

راهبردهای عملیاتی جذب سرمایه گذاری مستقیم خارجی در شهر

پدیدآورده (ها) : ملازم الحسینی، مجتبی؛ فرجی ملائی، امین
اقتصاد :: اقتصاد شهر :: پاییز 1391 - شماره 15
از 25 تا 35

آدرس ثابت : <http://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/974865>

دانلود شده توسط : مهدی لطیفی
تاریخ دانلود : 07/05/1396

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و برگرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



پایگاه مجلات تخصصی نور

راهبردهای عملیاتی جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در شهر

Practical Strategies for
Attracting Foreign Direct
Investment in the City



Mojtaba Molazem Alhosseini
Amin Faraji Mollaei

* مجتبی ملازم الحسینی
** امین فرجی ملائی

توسعه و ارتقای سطح کیفی زندگی شهری، همواره نیازمند صرف هزینه‌ها و سرمایه‌گذاری‌های کلانی است که مدیریت شهری برای تأمین آن‌ها با مسائلی روبرو می‌باشد. منابع تأمین مالی این هزینه‌ها، در کشورهای مختلف، به دروش پایدار و ناپایدار می‌باشد. یکی از روش‌های پایدار تأمین هزینه‌ها، بهره‌گیری از روش‌های مشارکتی بخش خصوصی به ویژه سرمایه‌گذاری‌های مستقیم خارجی است. این مقاله، سرمایه‌گذاری خارجی را به عنوان یکی از روش‌های مشارکتی به منظور توسعه اقتصادی شهر و تأمین مالی هزینه‌های شهرداری، مورد بررسی قرار داده است. روش به کار رفته، توصیفی - تحلیلی و ابزار گردآوری داده‌ها، مطالعه اسنادی می‌باشد. همچنین، در این مقاله، ابعاد و اهمیت سرمایه‌گذاری خارجی در توسعه و رشد اقتصادی، مورد بررسی قرار گرفته و در نهایت راهبردهایی عملیاتی در زمینه بهبود وضعیت سرمایه‌گذاری خارجی ارائه خواهد شد. بر اساس بررسی‌های صورت گرفته در این مقاله، سرمایه‌گذاری خارجی به عنوان یکی از محورهای درآمدزایی پایدار در شهرداری مطرح می‌باشد. با توجه به راهبردهای عملیاتی در توسعه سرمایه‌گذاری خارجی، عوامل مؤثر در جذب آن به طور کلی عبارتند از: بهبود فضای کسب و کار در شهر، برگزاری همایش‌های بین‌المللی سرمایه‌گذاری خارجی، بانک اطلاعات FDI در شهرها، نظارت مستمر بر طرح‌های مصوب سرمایه‌گذاری خارجی و تلاش برای حل و فصل مشکلات جاری و عدیده.

کلید واژه: سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی، رشد اقتصادی، منابع مالی پایدار، درآمدزایی

مقدمه

این رو مذیریت بر آن نیز از اهمیت و حساسیت بسیار بالایی برخوردار است. در زمینه جذب سرمایه‌گذاری باید اولویت‌ها، طرح‌ها و انتظارات سرمایه‌گذاری، مشخص و شفاف باشند. در ارتباط با عمران و آبادانی محیط شهری می‌توان زمینه‌های متعددی را برای جذب سرمایه‌گذاری خارجی از قبیل تونل‌های زیرزمینی، پارکینگ‌های طبقاتی، مجتمع‌ها، مسکن، بازسازی بافت‌های فرسوده، گردشگری و حمل و نقل، مطرح نمود.

به منظور دستیابی به مکانیزم جذب سرمایه‌های خارجی، ایجاد ساز و کار بازاریابی از اهمیت بالایی برخوردار است

ایجاد و توسعه پروژه‌های زیرساختی، از مهمترین وظایف شهرداری‌ها در راستای رشد و توسعه اقتصادی و ارتقای سطح رفاه جامعه محسوب می‌شود. نیاز شهرهای کشورهای در حال توسعه به ایجاد و توسعه زیرساخت‌ها بسیار بالا می‌باشد و توانایی‌های مالی شهرداری‌ها و دولت‌های مربوطه، پاسخگوی ایجاد تمامی زیرساخت‌ها نمی‌باشد و از سوی دیگر شهرداری‌ها، دولت‌ها و بخش‌های عمومی، تخصص و کارایی لازم را در این زمینه دارا نمی‌باشند؛ از این‌رو، بهره‌گیری از کمک، تخصص، کارایی و نوآوری بخش خصوصی از اهمیت بالایی برخوردار بوده است (Cheung, 2009). در این میان، جلب مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی فعال در بخش خصوصی، اهمیت دوچندانی دارد.

امروزه شهرداری‌ها در ایران با مشکل تأمین مالی برای اجرای پروژه‌های خود مواجه‌اند که یکی از روش‌های تأمین مالی می‌تواند جذب سرمایه‌گذاری خارجی باشد. این مقاله به روش توصیفی- تحلیلی و با بهره‌گیری از تکنیک اسنادی به بررسی این موضوع پرداخته است.

در کشورهای در حال توسعه که از یک سو با افزایش شتابنده نیروی کار مواجه بوده و از سوی دیگر به لحاظ تأمین مالی و سرمایه، محدودیت‌های کمی و کیفی دارند، توجه به موضوع سرمایه‌گذاری اعم از داخلی و خارجی دارای اهمیتی مضاعف می‌باشد. در واقع این مسأله، علاوه بر جذب سرمایه و سرمایه‌گذاران می‌تواند به اصلاح نظام

مدیریت شهری و تبادل تجارب مفید مانند تجربیات اقتصادی و به کارگیری فناوری‌های نوین نیز منجر گردد. بنابراین امروزه شهرهایی موفق هستند که مردم شهرهای دیگر، در آنجا سرمایه‌گذاری یا هزینه می‌کنند.

به منظور دستیابی به مکانیزم جذب سرمایه‌های خارجی، ایجاد ساز و کار بازاریابی از اهمیت بالایی برخوردار است. بازاریابی شهری از ایده‌ها، مفاهیم و ابزارهای بازاریابی بهره می‌گیرد. بازاریابی شهری، ابزاری برای فراهم آوردن زمینه‌های حضور سرمایه‌گذاران و تجار خارجی در شهر در قالب برگزاری و برپایی یک رویداد ورزشی، فرهنگی و ... می‌باشد (Braun, 2008).

در کنار بازاریابی فعال شهری، عناصر و عوامل دیگری به عنوان سیستم جذب سرمایه‌گذاران خارجی عمل می‌کنند که در این مقاله با تأکید بر شهر تهران به بررسی آن‌ها پرداخته می‌شود.

