's city management. The 6th National Conference on Applied Research in Civil Engineering, Architecture and Urban Management and the 5th Specialized Exhibition of Mass Housing and Building Constructors of the Province. (In Persian).
16. Rajaei, S. A. and Khorasani, M. A. (2015). Identification and Analysis of the Barriers to Private Investment in Urban Development Projects (Case Study: District 10 of Tehran Municipality).

- Geographical Urban Planning Research (GUPR), 3(2), 191-210. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2015.55349> (In Persian).
17. Mohammadi, A. Determination of Global Network Connectivity of Tehran's Using GNC Model. Geographical Urban Planning Research (GUPR), 2013; 1(1): 43-58 <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2013.50551> (In Persian).
18. Tiurina A, Orel M, Lisovska L, Yurynets O, Prokopenko N. The essence of the development of social investment projects for the economy. *Economic Affairs*. 2023;68(3):1675–81. <https://doi.org/10.46852/0424-2513.3.2023.32>
19. Çağlar A, Glick Schiller N. Relational multiscalar analysis: a comparative approach to migrants within city-making processes. *Geographical Review*. 2021;111(2):206–32. <https://doi.org/10.1080/00167428.2020.1865817>
20. Schteingart M, Sierra A. Comparative studies in urban research. *Estudios Demográficos y Urbanos* [Internet]. 2024 Jan–Apr;39(1):1–26. Available from: <http://dx.doi.org/10.24201/edu.v39i1.2209>
21. Al-Ali NSM. Into the concept of utopia versus dystopia: a comparative analysis between two cities. *SPACE: International Journal of Comparative Philosophy* [Internet]. 2023 Jul 31 [cited 2025 Oct 14];3(1):10–6. Available from: <https://journal.spacestudies.co.uk/index.php/space-ijocp/article/view/19>
22. Becker S, Bryman A, Ferguson H, Thomas H. *Understanding research for social policy and practice: themes, methods and approaches* [Internet]. Bristol: Policy Press; 2012 [cited 2025 Oct 14]. Available from: <https://books.google.co.uk/books?hl=en&lr=&id=QB-LaGf05z0C>
23. Mahmoudi A, Rajabi Z, Shafaghi S. Private sector investment in economic–artistic development (case study: Tabriz city). *Islamic Art Studies*. 2020;16(37):298–316. <https://doi.org/10.22034/ias.2020.109647> (in Persian)
24. Snieska V, Zykiene I. City attractiveness for investment: Characteristics and underlying factors. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*. 2015;213:48–54. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.11.401>
25. Servillo L, Atkinson R, Russo AP. Territorial attractiveness in EU urban and spatial policy: A critical review and future research agenda. *European Urban and Regional Studies*. 2011;19(4):349–65. <https://doi.org/10.1177/0969776411430289>
26. Lee KH. The conceptualization of country attractiveness: A review of research. *International Review of Administrative Sciences*. 2016;82(4):807–26. <https://doi.org/10.1177/0020852314566002>
27. Correia JSR, Ferreira FAF, Meidutė-Kavaliauskienė I, Pereira LF, Zopounidis C, Correia RJC. Factors influencing urban investment attractiveness: An FCM-SD approach. *International Journal of Strategic Property Management*. 2020;24(4):237–50. <https://doi.org/10.3846/ijspm.2020.12384>
28. World Bank. *B-READY 2025: Business ready index* [Internet]. Washington (DC): World Bank; 2025 [cited 2025 Sep 18]. Available from: <https://www.worldbank.org/en/businessready>
29. Kamranfar S, Azimi Y, Gheibi M, Fathollahi-Fard AM, Hajiaghahi-Keshteli M. Analyzing green construction development barriers by a hybrid decision-making method based on DEMATEL and the ANP. *Buildings*. 2022;12(10):1641. <https://doi.org/10.3390/buildings12101641>
