

Second International Conference on Management and Development Culture تأمین نظام مالی و سرمایه گذاری پایدار در پروژه های شهری (بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده) با رویکرد مشارکت بخش خصوصی - عمومی

محمد عبدالملکی^۱، ناهید نجفقلی زاده ایرانجق^۲، اکرم آسیان^۳، مجید رجیبی جورشری^۴

^۱- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرری

^۲- دانشجوی کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرری

^۳- کارشناس جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اسلامشهر

^۴- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرری

چکیده

سرمایه گذاری در یک منطقه یا استان همبستگی بسیار بالایی با سیاست های کلی اعمال شده در سطح کشور دارد که البته این امر مدیریتی کارآمد و صحیح و برنامه ریزی بهینه منابع در سطح منطقه و شهر را می طلبد. مطالعات انجام شده بر وجود امنیت سرمایه گذاران به عنوان عنصر کلیدی حضور بخش خصوصی و عمومی به امر سرمایه گذاری در پروژه های شهری تاکید دارند. بررسی ها نشان می دهد که سود آوری فعالیتهای اقتصادی، حفظ مالکیت و ثبات سیاستهای کلان اقتصادی از مؤلفه های اصلی ورود سرمایه گذار خصوصی به بخش های سرمایه گذاری در یک پروژه شهری می باشد. بر همین اساس هدف اصلی پژوهش حاضر تأمین نظام مالی و سرمایه گذاری پایدار در پروژه های شهری با مشارکت و سرمایه گذاری بخش خصوصی - عمومی می باشد، روش مورد استفاده در این پژوهش توصیفی - تحلیلی و نوع آن کاربردی می باشد. نتایج پژوهش نشان می دهد عوامل قانونی و اداری، عوامل اقتصادی، عوامل مربوط به دولت، عوامل فرهنگی و عوامل منطقه ای پنج عامل اثر گذار بر سرمایه گذاری بخش خصوصی و عمومی در پروژه های شهری نام برد، و وجود قوانین و مقررات مزاحم سرمایه گذاری، رشد حباب گونه بخش خدمات، فقدان نقشه جامع سرمایه گذاری و همچنین نرخ تورم بالا، نوسانات ارزی و ناکارآمدی بازار سرمایه در تأمین مالی پروژه های سرمایه گذاری از موانع عمده حضور بخش خصوصی در پروژه های شهری می باشند.

واژه های کلیدی: سرمایه گذاری، پروژه های شهری، بخش خصوصی - عمومی

**Second International Conference on Management and Development Culture
The provision of the financial system and sustainable investment
in urban projects (rehabilitation and reconstruction of worn out
tissues) approach to public-private partnerships**

Mohammad Abdolmaleki¹, Nahid Najafgholizadeh², Akram Asian³, Majid Rajabi Jorsheri⁴

Abstract

Investing in a province or a very high correlation with the general policies applied at the national level, which of course it is efficient and correct management and planning of resources in the region and the city takes. Studies of security investors as a key element of the private sector and public investment in urban projects are emphasized. Studies show that the profitability of economic activity and stability of macroeconomic policies to maintain ownership of the main components of the private investor to invest in urban projects. Accordingly, the main purpose of this study is to provide the financial system and sustainable investment in urban projects in partnership with private and public sector investment, the method used in this research is descriptive and functional. The results show Legal and administrative factors, economic factors, factors relating to the state, cultural and regional factors Five factors affecting the private and public sector investment in urban projects named, and intrusive regulation of investment, the growth of the bubble services, the lack of a comprehensive map of the investment as well as high inflation, currency fluctuations and inefficient capital market in financing investment projects of the private sector in urban projects are major obstacles.

Key words: investments, municipal projects, public-private sector

Second International Conference on Management and Development Culture

۱- مقدمه

رشد روزافزون جمعیت شهری، کیفیت زندگی ساکنان شهرها به ویژه شهرهای کشورهای در حال توسعه را دستخوش تغییر و تحولات عظیمی در همه ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و ... نموده است. از آن جمله می‌توان به زوال و فرسودگی بافت های شهری و تبدیل شدن آن ها به بافت های آسیب پذیر، رشد سکونتگاه های غیررسمی، فقر شهری و ... (به ویژه در کشورهای در حال توسعه) اشاره نمود. بر اساس مطالعات بانک جهانی و بانک توسعه آسیایی در سال ۲۰۰۵ یکی از راه های جدی ارتقاء این سکونتگاه ها و کاهش اثرات منفی رشد جمعیت شهرنشین در آنها، ایجاد زیرساخت های مناسب شهری است. ایجاد این زیرساخت ها و توسعه بهسازی و تجدید حیات فضای شهری نیاز به سرمایه فراوانی دارد که عمدتاً از سطح دولت های محلی (مدیریت شهری) بالاتر است؛ بنابراین یافتن ساز و کارهای مناسب و بکارگیری ابتکارات نوین و استفاده از شیوه های جدید مالی به منظور پاسخگویی به این مسائل، امری ضروری است. بنابراین مدیریت شهری می بایست با به کارگیری راهکارهایی بخش خصوصی را در این پروژه ها فعال کند.

در پی یک دوره طولانی تقدم شهرنشینی بر شهرسازی و رشد و جذب شتابان جمعیت شهرنشین که تا حدود زیادی خارج از کنترل بوده، عموماً مشکلاتی برای شهرها ایجاد شده است. مسائلی که منجر به عدم پیشرفت و توسعه شهرها شده اند؛ شاید بتوان عدم توانایی مالی که پاسخگوی تأمین نیازهای شهروندان است، را یکی از مهم ترین موانع تحقق روش های مدرن مدیریت شهری دانست.

پیش بینی می شود در کشورهای در حال توسعه تا سال ۲۰۳۰ جمعیت شهرنشین به حدود ۶۰ درصد جمعیت ساکن برسد. این بدان معناست که ضرورت و اهمیت پرداختن به موضوعات مربوط به تأمین زیرساخت های شهری که منجر به افزایش کیفیت زندگی شهروندان می گردد، از جایگاه ویژه ای برخوردار است. حال آنکه مهم ترین و کلیدی ترین بخش در فرآیند پروژه های زیرساختی شهری تأمین منابع مالی آنهاست. این پروژه ها عمدتاً به مبالغ هنگفتی برای سرمایه گذاری نیاز دارند که از توان سازمان های مجری (مدیریت شهری) خارج است. از سویی دیگر نیز برای تأمین منابع مالی مورد نیاز در این طرح ها نمی توان به کمک های دولت به دلیل وابستگی درآمدهای دولت مرکزی به صادرات نفت که مشکلات اقتصادی عدیده ای را برای آن به ارمغان آورده، تکیه کرد. پس ظاهراً تنها راه مؤثری که به نظر می رسد ورود سرمایه گذاران داخلی و خارجی است. بدیهی است برای ترغیب سرمایه گذاران باید مشوقها، امتیازات و معافیت هایی را برای آنان قائل شد.

۲- ضرورت و اهمیت تحقیق

براساس آنچه گفته شد تهیه و اجرای برنامه های مربوط به تأمین زیرساخت ها اجتناب ناپذیر است و از طرفی نیز بدون استفاده از توان سرمایه گذاران توانمند و جلب مشارکت مردمی و جمع آوری سرمایه های خرد نمی توان این برنامه ها را محقق ساخت. بنابراین آشنایی با انواع و شیوه های مختلف سرمایه گذاری و بررسی تجارب موفق سایر کشورها امری ضروری است؛ تا بتوان از این طریق شیوه هایی که با شرایط کنونی کشور، امکان تحقق بیشتری دارند را شناسایی کرده و آنها را در راستای تحقق هرچه بیشتر اهداف مشخص شده در برنامه ها به کار گرفت.

