

روش‌های تأمین منابع مالی نوسازی بافت‌های فرسوده در ایران

مهرنوش حسن‌زاده

دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، دانشکده هنر و معماری، کارشناسی ارشد طراحی شهری
m.hassanzadeh@srbiau.ac.ir

چکیده

در پروژه‌های کلان، چه دولتی و چه خصوصی، اولین سؤالی که از منظر اقتصادی مطرح می‌شود، این است که تأمین مالی این پروژه‌ها چگونه انجام خواهد شد؟ از آنجا که اجرای پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده موتور محرکه فعالیت‌های اقتصادی خوانده می‌شود، تأمین مالی این پروژه‌ها از مهم‌ترین عوامل اجرایی کردن آن‌ها به شمار می‌رود. باتوجه به تنوع و گستردگی روش‌ها و منابع تأمین مالی، انتخاب بهترین گزینه اغلب کار دشواری است و تصمیم‌گیری در مورد آن نیاز به درنظر گرفتن عناصر متعددی از جمله ذی‌نفعان، شرایط فرهنگی و شرایط اجتماعی دارد.

در این مقاله یکی از این عناصر مهم تصمیم‌گیری یعنی تأثیر عامل محصول نهایی در تعیین نوع روش تأمین مالی بررسی شده است. فرضیه این پژوهش عبارت است از "تأمین منابع مالی نوسازی بافت‌های فرسوده ارتباط تنگاتنگی با نوع محصول مورد انتظار از فرایند نوسازی دارد." بنابراین لازم است درکی صحیح از محصول مورد انتظار و شرایط خاص آن صورت پذیرد. باتوجه به نقاط قوت و ضعف هر یک از روش‌های تأمین مالی، لازم است معیارهای مؤثر در انتخاب از میان آن‌ها مشخص شود. در این تحقیق از ۶ نمونه موردی نوسازی در ایران، به عنوان گزینه‌های مختلف از روش‌های تأمین مالی استفاده شده است. برای انجام سنجش میان گزینه‌ها روش انتخاب سلسله مراتبی AHP و نرم‌افزار Expert Choice به کار رفته است. نتایج به‌دست‌آمده در این پژوهش بیان‌گر این موضوع است که در انواع پروژه‌های کامل و زیرساختی نیاز به‌مداخله مستقیم دولت امری انکارناپذیر و در پروژه‌های هماهنگ و قطعه-قطعه تشویق بخش خصوصی، شرکتی و جلب مشارکت شهروندان جهت سرمایه‌گذاری بهترین روش تأمین مالی نوسازی بافت‌های فرسوده می‌باشد. در نهایت انواع روش‌های تأمین مالی بر مبنای طبقه‌بندی محصولات طراحی شهری لنگ دسته‌بندی شده است.

واژگان کلیدی: تأمین منابع مالی، بافت فرسوده، محصولات طراحی شهری، تحلیل سلسله‌مراتبی

مقدمه

انسان‌ها برای انجام فعالیت در فضاهای شهری نیاز به بستری دارند که تسهیل‌کننده و حمایت‌کننده آن باشد؛ تعارض بین انسان و محیط هم از شکاف بین همین دو ناشی می‌شود. بستری که پاسخگوی نیازهای ساکنین آن نباشد، هرروز آثار حیات بیشتر از آن محو می‌گردد؛ بافت فرسوده یکی از این بسترهاست. تعاریف متعددی برای بافت فرسوده ارائه گردیده و هرکدام شاخص‌هایی را برای کمی‌سازی آن بیان می‌کنند. اما با پذیرش بافت به عنوان یک موجودیت کالبدی به هم پیوسته و فرسودگی به عنوان یک مقوله کیفی که متغیرهای بسیاری در ایجاد و شدت آن مؤثراند؛ می‌توان به طور عام بافت فرسوده شهری را کل و یا بخشی از شهر دانست که هم به لحاظ کارکردی و هم ساختاری دچار اختلال شده است (کمان‌رودی، ۱۳۸۶). ضرورت مداخله در بافت‌های فرسوده به منظور ارتقاء کیفیت زندگی در آن‌ها امری قطعی است، اما از آن‌جا که بافت‌های فرسوده به دلیل ویژگی‌های مبتلا به، عملاً عاری از فعالیت‌های اقتصادی است و در عین حال پذیرای طبقات ضعیف اقتصادی نیز می‌باشد، اساسی‌ترین معضلات مداخله در بافت‌های فرسوده را مسائل اقتصادی تشکیل می‌دهد (عندلیب، ۱۳۸۸). حال با توجه به وجود بیش از ۶۰ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور و نیاز به اعتبار هزاران میلیارد ریال جهت نوسازی آن‌ها، در شرایطی که، تنها ۲ درصد از بودجه سالانه کشور در حال حاضر در قالب اعتبار برای این مناطق اختصاص می‌یابد^۱، ضرورت‌های اقتصادی نوسازی بافت‌های فرسوده و در پی آن توجیه و تأمین مالی پروژه‌های نوسازی اهمیت فراوانی می‌یابند. در این راستا نخستین سئوالی که از منظر اقتصادی مطرح می‌شود آن است که تأمین منابع مالی این پروژه‌ها چگونه انجام خواهد شد؟ و مهم‌تر از آن کدام روش تأمین مالی کاراتر عمل خواهد نمود؟ در چنین موقعیتی ابتدا باید بتوان درک صحیحی از نوع محصول نوسازی موردنظر داشت؛ به عبارتی فرض بر آن است که نوع رویکرد و محصول مورد انتظار از فرایند نوسازی، تأثیر به سزایی در تعیین روش تأمین مالی آن خواهد داشت.

حقیقت آن است که رویکردهای متنوعی در امر مرمت شهری در ایران حاکم است، اما تفاوتی که نوسازی را از سایر رویکردهایی چون پاکسازی، بهسازی، بازسازی، حفاظت و تعمیر جدا می‌سازد؛ آن است که آن را به عنوان فرایندی که همواره در طبیعت در حال رخداد است می‌بیند و از آن‌جا که با تمام مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی پیوندی معنادار می‌یابد، در حفظ ارزش‌های مادی و معنوی ساکنان گام برمی‌دارد و هرگز در پی تخریب فرهنگ شهروندان نیست. پیش از ادامه بحث ذکر دو نکته را در این‌جا ضروری می‌دانم؛ اول آن‌که فرسودگی امری یکباره نبوده و محصول یک فرایند است، بنابراین نوسازی آن نیز باید در یک فرایند محقق گردد. دوم، بافت فرسوده به عنوان بخشی از سیستم بزرگ‌تر به نام شهر است و نمی‌توان آن را جدای از سایر قسمت‌های شهر دید؛ این خود لزوم یک دیدگاه کل نگر^۱ را اثبات می‌کند. با این پیش‌فرض و با هدف ارتقا کیفیت در بافت‌های فرسوده، در این نوشتار سعی بر آن است تا با نگاه اجمالی به مشکلات و پتانسیل‌های اقتصادی حاکم بر آن‌ها به معرفی روش‌های تأمین منابع مالی در نوسازی بافت‌های فرسوده، نحوه انتخاب نوع تأمین مالی براساس روش سلسله مراتبی (AHP)^۲ و در نهایت دسته‌بندی بهترین نوع تأمین مالی باتوجه به نوع محصول مورد انتظار پرداخته شود.