سرمایه‌گذاری به مفهوم عام کلمه می‌تواند سرچشمه تمامی تحولات اقتصادی- اجتماعی در شهرها باشد؛ از

سرمایه‌گذاری خارجی

منابع مالی، منابعی هستند که با استفاده از ابزارهای تأمین مالی به صورت مستقیم (نقدي) یا غیرمستقیم، حاصل می‌آيند. هدف نظام مالی، ایجاد رابطه منطقی بین دارندگان وجوه (سرمایه‌گذاران) و کسانی که نیاز به تأمین مالی دارند، (سرمایه‌پذیر) می‌باشد. این روش‌ها در نهایت تبدیل به سرمایه می‌گردد.

سرمایه‌گذاری خارجی، یکی از مهمترین روش‌های تأمین مالی خارجی به روش غیراستقراضی است که برخلاف روش تأمین مالی خارجی که در تراز پرداخت‌های شهر یا کشور میزان به عنوان بدھی محسوب می‌شود، به عنوان منابع سرمایه‌گذاری تلقی می‌گردد. به همین دلیل است که امروزه بسیاری از کشورهای در حال توسعه و نواحی شهری فعال، سرمایه‌گذاری خارجی را به عنوان یکی از منابع مهم در توسعه اقتصادیشان در نظر گرفته و بسیاری از طرح‌های اقتصادی خود را با بهره‌گیری از این روش، به مرحله اجرا در می‌آورند (ذوالقدر، ۱۳۸۸).

ساخت، بهره‌برداری، و اگذاری (BOT)

یکی از مهمترین روش‌هایی که اجرای پروژه‌های زیربنایی را با مشارکت بخش خصوصی به ویژه سرمایه‌گذاران خارجی میسر ساخته است، روش BOT می‌باشد. قرارداد BOT به قراردادی اطلاق می‌گردد که در آن، مالک پروژه (یا کارفرما که معمولاً یک دولت است)، امتیاز اجرای طرح یا پروژه‌ای را به یک بانی خصوصی برای یک دوره زمانی مشخص اعطا می‌نماید. بانی پروژه، مسئولیت مالی، طراحی، ساخت، تعمیر، نگهداری و بهره‌برداری از پروژه را طی دوره مشخصی به عهده می‌گیرد. امتیاز و مالکیت طرح یا پروژه پس از اتمام دوره قرارداد بدون هیچ‌گونه هزینه‌ای به دولت انتقال می‌یابد (حسینی، ۱۳۸۲). تأمین مالی به روش ساخت، بهره‌برداری، و اگذاری، با انواع ریسک‌های حقوقی قانونی، تکمیل عملیات ساخت، بهره‌برداری، قانونگذاری، تأمین مالی، بازار و سوددهی مواجه است (rstemi, ۱۳۸۴).

بسته‌های سرمایه‌گذاری در شهر

سرمایه‌گذاری به عنوان یکی از منابع توسعه و رشد اقتصادی شهر می‌تواند در قالب متنوعی مطرح شده و مورد توجه قرار گیرد. به طور کلی بسته‌های سرمایه‌گذاری در شهر در سه دسته به قرار زیر قبل دسته‌بندی است:

۱- پروژه‌هایی که صرفاً منجر به تولید کالاهای عمومی در حوزه شهری نظیر معابر و دسترسی، فضاهای عمومی، آموزشی، بهداشتی و فضای سبز می‌گردد (این پروژه‌ها از نظر اقتصادی و مالی قابل توجیه نبوده و غیرانتفاعی محسوب می‌شوند).

۲- پروژه‌هایی که معمولاً تولیدات آن‌ها شامل واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و خدماتی و نظایر آن است (توجیه اقتصادی و مالی این پروژه‌ها با توجه به محل وقوعشان روشن بوده و نیازی به اثبات ندارد).

۳- پروژه‌هایی که علاوه بر تولید واحدهای مسکونی و تجاری و خدماتی، شامل اجرای بخشی از شبکه‌ها، معابر و فضاهای عمومی مورد نیاز هستند (بیشتر پروژه‌های تعریف شده توسط مشاوران و اجرا شده توسط دولت، شهرداری‌ها و سرمایه‌گذاران از این دسته بوده و هزینه اجرای بخش‌های غیرانتفاعی، از محل درآمد بخش انتفاعی

درخواست سرمایه‌گذاری توسط سرمایه‌گذاران خارجی و شرکای داخلی آن‌ها (در صورت وجود) بسته به نوع روشی که در سرمایه‌گذاری خارجی انجام خواهد شد، می‌تواند در قالب موارد زیر دسته‌بندی شود:

■ سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی و مشارکت مدنی در طرح جدید

■ سرمایه‌گذاری در بنگاه‌های موجود

■ سرمایه‌گذاری به روش ساخت، بهره‌برداری و اگذاری (BOT)^۲

■ سرمایه‌گذاری به صورت بيع مقابل^۳

■ تأمین مالی پروژه‌ای و سرمایه‌گذاری در اوراق بهادر.

حال با توجه به اهمیت موضوع، به شرح برخی از قالب‌های فوق الذکر می‌پردازیم.

سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI)

امروزه سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی یکی از بهترین روش‌های مطرح در زمینه تأمین مالی پروژه‌های سرمایه‌گذاری است. به کارگیری این نوع سرمایه‌گذاری به جز تأمین مالی، اهداف دیگری چون ارتقای فناوری، توسعه مهارت و مدیریت برای ارتقای توان کیفی نیروی کار داخلی، توسعه بازارهای صادراتی و حرکت به سوی اقتصاد بازار را مد نظر دارد (درگاهی، ۱۳۸۵).

فاینانس^۴

به طور کلی برای تأمین مالی پروژه‌ها دو روش فاینانس خودگردان و غیرخودگردان مورد استفاده قرار می‌گیرند. در روش اول، طرح (شرکت دریافت‌کننده اعتبار) باید توانایی صدور کالا برای بازپرداخت اقساط تسهیلات را به صورت ارز داشته باشد. اما در روش فاینانس غیرخودگردان، سرمایه لازم برای اجرای پروژه اقتصادی مشخص را مؤسسه اعتباری یا بانک عامل خارجی تأمین می‌کند. مدت استفاده از منابع در این روش حدود ۱۰ الی ۱۲ سال است و نرخ بهره سالانه آن‌ها بر حسب شرایط اقتصادی و ریسک کشور تعیین می‌شود که حدود ۱ الی ۴ درصد بیشتر از نرخ بهره بین‌بانکی لندن (LIBOR)^۵ می‌باشد (حسن زاده، ۱۳۹۰).