۳- اهداف تحقیق

چنین به نظر می رسد جز از طریق مشارکت با بخش خصوصی و جمع آوری پس اندازهای مردم از طریق مختلف امکان تحقق اهداف در طرح ها و پروژه های شهری امکان پذیر نیست. این مقاله سعی دارد تا ضمن تشریح لزوم حضور سرمایه گذاران بخش خصوصی به عنوان یکی از اصلی ترین تأمین کنندگان منابع مالی در پروژه های شهری، به بررسی نقش بخش خصوصی در میزان تحقق این طرح ها بپردازد.

Second International Conference on Management and Development Culture

۴- تعریف سرمایه گذاری و انواع سرمایه

از سرمایه گذاری در علم اقتصاد به معنای تغییر در انباشت سرمایه ها به منظور تولید کالاها و خدمات یاد می شود. منظور از انباشت سرمایه مجموع ماشین آلات، ساختمانها، تاسیسات و منابع انسانی موجود و غیره در یک لحظه از زمان می باشد (آئینی، ۱۳۸۶ص ۲۵). از این رو انواع سرمایه به سرمایه فیزیکی از قبیل ابزار و ماشین آلات و ساختمان، سرمایه انسانی مانند نیروی کار و مدیریت منابع، سرمایه مالی شامل سهام، اوراق قرضه و نقدینگی موجود در سطح جامعه و همچنین پروژه های شهری و سرمایه اجتماعی که در واقع نوعی از روابط اجتماعی که منجر به ایجاد شبکه های اجتماعی، هنجارها، اعتماد اجتماعی و تسهیل هماهنگی و همکاری به منظور دستیابی به منافع اجتماعی می گردند تقسیم بندی می شود (احمدزاده، ۱۳۸۹).

۵- تجزیه و تحلیل

اکثریت طرح های شهری و پروژه های مختلفی که به منظور تأمین نیازمندی های شهر تعریف می گردند به صورت کامل محقق نمی شوند و به اهداف خود دست نمی یابند. شاید بتوان یکی از دلایل اصلی عدم تحقق آنها را در ناکافی بودن اعتبارات و منابع مالی جستجو کرد. به عنوان مثال بر اساس برآوردهای سازمان نوسازی شهر تهران (۱۳۸۹)، حجم کل بافت های فرسوده در کشور ۶۵۰۰۰ هکتار است که هزینه های توسعه زیرساخت ها در این بافت ها به ازای هر هکتار ۱۰۰ میلیارد ریال برآورد شده است. بر اساس برآوردهای سازمان نوسازی شهر تهران سرمایه مورد نیاز جهت بهسازی و نوسازی کل بافت های فرسوده شهری حدود ۵ برابر بودجه عمومی دولت در سال ۱۳۸۹ می باشد. با توجه به سقف بودجه و اعتبارات و روند تخصیص منابع فعلی و بدون در نظر گرفتن رشد فرسودگی، برای تحقق اهداف بهسازی و نوسازی حدود ۷۸ سال لازم است. از این رو استفاده از ابتکارات نوین و یافتن شیوه های جدید تأمین مالی برای پاسخگویی به مسائل پیش رو کلیدی و حیاتی به شمار می رود. از مزایای وجود پشتوانه های مالی مناسب در طرح ها می توان به موارد ذیل اشاره نمود:

- تضمین بازگشت سرمایه و کاهش اتلاف زمان
- افزایش انعطاف پذیری منابع و افزایش کیفیت عملکرد
- ارتقاء سطح کیفی مدیریت و تصمیم گیری
- ایجاد برنامه زمانبندی دقیق جهت تأمین منابع لازم
- سرعت در بهره برداری از پروژه ها
- ایجاد زمینه اعتماد و جلب رضای مالکین و سرمایه گذاران
- جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت املاک واقع در محدوده طرح ها از طریق جلب مشارکت مالکین و ساکنین بافت های آسیب پذیر.

در ابتدا لازم است در خصوص روش های تأمین مالی بررسی هایی صورت گیرد تا مشخص گردد کدامیک از این روش بیشترین همخوانی را با شرایط حال حاضر کشور دارند. بنابراین می توان گفت تأمین منابع مالی بهسازی و نوسازی با هدف های توسعه پایدار هماهنگی فراوانی دارد به عبارت دیگر اقدامات بهسازی و نوسازی شهری به دنبال تحقق توسعه پایدار شهری است. براین اساس بررسی و تبیین نظریه شهر پایدار و توسعه پایدار شهری در فرایند نوسازی و بهسازی شهری لازم و ضروری است. در دنیای اندیشه پردازی در مورد مداخله در بافت ها و فضاهای فرسوده مرکزی شهرها، مکاتب و دیدگاه های مختلفی وجود دارد که در جدول (۱) به آن اشاره شده است.

Second International Conference on Management and Development Culture

جدول (۱): مکاتب بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری

فرهنگ گرایی	ارجحیت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی: بهسازی و نوسازی از طریق زنده کردن ارزش های فرهنگی گذشته.
ترقی گرایی	هنگام نوسازی و بازسازی شهرهایی قدیمی هیچ چیز را جز راه ها حفظ نمی کند: رواج شهرسازی بلدوزر
مکتب اکولوژیک	رکود بافت قدیمی شهر، در اثر گروه های اجتماعی و اقتصادی و جدایی گزینی های ناشی از بی عدالتی اجتماعی
سازمندگرایی	در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در امر بهسازی و نوسازی شهرسازی: توجه به هماهنگی و انسجام در این فرایند
کارکردگرایی	بهسازی و نوسازی باید در راستای توسعه اقتصادی و کارکرد شهر باشد.
ساختار گرایی	نگرش مجموعه وار و سیستمی به شهر: بهسازی و نوسازی ساختارهای کالبدی- فضایی در مجموعه ها و نه تک بناها
زیبایی شناسی	توجه به بعد بصری و تأکید بر زیبا سازی به عنوان تنها رویکرد مناسب بهسازی و نوسازی شهری
مدرنیسم	تمایل افراطی برای حراست از آثار باستانی که حتی نوسازی و بهسازی اینبه مرده و غیر تاریخی را خواستار می شد.
پست مدرنیسم	بیشتر به روابط اجتماعی در شهر می اندیشد: برانگیختن حس مکان، احیای آنچه که دارای ارزش محلی و ویژه است.
انسان گرایی	توجه به مردم و مشارکت آنها در بهسازی و نوسازی فضای شهری، مداخله مردم گرایانه
نئوکلاسیک	توجه به احیای تاریخ و فرهنگ، البته نه با تقلید از گذشته، بلکه از طریق به روز آمدن در ساختمان های آن.

مأخذ: (شماعی و پورا احمد، ۱۳۸۴: ۲۰۴)

۱-۵- تأمین مالی و انواع آن:

تأمین مالی شاخه ای از علم اقتصاد است که به موضوع فراهم کردن سرمایه برای اشخاص، کسب و کارها و دولت ها (مرکزی و محلی) می پردازد. تأمین مالی به فرایند تمرکز منابع مالی یا سرمایه به صورت میان مدت و بلند مدت اطلاق می گردد و به نهادها اجازه می دهد به جای در دست داشتن پول نقد، از اعتبار، برای خرید کالا، سرمایه گذاری در پروژه یا دیگر مبادلات اقتصادی خود استفاده نمایند. اما به منظور استفاده کاربردی از روش های تأمین مالی توجه به ساختار مالی کشورها امری ضروریست.

اصولاً ساختار مالی هر کشوری می تواند بر دو محور بازار پول یا بازار سرمایه قرار گیرد. متناسب به این محورها می توان در مجموع روش های تأمین مالی را در دو دسته طبقه بندی کرد:

- روش های تأمین مالی مبتنی بر سرمایه
 - روش های تأمین مالی مبتنی بر بدهی
- در کشورهای توسعه یافته، اکثراً بازار سرمایه در کانون ساختار مالی قرار دارد. در حالیکه محوریت تأمین مالی در کشورهای در حال توسعه بازار پول است بنابراین آنها برای تأمین نیازهای مالی خود تا اندازه بسیار زیادی به نظام بانکی وابسته اند (دادرس مقدم و همکاران: ۱۳۸۷، ۳۳۸).