مداخله در بافت فرسوده، ضرورت‌ها و بازتاب‌های اقتصادی

همان‌گونه که در قسمت مقدمه نیز مطرح شد، بافت‌های فرسوده دچار کاهش کارایی نسبت به سایر بافت‌های پیرامونی است و با مسائل گسترده‌ای از جمله مشکلات اقتصادی مواجه هستند، مشکلاتی که نه تنها زندگی را برای ساکنان آن دشوار ساخته است، بلکه خود روند فرسودگی را تسریع می‌بخشد. برخی از معضلات اقتصادی در بافت‌های فرسوده در جدول ذیل بیان شده است:

1 Holistic

2 Analytic Hierarchy Process

جدول ۱- بررسی مشکلات اقتصادی در بافت‌های فرسوده شهری

مشکلات اقتصادی بافت‌های فرسوده	علت بروز مشکل و پیامدهای آن
ارزش اقتصادی ضعیف زمین و مسکن	به دلیل فرسودگی کالبدی ساختمان‌ها، زمین تنها دارایی مالکان است که خود به دلیل واقع شدن در بافت فرسوده ارزش زیادی ندارد و در نتیجه نرخ تخریب و نوسازی را کاهش می‌دهد.
افزایش هزینه‌های تعمیر و نگهداری ساختمان	در بسیاری از موارد به دلیل مسائل ناشی از نوع سازه و طرح معماری، حفظ و نگهداری از بنا نه تنها مقرون به صرفه نیست، بلکه خارج از توان مالک است و در صورت عدم استفاده مجبور به ترک ساختمان‌ها می‌شوند که این خود مشکلات بیشتری را به بار می‌آورد.
عدم تمایل بخش خصوصی جهت سرمایه‌گذاری	مطابق با تئوری کالاهای عمومی، سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده از یک سو با سود کم و بازگشت سرمایه طولانی‌مدت همراه است و از سوی دیگر نوسازی این بافت‌ها، حجم عظیم سرمایه‌گذاری را می‌طلبد. بنابراین بخش خصوصی به صورت عمده از سرمایه‌گذاری در این مناطق امتناع می‌ورزد.
سکونت اقشار کم‌درآمد	به دلیل مهاجرت ساکنین با وضعیت اقتصادی مناسب‌تر به سایر بخش‌های شهر، اقشار کم-درآمد جایگزین می‌گردند که این امر تمرکز فقر را به همراه دارد.
رکود فعالیت بنگاه‌های اقتصادی	فعالیت بنگاه‌های اقتصادی به دلیل فقر ساکنین راکد و حتی تعطیل می‌شود و در پی آن شاهد بیکاری و فقر شدیدتر هستیم.

منبع: نگارنده

عوامل فوق و سایر عوامل اجتماعی، سیاسی، مدیریتی، محیطی و کالبدی زمینه‌های فرسودگی و تکمیل روند آن را منجر می‌گردند؛ اما حقیقت مسلم آن است که، از نقطه نظر اقتصادی بافت‌های شهری از هر نوع و جنسی که باشند، سرمایه-های ملی‌اند. بافت‌های فرسوده شهری فرصت‌های بزرگی را جهت رفع کمبودهای مسکن و تعادل در نظام مسکن به وجود می‌آورند. سیاستی که در بسیاری از کشورهای اروپایی و آسیایی تحت عنوان "دوباره تنظیم زمین"^۱ مورد استفاده قرار می‌گیرد مؤید این امر است^۱ (عباسی، ۱۳۸۵). از سوی دیگر این بافت‌ها حجم عظیمی از ارزش‌های مدنی و اجتماعی را در خود دارند که با تقویت و بازآفرینی آن‌ها به معنای تمام کلمه تحت عنوان مفاهیم سرمایه با مقوله اقتصاد پیوند می‌خورند. درواقع بهتر است با استفاده از ابزارهای شناخت و تحلیل اقتصادی، به نحوه کمی‌کردن ارزش‌های فرهنگی و فرهنگی کردن ارزش‌های اقتصادی اندیشید. به دیگر سخن، هدف فرآیند برنامه‌ریزی باید تهیه طرح‌هایی برای دستیابی به ارزش افزوده اجتماعی (افزایش ارزش اجتماعی نواحی قدیمی و مراکز شهری) برای ارتقاء منافع اقتصادی مشترک کلیه شهروندان یک شهر و نه فقط تک مالکان باشد (محمدزاده، ۱۳۸۳). بنابراین بافت فرسوده در عین آن که به عنوان یک معضل در سطح مدیریت شهری مطرح است و خسارات جبران‌ناپذیری به بار می‌آورد؛ اما با نوسازی اصول‌مند، می‌توان از بافت فرسوده در کمک به سایر بخش‌های اقتصادی نیز استفاده نمود.

همان‌گونه که پیش‌تر هم به آن اشاره شد؛ هنگام اجرایی کردن طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی، مهم‌ترین مسئله‌ای که با آن مواجه می‌شویم تأمین مالی آن است. حجم عظیم منابع مالی و اعتباری مورد نیاز، لزوم وجود یک ساختار پولی-مالی که براساس مکانیزم‌های جذب سرمایه‌گذاری است به خوبی روشن می‌سازد، روش‌هایی که حمایت و نظارت جدی دولت و مشارکت بخش خصوصی را می‌طلبد. در ادامه به انواع روش‌های تأمین مالی و معرفی هریک پرداخته می‌شود.

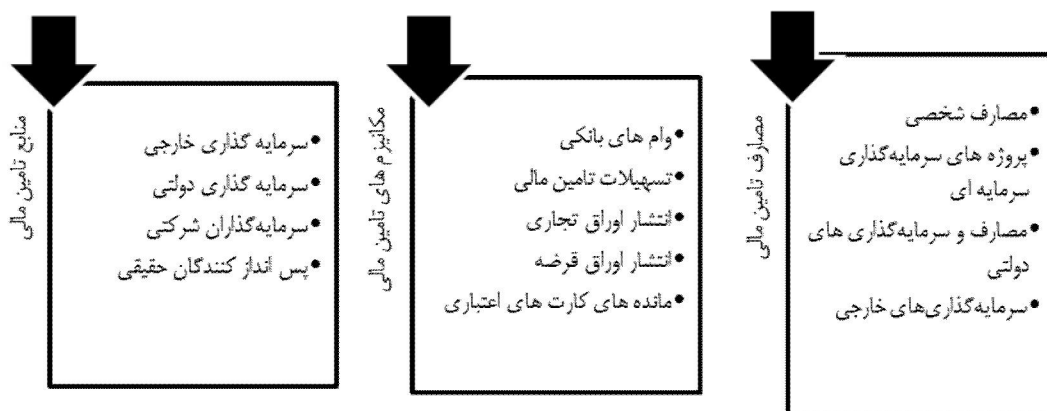
تأمین منابع مالی و انواع روش‌های آن

از جمله عوامل مهم و کلیدی در رشد اقتصادی کشورها و به ویژه کشورهای در حال توسعه، تجهیز منابع مالی به منظور تأمین نیازهای فعالیت‌های اقتصادی مؤثر است و در این ارتباط کشورهای جهان سعی بر آن دارند تا ضمن بسط و توسعه نظام مالی توانمند و پویا و ایجاد تغییرات متنوع متناسب با زمان و نیاز، در راستای افزایش رشد اقتصادی و رفاه عمومی گام بردارند. تأمین مالی اصطلاحاً به فرایند تمرکز منابع مالی یا سرمایه به صورت میان‌مدت و بلندمدت اطلاق می‌گردد (درگاهی، ۱۳۸۵).

منظور از منابع مالی، منابعی است که با استفاده از ابزارهای تأمین مالی چه به صورت مستقیم (نقدی) و چه به صورت غیرمستقیم، حاصل می‌آید. و هدف نظام مالی در حقیقت ایجاد رابطه منطقی بین دارندگان وجوه (سرمایه‌گذاران) و کسانی که نیاز به تأمین مالی دارند، (سرمایه‌پذیر) می‌باشد. این روش‌ها در نهایت تبدیل به سرمایه می‌گردند و از آن‌جا که در فرایند اجرای طرح نوسازی بافت‌های فرسوده مهم‌ترین عامل محسوب می‌گردند، الزامات و ملاحظات را ایجاد می‌کند که باتوجه به نوع رویه و محصول مورد نظر متفاوت است و از این جهت هیچ‌یک بر دیگری ارجحیت ندارد و تنها پس از شناخت کافی در مورد سایت و نیازهای ساکنین قابل برنامه‌ریزی و تخصیص خواهد بود. در انتها راجع به انواع محصولات طراحی شهری توضیحات بیشتری داده می‌شود.

انواع تأمین منابع مالی موجود در ایران، براساس مصارف، مکانیزم‌ها و نوع سرمایه‌گذاران، مطابق با جدول ذیل قابل دسته‌بندی است. در این مقاله باتوجه به نقاط قوت و ضعف هرکدام، به‌تعیین انواع روش‌های تأمین مالی در هر یک از محصولات طراحی شهری پرداخته می‌شود.