مستقیم خارجی را عاملی برای انتقال سرمایه، تکنولوژی پیشرفت و مدیریت کارآمد می‌دانند که منجر به افزایش رفاه اجتماعی می‌شود. بنابر نظریه طرفداران آزادی، جریان سرمایه و سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی باعث انتقال دانش فنی، توسعه منابع انسانی، اشاعه مهارت‌های مدیریت و گسترش تجارت خارجی، به ویژه دستیابی به بازارهای جدید صادراتی می‌شود و بهره‌وری را در اقتصاد بالا می‌برد. انجام فعالیت‌های تحقیق و توسعه در محل، تنوغ بخشیدن به ترکیب صادرات کشور میزبان، رقابت بین دانش فنی جدید و موجود و ارتقای بهره‌وری عوامل تولید، از دیگر آثار سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی می‌باشند (فرزین و همکاران، ۱۳۹۱) (شکل شماره ۲).

بنا به نظر دملو^۶ (۱۹۹۷) مนาفع سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی بیشتر از دیگر جریان‌های مالی می‌باشد؛ زیرا علاوه بر افزایش موجودی سرمایه داخلی، تأثیر مثبتی نیز بر رشد بهره‌وری از طریق انتقال تکنولوژی و تخصص مدیریتی دارد. بر اساس مطالعات نونکن و اسپاتز^۷ (۲۰۰۴) از آنجا که سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی منجر به سرمایه، اشتغال، صادرات و تولید می‌گردد، امکان دسترسی به

مهمترین وجوده تمایز سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی با دیگر وجوده سرمایه را می‌توان با میزان و درجه کنترل سرمایه‌گذاری، میزان مشارکت، سود و زیان‌های متوجه سرمایه‌گذار و همچنین رابطه و منافع بلندمدت میان سرمایه‌گذار و سرمایه‌پذیر مرتبط دانست. علاوه بر وجوده فوق، مهمترین آثار سرمایه‌گذاری خارجی در قیاس با سرمایه‌گذاری‌های داخلی، تأثیر آن بر انتقال فناوری‌های روزآمد و دانش فنی پیشرفتی بر کشور میزبان می‌باشد که این امر به تدریج به بالا بردن قابلیت‌های تکنولوژیکی در کشور میزبان کمک می‌نماید. مطالعات اقتصاد کلان مالی بر این امر اشاره دارد که سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در طول بحران‌های مالی انعطاف‌پذیر است.

در نظر گرفته می‌شود، ضمن اینکه سود مورد انتظار نیز به دست آمده است (اصالت، احمدزاده، ۱۳۹۰).

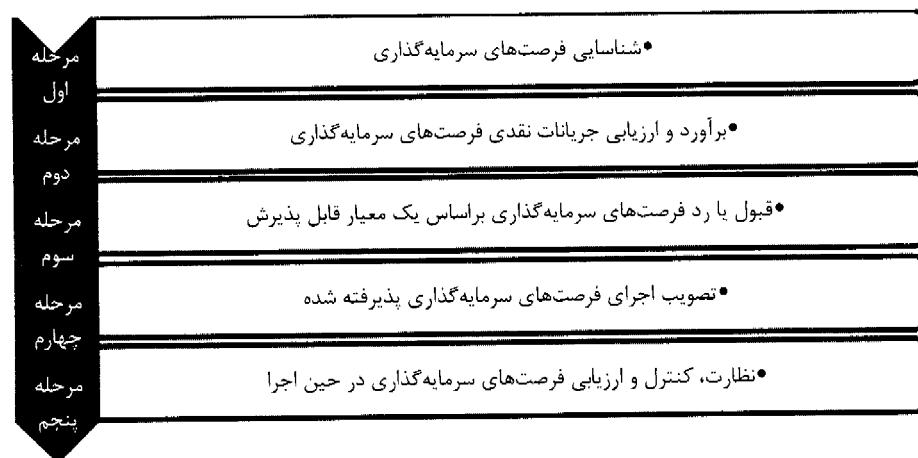
بر اساس آنچه به عنوان فرصت‌های سرمایه‌گذاری یا بسته‌های سرمایه‌گذاری در نواحی شهری عنوان شد، می‌توان مراحل یا موارد عنوان شده در نمودار شماره یک را به عنوان مراحل برنامه‌ریزی و کنترل فرصت‌های سرمایه‌گذاری تعریف نمود.

تأثیر سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی بر رشد اقتصادی شهر

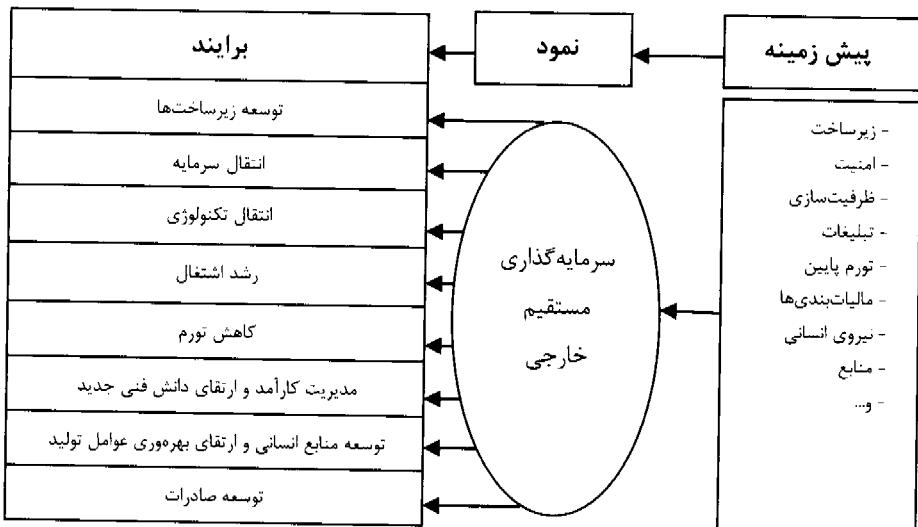
مهمترین وجوده تمایز سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی با دیگر وجوده سرمایه را می‌توان با میزان و درجه کنترل سرمایه‌گذاری، میزان مشارکت، سود و زیان‌های متوجه سرمایه‌گذار و همچنین رابطه و منافع بلندمدت میان سرمایه‌گذار و سرمایه‌پذیر مرتبط دانست. علاوه بر وجوده فوق، مهمترین آثار سرمایه‌گذاری خارجی در قیاس با سرمایه‌گذاری‌های داخلی، تأثیر آن بر انتقال فناوری‌های روزآمد و دانش فنی پیشرفتی بر کشور میزبان می‌باشد که این امر به تدریج به بالا بردن قابلیت‌های تکنولوژیکی در کشور میزبان کمک می‌نماید. مطالعات اقتصاد کلان مالی بر این امر اشاره دارد که سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در طول بحران‌های مالی انعطاف‌پذیر است.