انواع روش های تأمین مالی مبتنی بر سرمایه:

تأمین مالی مبتنی بر سرمایه، مستلزم واگذاری قسمتی از سود پروژه در مقابل دریافت سرمایه است. از عمده ترین روش های تأمین مالی مبتنی بر سرمایه و قابل کاربرد در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری شامل موارد زیر است:

- تبدیل به اوراق بهادار سازی دارایی ها
- روش سهامدار پروژه
- روش فروش متری
- سرمایه گذاری بخش خصوصی و ...

انواع روش های تأمین مالی مبتنی بر بدهی:

Second International Conference on Management and Development Culture

تأمین مالی از طریق بدهی، شامل وجوهی است که سرمایه‌گذار استقراض کرده و باید به همراه بهره، آن را در طول یک دوره زمان باز پرداخت کند.

عمده روش‌های مبتنی بر بدهی به گونه‌ای قابل کاربرد در پروژه‌های بهسازی و نوسازی باشند بر اساس مطالعات نجارزاده، جنتی و فرهادی (۱۳۸۸) شامل موارد زیر است:

- نظام سپرده‌گذاری و اعطای تسهیلات
- استفاده از تسهیلات مالی خارجی
- سرمایه‌گذاری خارجی
- اوراق مشارکت و ...

شاید بتوان مهم‌ترین مزیت استفاده از این روش‌ها را چنین برشمرد:

- ۱- نرخ بازده بیشتر که خود توصیف‌کننده سه زیر معیار: (۱) بیشتر بودن نرخ سود از نرخ بهره بانکی، (۲) دوره بازپرداخت بیشتر (۳) و بیشتر بودن بازده به واسطه نوع آورده وجوه و متعاقباً میزان مسئولیت‌پذیری در قبال آن است.
 - ۲- میزان بیشتر مشارکت بخش خصوصی
 - ۳- سقف بالاتری از تأمین وجوه مورد نیاز
 - ۴- کاهش هزینه‌های تأمین مالی که عمدتاً به هزینه‌های بعد از تهیه منابع مالی مورد نیاز معطوف می‌گردد.
 - ۵- کاهش هزینه فرآیند تأمین وجوه بدین معنا که هزینه‌های ریالی (شامل وثیقه، مالیات، ایجاد واسطه و...) و هزینه‌های زمانی (شامل طی کردن بروکراسی اداری که منجر به طولانی شدن فرآیند تأمین مالی می‌گردد) مربوط به دوره‌ای که طی آن تصمیم به اتخاذ روش گرفته شده تا زمانی که دسترسی به وجوه محقق گردیده است.
 - ۶- ریسک کمتر به معنای ریسک کمتر در دسترسی به منابع مالی و تخصیص بهینه ریسک به تفکیک میان بخش‌های خصوصی و عمومی (جعفرزاده، ۱۳۸۹ ص ۲۵).
- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی مبحثی که مورد توجه این مقاله است و بر اساس آن روند مقاله پیش خواهد رفت.

۲-۵- مفهوم و تعریف مشارکت بخش خصوصی و عمومی

از ابتدای دهه ۱۹۸۰ در انگلستان و به طور وسیع‌تر از ابتدای دهه ۱۹۹۰ در سایر کشورها استفاده از روش مشارکت بخش خصوصی و عمومی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده مورد توجه قرار گرفت. در حال حاضر بسیاری از کشورها برای انجام پروژه‌های مختلف از سطوح ملی تا محلی استفاده می‌کنند. طی دهه‌های ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ بسیاری از حکومت‌های عضو سازمان همکاری اقتصادی و توسعه، به ویژه حکومت خانم تاچر پس از سال ۱۹۷۹، در پی بالا رفتن سطح بدهی‌های عمومی، اندازه و نقش بخش عمومی را کاهش دادند. این کاهش بر این باور استوار بود که بخش خصوصی در ارائه خدمات عمومی از بخش عمومی، کارآمدتر است. این مسئله از طریق تغییر بنیادین روی داد و از تدارک مستقیم خدمت به وسیله سلسله مراتب سازمان‌های بخش عمومی به سوی رقابت مبتنی بر بازار و روابط پیمانکاری میان سازمان‌های بخش عمومی و سازمان‌های خصوصی و غیر انتفاعی تغییر کرد. آنقدر این موضوع مهم و پر اهمیت به نظر می‌رسد که "ایده‌های مربوط به کاهش هزینه اقتصادی و افزایش کارایی، محوریت اصلی را در اکثر مباحث موافق با مناقصه رقابتی به خود اختصاص داده‌اند (برای مثال Walsh, 1991).

انگلستان اولین حکومتی بود که از سال ۱۹۷۹ میلادی مقوله ورود بخش خصوصی به طرح‌های خدماتی و تسهیلات عمومی را با عنوان مناقصه رقابتی اجباری آغاز نمود. این ایده منجر به افزایش برون سپاری خدمات عمومی شد. در برخی از موارد خصوصی سازی موفق بود و منجر به کاهش هزینه‌ها و افزایش کارایی گردید. در برخی دیگر از خصوصی سازی نتیجه مطلوبی حاصل نشد و سود سهامداران در گرو ضرر مردم بود. علت اصلی نقصان در خصوصی سازی، فقدان ردیف اعتباری مشخص برای طرح‌های عمومی در دولت مرکزی و دولت‌های محلی بود. مناقصه رقابتی اجباری تا سال ۱۹۹۲، به طور فزاینده‌ای به طیف گسترده تری از خدمات دست یافت. به دلیل مزیت ناعادلانه این شیوه، حزب کارگر (و پس از آن حزب مخالف آن) اقدام به تهیه قانونی مشخص

Second International Conference on Management and Development Culture

با عنوان سرمایه‌گذاری در طرح‌های خدمات عمومی در سال ۱۹۹۴ کرد که این قانون نشان می‌داد که با همکاری و مساعدت بخش خصوصی و دولتی، کشور می‌تواند خدمات و تسهیلات عمومی بهتری را به جامعه ارائه کند (عبور از رقابت به مشارکت). با تأکید بر همکاری و تشریک مساعی، ابتکار عمل در سیاست انگلیس، به گونه‌ای رقم خورد تا طبیعت عملکرد تدارکات و رابطه سازمان‌های حکومتی و تأمین‌کنندگان را تغییر دهد (روشنعلی، ۱۳۸۹).