جدول ۲- انواع روش‌های تأمین مالی براساس منابع، مصارف و مکانیزم‌های تأمین مالی



منبع، شرکت تأمین سرمایه، ۱۳۸۷

سرمایه‌گذاری خارجی

سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی

امروزه سرمایه‌گذاری خارجی (FDI)^۱ یکی از بهترین روش‌های مطرح در زمینه تأمین مالی پروژه‌های سرمایه‌گذاری است. به‌کارگیری این نوع سرمایه‌گذاری به‌جز تأمین مالی، اهداف دیگری چون ارتقاء فن‌آوری، توسعه مهارت و مدیریت برای ارتقاء توان کیفی نیروی کار داخلی، توسعه بازارهای صادراتی و حرکت به سوی اقتصاد بازار است (درگاهی، ۱۳۸۵). در بحث نوسازی بافت‌های فرسوده شهری حفظ میراث جهانی و ملی و نیز توان‌مندسازی بافت‌های فرسوده در جهت حمایت از حقوق شهروندی از علل کارایی سرمایه‌گذاری خارجی است. نتایج تحقیقات حاکی از افزایش مثبت شاخص آزادی اقتصادی در ایران است.^{۱۱۱}

فاینانس

به طور کلی دو روش شامل فاینانس خودگردان و غیرخودگردان برای تأمین مالی پروژه‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد. در روش اول، طرح (شرکت دریافت‌کننده اعتبار) باید توانایی صدور کالا برای بازپرداخت اقساط تسهیلات به صورت ارز را داشته باشد. اما در روش فاینانس غیرخودگردان، سرمایه لازم برای اجرای پروژه اقتصادی مشخص، توسط مؤسسه اعتباری و یا بانک عامل خارجی تأمین می‌شود. 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 بین بانکی لندن (لایبور) می‌باشد.

ساخت، بهره‌برداری، واگذاری (BOT)^۲

یکی از مهم‌ترین روش‌هایی که اجرای پروژه‌های زیربنایی را با مشارکت بخش خصوصی به‌ویژه سرمایه‌گذاران خارجی میسر ساخته است، روش BOT می‌باشد. قرارداد BOT به قرار دادی 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 اعطاء می‌نماید. بانی پروژه مسئولیت مالی، طراحی، ساخت، تعمیر و نگهداری و بهره‌برداری از پروژه را در 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، واگذاری با انواع ریسک‌های حقوقی قانونی، تکمیل عملیات ساخت، بهره‌برداری، قانون‌گذاری، تأمین مالی و بازار و سود دهی مواجه است (رستمی، ۱۳۸۴).

سرمایه‌گذاری دولتی^۳

بیان ضرورت مداخله دولت در بافت فرسوده

به طور کلی تدوین و تنظیم اهداف مواجهه با مسئله بافت‌های کهن بر عهده دولت است و در این راستا دولت و بخش عمومی در سه بعد تصمیم‌گیری، مدیریت و سرمایه‌گذاری وارد عمل می‌شود؛ و با استفاده از مکانیزم‌های نظارتی مستقیم و یا غیرمستقیم سعی در ایجاد عدالت اجتماعی و منتفع شدن حداکثر مردم از حداکثر سود را دارند.

نحوه مداخله دولت در بافت فرسوده

دولت به دو صورت به سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت فرسوده می‌پردازد؛ اول آن‌که خود به صورت مستقیم وارد عمل می‌شود و مسئولیت تأمین سرمایه را برعهده می‌گیرد. دوم آن‌که با ایجاد تسهیلات، بخش خصوصی را به سرمایه‌گذاری تشویق

1 Foreign Direct Investment

2 Build-Operate-Transfer

3 Government Investment

می‌کند. در مورد نخست باید گفت با آن‌که دولت نمی‌تواند همه بار مسئولیت را به دوش بکشد -البته نباید این کار را بکند- اما در شرایطی که نوسازی بافت فرسوده نیاز به تزریق زیرساخت‌های شهری دارد؛ جز با تأمین مالی توسط دولت انجام پذیر نمی‌باشد، زیرا براساس تئوری کالاهای عمومی، منافعی که عموم را شامل شود، اغلب نیاز به تأمین مالی عظیمی دارد. بخش خصوصی از آن‌جا که بازدهی و صرفه اقتصادی در سرمایه‌گذاری ایجاد و تجهیز زیرساخت‌ها نمی‌بیند، مشارکت نمی‌کند. بنابراین دولت با حجم عظیم سرمایه‌گذاری در این نوع طرح‌ها به تأمین منافع حداکثر گروه ذی‌نفع می‌پردازد.

در مورد دوم دولت به واسطه بانک‌ها وام‌های بلندمدت و عملیاتی را در اختیار سرمایه‌گذاران شرکتی و یا حقیقی قرار می‌دهد و یا با تصویب قوانین مبنی بر بخشودگی‌ها و معافیت‌ها از مالیات به صورت غیرمستقیم تأمین منابع مالی را انجام می‌دهد. به عنوان مثال قانون اوراق بهادار که اولین بستر قانونی اجرای نظام تأمین مالی و طراحی ابزارهای تأمین مالی را تدارک دیده است. البته بزرگ‌ترین مشکل آن نرخ‌های مالیاتی بود که به این ابزارها تخصیص داده می‌شد و عملاً این ابزارها را از کارکرد اقتصادی‌شان خارج می‌کرد. اما دولت در آذرماه ۱۳۸۸ با تصویب قانونی تمام ابزارها را از تمام مالیات‌ها معاف کرد و این خود در توسعه نهادها و ابزارهای تأمین مالی نقش انکارناپذیری داشت. در مورد اوراق بهادار ذکر این نکته در این‌جا ضروری است که بخشی از اوراق بهادار توسط خود دولت و به واسطه بانک مرکزی بین مردم توزیع می‌شود که در هر صورت خود دولت مسئولیت آن را برعهده می‌گیرد. مثال واضح در این مورد تأمین مالی طرح نوسازی نواب است که اوراق مشارکت توسط دولت انتشار یافت، که البته پیامدهایی را نیز دربرداشت که از ذکر آن در این مقاله صرف‌نظر می‌کنیم.

مشارکت مردمی^۱

بیان ضرورت مشارکت مردمی در بافت فرسوده

هنگامی که بحث از نوسازی می‌شود عموماً نقش مردم و مشارکت آن‌ها نادیده انگاشته می‌شود، در صورتی که منتفعان نهایی فرایند نوسازی مردماند و بدون مشارکت آن‌ها فرایند نوسازی حلقه مفقوده‌ای دارد که درنتیجه ارتباط بین تصمیم‌گیران و استفاده‌کنندگان مخدوش می‌شود. «نوسازی فرایند خدماتی نیست، بلکه حرکتی زیربنایی است و با عملیات ساختمان‌سازی تفاوت دارد. زیرا همواره در بستر زمان جریان دارد و در آن واژه‌هایی چون "مردم، مشارکت، نوآوری، فرصت، اطمینان" محور اندیشه است» (عندلیب، ۱۳۸۸). بنابراین لازم است مردم در تمام مراحل تصمیم‌گیری، سرمایه‌گذاری، مدیریت و بهره‌برداری از فضا به طور مستقیم دخالت داشته باشند تا نسبت به فضایی که می‌خواهند سال‌ها در آن زندگی کنند، احساس تعلق و وابستگی نمایند، نسبت به آن احساس مسئولیت کنند و از بودن در آن لذت ببرند.

تأمین مالی و جایگاه مشارکت مردم

در حقیقت مردم به عنوان صاحبان زمین که مهم‌ترین سرمایه در شرایط کنونی اقتصاد ایران است؛ می‌توانند نقش مهمی در تأمین مالی نوسازی ایفا نمایند. درشرایطی که نوسازی از راهبرد تجمیع پلاک استفاده می‌کند، صاحبان زمین به عنوان نیمی از سرمایه ساخت مسکن مطرح‌اند، و نیاز به جلب اعتماد و مشارکت آن‌ها توسط مدیران امری قطعی است. در واقع در امر مدیریت، تصمیم‌گیری و سرمایه‌گذاری با حرکت به سمت اقدامات مرمتی و حفاظتی نقش مردم کمتر و برعکس در اقدامات بهسازی و نوسازی ضرورت مشارکت مردم پررنگ‌تر می‌شود.

شرکت‌های خصوصی و نیمه خصوصی

شرکت‌های تأمین سرمایه

با توجه به نیاز دولت برای تأمین حجم عظیم منابع مالی بافت‌های فرسوده کشور و به موجب اصل ۴۴ قانون اساسی و موضوع خصوصی‌سازی، دولت نه توان تأمین مالی آن و نه اجازه سرمایه‌گذاری کلان در پروژه‌های مختلف را دارد؛ از سوی دیگر وجود پتانسیل‌های اقتصادی و سرمایه‌های سرگردان ضرورت وجود سازوکارهایی که در آن بخش خصوصی بتواند ارتباط

¹ Public Participation

منطقی بین صاحبان سرمایه و کسانی که به این سرمایه‌ها احتیاج دارند را برقرار سازد، به خوبی روشن می‌دارد. ساز و کارهایی که در آن آزادسازی زمین با هزینه سرمایه‌گذار و توسط مجری انجام می‌پذیرد، و سرمایه‌گذار موظف می‌شود تا در مدت معینی به اجرای طرح بپردازد.