30. Maghsoodi Tilaki MJ, Abdullah A, Bahauddin A, Hedayati Marzbali M. An evaluation to identify the barriers to the feasibility of urban development plans: Five decades of experience in urban planning in Iran. *Journal of Urban and Environmental Engineering*. 2014;8(1):38–47. <https://doi.org/10.4090/juee.2014.v8n1.38-47>
31. Zali N, Ghal'ejough FH, Esmailzadeh Y. Analyzing urban sprawl of Tehran metropolis in Iran (during 1956–2011). *Anuário do Instituto de Geociências*. 2016;39(3):55–62. https://doi.org/10.11137/2016_3_55_62
32. Greater London Authority. *Council tax and rates booklet 2024/25* [Internet]. London: GLA; 2024 [cited 2025 Sep 20]. Available from: <https://www.cityoflondon.gov.uk/assets/Business/council-tax-and-rates-booklet-2024-25.pdf>
33. NYC Comptroller. *Annual state of the city's economy and finances 2024* [Internet]. New York: Office of the Comptroller; 2024 [cited 2025 Sep 20]. Available from: <https://comptroller.nyc.gov/reports/annual-state-of-the-citys-economy-and-finances-2024/>

34. Région Île-de-France. *Investor presentation 2024* [Internet]. Paris: Région Île-de-France; 2024 [cited 2025 Sep 20]. Available from: https://www.iledefrance.fr/sites/default/files/2024-01/2024.01_IDF_Investor_presentation_UK.pdf
35. Ahmadi K, Demneh N, Jahandideh M, Mollaei Y. Fiscal sustainability in Tehran municipality: Current situation and suggested reforms. *Urban Economics and Planning*. 2022;3(4):164–83. <https://doi.org/10.22034/uep.2022.367278.1295>
36. fDi Intelligence. *The fDi report 2025* [Internet]. London: Financial Times Ltd; 2025 [cited 2025 Sep 18]. Available from: <https://www.fdiintelligence.com/content/2b95f93d-398e-42bf-bfa3-a466ef99e4c0>
37. Alizadeh H, Meshkini A. On the road to urban sustainability: Identifying major barriers to urban sustainability in Iran. *Review of Regional Research*. 2025;45(2):1–28. <https://doi.org/10.1007/s10037-025-00238-y>
38. Kurt N. The phenomenon of urban rent and the role of the state in the urban development process in Turkey. *Kent Akademisi*. 2020;13(4):785–807. <https://doi.org/10.35674/kent.797866>
39. Crouzet N, Eberly JC. Rents and intangible capital: A Q+ framework. Cambridge (MA): National Bureau of Economic Research; 2021. (NBER Working Paper No. 28988). Available from: <http://www.nber.org/papers/w28988>
40. Karampour K. Implications of density bonus tool for urban planning: Relaxing floor area ratio (FAR) regulations in Tehran. *International Planning Studies*. 2020;26(3):219–35. <https://doi.org/10.1080/13563475.2020.1802235>
41. Festus I, Omoboye IF, Andrew OB. Urban sprawl: Environmental consequence of rapid urban expansion. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*. 2020;5(6):110–8. <https://doi.org/10.47405/mjssh.v5i6.411>
42. Ioannou S, Wójcik D. Finance and growth nexus: An international analysis across cities. *Urban Studies*. 2021;58(1):223–42. <https://doi.org/10.1177/0042098019889244>
43. Ergenc C, Yuksekkaya O. Institutionalizing authoritarian urbanism and the centralization of urban decision-making. *Territory Polit Gov*. 2022;12(3):410–29. <https://doi.org/10.1080/21622671.2021.2020156>
44. Tolkki H, Haveri A. The dynamics between state control and metropolitan governance capacity. *Adm Sci*. 2020;10(2):26. <https://doi.org/10.3390/admsci10020026>
45. Pavlov YV. The future of municipalities in metropolitan areas: Evolution of views on metropolitan governance. *Econ Policy*. 2019;14(1):126–53.
46. Goodman CB. Political fragmentation and economic growth in U.S. metropolitan areas. *J Urban Aff*. 2021;43(9):1355–76. <https://doi.org/10.1080/07352166.2020.1742578>
47. Pourvaziry R, Dadvar-Khani F, Ananthakrishnan S. Sustainable resources of urban economy. In: *Proceedings of the Urban Economy Forum*; 2020.