با فاصله گرفتن از مدل بازار رقابتی معرفی شده از سوی مناقصه اجباری، مشارکت در کار با تأمین‌کنندگان می‌توانست ضمن فراهم نمودن سرمایه اجتماعی به سمت هزینه‌های معاملاتی کمتر، بازدهی بیشتر و نتایج بهینه (افزایش همبستگی اجتماعی و افزایش رضایت و اقباع عمومی) حرکت کند. اگر چه سیاست تدارک عمومی انگلستان از دیرباز با رویکرد رقابتی بود، اما واژگان کلیدی در رویکرد کنونی انگلستان در موضوع تدارکات عمومی عبارتند از "کیفیت"، "ارزش در مقابل پول" و "پایداری". در حال حاضر "چالش عبارت است از برآورده کردن نیازهای عمومی رو به گسترش و با کیفیت بهتر با ارزش پول مناسب و به روشی پایدار" (حکمرمایی و مدیریت عمومی؛ ۱۳۹۲). هرچند در بدو امر ایده مشارکت با بخش خصوصی به منظور تأمین خدمات عمومی از سوی کشور انگلستان در پی مطرح شدن دولت حداقل عنوان شد اما این استفاده از این روش به صورت جهانی افزایش یافته است. هرچند که انگیزه‌ها مطابق با شرایط حاکم بر هر کشور متفاوت است و فرایندها مطابق با قوانین اساسی، حقوقی و حاکمیتی هر کشور اتخاذ می‌شوند. از سوی سازمان‌ها و مراکز مختلف تعاریف متعددی برای مشارکت عمومی خصوصی بیان شده است، از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- **تعریف ارائه شده از سوی صندوق بین‌المللی پول^۱؛ ۲۰۰۶:** مشارکتهای عمومی خصوصی به نظام‌هایی مربوط می‌شود که بر اساس آن بخش خصوصی نسبت به ارائه‌داری‌ها و خدمات زیرساختی که سابقاً توسط دولت ارائه می‌شد اقدام می‌نماید. علاوه بر اجرا و تأمین مالی پروژه‌های عمومی توسط بخش خصوصی، مشارکتهای عمومی خصوصی دارای دو مشخصه دیگر نیز می‌باشند: تأکید بر ارائه خدمات به همراه سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی و انتقال بخش عمده‌ای از ریسک از دولت به بخش خصوصی. مشارکتهای عمومی خصوصی بخش عمده‌ای از پروژه‌های زیرساختی اجتماعی و اقتصادی را در برمی‌گیرد که از آن میان می‌توان به ساخت و عملیات بیمارستانها، مدارس، زندانها، جاده‌ها، پلها و تونل‌ها، راه‌آهن، سیستم‌های کنترل آلودگی هوا و پروژه‌های آب و فاضلاب اشاره نمود.

- **تعریف ارائه شده از سوی سازمان همکاری اقتصادی و توسعه^۲:** یک مشارکت عمومی خصوصی، توافقنامه‌ای میان دولت و بخش یا بخش‌های خصوصی است (ممکن است اپراتورها و تأمین‌کنندگان منابع مالی را نیز در بر بگیرد) که بر اساس آن بخش یا بخش‌های خصوصی نسبت به ارائه خدمات عمومی هم‌راستا با اهداف ارائه خدمات دولت و اهداف سودآوری بخش خصوصی و به نحوی اثربخش که ریسک کافی به بخش خصوصی منتقل شود، اقدام می‌کنند.

- **تعریف ارائه شده از سوی کمیسیون اروپا^۳:** اصطلاح مشارکت عمومی خصوصی را در سطح عام نمی‌توان تعریف نمود. بطور کلی این اصطلاح را به شکل‌هایی از همکاری میان بخش‌های عمومی و دنیای کسب و کار می‌توان اطلاق نمود که هدف آن اطمینان از تأمین منابع مالی، ساخت، نوسازی، مدیریت و نگهداری زیرساخت ارائه یک خدمت می‌باشد. به عبارت ساده‌تر مشارکت عمومی خصوصی نوعی از خصوصی‌سازی است که در آن بخش خصوصی به جای بخش عمومی درگیر اجرای پروژه و تأمین مالی گردیده، در یک دوره نسبتاً طولانی اصل سرمایه و سود سرمایه‌گذاری به بخش خصوصی باز می‌گردد. به سه دلیل اصلی استفاده از این شیوه برای بخش عمومی (دولت مرکزی یا دولت محلی) جذاب است: اول آنکه PPP

¹ - IMF: International Monetary Fund

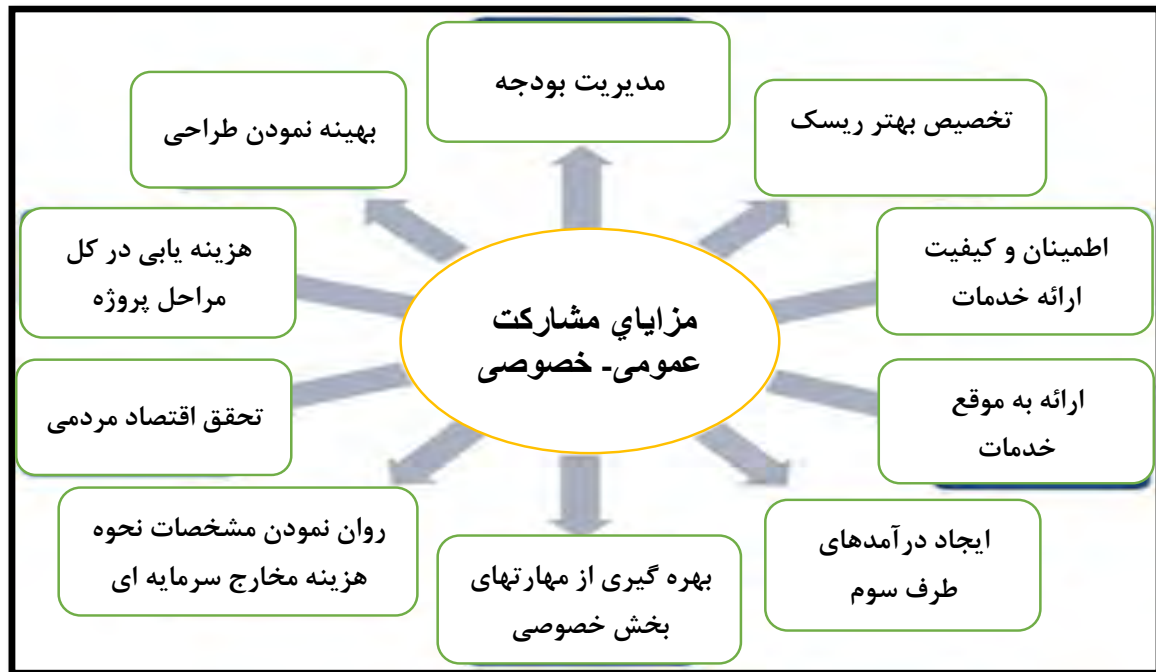
² - OECD: Organization for Economic Co-operation and Development

³ - European Commission

Second International Conference on Management and Development Culture

کمکی است مؤثر به دولت برای پاسخ دهی به افزایش تقاضا برای خدمات مربوط به زیرساخت؛ دوم شیوه ایست برای کاهش بار هزینه های سرمایه ای دولت و انتقال آن به بخش خصوصی؛ در نهایت راهی است برای افزایش بهره وری در ارائه خدمات. به طور کلی در نقاط مختلف جهان بر اساس محتوا، اهداف و شرایط هر کشور، تعاریف متفاوت و گوناگونی از مشارکت بخش خصوصی و عمومی ارائه شده است. در برخی منابع، وجه مالی این نوع از مشارکت مد نظر است و در برخی دیگر از منابع، تأکید بر افزایش کارایی خدمات بخش عمومی در صورت استفاده از مهارت ها و توانایی های بخش خصوصی است. البته ممکن است این سؤال مطرح شود که آیا PPP منجر به تحمیل هزینه های بالاتر به مصرف کنندگان خواهد شد؟ مسلماً اگر آنها به خوبی سازمان یابند اینگونه نخواهد بود. زیرا قرارداد های PPP بر پایه هزینه های واقعی ارائه خدمات که به طور عمومی شناخته شده اند، تهیه می شوند که به افزایش شفافیت کمک می کنند.