در واقع این شرکت‌ها به گروه‌هایی که نیاز به تأمین مالی دارند، در طراحی و صدور اوراق بهادار کمک می‌کنند و می‌توانند برای ناشرین اوراق بهادار متناسب با نیاز شرکت‌ها، ابزارها را طراحی و جهت انجام مراحل قانونی به مراکز مربوطه تقدیم نمایند. بزرگ‌ترین مشکل این ابزارها، مشکل مالیات آن‌ها به شمار می‌رفت که با تصویب قانونی با ۱۸ ماده با عنوان "توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید در راستای اصل ۴۴ قانون اساسی" تمام این ابزارهای تأمین مالی از تمام مالیات معاف گشتند.^{۱۷} لازم به ذکر است که در این نوع سرمایه‌گذاری، دو نکته اساسی در راستای جلب سرمایه‌گذاران: اطلاع رسانی و اجرای فضاهای عمومی است.

در حال حاضر ابزارها و نهادهایی که در این بخش می‌توان مطرح کرد به شرح زیر است:

- سهام
- اوراق مشارکت
- صندوق زمین و ساختمان

سهام

در مورد سهام و حق تقدم سهام باید گفت که شرکت‌هایی که قصد دارند تأسیس شوند یا افزایش سرمایه دهند، از این ابزار می‌توانند استفاده کنند، در سال ۱۳۸۸ تا پایان دی ماه مجموع مبالغ تأمین مالی شده با توجه به حجم افزایش سرمایه‌ها و تأسیس شرکت‌های سهامی عام، حدود ۲۶۰۰ میلیارد تومان بوده است.

اوراق مشارکت

به منظور مشارکت عموم مردم در اجرای طرح‌های عمرانی انتفاعی و یا سایر طرح‌های سود آور تولیدی ساختمانی و خدماتی توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی (سابق) و بورس اوراق بهادار، اوراق مشارکت طراحی گردید و در تاریخ ۲۰ شهریور ماه ۱۳۷۶ به تصویب مجلس درآمد. ابزار اوراق مشارکت به عنوان ابزاری شناخته شده برای شرکت‌های خصوصی نیز می‌تواند برای تأمین مالی طرح‌ها به کار آید.^۷ در واقع، اوراق مشارکت، اوراق بهادار بانام یا بی‌نام است که به قیمت اسمی مشخص برای مدت معین و برای تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز طرح‌های عمرانی-انتفاعی دولت یا برای تأمین منابع مالی مورد نیاز جهت ایجاد، تکمیل و توسعه طرح‌های سودآور تولیدی، ساختمانی و خدماتی در شرکت‌های غیردولتی منتشر می‌شود و به سرمایه‌گذارانی که قصد مشارکت در اجرای طرح‌های یاد شده را دارند، از طریق عرضه عمومی واگذار می‌گردد.

در این جا بهتر است به تفاوت اوراق مشارکت و سهام اشاره‌ای داشته باشیم. اوراق مشارکت اوراقی است که برای مالک آن حقوق مالی ایجاد می‌کند در حالی که سهام اوراقی است که برای مالک آن حقوق مالکیتی فراهم می‌سازد. به عبارت بهتر، با داشتن اوراق مشارکت صاحب اوراق هیچ حقوقی نسبت به مالکیت موضوع شراکت نخواهد داشت در حالی که سهام نسبت به شرکتی که سهامدار آن است، علاوه بر حقوق مالی، مالکیت نیز ایجاد می‌کند.

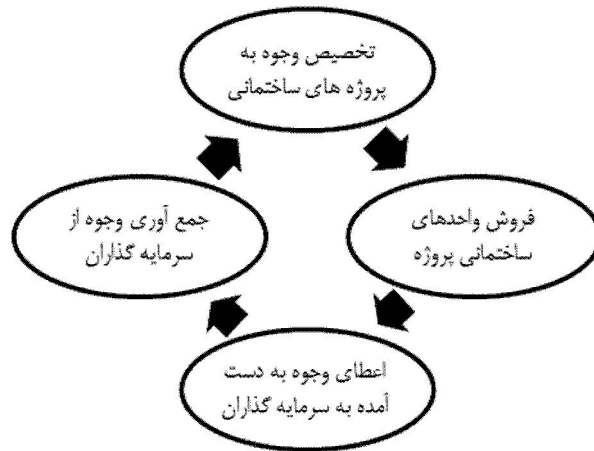
نتایج بررسی‌های انجام شده در خصوص ارزیابی شاخص‌های توسعه مالی در ایران نشان می‌دهد که هرگاه به استانداردهای مالی و اقتصادی توجه شده، بهبودی نسبی در توسعه مالی مشاهده می‌شود. افزایش سهم بانک‌های غیردولتی در صنعت بانکداری، افزایش سهم بخش خصوصی از اعتبارات بانک‌ها، کاهش تمرکز در بخش بانکی و افزایش نسبت تسهیلات اعطایی به سپرده‌های بخش غیر دولتی را از جمله عوامل بهبود نسبی توسعه مالی در کشور می‌توان ذکر کرد.

صندوق زمین و ساختمان

صندوق زمین و ساختمان از مصادیق نهادهای مالی موضوع بند ۲۱ ماده یک قانون بازار اوراق بهادار است که با دریافت مجوز تأسیس از سازمان بورس و اوراق بهادار(سب) و تحت نظارت همین سازمان فعالیت می‌نماید. هدف از تشکیل این

صندوق، جمع‌آوری وجوه از سرمایه‌گذاران و اختصاص آن به ساخت پروژه ساختمانی مشخص است. واحدهای ساختمانی یادشده در پایان عمر صندوق (ویا طی دوره فعالیت صندوق بصورت پیش‌فروش) به فروش می‌روند و در نهایت عواید ناشی از این فعالیت بین دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری در پایان عمر صندوق تقسیم می‌شود (چاوشی، ۱۳۸۶).

نمودار 1- روش تأمین مالی صندوق زمین و ساختمان



انواع محصولات طراحی شهری

بحث تأمین مالی در طرح‌های نوسازی بدون داشتن تصویری روشن، از آن چه که قرار است در آینده رخ دهد و محصولی که در نهایت در اختیار مردم قرار خواهد گرفت، بی‌معناست. زیرا پروژه‌های مختلف بسته به نوع قدرت و نفوذ مالی، سیاسی و اهمیت زمان از روش تأمین مالی مخصوص به خود استفاده می‌کنند و عملاً ارتباط دوسویه بین نوع تأمین مالی و نوع محصول طراحی شهری و نیز میزان کنترلی که طراحان شهر بر طرح‌های خود دارند، الزاماتی را ایجاد می‌کند که انجام پروژه‌های نوسازی با سهولت بیشتری همراه باشد.

جان لنگ در کتاب خود تحت عنوان "طراحی شهری: گونه‌شناسی فرآیندها و رویه‌ها"^۱ محصولات طراحی را این گونه معرفی می‌کند: "یک موجودیت کالبدی که در نتیجه یک کار پروژه‌ای خلق، ایجاد یا ساخته می‌شود. به عبارتی هر کالا یا خدمات که نتیجه و حاصل یک فرایند است و قرار است به‌دست مصرف‌کنندگان و کاربران برسد، نوعی محصول^۲ خوانده می‌شود." لنگ محصولات طراحی شهری را به شرح زیر در چهار دسته کامل، هماهنگ، قطعه قطعه و زیرساختی تقسیم‌بندی می‌کند:

طراحی شهری کامل^۳

این نوع رویه به عنوان یک معماری کلان مقیاس همراه با معماری منظر مطرح می‌شود که در آن یک نفر یا یک تیم طراحی کل پروژه را از تهیه زمین، معماری، معماری منظر و جزئیات مبلمان برعهده می‌گیرند و کل پروژه به صورت یک کار واحد در نظر گرفته می‌شود. مهم‌ترین و بزرگترین مسئله این نوع طرح‌ها، تهیه، تأمین و مدیریت منابع مالی است. بنابراین نیاز به یک قدرت و نفوذ سیاسی، مالی و یا هردو آن یک امر مسلم است. این پروژه‌ها اغلب به‌دورت اتفاق می‌افتند. نمونه این نوع رویه طراحی شهری را می‌توان در پروژه نوسازی نواب مشاهده کرد.