نهوكلاسیک‌ها، سرمایه‌گذاری خارجی را به واسطه خصوصی کردن بنگاه‌های دولتی، تشویق صادرات و تجارت آزاد، حذف مقررات زائد دولتی و انحرافات قیمتی، به عنوان یک عامل مثبت در رشد اقتصادی شهر و در جایگاه جامعه میزبان، تلقی می‌کنند و سرمایه‌گذاری

شکل شماره ۱- پنج مرحله برنامه‌ریزی و کنترل فرصت‌های سرمایه‌گذاری/ منبع: (اسماعیل پور، ۱۳۸۱)



شکل شماره ۲ - اثرات سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در رشد اقتصادی شهر/ منبع: (فرزین و همکاران، ۱۳۹۱)



بوده و می‌توانند به قرار زیر دسته‌بندی شوند:

- عدم تناسب با شرایط فعلی اقتصاد داخلی و جهانی
- مغایرت با قانون اساسی
- شفاف نبودن نرخ ارز
- محدود بودن رشته‌های فعالیت
- اعتبار قانون تملک اموال غیرمنقول
- گسترش بودن شمول سرمایه خارجی
- تعهد ورود سرمایه.

به طور کلی فقدان سیاست‌های جامع و عدم وجود

برنامه مشخص شهداری‌ها برای جذب سرمایه‌داران و سرمایه‌گذاری در شهر منجر به ضعف سرمایه‌گذاری خارجی در شهر به ویژه کلان‌شهرها شده است. همچنین وجود موانع ساختاری و نیز ضعف برخی از مقررات، زمینه‌ساز عدم تمايل سرمایه‌گذاری در نواحی شهری شده است. در کنار موارد ذکر شده، عدمهترین موانع سرمایه‌گذاری در شهر را می‌توان بر اساس آنچه در شکل شماره ۳ ارائه شده است، دسته‌بندی نمود.

از دیدگاه دیگر، عوامل تأثیرگذار بر سرمایه‌گذاری به طور عام و سرمایه‌گذاری خارجی به طور خاص به دو دسته شناخته شده و ناشناخته تقسیم می‌شوند. برخی از عوامل شناخته شده قابل اندازه‌گیری نمی‌باشند. در اینجا می‌توان مجموعه عوامل شناخته شده قابل اندازه‌گیری را

به شرح زیر دسته‌بندی نمود (راعی، تلنگی، ۱۳۸۲):

- سطح درآمد: با توجه به نظریه‌های سرمایه‌گذاری (اصل شتاب)، تغییرات سطح درآمد در شهر تأثیر بیشتری

منابعی همچون مدیریت، نیروی کار ماهر، شبکه‌های تولید بین‌المللی و تأسیس نامهای تجاری را فراهم می‌نماید. همچنین موجبات برخورداری از آثار سرریز و انتقال تکنولوژی را برای کشور میزبان فراهم می‌سازد؛ از این‌رو، سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی می‌تواند موتور رشد اقتصادی شهر میزبان محسوب گردد. بنا به نظر آنکناد (UNCTAD^۸) (۱۹۹۹)، سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی می‌تواند توسعه داخلی را از طرق زیر تکمیل نماید (بی‌نام، ۱۳۸۷):

(الف) افزایش منابع مالی برای توسعه

(ب) تقویت رقابت صادراتی

(پ) ایجاد اشتغال و تقویت مهارت‌های پایه

(ت) حفاظت مسئولیت‌های زیست محیطی و اجتماعی

(ث) توسعه توانمندی‌های تکنولوژیکی (ایجاد، انتقال

و گسترش تکنولوژی).

در عین حال سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی به عنوان بخشی از یک زنجیره اقتصادی شهر، می‌تواند موتور محركی برای توسعه سرمایه‌گذاری خارجی و در نهایت رشد و توسعه اقتصادی شهر و شهداری گردد.

موانع سرمایه‌گذاری در شهر

سرمایه‌گذاری خارجی به عنوان یکی از روش‌های تأمین مالی برای توسعه هر شهر می‌باشد. نواحی شهری ایران در گیر مسائل و مشکلاتی هستند که مرتبط با کل سیستم

زندگی و رفاه در شهرها شده‌اند. گرددآوری این تجارت به منظور ارج نهادن به تجارت مفید و ترویج آن‌ها در سراسر کشور و درس‌آموزی از تجارت نامناسب برای ممانعت سایر شهرها در اجرای مجدد آن‌ها، می‌تواند کمک شایان توجهی به مدیریت کلان کشور در رابطه با امور شهرها کند. همچنین موجب تشویق شهرهای کشور به تجربه روش‌های مناسب سیاست‌گذاری، مدیریت برنامه‌ریزی و اجرا می‌شود. دستیابی به این مهم نیازمند شناسایی تجارب و فرصت‌ها در زمینه‌های مختلف مدیریت، برنامه‌ریزی، سیاست‌گذاری، ارائه خدمات، ایجاد زیرساخت‌ها، نگهداری از شهر، احیا، بازسازی و بهسازی شهرها و ارتقای شاخص‌های کیفیت زندگی در شهرها است. این تجارت، هدایت‌کننده شهرها در مسیر توسعه و دستیابی به سطوحی قابل توجه در توسعه پایدار شهری خواهد بود.

بر سطح مطلق درآمد دارد. بنابراین سطح درآمد شهر به طور عام و شهرداری به طور خاص، نقش قابل توجهی در سرمایه‌گذاری خارجی دارد.

■ **سرمایه‌گذاری دولتی:** سرمایه‌گذاری دولتی در نواحی شهری می‌تواند به عنوان موتور محرك سرمایه‌گذاری و ایجاد جذابیت برای سرمایه‌داران خارجی عمل کند.

■ **اعتبارات بانکی:** بدون شک اعتبارات بانکی یکی از مهمترین عوامل مؤثر در ایجاد انگیزه سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌گذاران خارجی در شهر می‌باشد که در اینجا می‌توان بانک شهر را به عنوان اهرم اصلی بسترسازی اعتبار برای سرمایه‌گذاران خارجی تعریف کرد.

■ **نرخ تورم:** نرخ تورم بالا، ریسک سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد؛ لذا تورم به عنوان یکی از عوامل بازدارنده عمل می‌کند. این عمل منجر به حرکت سرمایه به سوی احتکار، خدمات کاذب و فعالیت‌های تجاری زود بازده می‌شود.

■ **پسانداز:** میزان پسانداز به عنوان یکی از ابزارهای اساسی در توسعه سرمایه‌گذاری در نواحی شهری است که زمینه ایجاد سرمایه‌های کلان را فراهم می‌آورد.