در مجموع می توان مزایای مشارکت عمومی خصوصی را در چند آیتم قرار داد:



شکل (۱): مزایای مشارکت عمومی خصوصی
مأخذ: (مقدم، ۱۳۸۸)

۳-۵- دیدگاه موافقین و منتقدین

- با توجه به ویژگی های مشارکت عمومی - خصوصی و با در نظر گرفتن ویژگی کالاها و خدمات عمومی (استثنای پذیرداری و رقابت ناپذیری) مدافعین و مخالفین دیدگاه های متفاوتی را در استفاده از این شیوه تأمین کالاها و خدمات در بخش عمومی ارائه داده اند. از جمله مخالفین سلف (Self) این گونه مطرح می کند که مدل بازار با علائق عمومی در سه زمینه در تناقض است:
- انتخاب عمومی، افراد را تشویق می کند تا فرصت های اقتصادی و ثروت شخصی خود را به حداکثر برسانند، در حالی که علائق عمومی مستلزم شناسایی یا همدردی با نیازهای دیگران است؛
- آزادی سیاسی را نمی توان به عنوان متغیر وابسته به یک نظام قوی و قدرتمند بازار تلقی کرد، بلکه ایجاد تعادل در نقش های کشور و بازار نیز مورد نیاز است.

Second International Conference on Management and Development Culture

- سیستم بازار هیچ گونه تمایزی میان "خواسته ها" و "نیازهای" مشترک افراد برای زندگی قابل تحمل قائل نمی شود. این موضوعات به نوعی زنگ خطری است برای سازمان های بخش عمومی؛ آنها باید با مطرح کردن بعدی وسیع تر بنام بعد اجتماعی در تصمیم گیری های برون سپاری، نوعی رهبری اخلاقی ایجاد نمایند. بعد اجتماعی - اقتصادی تدارکات عمومی به این موضوع می پردازند که "هر اقدام هدفمند، به منظور ارتقای رفاه اجتماعی کل یا بخشی از جمعیت یکسان در نظر گرفته می شود" (حکمرمایی و مدیریت عمومی، ۱۳۹۲). در مجموع می توان این دیدگاه ها را در قالب جدول زیر بیان نمود:

جدول (۲): دیدگاه منتقدین و موافقین

موافقین	منتقدین
فرایند رقابت	پیچیدگی
افزایش شفافیت	هزینه بالای مبادلات
طراحی خوب در زمینه تخصیص ریسک	هزینه های بالاتر استقراض در مقایسه با تأمین مالی عمومی
ملاحظات در زمینه ترازنامه	کمبود مهارت در زمینه امور اجرایی
کارایی و نوآوری بخش خصوصی	ساختاردهی ریسک ها
تسهیم ریسک تجاری	آگاهی های عمومی و عکس العمل های سیاسی

مأخذ: (موسوی، سیدمحسن، ۱۳۸۹)

در یک تقسیم بندی کلی می توان مدل های مشارکت عمومی خصوصی را در سه دسته تقسیم بندی کرد. در ادامه این تقسیم بندی و برخی از مدل هایی که در ذیل هر دسته می گنجد، عنوان شده است.

۱- بخش خصوصی طراحی، ساخت، توسعه، بهره برداری و مدیریت یک دارایی و خدمت بخش عمومی را برعهده گرفته، تعهد بازگشت دارایی به مدیرتی محلی وجود ندارد.

- ساخت- مالکیت- راه اندازی (BOO)

- ساخت- توسعه- راه اندازی (BDO)

- طراحی- ساخت- اداره- تأمین مالی (DCMF)

۲. بخش خصوصی طراحی، ساخت و بهره برداری یک دارایی یا خدمت عمومی را در یک دوره زمانی برعهده دارد و سپس به بخش عمومی بازگردانده می شود.

- ساخت- راه اندازی- انتقال (BOT)

- ساخت- مالکیت- راه اندازی- انتقال (BOOT)

- ساخت - اجاره- راه اندازی- انتقال (BROT)

- ساخت- تأمین مالی- راه اندازی- انتقال (BLOT)

- ساخت- راه اندازی- انتقال (BOT)

۳- بخش خصوصی یک دارایی را از بخش عمومی خریداری یا اجاره کرده، سپس آن را توسعه داده یا بازسازی نموده و مورد بهره برداری قرار می دهد. در این روش نیز تعهدی برای بازگرداندن مالکیت به بخش عمومی وجود ندارد.

- خرید- ساخت- راه اندازی (BBO)

- اجاره- توسعه- راه اندازی (LDO)

نکته حائز اهمیت اینکه میان درجه مشارکت بخش خصوصی و درجه ریسک پذیری بخش خصوصی رابطه برقرار است. بر اساس می توان گفت که عموماً بخش خصوصی تمایل به سرمایه گذاری با استفاده از مدل (DB Design-Buil) را دارد زیرا کمترین ریسک را در سرمایه گذاری به دنبال خواهد داشت. حال آنکه مدل مورد نظر و مطلوب بخش عمومی مشارکت با استفاده از مدل های Concession و BOO (Buil-Own-Operate) است؛ زیرا در این صورت از میزان مسئولیتی که به صورت مستقیم

Second International Conference on Management and Development Culture

متوجه بخش عمومی است و به تبع آن میزان پاسخگویی در مقابل استفاده کنندگان از کالاها و خدمات عمومی کاسته خواهد شد در اصل می توان متناسب با اهداف پروژه های متفاوت (کوچک یا بزرگ مقیاس) هر یک از مدل های PPP را مورد استفاده قرار داد. البته همه این پروژه ها الزاماً موفق نخواهند بود. شاید بسیاری از شکست های روش های PPP را می توان ناشی از ضعف در آماده سازی قراردادهای، تخصیص ریسک ناقص، عدم وجود روش های مناقصه رقابتی و شفاف، و سیستم های نظارت قرارداد و اجرای ضعیف دانست. به عنوان مثال دلیل شکست اخیر PPP در Metronet پروژه انگلستان که به منظور بهره برداری ۹ خط از ۱۲ خط زیرزمینی لندن بسته شده بود، عمدتاً به دلیل ساختار قرارداد ضعیف در هزینه های عملیاتی بود که به واسطه این ساختار ضعیف هزینه های به اندازه کافی پیش بینی نشده بودند.

جدول (۳): نقش هریک از بخش های عمومی و خصوصی در برخی از مدل های PPP در فرآیند مدیریت و برنامه ریزی

DB	O&M	DBFO	BOO	روش فوآیند ها
عمومی	عمومی	عمومی	عمومی	برنامه ریزی
عمومی	عمومی	عمومی - خصوصی	عمومی - خصوصی	تحلیل
خصوصی	خصوصی	خصوصی	خصوصی	طراحی
عمومی	خصوصی	عمومی - خصوصی	خصوصی	توسعه
عمومی	خصوصی	خصوصی	خصوصی	ارزیابی اولیه
خصوصی	عمومی	خصوصی	خصوصی	اجرا
خصوصی	عمومی	خصوصی	خصوصی	نگهداری

مأخذ: (موسوی، سیدمحسن، ۱۳۸۹)

جدول (۴): بررسی نقاط مثبت و منفی برخی از مدل های PPP از طریق SWOT:

DB	DBFO	BOO	روش
خدمات متمرکز تحت کنترل بخش عمومی کسب و کار با ثبات	مسئولیت مشخص	قدرت و سرعت در احداث زیرساختهای پروژه بطور صحیح	نقاط قوت
ابزارهای مدیریتی	انحصار تکنولوژی خاص		نقاط ضعف
تجمیع شرکتهای خصوصی	صرفه جویی در هزینه برای دولت	تجارت حاصل از آن فرآیند شکل گیری و بکارگیری مهندسی مجدد انتقال و جایگزینی مسئولیت امنیت داده ها	فرصت ها
انتقال مسئولیت	ریسک های سرمایه گذاری برای بخش خصوصی	مالکیت کامل بخش خصوصی در پروژه	تهدیدها

مأخذ: (موسوی، سیدمحسن، ۱۳۸۹)

۴-۵- مروری بر تجربیات جهانی

با توجه به نیازمندی پروژه های شهری به منابع مالی و تخصصی کافی چنین به نظر می رسد که بدون استفاده از توان سرمایه گذاری و مهارت بخش خصوصی امکان تحقق برنامه ها بسیار اندک و ناچیز است. بنابراین با استفاده از تجارب موفق سایر کشورها می توان گام های مؤثری تری در این زمینه برداشت.