1 URBAN DESIGN A TYPOLOGY OF PROCEDURES AND PRODUCTS

2 Product

3 Total Urban Design

طراحی شهری هماهنگ^۱

در شرایطی که حجم سرمایه‌گذاری به حدی بالاست که نمی‌توان همه آن را به یکباره تهیه کرد یا پراکنش جغرافیایی کیفیاتی را ایجاد می‌کند که به واسطه آن نمی‌توان به یک کیفیت مطلوب رسید، و یا بعد زمان از اهمیت بالایی برخوردار باشد، از رویه هماهنگ استفاده می‌شود. در این رویه یک طرح جامع یا یک طرح مفهومی تهیه و تعدادی انبوه‌ساز مشغول به کار می‌شوند تا اگر هر مشکلی رخداد خط مشی اصلی گم نشود. بنابراین یک سری راهنمای طراحی تهیه می‌شود. در این خط‌مشی‌ها باید اهداف خرد، الگوی رسیدن به آن و اثبات علمی برای قابلیت اجرا مشخص باشد. این رویه اغلب توسعه‌های حومه‌ای و توسعه‌های مجدد نوسازی و بهسازی بافت‌های شهری را شامل می‌گردد.

طراحی شهری قطعه قطعه^۲

در این رویه به منظور تشویق به ساختن در "بخش‌های خاص برنامه‌ریزی" تسهیلات ویژه‌ای مورد استفاده قرار می‌گیرد. هدف ایجاد یک سری فعالیت خاص برای پیشبرد توسعه در جهت معین به وسیله انواع سیاست‌های تشویقی، تنبیهی، افزایش یا کاهش مالیات و... است. به عبارتی در این رویه مکان نداریم و هدف این است که منطقه را از راه مستقیم یا غیرمستقیم به وسیله آثار محرکی که یک محیط کالبدی اصلاح شده بر روی پتانسیل‌های سرمایه‌گذاری ایجاد می‌کند، بهبود بخشند. این اصلاحات از طریق یک سری سیاست‌ها حاصل می‌آید.

طراحی شهری زیرساختی^۳

این رویه به معنای تجویز عناصر زیرساختی جدید در مناطق ساخته شده موجود به منظور به هم پیوستن آن در یک واحد است. در واقع در این رویه با دو رویکرد اصلاحات و توسعه مجدد مواجه هستیم. که در زمین‌هایی که سابقه ساخت و ساز دارند، صورت می‌گیرد. عملاً در طراحی شهری زیرساختی با تأثیرات کاتالیزوری که سرمایه‌گذاران را به سرمایه‌گذاری مخصوصاً در بافت‌های فرسوده و ادار می‌کند سروکار دارد. مانند برنامه‌های مربوط به زمین و خدمات که از محل بودجه عمومی ساخته می‌شود و هدف آن تأمین آب، فاضلاب، شبکه هدایت آب‌های سطحی و شبکه راه‌ها به منظور ایجاد انگیزه در ساکنان کم‌درآمد برای ساختن یا بهسازی محل سکونت خود است (لنگ، ۲۰۰۵).

بررسی معایب و مزایای هریک از روش‌های تأمین مالی

فاینانس

نقاط قوت: استفاده از وام‌های خارجی به دلیل پایین بودن نرخ بهره بانکی، یکی از روش‌های اقتصادی تأمین مالی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری است؛ علاوه بر آن در بافت‌هایی که آثار تاریخی با ارزشی موجود است، شرایط دریافت فاینانس راحت‌تر و میزان آن بیشتر است. توسعه بازار سرمایه، اشتغال‌زایی و تطابق با نظام فنی و اجرایی کشور از دیگر مزایای استفاده از این روش محسوب می‌شود.

نقاط ضعف: باتوجه به حجم محدود کل فاینانس خارجی و اعطای آن تحت شرایط خاص و طولانی بودن فرایند، نمی‌توان به عنوان منبع همیشگی تأمین منابع مالی تمام بافت فرسوده تلقی گردد. علاوه بر آن در شرایط تحریم اقتصادی استفاده از این نوع تسهیلات مقدور به نظر نمی‌رسد. این روش محدودیت‌های قانونی و بودجه‌ای دارد و مهارت و دانش فنی به طور کامل انتقال نمی‌یابد.

سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی

نقاط قوت: استفاده از سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی توسعه بازار کالا، خدمات، استفاده از نیروی کار ارزان، دسترسی بهتر و کم‌هزینه‌تر به منابع و مواد اولیه را در پی دارد. علاوه بر آن گریز از تعرفه‌ها و نیز استفاده از تخفیف‌های مالیاتی را به دنبال خواهد داشت.

1 All of a piece

2 Piece by Piece Urban Design

3 Plug in Urban Design

نقاط ضعف: کشورها و شرکت‌های چند ملیتی بیشتر تمایل دارند تا در کشورهایی سرمایه‌گذاری نمایند که عضو سازمان تجارت جهانی باشند که عدم عضویت ایران در این سازمان می‌تواند یکی از دلایل عمده محدود بودن سرمایه‌گذاری خارجی در کشور ما باشد. در این زمینه شواهد نشان می‌دهد که در اقتصادهایی که حاکمیت مطلقه قانون به رسمیت شناخته نمی‌شود، تلاش برای جذب سرمایه‌گذاری خارجی با وجود اعطای امتیازات و تسهیلات بیشتر همیشه با شکست مواجه بوده است.

ساخت، بهره‌برداری، واگذاری (BOT):¹

نقاط قوت: در این روش انتقال ریسک به بخش خصوصی صورت می‌گیرد؛ و در اتمام دوره قرارداد، حکومت بدون سرمایه‌گذاری مالی از وجوه عمومی و تقبل کمترین ریسک وارث واحدی با بهره‌برداری مناسب می‌شود. علاوه بر آن، از آنجایی که طراحی، توسعه و ساخت همه جزیی از مسئولیت‌های یک شریک مستقل است، واحد صنعتی مناسب‌تر و بهینه به مرحله بهره‌برداری می‌رسد.

نقاط ضعف: به علت پیمان‌های متعدد و مختلف سازمان‌ها و مراحل درگیر در آن به خصوص در مراحل اولیه، فرایندی پیچیده به‌نظر می‌رسد؛ علاوه بر آن اعتماد به درآمدهای پیش‌بینی شده در طول قرارداد (این اعتماد، حیاتی ترین قسمت اطلاعاتی برای صاحب امتیاز است) بر اساس فرض‌های نادرست می‌تواند ویران کننده باشد.

سهام

نقاط قوت:

- ۱- الزامی به پرداخت سود سهام وجود ندارد.
 - ۲- تاریخی برای بازپرداخت وجود ندارد.
 - ۳- در مقایسه با استفاده از بدهی، انتشار سهام عادی، درجه‌بندی اعتباری شرکت را بهبود می‌بخشد.
- نقاط ضعف: میزان مالکیت با انتشار سهام عادی کاهش می‌یابد. و در پی آن حق رأی اضافی که با انتشار سهام حاصل می‌شود، می‌تواند کنترل را از دست مالکان فعلی خارج کند (در صورتیکه سهام جدید توسط سرمایه‌گذاران جدید خریداری شود).

- ۱- سود و ضرر سهام شرکت بین تعداد سهام‌گران بیشتری توزیع خواهد شد.
- ۲- هزینه‌های انتشاری که در عرضه سهام عادی وجود دارد، بیشتر از هزینه‌های انتشار سهام ممتاز و بدهی است (دلخوش، ۱۳۸۸).

اوراق مشارکت

نقاط قوت: اول آن که در بازار سرمایه، قانون اوراق بهادار نخستین قانونی است که با پشتوانه حقوقی قوی ظاهر می‌شود. دوم، سودهای بازپرداختی این اوراق که در امیدنامه آن ذکر می‌گردد، اگر بیش‌تر از نرخ بانک‌های تأمین مالی باشد، خود به خود منتفی است، و بنابراین برای ضمانت اجرایی لازم است تا نرخ سود آن متناسب با شرایط بازارهای رقیب باشد.

نقاط ضعف: هزینه تأمین مالی آن برای شرکت‌ها هنوز در سطحی نیست که رغبتی جدی برای شرکت‌های بورسی در انتشار آن ایجاد کند و قیمت خرید و فروش این اوراق بر مبنای قیمت اسمی و نه قیمت بازار مورد معامله قرار می‌گیرد. از طرف دیگر هزینه‌های کارگزاری بخشی از سود پرداختی شرکت‌ها به دارندگان اوراق مشارکت را کاهش می‌دهد. علاوه بر موارد فوق باوجود آشنایی سرمایه‌گذاران با اوراق مشارکت دولتی، آنان هنوز تصویر روشنی از اوراق مشارکت شرکتی که در بورس اوراق بهادار معامله شود ندارند.