تجارب

بدیهی است که هر شهری، تجارت مفید و شکستخوردهای در توسعه شهری و فرصت‌های سرمایه‌گذاری دارد که گاه موجب ارتقای شاخص‌های زیست‌پذیری و توسعه شهری و گاه سبب تنزل شرایط برنامه سرمایه‌گذاری پنج ساله شامل پروژه‌های مختلفی می‌باشد که در بهبود وضعیت رفت‌وآمد شهروندان مؤثر است و یکی از مهمترین این پروژه‌ها، پروژه تراموا است. این مسیر ۱۶/۲ کیلومتری تقریباً به طور کامل خیابان‌ها را طی می‌کند و تخمین زده شد که سالانه ۹۰ میلیون مسافر را جابه‌جا کند. شهرداری لندن جهت تأمین مالی این پروژه از روش‌های متنوعی استفاده کرد.

این پروژه تنها از طریق فروش اوراق مشارکت به عموم مردم، تأمین مالی نمی‌شود و بخش خصوصی نیز مشتق به مشارکت در انجام پروژه می‌باشد که دلیل آن تعداد زیاد مسافرانی است که در این مسیر، رفت‌وآمد می‌کنند. کار در سال ۲۰۰۵ با مسیر کشی تراموا با سرمایه ۲/۶۸ میلیون پوند آغاز گردید. بخش قابل توجه در این پروژه، تأمین مالی ۵۰ درصدی از طریق جذب سرمایه‌گذاری خارجی می‌باشد. در واقع نصف مبلغ پروژه را یک شرکت با عنوان صندوق کمیسیون اروپا^۱ پرداخت نموده است (London underground and the PPP, 2006).

شكل شماره ۳- عمدترين موائع سرمایه‌گذاری در شهر / منبع: (خواجه خس. ۱۳۸۸)

- ۱- عدم اجرای کامل سیاست‌های خصوصی‌سازی
- ۲- عملکرد ضعیف مناطق آزاد نسبت به سایر مناطق
- ۳- عدم فعالیت بانک‌ها و شرکت‌های بیمه خصوصی در سطح وسیع
- ۴- دیوان‌سalarی گسترده و بروکراسی بالا
- ۵- عدم ثبات در سیاست‌ها و قوانین
- ۶- عدم تبلیغات و بازاریابی مناسب
- ۷- عدم توجه کافی به نقش مدیریت‌های محلی (شوراهای و شهرداری‌ها)

تجربه بانکوک

کشور تایلند به منظور جذب سرمایه‌گذاران خارجی در بانکوک و سایر شهرها از طریق کاهش مالیات‌ها بر منابع، حق امتیازها، سود سهام، ارائه ضمانت در مقابل خلع ید از پیمانکاری طبق مقررات ملی کشور، معافیت گمرکی تخصیص یافته به شرکت‌های صادراتی، کاهش میزان حقوق گمرکی و مالیات‌های تجاری در ارتباط با ماشین آلات وارداتی و همچنین کاهش میزان حقوق گمرکی وارداتی و مالیات‌های تجاری در مورد واردکنندگان مواد خام، به میزان ۹۰ درصد اقدام کرده است (www.info-nepal.com).

تجربه ترکیه

«هیأت مدیره سرمایه‌گذاری خارجی» به عنوان تنها هیأت مسئول در زمینه سرمایه‌گذاری خارجی می‌باشد که با وظیفه کمک و راهنمایی سرمایه‌گذاران خارجی، ارزیابی تقاضاها و پیشنهادها، صدور پروانه و نظارت بر اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری خارجی در نواحی شهری ترکیه، تأسیس شد. این هیأت، مجاز به صدور پروانه در مورد سرمایه‌گذاری‌های ثابت کمتر از ۵۰ میلیون دلار آمریکایی و نیز سهامداران خارجی کمتر از ۵۰ درصد است. هیچ محدودیتی برای سرمایه‌گذاری مؤسسات بین‌المللی نظیر «بانک توسعه اسلامی» و « مؤسسه مالی بین‌المللی» یا مشارکت خارجیان در پروژه‌هایی که ۲۵ درصد از سهام آن‌ها را کارگران ترک شاغل در دیگر کشورها در اختیار دارند، وجود ندارد. ترکیه در نواحی شهری به منظور هدفمند نمودن جریان سرمایه‌گذاری، اقدام به در نظر گرفتن بسته‌های تشویقی نموده که به عنوان مثال سرمایه‌گذاری در زمینه آموزش یا احداث بیمارستان بدون توجه به نوع منطقه- از ۵۰ درصد تشویق بهره‌مند خواهد شد. هرگونه سرمایه‌گذاری که در منطقه آزاد تجاری صورت گیرد ۲۰ درصد تشویق خواهد داشت. صنعت توریسم، پروژه‌های کشتی‌سازی، پروژه‌های تولید اتوبیل و پروژه‌های صنایع الکتریکی- بدون توجه به منطقه- از ۲۵ درصد تشویق بهره‌مند می‌شوند (www.kisc.org).

عوامل مؤثر در سرمایه‌گذاری خارجی در شهر

تهران

از مهمترین اقدامات شهرها جهت جذب منابع

سرمایه‌گذاری خارجی به شهر، مهیا نمودن شرایط سرمایه‌گذاری و انجام فعالیت‌های اقتصادی در فضایی امن و آسان، اصلاح قوانین و مقررات مرتبط، تسهیل در فرایند اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری و اقدامات مشابه می‌باشد. شهر تهران به دلیل وجود امکانات زیربنایی گسترده از جمله نیروی انسانی ماهر، امکانات گسترده تولیدی، شبکه ارتباطات گسترده و مرکزیت سیاسی کشور، دارای قابلیت‌های قابل ملاحظه‌ای جهت جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی می‌باشد. امروزه سرمایه‌گذاری را تابعی از عوامل مختلفی از جمله امنیت اقتصادی و سیاسی، تولید ناخالص و شاخص‌های مالی برآورد می‌کنند. این عوامل که اثرات مشابهی بر جذب سرمایه خارجی در شهر تهران به جای می‌گذارند، عبارتند از:

■ امنیت اقتصادی و سیاسی: با توجه به مرکزیت سیاسی شهر تهران، شاخص امنیت اقتصادی و سیاسی نسبت به کل کشور از وضعیت نسبتاً مطلوبتری برخوردار است. بنابراین، این عامل می‌تواند موجب افزایش نسبی قدرت جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی در این شهر گردد. تولید ناخالص: با توجه به سهم بالای شهر تهران در تولید ناخالص ملی کشور (۲۵ درصد) و اثرگذاری معنی‌دار تولید ناخالص بر سرمایه‌گذاری، انتظار می‌رود که قدرت جذب سرمایه بالقوه در این شهر بالاتر از متوسط کل کشور باشد. همچنین این امر بر روند جذب سرمایه خارجی اثر مثبت می‌گذارد. سهم جذب سرمایه خارجی استان در سال‌های ۱۴۰۰، ۸۲-۷۲، معادل ۱۹ درصد بوده است.