هند: فقدان زیرساخت ها در هند و اثرات آن در جلوگیری از رشد پایدار و سیاست های کاهش فقر، ایجاد زیرساخت ها را به اولویت اول در برنامه توسعه هند تبدیل کرده است؛ اما یک شکاف عمیق بین سرمایه گذاری جاری در زیرساخت ها و آنچه که لازم است وجود دارد. در برنامه ۵ ساله دهم هند، میزان سرمایه گذاری لازم برای ایجاد زیرساخت ها حدود ۲۵۰ میلیارد دلار

Second International Conference on Management and Development Culture

است، بر اساس گزارش بانک جهانی در پایان دهه ۱۹۹۰ سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها کمتر از ۴ درصد تولید ناخالص داخلی در سال بوده که می‌بایست این رقم در برنامه یازدهم هند به ۷ الی ۸ درصد ارتقاء یابد و این امر به سرمایه‌گذاری بسیار جدی بخش خصوصی نیاز دارد. این رقم باید در سال ۲۰۱۰ به حدود ۱۰۰ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری سالیانه برسد که آن بسیار بیشتر از منابع بودجه‌ای دولت هند است، این موضوع موجب توجه فزاینده دولت ملی و محلی به ایجاد زمینه و جذب مشارکت بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری زیرساخت‌ها گردید. بررسی که از سوی بانک جهانی در سال ۲۰۰۵ انجام گرفته نشان می‌دهد که ۸۵ پروژه با روش مشارکت بخش خصوصی و عمومی در ۱۳ استان و با ارزش تقریبی حدود ۸۰ میلیارد دلار در حال انجام است، که این پروژه‌ها شامل جاده‌ها، معابر، فرودگاه‌ها، پایانه‌های حمل و نقل، پل‌ها، ... می‌باشد که البته مشکلات و مسائلی موجب کند شدن بعضی از این پروژه‌ها گردیده است. شاید بتوان یکی از مهم‌ترین دلایل را عدم مهارت کافی کارکنان دولت مرکزی و محلی در مدیریت ساختار یک مشارکت عمومی خصوصی دانست. از این رو ایجاد ظرفیت‌های لازم در مدیریت محلی و دولتی ضروری و کلیدی به شمار می‌رود (موسوی، نوریان، ۱۳۸۸).

چین: برای برگزاری بیست و نهمین دوره المپیک، مدیریت محلی شهر پکن تصمیم به ساخت استادیوم ورزشی ملی پکن گرفت، قرار شد که این استادیوم به عنوان یک ساختمان برجسته و بر اساس استانداردهای بین‌المللی در داخل پارک المپیک پکن طراحی و اجرا گردد، این پروژه در قالب مشارکت بخش خصوصی و عمومی یا به صورت دقیق‌تر با روش ساخت-راه‌اندازی-انتقال BOT به اجرا درآمد. ۵۸ درصد از سرمایه‌گذاری پروژه از سوی دولت محلی (بخش عمومی) و ۴۲ درصد از سوی بخش خصوصی تأمین مالی گردید؛ بخش عمومی و خصوصی، شرکت پروژه را به منظور پاسخگویی و تأمین مالی، ساخت، بهره‌برداری، نگهداری و انتقال پروژه برای یک دوره ۳۰ ساله تشکیل دادند. این پروژه با رویکرد توسعه پایدار و به منظور انجام یک مدل با حفظ طبیعت و محیط، پنجره‌ای به سوی تکنولوژی‌های برتر و ایجاد یک شهر جدید و موفق و متمم از پکن تعریف شد. البته به دلیل عدم وجود قانون مشارکت بخش عمومی و خصوصی در پروژه‌ها بر اساس مدل BOT در چین، سیاستگذاری‌هایی از سوی دولت مرکزی و دولت محلی به منظور تشویق و زمینه‌سازی سرمایه‌گذار بخش خصوصی اعمال شد؛ به عنوان مثال: وزارت مالیه و مقامات محلی در ۲۳ ژانویه ۲۰۰۳ سیاست‌های عوارض و مالیات مربوط به بازی‌های المپیک را با تشویق‌های فراوان مالیاتی از جمله معافیت از مالیات برای تمامی تجهیزات وارداتی استادیوم و همچنین حذف مالیات بر ارزش افزوده بر فعالیت‌های استادیوم و غیره تدوین و تصویب نمودند. از سوی دیگر مدیریت محلی پکن اقدام به تدوین و تصویب ضوابط و مقرراتی به منظور واگذاری پروژه و زیرساخت‌های شهری نمود. دولت محلی حقوق شرکت پروژه را در زمینه سرمایه‌گذاری، تأمین مالی، طراحی، ساخت، بهره‌برداری و نگهداری و تعمیر استادیوم در توافق‌نامه فی مابین تدوین و تأیید نمود.

کل سرمایه‌گذاری این پروژه در حدود ۳۶۰ میلیون دلار بود که ۵۸ درصد آن از سوی دولت محلی تأمین گردید. علاوه بر آن دولت محلی موظف به تأمین زمین با حداقل قیمت، تأمین زیرساخت‌های ضروری (نظیر آب، برق، جاده و غیره)، پرداخت هزینه بهره‌برداری و استفاده در زمان بازی‌های المپیک بوده و در دوره بهره‌برداری، دولت محلی اجازه ایجاد استادیوم جدید و یا توسعه استادیوم‌های موجود را نخواهد داشت. در عوض شرکت پروژه پاسخگوی سرمایه‌گذاری و تأمین مالی، طراحی، ساخت، بهره‌برداری، نگهداری و تعمیر استادیوم می‌باشد. پس از پایان دوره بهره‌برداری شرکت پروژه موظف به انتقال استادیوم به دولت محلی بدون دریافت وجه است. البته مشکلات و ناهماهنگی‌هایی در زمان اجرای این پروژه رخ داد. طبیعتاً شرکت پروژه متمایل به ایجاد فضاهای مناسب به منظور کسب درآمد بیشتر بود اما دولت محلی خواستار اختصاص فضاهای بیشتری به پارکینگ و کاهش فضای تجاری پیرامون بود. همچنین در مورد اجرای سقف سیار و قابل جمع شدن اختلافات به وجود آمد که این موارد، منابع درآمدی شرکت پروژه را کاهش می‌داد. شاید بتوان علت وقوع این مشکلات را در عدم شفافیت فرآیندهای کاری در پروژه که از اهمیت ویژه‌ای در قراردادهای مشارکت عمومی و خصوص برخوردارند، دانست. البته عدم پیش‌بینی ریسک این پروژه به دلیل عدم وجود تجربیات موفق در این زمینه نیز از مسائلی بود که پیش روی شرکت پروژه قرار داشت.

۵-۵- عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بر اساس مطالعات تجربی

Second International Conference on Management and Development Culture

در مطالعه تجربی که در خصوص تحلیل موانع سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی و ارائه راهکارهایی برای جذب سرمایه‌گذاری در بعضی استان‌ها مثل سمنان نشان می‌دهد، از چهار عامل اساسی شامل عوامل قانونی و اداری، عوامل اقتصادی، عوامل مربوط به دولت و عوامل فرهنگی به عنوان عامل‌های بیرونی و عوامل منطقه‌ای به عنوان عامل درونی مؤثر که بر سرمایه‌گذاری مورد بررسی قرار گرفت. نشان داد که در بین عوامل پنج‌گانه به ترتیب عوامل اقتصادی، عوامل مربوط به دولت، عوامل قانونی و اداری، عوامل فرهنگی و عوامل منطقه‌ای بیشترین تأثیر را بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی داشته‌اند. از این رو در بین عوامل یاد شده عوامل اقتصادی با بیشترین تأثیر و عوامل منطقه‌ای کمترین اثر را از حیث اثرگذاری بر ورود بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های مولد داشته‌اند (جدول ۵).