وام‌های مدت‌دار و عملیاتی

نقاط قوت: در شرایطی که نوسازی با محدودیت زمان روبه‌روست استفاده از وام‌های مدت‌دار و عملیاتی کمک زیادی در تسریع روند نوسازی می‌کند.

نقاط ضعف: سود و نرخ بازپرداخت آن‌ها اغلب بیشتر از توان استفاده‌کنندگان آن است و فرآیند تسهیلات بانکی اغلب با سخت‌گیری‌های شدید و زمان طولانی همراه است. علاوه بر آن به علت محدودیت بودجه دولت تأمین مالی قابل اتکایی نیست.

صندوق زمین و مسکن

نقاط قوت: سرمایه‌گذاران خرد از سود ناشی از ساخت و ساز بهره‌مند می‌شوند. آن‌ها نیز از افزایش قیمت بخش مسکن مصون خواهند بود. طراحی صندوق‌های زمین و ساختمان کاملاً بومی است و باتوجه به ساختار و فعالیت ویژه، طراحی شده است.

نقاط ضعف: محدودیت در تخصیص اعتبارات و تأمین مالی پروژه‌ها مهم‌ترین نقطه ضعف این روش محسوب می‌شود.

سرمایه‌گذاری از ذخایر دولتی

نقاط قوت: از آن‌جا که در نوسازی بافت فرسوده هدف تعلق گرفتن حداکثر سود به حداکثریت مردم است، دخالت مستقیم دولت در این امر نشانگر تحقق عدالت اجتماعی است.

نقاط ضعف: منابع و ذخایر دولتی محدوداند و از این جهت اولویت‌بندی نتایج مورد انتظار از اجرای نوسازی و در کنار آن مدیریت صحیح منابع اغلب با مشکلات جدی روبه‌رو می‌شود. از طرف دیگر پررنگ شدن نقش یک ارگان دولتی امکان مشارکت شهروندان را در آینده محله‌ای که قرار است در آن ساکن شوند را بسیار کم‌رنگ می‌سازد و این خود مشکلات جدی-تری به همراه دارد. و نیز آن‌که متأسفانه در کشور ما نهادهای دولتی بیش از آن‌که به تحقق و اجرا بیایندیشند، درگیر مباحث اداری و بروکراسی می‌گردند و اتلاف هزینه و انرژی را در این بخش‌ها شاهد هستیم.

اعطای تسهیلات

نقاط قوت: سرمایه‌گذاران داخلی و بخش خصوصی با وجود اهرم‌های تشویقی و مخصوصاً معاف از مالیات به سرمایه-گذاری ترغیب و تشویق می‌شوند و باعث سریع روند نوسازی می‌گردند.

نقاط ضعف: ناکارآمدی قوانین و ضعف بخش حقوقی در برخی موارد سودجویی افراد فرصت‌طلب را به دنبال دارد.

مشارکت مردمی

نقاط قوت: از نقاط مثبت و حائز اهمیت این سیاست‌ها، مشارکت صاحبان این بافت‌ها در فرآیند نوسازی است. صاحبان بافت‌ها با آوردن زمین خود در فرآیند احیای این بافت‌ها سرمایه‌گذاری می‌کنند و متناسب با آورده زمین خود، قسمتی از ارزش افزوده ایجاد شده را صاحب می‌شوند. این امر علاوه بر بازسازی بافت‌ها توانمندسازی ساکنین را نیز در پی خواهد داشت.

نقاط ضعف: عدم رعایت اصول شهرسازی و معماری؛ این سیاست بازسازی بافت‌های فرسوده را به صورت مستقل و در بلوک‌های کوچک و به صورت پلاکی پیگیری می‌کند، که این امر با اصول شهرسازی و معماری در تناقض است. چرا که در این روش زیر ساخت‌های لازم متناسب با تراکم جدید در این نواحی تأمین نمی‌شود و این در شرایطی است که این بافت‌ها در شرایط فعلی نیز نسبت به سایر نقاط شهری از سطح پایین‌تری از خدمات شهری و ... برخوردار هستند.

عدم برخورداری از اقتصاد مقیاس و مقیاس اقتصادی مناسب ضعف دیگر این سیاست است. این امر باعث طولانی شدن فرآیند بازسازی بافت‌های فرسوده می‌شود و در نهایت منجر به احیای کامل یک بافت نخواهد شد و ما درآینده شاهد ترکیبی از بافت‌های فرسوده و جدید در این مناطق خواهیم بود.

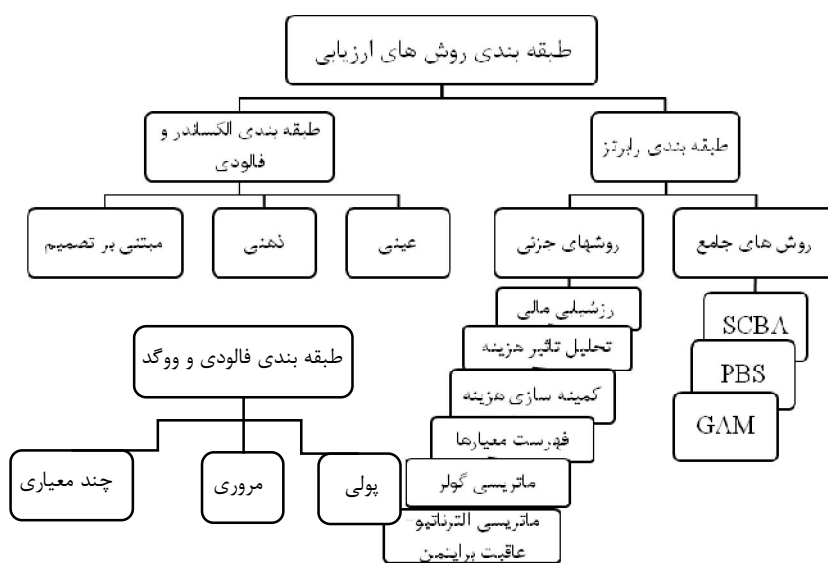
عدم توانمندسازی بخش عمومی برای تأمین مسکن گروه‌های هدف؛ در این روش‌ها از آنجایی که بخش عمومی سود خود را به - صورت زمین آزاد شده - در این فرآیند به دست نمی‌آورد، در نهایت منجر به افزایش هزینه‌های ایجاد خدمات عمومی شده و از توان بخش‌های عمومی برای تأمین مسکن گروه‌های هدف کاسته می‌شود.

روش تحقیق

ارزیابی در تحقیقات به منظور ارتقاء کیفیت تصمیم‌گیری و شناخت ابعاد مختلف پیامدها و تأثیرات از اهمیت فراوانی برخوردار است. روش‌های ارزیابی با توجه به اهداف ارزیابی، نوع موضوعات و محورهای مورد نظر برای ارزیابی طرح‌ها و برنامه-

ها به کار می‌روند. در سال ۱۹۸۵ رابرتز^۱، این روش‌ها را به دو گروه ارزیابی جزئی^۲ و روش‌های ارزیابی جامع^۳ طبقه‌بندی کرد. منظور از روش‌های ارزیابی جزئی، آن‌هایی است که تنها بخشی از عواقب و پیامدهای طرح‌ها و برنامه‌ها را مورد بررسی قرار می‌دهند. از جمله روش‌های جزئی ارزیابی، می‌توان به روش کمینه‌سازی هزینه^۴، تحلیل تأثیر هزینه^۵، روش فهرست معیارها^۶، روش ماتریسی گولر^۷ و روش ماتریسی آلترناتیو-عاقبت برایتمن^۸ اشاره کرد. در مقابل روش ارزیابی جامع، نوع آرمانی ارزیابی است که ارزیابی فرایند و تأثیرات برنامه را به شکل همزمان انجام می‌دهد و آن را با هدف‌های کلی از پیش تعیین شده مرتبط می‌سازد. از جمله روش‌های ارزیابی جامع می‌توان به روش بررسی هزینه-فایده اجتماعی^۹، روش جدول موازنه برنامه-ریزی^{۱۰} و ماتریس دستیابی به اهداف^{۱۱} اشاره کرد (زبردست، ۱۳۸۰). در سال‌های اخیر فالودی و ووگد نیز روش‌های ارزیابی را در قالب سه نوع مختلف یعنی روش‌های ارزیابی پولی، روش‌های ارزیابی مروری و روش‌های ارزیابی چندمعیار تقسیم‌بندی کرده‌اند. افزون بر آن، الکساندر و فالودی نیز در تقسیم‌بندی جداگانه‌ای، روش‌های ارزیابی را در سه گروه روش‌های عینی، ذهنی و مبتنی بر تصمیم جای داده و طبقه‌بندی کرده‌اند (نمودار شماره ۲) (صامتی، ۱۳۸۹).