■ اثر مالیات‌ها بر سرمایه‌گذاری خارجی: قانون مالیات‌ها، تشویق‌هایی برای سرمایه‌گذاری در مناطق محروم و مناطق آزاد تجاری صنعتی در نظر گرفته است که شامل شهر تهران نمی‌گردد، از این‌رو، مشوق‌های مالیاتی برای شهر تهران فقط شامل معافیت‌های سرمایه‌گذاری‌های اولویت‌دار برنامه‌های عمرانی کشور می‌گردد.

■ تورم: با توجه به بالا بودن نسیی شاخص قیمت‌ها در شهر تهران نسبت به شهرهای دیگر کشور، این عامل می‌تواند برای جذب سرمایه‌های داخلی محدودیت ایجاد کند.

■ نیروی انسانی ماهر: با توجه به تمرکز نیروی متخصص و مراکز علمی- پژوهشی در شهر تهران و مزیت نسبی نیروی متخصص در این استان، این عامل می‌تواند بر

سرمایه‌گذاری اثر مثبت بگذارد.

■ امکانات زیربنایی: با توجه به گستردگی نسبی خدمات عمومی، این عامل تأثیر مثبتی بر جذب سرمایه‌گذاری دارد.

با توجه به موارد بالا، از شش عامل تأثیرگذار بر سرمایه‌گذاری در شهر تهران، چهار عامل، مثبت و دو عامل، منفی می‌باشند (فدائی، ۱۳۸۷).

راهبردهای ساختمانی جذب سرمایه‌گذاری

به منظور جذب سرمایه‌گذاری، در نظر گرفتن پنج گروه اصلاحات در قالب راهبردهای اصلاح درون‌سازمانی، راهبردهای نهادی، راهبردهای ساختمانی، راهبردهای فنی و راهبردهای ترویجی ضروری می‌باشد. در ذیل به شرح هر کدام می‌پردازیم:

راهبردهای اصلاح درون‌سازمانی

■ ارائه تضمین به سرمایه‌گذاران و مشخص شدن نحوه مشارکت (کلیه پروژه‌های شهری باید به لحاظ اقتصادی، توجیه و سود حاصل از آن‌ها برآورد و نحوه مشارکت در آن‌ها مشخص گردد)

■ ثبات در قوانین و مقررات و حاکمیت نظام و قانون پایداری سیاست‌های دولت، ادغام سازمان‌ها و دستگاه‌های موازی، عدم مداخله اراده‌های غیر قضایی و سرعت و دقت در دستگاه قضا

کاهش فساد

■ سرعت در تسهیل امور (عدم تسهیل امور، منجر به انصراف از سرمایه‌گذاری می‌شود).

راهبردهای نهادی

■ ادغام پیمانکاران خرد و تأسیس تعاونی سرمایه‌گذاری

■ تأسیس سازمان سرمایه‌گذاری خارجی

■ تأسیس صندوق ذخیره شهرداری (در این رابطه شهرداری‌ها می‌توانند با ذخیره درصدی از درآمد خود و اقدام به اعطای اعتبار به سرمایه‌گذاران، جریان سرمایه‌گذاری را در مسیر مورد نظر هدایت کنند)

■ تأسیس کارگزاری‌های جذب سرمایه‌گذار.

راهبردهای ساختاری

■ تدوین نظام جامع سرمایه‌گذاری (حذف مشکلات مربوط به قراردادها، از بین بردن بروکراسی، ارزیابی کارشناسی و تخصصی از پژوهه‌های اتمام یافته، ایجاد ثبات اقتصادی و ایجاد امنیت سرمایه‌گذاری)

■ بازنگری در عملکرد سیاسی و اقتصادی مدیریت شهری (فراهم آوردن زمینه‌های لازم جهت پیش‌بینی هزینه‌ها برای سرمایه‌گذاری و کاهش رسیک سرمایه‌گذاری).

راهبردهای فنی

■ تشویق به ایجاد پرتفوی (ایجاد تمایل به جذب سرمایه در فعالیتی خاص)

■ ایجاد زمینه‌های لازم در راستای نیل به سیاست برد-برد بین کارفرما و سرمایه‌گذار

■ توسعه فرهنگ مشارکت در شهر

■ ایجاد انگیزه.

راهبردهای ترویجی (دیپلماسی شهری)

■ برگزاری سمینارها و همایش‌های تخصصی و جشنواره‌ها

■ معرفی زمینه‌ها و فرصت‌های سرمایه‌گذاری

■ جلب مشارکت خیرین (فیروز زارع و همکاران، ۱۳۹۰).

اقدامات اولیه ضروری جهت جذب سرمایه‌گذاری

خارجی و توسعه شهر

همایش‌های سرمایه‌گذاری خارجی در شهرداری‌ها بر اساس ضرورت شناخت فرصت‌های برتر سرمایه‌گذاری در عرصه توسعه شهری کشور، به اشتراک گذاشتن تجارب مفید شهرداری‌ها و سایر نهادهای عمومی و گروه‌های اجتماعی، شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در مسیر توسعه پایدار شهری و ایجاد بانک اطلاعاتی برای به اشتراک گذاشتن تجارب سرمایه‌گذاری شهری، از اهمیت بالایی برخوردار است. برگزاری همایش‌ها و کنفرانس‌ها با همیاری نهادها و سازمان‌های دولتی، نهادهای عمومی، سازمان‌های مردم‌نهاد، علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در امور شهری، مؤسسات و شرکت‌های سرمایه‌گذاری در خدمات شهری و سازمان‌های بین‌المللی، بستری برای افزایش آگاهی کشور از تجارب یکدیگر در زمینه توسعه شهری پایدار و ارائه