جدول (۵): ماتریس مقایسات زوجی عوامل پنج‌گانه و ضریب اهمیت آنها

ضریب اهمیت	۵	۴	۳	۲	۱	ترجیحات عوامل کلی
۱	-۹	-۴۱	۰.۹	۱,۱۱	۱	۱
۲	۱,۴۱	-۴۱	-۴۵	۱	-۹	۲
۳	۱,۴۱	-۷۱	۱	۲,۲۱	۱,۱۱	۳
۴	۲,۶۳	۱	۱,۴۱	۲,۴۵	۲,۴۵	۴
۵	۱	-۳۸	-۷۱	-۷۱	۱,۱۱	۵

توضیح: ۱=عوامل قانونی و اداری ۲=عوامل فرهنگی ۳=عوامل مربوط به دولت ۴=عوامل اقتصادی ۵=عوامل منطقه‌ای

۶- راهکارهای جذب سرمایه در پروژه‌های شهری در ایران

بازار سرمایه در ایران متأسفانه بسیار ضعیف و محدود عمل می‌نماید. به استثنای بورس اوراق بهادار که در سالهای اخیر تا حدودی عملکرد قابل قبولی را ارائه نموده، سایر رکنهای اصلی بازار سرمایه به هیچ وجه در سطح اقتصاد بزرگ ایران جایگاهی ندارند. بانک‌های سرمایه‌گذاری (بانک صنعت و معدن، بانک توسعه صادرات، بانک مسکن) بیشتر شبیه بانک‌های تجاری عمل می‌نمایند تا در شکل و شمایل یک بانک سرمایه‌گذاری. بانک مسکن در حد ناچیز می‌باشد، نه سرمایه‌گذاری در تولید انبوه مسکن در سطح کلان. «خرید» بیشتر متمرکز به جلب پس‌اندازهای مردم و ارائه وام‌سازندگان و توسعه‌گران در ایران کمتر می‌تواند به این بانک یا سایر بانکها و شرکت‌های سرمایه‌گذاری اتکاء نمایند. شرکت‌های لیزینگ Leasing تحت نام "اجاره به شرط تملیک" بیشتر متوجه عملکرد "خرید" و خرید اتومبیل و مایحتاج مصرفی هستند. صندوق‌هایی که تحت عنوان "قرض الحسنه" تشکیل یافته‌اند و می‌توانستند به خوبی نقش انجمن‌های ساختمانی Building Societies را بازی نمایند و به جمع‌آوری وجوه خرد مردم و سرمایه‌گذاری‌های دشت ساختمانی بپردازند، عملاً تبدیل به بنگاههای خیریه شدند که در سطح وام‌های ازدواج و جهیزیه و کمک به مستمندان فعالیت دارند. در غیاب بازار سرمایه فعال، بایستی چاره‌اندیشی نمود و به دنبال راهکارهای جایگزین گشت. در این راستا و برای خروج از این بن‌بست، در سال‌های اخیر اقدامات متفرقه‌ای صورت گرفته که از بعضی جهات موفق و در برخی موارد با ناکامی روبرو گردیده است، در این بخش به تعدادی از آنها اشاره می‌گردد.

طرح سهامدار پروژه

این رویه توسط سازمان عمران و مسکن‌سازان شرق در شهر مشهد به اجرا گذاشته شده و ظاهراً با اقبال عمومی نیز مواجه گردیده است. در این رویه، پس از تعیین و تصویب پروژه در مراجع ذیصلاح، اقدام به تشکیل یک شرکت می‌گردد و عملیات اجرایی کلاً به عهده آن شرکت واگذار می‌شود.

Second International Conference on Management and Development Culture

۱-۶- مراحل اجراء برای تشکیل سهامدار پروژه به طور خلاصه به شرح زیر است:

۱. اخذ مصوبه از شورای اسلامی شهر
۲. عقد قرارداد با شهرداری به منظور تفویض اختیارات لازم
۳. مطالعات امکان‌سنجی و اقتصادی
۴. انتخاب مشاور طرح تفصیلی ویژه و تهیه طرح
۵. تصویب طرح در کمیسیون ماده ۵ با کاربری و تراکم مورد نیاز
۶. اخذ مصوبه شورای شهر در خصوص ۵۰٪ بخشودگی عوارض شهرداری
۷. پیگیری دریافت اعتبار از محل اوراق مشارکت و تسهیلات بانکی و ارزی
۸. برگزاری جلسات توجیهی با مالکین بافت فرسوده، کسبه، تجار و اعضای نظام مهندسی، شرکتهای تعاونی مسکن، انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران و کلیه عوامل مؤثر اطلاع‌رسانی برای تشکیل شرکت مخاطبین (اشخاص حقیقی و حقوقی که با آورده‌های نقدی و غیرنقدی در پروژه سهام می‌گردند).
۹. اطلاع‌رسانی برای تشکیل شرکت مخاطبین (اشخاص حقیقی و حقوقی که با آورده‌های نقدی و غیرنقدی در پروژه سهام می‌گردند).

۲-۶- منابع تأمین سرمایه پروژه

- آورده مؤسسين و شركاء اصلی
- ارزش زمین‌های تحصیل شده
- عوارض شهرداری
- فروش و عرضه سهام خرد
- تسهیلات بانکی و اوراق مشارکت
- پیش‌فروش واحدها و کمک‌های و مشوقهای دولت

۳-۶- شرایط و تعهدات

- سود حاصل از افزایش قیمت زمین و دارائی‌ها، تسهیلات ویژه بانکی و پیش‌فروش کلیه سهامداران پروژه می‌شود. ارزیابی قیمت روز سهام هر سه ماه یکبار توسط کارگزاری وزارت مسکن و شهرسازی و با مراحل زیر انجام می‌گیرد.
- تضمین و پرداخت حداقل سود بانکی به سهامداران
 - باز خرید سهام با ۹۰٪ ارزش اعلام شده در صورت خرید واحدها
 - تشکیل یک شرکت کارگزاری جهت خرید و فروش سهام یا استفاده از یک کارگزار رسمی بورس
 - امکان خرید سهام بصورت اقساط
 - پرداخت مبلغ رهن جهت اسکان موقت ساکنین

۴-۶- طرح مسکن سازان

این طرح توسط سازمان نوسازی شهر تهران به اجرا گذاشته شده است. در این طرح، سازمان نوسازی اقدام به پیش‌فروش واحدهای مسکونی در دست می‌نماید. جهت پیش‌فروش که «معوض» احداث خود در محدوده‌های بافت فرسوده و یا محدوده‌های در نظر گرفته شده جهت تأمین مسکن‌های ۵ متری صادر می‌گردد. علاقمندان می‌توانند یک یا چند «مدول» اصطلاحاً پیش‌فروش متری به آن اطلاق گردیده، دفترچه‌های مالکیت برای دفترچه مالکیت براساس بودجه خود خریداری نمایند. پس از اعلام این طرح توسط سازمان نوسازی شهر تهران، اشکالاتی از طرف برخی ارگانها گرفته شد که اکنون برطرف شده است.

Second International Conference on Management and Development Culture

مجوزهای قانون ظاهراً اخذ گردیده و مسئله سود ۲۴ درصدی در قالب تخفیف ۲۴ درصدی سالیانه منظور و مقرر گردیده که قراردادهای لازم در قالب "مشارکت مدنی" تنظیم یابد. مرحله اول طرح فروش متری برای ۱۳۰۰ واحد در نظر گرفته شده که موفق به جذب نزدیک به ۱۰۰ میلیارد تومان سرمایه‌های خرد مردمی شده است (دنیای اقتصاد مورخ ۸۷/۰۹/۰۵). سازمان نوسازی شهر تهران پیش‌بینی می‌نماید که حدود ۲۰ درصد از اعتبارات سالیانه خود را بتواند از این طریق بدست آورد (بالغ بر ۴۰۰ میلیارد تومان).