نمودار ۲- طبقه بندی روش‌های ارزیابی از دیدگاه صاحب‌نظران



منبع، صامتی - ۱۳۸۹

در این تحقیق به منظور بررسی و انتخاب مهم‌ترین معیارها در تعیین نوع روش انتخاب منابع مالی از تکنیک فرایند سلسله‌مراتبی (AHP) به عنوان روش کمی تحلیل که مبتنی بر مقایسه دوتایی است، بهره‌گرفته شده است. فرایند AHP روشی است منعطف، قوی و ساده که برای تصمیم‌گیری در شرایطی که معیارهای تصمیم‌گیری متضاد، انتخاب بین گزینه‌ها را

- 1 Roberts
- 2 Partial Evaluation Techniques
- 3 Comprehensive Evaluation Techniques
- 4 Cost-Minimization Techniques
- 5 Cost-Effectiveness Analysis
- 6 Checklist of Criteria
- 7 Goller Scorecard
- 8 Brightmans Alternative-Consequence Matrix
- 9 Social Cost-Benefit Analysis
- 10 Planning Balance Sheet
- 11 Goal Achievement Matrix

با مشکل مواجه می‌سازد (زبردست، ۱۳۸۰)، مورد استفاده قرار می‌گیرد. همان‌گونه که بیان شد، در این روش با امکان مقایسه دوتایی، دقت و همچنین سادگی را در انتخاب معیارهای تعیین‌کننده بالا می‌برد.

این روش شامل سه گام اصلی است: الف- تولید ماتریس مقایسه دوتایی ب- محاسبه وزن‌های معیار و ج- تخمین نسبت توافق است. در این تکنیک ابتدا ساختار سلسله مراتبی مسئله ساخته می‌شود؛ سپس با مقایسه زوجی بین معیارها و زیرمعیارهای مورد مطالعه، وزن نسبی هر یک از آن شاخص‌ها تعیین می‌گردد و در ادامه با توجه به وزن به دست آمده ارزش هر یک از نمونه‌های موردی مورد مطالعه محاسبه می‌گردد.

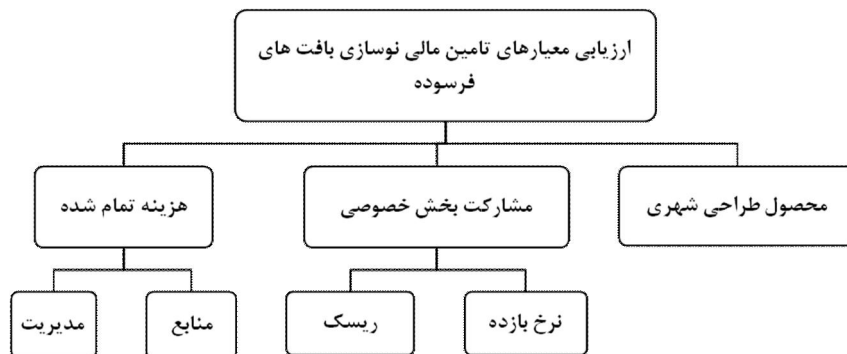
معیارهای انتخاب روش تأمین مالی در نوسازی بافت‌های فرسوده با توجه به مبانی نظری که بیان‌گردید عبارت‌اند از: «محصول طراحی شهری»، «مشارکت بخش خصوصی»، «هزینه تمام شده پایین». در قالب معیارهای اشاره شده زیر معیارهایی چون میزان ریسک، نرخ بازده در معیار مشارکت بخش خصوصی و زیرمعیارهای منابع موجود و مدیریت منابع در زیر معیار هزینه تمام شده وجود دارند. زیرمعیارهای ارائه شده جهت برقراری ارتباط معنادار با معیار مورد نظر به شمار می‌رود. دسته‌بندی و انتخاب معیارها و زیرمعیارها باید به‌گونه‌ای باشد که بتواند غالب عوامل درگیر را پوشش دهد و از طرف دیگر، با سایر عوامل تداخل نداشته باشد. ارزیابی براساس روش سلسله مراتبی و مقایسه دوتایی بین معیارها صورت می‌گیرد و در نهایت نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات لازم صورت می‌پذیرد.

در تحقیق پیش رو ۶ پروژه نوسازی بافت فرسوده در ایران مورد بررسی قرار گرفته و معیارهای پیش رو در آن ارزش- گذاری و امتیازدهی شده‌اند. نتایج اطلاعات در تجزیه و تحلیلی که توسط نرم‌افزار Expert Choice انجام پذیرفته به شرح زیر می‌باشد:

جدول ۲- طرح های منتخب نوسازی بافت فرسوده از نقطه نظر تأمین مالی

طرح نوسازی بافت فرسوده	۱ استان	طرح نوسازی بافت فرسوده	استان
نوسازی حاشیه بزرگراه نواب صفوی	تهران	نوسازی بافت فرسوده محلات	ایلام
نوسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت	تهران	طرح نوسازی محله سیروس	تهران
نوسازی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر	مشهد	طرح نوسازی محله عودلاجان	تهران

نمودار ۳- معیارهای تأمین مالی نوسازی بافت‌های فرسوده



منبع، نگارنده-۱۳۹۰

پس از مشخص شدن معیارها و زیرمعیارهای ارزیابی و تشکیل ساختار سلسله مراتبی، به دست آوردن ضریب اهمیت معیارها و زیرمعیارها گام بعدی در این فرایند به شمار می‌آید. برای تعیین اهمیت یا اولویت معیارها روش‌های گوناگونی پیشنهاد شده است. در این نوشتار فقط یکی از این روش‌ها که در ارزشیابی چندمعیاری فراوان به کار رفته است، به کارو مقایسهٔ دوجه دو (زوجی) معیارها و زیرمعیارها براساس مقیاس ۹ کمیتی ساعتی، و به روش قضاوت گروهی صورت می‌گیرد (توفیق، ۱۳۸۲). نتایج حاصل از محاسبات که با استفاده از نرم‌افزار ¹EC¹ انجام گرفته در قالب نمودارهای زیر ارائه شده است:

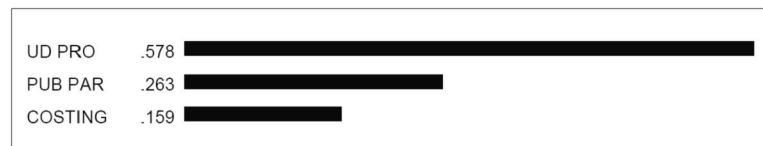
نمودار ۴- ضریب اهمیت معیارهای ارزیابی در سطح اول ساختار ارزیابی

Node: 0
Compare the relative PREFERENCE with respect to: GOAL

	PUB PAR	COSTING
UD PRO	4.0	2.0
PUB PAR		3.0

Row element is __ times more than column element unless enclosed in ()

Abbreviation	Definition
Goal	The Method of Financing Resources in Decay Texture Renovation in
UD PRO	Urban Design Product
PUB PAR	Public Participation
COSTING	Costing Project



Inconsistency Ratio =0.35

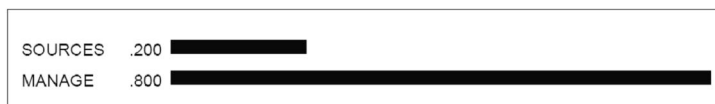
نمودار ۵- ضریب اهمیت معیارهای ارزیابی در سطح دوم ساختار ارزیابی

Node: 30000
Compare the relative PREFERENCE with respect to: COSTING < GOAL

	MANAGE
SOURCES	(4,0)

Row element is __ times more than column element unless enclosed in ()

Abbreviation	Definition
Goal	The Method of Financing Resources in Decay Texture Renovation in
COSTING	Costing Project
SOURCES	Sources
MANAGE	Management of sources



Inconsistency Ratio =0.0

¹ Expert Choice

نمودار ۶- ضریب اهمیت معیارهای ارزیابی در سطح دوم ساختار ارزیابی

Node: 20000

Compare the relative PREFERENCE with respect to: PUB PAR < GOAL

	OPTIMIZE
RISC	2.0

Row element is __ times more than column element unless enclosed in ()

Abbreviation	Definition
Goal	The Method of Financing Resources in Decay Texture Renovation in
PUB PAR	Public Participation
RISC	Risk
OPTIMIZE	Optimization