- ارائه ساختاری نوین و پایدار جهت درآمد شهرداری
- تغییر نگرش مدیریت شهری از عوارض محوری به تفکر اقتصادی مدیریت شهری و تأمین مالی به روش استفاده از ابزارهای نوین مالی با برگزاری کارگاههای آموزشی و میزگردهای علمی.
- برگزاری همایش و شناخت فرصت‌های سرمایه‌گذاری در توسعه شهری در ایران، فرصتی مناسب برای شناخت تجارب موفق در زمینه توسعه در ابعاد مختلف کالبدی، سازماندهی، طراحی، تدوین زیرساخت‌ها، مدیریت، خدمات عمومی و معرفی آن‌ها به جامعه مدیریت شهری و گروههای مؤثر در آن است. این همایش‌ها همچنین فرصتی برای تبادل تجربه بین شرکت‌کنندگان فراهم می‌کند که موجب آموزش نیز می‌شود. در شهرهای کشور، مناسب با شرایط اجتماعی، فرهنگی، محیطی و مدیریتی مختلف، روش‌ها و ابتکار عمل‌های منحصر به فردی برای توسعه شهر استفاده می‌شود که قابلیت انتقال به سایر شهرها و اجرای نسبتاً مشابه را دارند. نبود فضای تبادل تجربه، مهمترین مشکل اختلافات فاحش بین فرایندهای توسعه شهری در سطح کشور و تفاوت‌های زیاد بین شهرها در زمینه توسعه شهری است. گرچه مبانی نسبتاً یکسانی برای توسعه شهری وجود دارد، ولی مرکب شدن آن با شرایط مختلف و شرایط اجرایی متفاوت، می‌تواند نتایج منحصر به فردی ایجاد کند که شایسته است این تجربه به سایر شهرها نیز انتقال یابد.
- همایش فرصت‌های سرمایه‌گذاری در توسعه شهری، فرصتی گران‌بها برای تبادل تجربیات بین افراد و گروههایی است که آن‌ها را به همایش پیشنهاد کرده‌اند. گرداوری و انتشار تجربیات و نحوه سرمایه‌گذاری، جامعه بزرگتری را در سراسر کشور تحت پوشش قرار خواهد داد که یکی از اقدامات این گونه همایش‌ها خواهد بود. این تجربیات در سال‌های آتی، پایگاهی مملو از تجربیات موفق در عرصه توسعه شهری را فراهم خواهد آورد که در بهبود روش‌ها و فرایندهای توسعه شهری برای نیل به توسعه پایدار شهری موثر خواهد بود (بهاروند، ۱۳۹۱).
- سازمان سرمایه‌گذاری خارجی شهرداری با توجه به الگوی سازمان سرمایه‌گذاری خارجی که به عنوان یکی از دفاتر تخصصی سازمان سرمایه‌گذاری می‌باشد،
- معیاری جدید برای رتبه‌بندی شهرهای کشور و تدوین با انک اطلاعات تجارب مفید شهری را فراهم می‌نماید. لذا اهداف مورد نظر برای برگزاری همایش‌ها و کنفرانس‌ها با موضوع سرمایه‌گذاری و فرصت‌های سرمایه‌گذاری در نواحی شهری عبارتند از:
- انجام مطالعات استراتژیک سرمایه‌گذاری در شهرداری‌ها و ارائه پیشنهادهای سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذار
- تهیه بسته‌های سرمایه‌گذاری پروژه‌های شهرداری‌ها با معرفی توامندی‌های سرمایه‌گذاری و زیرساخت‌های اقتصادی، اجتماعی و ...
- تأمین مالی پروژه‌های تولیدی و خدماتی در قالب مشارکت از طریق منابع داخلی و خارجی شامل: فروش اوراق مشارکت، وام از بانک‌های داخلی و خارجی و همکاری با سایر مؤسسات سرمایه‌گذاری مالی
- تبادل اطلاعات فنی و ارتقای هماهنگی و همکاری میان سرمایه‌گذاران و دست‌اندرکاران، متولیان و سایر نهادهای مرتبط با حوزه سرمایه‌گذاری
- تشویق به مشارکت هر چه بیشتر بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در حوزه خدمات و مدیریت شهری از طریق ایجاد رقابت
- شناخت ابزارها، تجربیات داخلی و بین‌المللی در شیوه‌های نوین تأمین مالی و سرمایه‌گذاری
- شفاف‌سازی فعالیت‌های مربوط به امور سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی و رفع موانع حقوقی
- فراهم آوردن بستر و زمینه مناسب عمرانی و آبادانی شهر با هماهنگ‌سازی مکان‌های پیشنهادی، مناسب با سیاست‌های کلی شهرداری با استفاده از توامندی‌های بخش خصوصی و غیرخصوصی
- ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه‌گذاری و اعطای تسهیلات و امکانات کافی از طرف شهرداری
- ارائه طرح‌های کاربردی و انجام مشاوره با کارشناسان ذی‌ربط شهرداری و همچنین کارشناسان و صاحب‌نظران حقیقی و حقوقی در امور سرمایه‌گذاری
- نظارت در تهیه اطلاعات جامع و کلی از پروژه‌های مورد سرمایه‌گذاری و تجزیه و تحلیل اقتصادی آن‌ها

فراهم نمود. در واقع، شهرها که در بسیاری موارد به عنوان مقاصد اصلی سرمایه‌گذاری خارجی می‌باشند، باید پیش‌شرطهایی مانند ایجاد امنیت، زیرساخت‌ها و ... را در نظر گرفته تا سرمایه‌دار خارجی راغب به سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اقتصادی شهر باشد.

بر اساس آنچه در رابطه با سرمایه‌گذاری خارجی و ابعاد مختلف آن در ایران و شهر تهران ارائه گردید و با توجه به راهبردهای عملیاتی به منظور توسعه سرمایه‌گذاری خارجی، به طور کلی می‌توان گفت برای جذب سرمایه‌های مستقیم خارجی، بهبود فضای کسب و کار در شهر، برگزاری همایش‌های بین‌المللی سرمایه‌گذاری خارجی، بانک اطلاعات FDI در شهرها، نظارت مستمر بر طرح‌های مصوب سرمایه‌گذاری خارجی و تلاش برای حل و فصل مشکلات جاری و عدیده، از جمله عوامل مؤثر برای جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی می‌باشند.

پیشنهادها

- رفع موانع حقوقی و قانونی سرمایه‌گذاری و تدوین قوانین و مقررات خاصی برای رفع موانع
- ارائه شیوه‌های تأمین امنیت سرمایه‌گذاری
- به کارگیری صحیح نقدینگی حاصل از سرمایه‌گذاری به منظور افزایش درآمد شهرداری تهران
- تأسیس سازمان سرمایه‌گذاری خارجی در بدنه

شهرداری

- برگزاری سeminارها و جشنواره‌های مختلف با هدف حضور سرمایه‌گذاران در شهر
- ایجاد بانک اطلاعات از مؤسسات، شرکت‌ها و اشخاص علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در امور شهری
- ایجاد شرکت‌ها و مؤسسات مشترک شهرداری و سرمایه‌گذاران خارجی
- ایجاد زمینه جذب برای سرمایه‌گذاری سرمایه‌داران خارجی.