48. He C. Information costs, agglomeration economies and the location of foreign direct investment in China. *Reg Stud*. 2002;36(9):1029–36. <https://doi.org/10.1080/0034340022000022530>
49. Andersson M. The economic microgeography of diversity and specialization. *SSRN Electron J*. 2017. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3683808>
50. Kozhanov NA. Between development, growth and survival: Some current features of Iran's model of socio-economic development. *J Int Anal*. 2023;14(1):72–91. <https://doi.org/10.46272/2587-8476-2023-14-1-72-91>
51. Ni P, Qiongjie Z, editors. *Urban competitiveness and innovation*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing; 2014. <https://doi.org/10.4337/9781781007921>
52. Bardauskienė D, Pakalnis M. Foresighted urban planning. *Environ Res Eng Manag*. 2012;59(1):5–12. <https://doi.org/10.5755/j01.erem.59.1.679>
53. Transparency International. *Corruption perceptions index 2024* [Internet]. Berlin: Transparency International; 2024 [cited 2025 Sep 18]. Available from: <https://www.transparency.org/en/cpi/2024>
54. Bakonyi J. The political economy of displacement: Rent seeking, dispossessions and precarious mobility in Somali cities. *Glob Policy*. 2021;12(S2):10–22. <https://doi.org/10.1111/1758-5899.12849>

55. Hidayat S, Tambunan D, Haning Y. Unjust by default: The political economy of Indonesia's local government policy on infrastructure development. *Asian J Comp Polit.* 2024;10(2):152–70. <https://doi.org/10.1177/20578911241260442>
56. Bergesen JD, Suh S, Baynes TM, Musango JK. Environmental and natural resource implications of sustainable urban infrastructure systems. *Environ Res Lett.* 2017;12(12):125009. <https://doi.org/10.1088/1748-9326/aa98ca>
57. Ribeiro FL, Meirelles J, Ferreira FF, Rodrigues Neto C. A model of urban scaling laws based on distance-dependent interactions. *R Soc Open Sci.* 2017;4(3):160926. <https://doi.org/10.1098/rsos.160926>
58. Kulczyk-Dynowska A, Stacherzak A. The impact of a city on its environment: The prism of demography and selected environmental and technical aspects based on the case of major Lower Silesian cities. *Sustainability.* 2022;14(11):6393. <https://doi.org/10.3390/su14116393>
59. Haddad I. A new tropism of the urban fabric in the face of risk and uncertainty in developing countries. *Eur Mod Stud J.* 2024;8(1):106–18. [https://doi.org/10.59573/emsj.8\(1\).2024.11](https://doi.org/10.59573/emsj.8(1).2024.11)
60. Pandey B, Brelford C, Seto KC. Infrastructure inequality is a characteristic of urbanization. *Proc Natl Acad Sci U S A.* 2022;119(15):e2119890119. <https://doi.org/10.1073/pnas.2119890119>
61. Park H, Philippopoulos A, Vassilatos V. On the optimal size of public sector under rent-seeking competition from state coffers. *SSRN Electron J.* 2003. <https://doi.org/10.2139/ssrn.430000>
62. International Monetary Fund. *World economic outlook, April 2025: Inflation rate, average consumer prices* [Internet]. Washington (DC): IMF; 2025 [cited 2025 Sep 18]. Available from: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO>
63. Mercer. *Quality of living city ranking 2025* [Internet]. New York (NY): Mercer; 2025 [cited 2025 Sep 18]. Available from: <https://www.mercer.com/insights/total-rewards/talent-mobility-insights/quality-of-living-city-ranking/>
64. World Bank. *Banking on cities: Investing in resilient and low-carbon urbanization* [Internet]. Washington (DC): World Bank; 2025 [cited 2025 Sep 18]. Available from: <https://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment/publication/banking-on-cities>
65. World Competitiveness Center. *IMD world competitiveness ranking 2025* [Internet]. Lausanne: IMD; 2025 [cited 2025 Sep 18]. Available from: <https://www.imd.org/centers/wcc/world-competitiveness-center/rankings/world-competitiveness-ranking/>