۷- جمع بندی و نتیجه گیری

بررسی‌ها نشان می‌دهد که سودآوری فعالیت‌های اقتصادی، حفظ مالکیت و ثبات سیاست‌های کلان اقتصادی از مؤلفه‌های اصلی ورود سرمایه‌گذار به بخش‌های تولیدی می‌باشد. مطالعات صورت گرفته عوامل قانونی و اداری، عوامل اقتصادی، عوامل مربوط به دولت، عوامل فرهنگی و عوامل منطقه‌ای را پنج عامل اثرگذار بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را در پروژه‌های شهری می‌دانند. بررسی‌های انجام شده حاکی از آنست که اساساً سرمایه‌گذاری در یک منطقه یا شهر همبستگی بسیار بالایی با سیاست‌های کلی اعمال شده در سطح کشور دارد که البته این امر ناشی از مدیریت صحیح و بهینه منابع در سطح منطقه و شهر می‌باشد. مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که وجود قوانین و مقررات مزاحم سرمایه‌گذاری، رشد حباب گونه بخش خدمات، فقدان نقشه جامع سرمایه‌گذاری و همچنین نرخ تورم بالا، نوسانات ارزی و ناکارآمدی بازار سرمایه در تأمین مالی پروژه‌های سرمایه‌گذاری از موانع عمده حضور بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری می‌باشند. حمایت از سرمایه‌گذاران موجود، جهت دهی و هدافمند کردن جریان سرمایه در استان از طریق تدوین نقشه جامع سرمایه‌گذاری، اصلاح نظام پولی، مالی و گمرکی، بخشی از راهکارهای جذب سرمایه بر اساس بررسی‌ها و نظرات صاحب‌نظران اقتصادی بوده است.

بر اساس آنچه گفته شد چنانچه شیوه‌ای مناسب برای جلب مشارکت بخش خصوصی فراهم گردد علاوه بر تأمین مالی پروژه‌های شهری و افزایش تحقق‌پذیری آنها می‌توان منبع درآمدی پایدار برای مدیریت محلی تعریف نمود. از طرفی می‌توان دوره ساخت را مدیریت نمود و مدت زمان این دوره را کاهش داد که نتیجه آن نیز سودآوری بیشتر است. از طرفی با تحقق هر چه بیشتر این طرح‌ها می‌توان بهبود کیفیت محیط زندگی شهری و سطح دسترسی به خدمات شهری را افزایش داد و این به مفهوم خلق ارزش واقعی است. اما ذکر این نکته ضروری است که عوامل مؤثری در موفقیت و ناکامی مشارکت عمومی - خصوصی نقش دارند. شاید مهم‌ترین آنها خصیصه منحصر بفرد پروژه‌های شهری است. لازم به ذکر است که ایجاد فرآیند و ضوابط شفاف، تدقیق اجزا و عناصر کلیدی و وجود اطلاعات روشن در مورد پروژه‌های شهری همچنین چارچوب‌های قانونی و سیاسی که این نوع ارتباط مالی را بپذیرد و به طور روشن و کاربردی تدقیق نماید و در برابر این مشارکت پاسخگو باشد نیز از جمله نکات قابل توجه است. در صورت عدم وجود ساختارهای ارتباطی شفاف و دقیق و عدم پیش‌بینی چهارچوب‌های مورد نیاز و تحلیل و آنالیز ریسک‌های مختلف سیاسی، اجتماعی و تکنیکی پروژه‌ها از موفقیت‌چندانی برخوردار نخواهند بود.

البته نباید فراموش کنیم که شهروندان و موافقت و مشارکت آنها در یک همکاری مشترک بخش عمومی - خصوصی (به ویژه اگر بخش خصوصی از کشوری خارجی باشد) بسیار نقش پررنگ و مهمی دارند. فقدان یک توافق اجتماعی منجر خواهد شد که ریسک انجام پروژه برای بخش خصوصی افزایش یافته و احتمال موفقیت را کاهش می‌دهد. بر این اساس مدیریت محلی می‌بایست نقش خود را در ایجاد توافق و فهم عمومی برای انجام پروژه‌های مذکور (از طریق مشارکت آنان در تهیه برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری و تشویق ایشان به حضور فعال) به درستی ایفا نماید. روشن است که "تأمین منابع مالی" نیازمند ایجاد "انگیزه‌های سرمایه‌گذاری" است. از دیگر سو، ایجاد انگیزه‌های سرمایه‌گذاری نیازمند طراحی و اجرای "قواعد و قوانین سرمایه‌گذاری" برای "امنیت و حمایت از سرمایه" است. که آن نیز نیازمند "توسعه اجتماعی" و "تحقق مشارکت" می‌باشد، بنابراین حرف اصلی "مشارکت و تحقق آن در سطح کلیه عوامل سودبر و دست‌اندرکار و آحاد وابسته به کار بهسازی و نوسازی شهری" است. "تحقق مشارکت و تولید انرژی گروهی" مستلزم "متقاعد شدن" است. از آنجائیکه متقاعد شدن نیازمند "گفتگو و انعطاف‌پذیری" است. پس باید زمینه "گفتگو و نرمش‌پذیری" را فراهم نمود.

Second International Conference on Management and Development Culture

منابع:

۱. آئینی، محمد؛ "تأمین مالی صنعت بهسازی و نوسازی شهری"؛ همایش مالی شهرداری ها، ۱۳۸۶.
۲. اصالت، محمدحسن؛ احمدزاده، صادق؛ ۱۳۸۹ "ضرورت ورود سرمایه گذاران بخش خصوصی (داخلی - خارجی) در بهسازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: سرمایه گذاری در بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر رضوی)".
۳. بووارد، تونی؛ لوفلر، الکه؛ م: رحیمیان، اشرف؛ حکمروایی و مدیریت عمومی؛ ۱۳۹۲.
۴. جعفرزاده نجار، م. جنتی، م. "شیوه های موفق تأمین مالی از محل منابع داخلی در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده"؛ دومین کنفرانس بین‌المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف، چاپ اول؛ ۱۳۸۸.
۵. حکیم، مدیا؛ روشنعلی، فاطمه؛ "بررسی تجارب موفق بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده در جهان"؛ اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری مشهد مقدس، ۲۰ و ۲۱ آذرماه ۱۳.
۶. سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده ناکارآمد شهری
۷. شماعی، علی و پوراحمد، ک، ۱۳۸۵، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
۸. مؤیدفر، رزیتا؛ صامتی، مجید؛ علومی، سارا؛ "اولویت بندی روش های تأمین مالی در بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر ۶۹- اصفهان)"، مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال پنجم، شماره هفدهم، تابستان ۱۳۹۲، ص ۸۴.
۹. دادرس مقدم، ا و همکاران؛ "اثرات توسعه بازارهای مالی بر روند سرمایه گذاری و رشد بخش صنعت"، اولین کنفرانس بین‌المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران، مرکز مطالعات و تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف، چاپ اول، ۱۳۸۷.
۱۰. موسوی، سید محسن؛ احمدی، موسی؛ فرهادی، روحاله؛ "آسیب شناسی تأمین مالی به روش مشارکت عمومی - خصوصی در پروژه های شهری"؛ سومین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها، مهرماه ۱۳۸۸.
۱۱. نوریان، فرشاد؛ آریانا، اندیشه؛ "تحلیل چگونگی حمایت از قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان)"؛ نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، دوره ۱۷، شماره ۲، تابستان ۱۳۹۱.