* مدیر کل ارزشیابی و کارگزینی مدیران شهرداری تهران
** دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری،
دانشگاه تهران

می‌توان برای شهرداری‌های نیز به صورت مجزا سازمانی با همین عنوان پیشنهاد نمود که اهم وظایف آن به قرار زیر قبل طرح است (وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۸۶):

- انجام مذاکره و تهیه و تنظیم موافقت‌نامه‌های دو و چندجانبه تشویق و حمایت متقابل از سرمایه‌گذاری با دیگر شهرداری‌ها
- ملاقات با نمایندگان شرکت‌ها و مؤسسات داخلی و خارجی در رابطه با سرمایه‌گذاری خارجی
- مسئولیت انجام و هدایت فعالیت‌های تشویق سرمایه‌گذاری خارجی در داخل و خارج از کشور
- معرفی بسترها قانونی و فرصت‌های سرمایه‌گذاری در شهر
- انجام مطالعات و تحقیقات کاربردی
- برگزاری همایش‌ها و سمینارها
- انجام امور مربوط به تشویق، جلب و حمایت سرمایه‌های خارجی

مسائل مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی

- همکاری‌های مشترک با مؤسسات و سازمان‌های بین‌المللی ذی‌ربط و ایجاد ارتباط و هماهنگی با سایر دستگاه‌ها در جمع‌آوری، تنظیم و ارائه اطلاعات مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی.

نتیجه‌گیری

مدیریت شهری به منظور ایجاد شهری پویا و نیز بهبود کیفیت زندگی شهری، نیازمند ایجاد مکانیزم‌های مشارکتی مانند جذب سرمایه و سرمایه‌گذاران خارجی است. امروزه شهرداری‌ها نمی‌توانند به تنها یک و با انکا به منابع داخلی، پاسخگوی توسعه و رشد پایدار شهر خود باشند. لذا ایجاد مکانیزم مشارکت بخش‌های خصوصی و سرمایه‌داران به ویژه سرمایه‌داران خارجی، برای درآمدزایی، توسعه و رشد اقتصادی شهر، بسیار حائز اهمیت می‌باشند.

برای ترغیب سرمایه‌گذاران جهت ورود به عرصه فعالیت‌های گوناگون باید مشوق‌ها، امتیازات و معافیت‌هایی را قائل شد. در عین حال باید بسترها تسهیل سرمایه‌گذاری سرمایه‌گذاران خرد و کلان، در بخش‌های مختلفی که ارزش افزوده مطلوبی دارند را

- غفاریور، داود: «سرمایه‌گذاری خارجی و تبیین چایگاه آن در اقتصاد کشور»، معاونت اقتصادی سازمان امور اقتصادی و دارایی استان مرکزی (۱۳۸۶).
- وزارت امور اقتصادی و دارایی: کتابچه راهنمای سرمایه‌گذاری خارجی، سازمان سرمایه‌گذاری و کمکهای اقتصادی و فنی ایران، دفتر سرمایه‌گذاری‌های خارجی (۱۳۸۶).
- Bradley A., Hall T., Harrison M. (2002). Selling cities: Promoting new images for meetings tourism. Cities Leipzig, Lyons, Manchester, Munich, Rotterdam and Vienna. Ashgate Publishing Ltd., Aldershot, vol.19.
- Braun, E. (2008). City marketing: Towards an integrated approach. Rotterdam: B&T Ontwerp.
- Cheung, Ether (2009). Developing a best practice framework for implementing public private partnership in Hong Kong, thesis for the degree of Doctor of Philosophy, Queensland University, March.
- London underground and the PPP: Data summary 07/ 2006, Transport for London Report.
- World Bank, (2004), total GDP 2003.
- www.kisc.org New investment-promoting regulation.
- www.info-nepal.com "Foreign investment promotion section".

- 1- Foreign Direct Investment
- 2- Build, Operate, Transfer
- 3- Buy Back
- 4- Finance
- 5- London Inter Bank Offered Rate
- 6- De Mello
- 7- Nunnekamp and Spatz
- 8- United Nations Conference on Trade and Development
- 9- Tramway
- 10- European Commission Fund

منابع

- اسماعیل پور، مجید: «ملحوظات اساسی در فرایند بودجه بندی سرمایه‌گذاری بورس، شماره ۳۲ (۱۳۸۱).
- اقبال، محمد حسن؛ احمدزاده، صادق؛ «ضرورت ورود سرمایه‌گذاران باش خصوصی(داخلی- خارجی) در بهسازی بافت فرسوده شهری» مجموعه مقالات اولین همایش اقتصاد شهری ایران، مشهد (۱۳۹۰).
- بهاروند، محمدرضا: «اهمیت اولین همایش و نمایشگاه فرصت‌های سرمایه‌گذاری در شهرداری‌های کشور» اولین همایش و نمایشگاه فرصت‌های سرمایه‌گذاری در طرح‌های شهرداری‌های کشور، برگرفته از <http://www.imo.org.ir/portal/Home>ShowPage.aspx?Object=News&Category=1391>.
- بی‌نام: «راهکارهای جلب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی»، ماهنامه مناطق ویژه اقتصادی، شماره ۵۰ و ۵۱ (۱۳۸۷).
- حسینی، سید محمد حسن: «بررسی و تحلیل روش‌های مشارکت سرمایه‌گذاری» هجدهمین کنفرانس بین المللی برآ، (۱۳۸۲).
- حسن زاده، مهرنوش: «روش‌های تأمین منابع مالی توسعه بافت‌های فرسوده در ایران»، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، مشهد (۱۳۹۰).
- خواجه خسی، سمانه: «زمینه‌ها و راهکارهای حمایت از باخت خصوصی در جذب سرمایه‌گذاری در شهرها»، ماهنامه شوراهما، شماره ۳۳ (۱۳۸۸).
- درگاهی، حسن: «عوامل مؤثر بر توسعه سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی» درس‌هایی برای اقتصاد ایران، فصلنامه علمی پژوهشی شریف، شماره ۳۶ (۱۳۸۵).
- ذوالقدر، مالک: «مبانی نظری سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی» فصلنامه سیاست، شماره ۲، دوره ۳۹ (۱۳۸۸).
- راعی، رضا؛ تلنگی، احمد: مدیریت سرمایه‌گذاری پیشرفته، انتشارات سمت ۱۳۸۳.
- رستمی، سید محمدعلی: «بررسی و ارزیابی مزايا و معایب انواع روش‌های اجرای پروژه و مقایسه آن‌ها»، ۱۳۸۴.
- فدایی، حسن: «چالش‌های شوراهای اسلامی در جذب سرمایه‌گذاری در شهرها، ماهنامه شوراهما، شماره ۳۲ (۱۳۸۷).
- فرزین، محمدرضا؛ اشرفی، یکتا؛ فهیمی، فر، فاطمه؛ «بررسی اثر سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی بر رشد اقتصادی؛ تلفیق روش‌های سیستم دینامیک و اقتصادسنجی»، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال بیستم، شماره ۶ (۱۳۹۱).
- فیروز زارع، علی؛ برجی، معصومه؛ زاله رجبی، میترا؛ راهبردهای عملیاتی اقتصاد شهری، ناشر دبیرخانه اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، چاپ اول، (۱۳۹۰).
- قادری مطلق، قربی: «اقتصاد شهری و جلب سرمایه‌گذاری»، ماهنامه شوراهما، شماره ۳۲ (۱۳۸۷).