RISC	.667	
OPTIMIZE	.333	

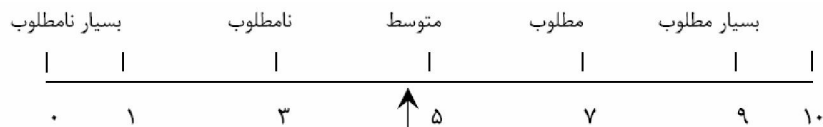
Inconsistency Ratio =0.0

جدول ۳- محاسبه امتیازات معیارهای از معیارهای مطلوب انتخاب شده

ارز یابی	معیار ارزیابی	ضریب اهمیت	متوسط امتیاز از اهمیت معیار	زیر معیارهای ارزیابی	ضریب اهمیت	متوسط امتیاز از اهمیت معیار
تسهیل مالی نوسازی بافت فرسوده	محصول طراحی شهری	۰.۵۷ ۸	۶×۰.۵۷۸=۳.۴۶۸	نرخ بازده	۰. ۶۶۷	۴×۰.۶۶۷=۲.۶۶۸
	مشارکت بخش خصوصی	۰.۲۶ ۳	۴×۰.۲۶۳=۱.۰۵۲	ریسک	۰. ۳۳۳	۳×۰.۳۳۳=۰.۹۹۹
	هزینه تمام شده	۰.۱۵ ۹	۵×۰.۱۵۹=۰.۷۹۵	منابع	۰. ۲	۵×۰.۲=۱
				مدیریت	۰. ۸	۳×۰.۸=۲.۴

برای تعیین امتیاز هر بخش از الگوی سلسله مراتبی پیشنهادی، و به دست آوردن امتیاز نهایی کل ساختار، امتیازهریک از معیارها و زیرمعیارها به همراه معیارهای فرعی تر برای طرح، با به کارگیری مقیاس دوقطبی فاصله‌ای محاسبه می‌گردد (۱۲).

نمودار ۷- دامنه الگوریتم مقیاس دو قطبی



جدول ۴-رتبه‌بندی محاسبات کمی در مقیاس دو قطبی فاصله‌ای

رتبه بندی الگوریتم دو قطبی	معیار
۳.۴۶۸	محصول طراحی شهری
۳.۶۶۷	مشارکت بخش خصوصی
۳.۴	هزینه تمام شده

نتیجه‌گیری و پیشنهادات

تأمین و تجهیز منابع مالی به عنوان مهم‌ترین رکن اجرایی کردن طرح‌ها و پروژه‌های شهری از تنوع و گستردگی فراوان برخوردار است و در عین حال موانع و محدودیت‌هایی مختلفی بر سر هرکدام از این روش‌ها وجود دارد. این امر لزوم توجه به انتخاب بهینه‌ترین روش در دستیابی به حداکثر میزان بازدهی را می‌طلبد.

نتایج محاسبات در ۶ نمونه موردی نوسازی بافت فرسوده در نقاط مختلف ایران و معیارهای ارائه شده بیان‌گر این نکته مهم است که تعیین و شناخت نوع محصول طراحی شهری و نیز میزان مشارکت بخش خصوصی مهم‌ترین اهمیت را در تأمین مالی برعهده دارند، این در شرایطی است که سایر عوامل و محدودیت‌ها در راستای این عوامل صورت می‌پذیرد.

پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در طیف‌ها و مقیاس‌های گسترده در حال اجرا هستند و هرکدام بسته به متولیان نوسازی از شیوه‌ای خاص در تأمین مالی آن‌ها بهره می‌جویند. حقیقت آن است که هر نوع طرح نوسازی بافت‌های فرسوده شهری نهایتاً در قالب نوعی محصول طراحی شهری می‌گنجد و به زعم جان لنگ در چهار دسته کامل، هماهنگ، قطعه قطعه، زیر ساختی قابل دسته‌بندی است. هرکدام از این محصولات خصوصیات خود را دارا هستند، برای اجرایی شدن شرایط خاص خود را می‌طلبند و محصولی متفاوت را ایجاد خواهند کرد. در شرایطی که مقیاس پروژه به حدی بزرگ است که بخش خصوصی توانایی انجام آن را ندارد و یا منافع عموم به خطر می‌افتد و دولت با مداخله مستقیم به کنترل جریان سرمایه و سود می‌پردازد، برخی از انواع پروژه‌ها کامل و نیز در پروژه‌های زیرساختی که تأمین زیرساخت‌های شهری را به عنوان زیربنای توسعه بافت در نظر دارد، نیاز به مداخله مستقیم دولت غیرقابل انکار است، بنابراین روش‌های تأمین مالی این پروژه‌ها محدود به استفاده از صندوق ذخیره ارزی و جذب سرمایه‌گذاری خارجی می‌باشد. در پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده در مقیاس‌ها کوچکتر محلی و یا منطقه‌ای که معاونت‌های معماری و شهرسازی و یا شهرداری‌ها استان‌ها متولی امر به‌شمار می‌روند؛ این نوع پروژه‌ها غالباً پروژه‌های نوسازی را تشکیل می‌دهند و از این جهت حائز اهمیت می‌باشند. در چنین شرایطی است که مشارکت بخش خصوصی اهمیت فزاینده‌ای دارد و روش‌های جلب مشارکت مردمی و تأمین مالی از سرمایه‌های داخلی باید به طور کامل به‌کار گرفته شوند که باتوجه محدودیت‌ها و مزایایی که هرکدام از این نوع روش‌ها دارند، نیاز به شناخت کامل در مورد جزئیات محصول مورد انتظار می‌باشد. تسهیل شرایط سرمایه‌گذاری و جلب مشارکت بخش‌های خصوصی و نیمه‌خصوصی در تأمین مالی حداکثری منابع داخلی تأثیر به‌سزایی دارد. جدول زیر باتوجه به معیارهای بیان شده بهترین روش را جهت تأمین منابع مالی نوسازی بافت‌های فرسوده نشان می‌دهد.

جدول ۶- انواع روش‌های تأمین مالی با توجه به نوع رویه مورد نظر

سرمایه‌گذاران حقیقی	سرمایه‌گذاران شرکتی	سرمایه‌گذاری دولتی	سرمایه‌گذاری خارجی	
		سرمایه‌گذاری مستقیم از ذخایر دولتی	فاینانس سرمایه‌گذاری مستقیم	طراحی شهری کامل (Total)
مشارکت شهروندان	صندوق زمین و ساختمان اوراق مشارکت ساخت، بهره‌برداری، واگذاری سهام	وام‌های مدت دار اعطای تسهیلات	سرمایه‌گذاری مستقیم فاینانس	طراحی شهری همانگ (All of a piece)
مشارکت شهروندان	اوراق مشارکت اوراق بهادار ساخت، بهره‌برداری، واگذاری	وام‌های مدت دار وام‌های عملیاتی اعطای تسهیلات	سرمایه‌گذاری مستقیم	طراحی شهری قطعه قطعه (Piece by piece)
		سرمایه‌گذاری مستقیم از ذخایر دولتی	فاینانس	طراحی شهری زیرساختی (Plug in)

منبع: نگارنده - ۱۳۹۰

- در راستای حل موانع و مشکلات پیشنهاد‌های زیر ارائه می‌گردد:
- معرفی الگوهای همکاری و مشارکت برای کاربران مختلف
 - رفع موانع حقوقی و قانونی سرمایه‌گذاری
 - اعطای تسهیلات بانکی به‌منظور اجرای پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده
 - ارائه شیوه‌های تأمین امنیت سرمایه‌گذاری
 - رفع موانع اداری و بوروکراسی در جریان جلب مشارکت شهروندان
 - ارائه الزامات معماری و شهرسازی در راستای اجرای نوسازی
 - رفع موانع مالیاتی از مشارکت بخش خصوصی
 - ارائه طرح‌های عملیاتی مناسب و جلب اعتماد شهروندان
 - استفاده از تکنولوژی‌های روزآمد و تقسیم کار مناسب در امور متخصصین
 - تأمین پشتیبانی‌های اجرایی لازم در دو مقیاس کلان و خرد
 - طراحی ساختار و مدل کردن انواع روش‌های تأمین مالی

پی‌نوشت‌ها

i نقل از عضو هیئت مدیره سازمان عمران و بهسازی در گفتگو با روزنامه جام جم

ii سیاست دوباره تنظیم زمین، سیاست و راهکار اجرایی تولید زمین جهت ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده است که می‌تواند طرفین درگیر در بافت فرسوده (مالکین و مجریان را به سود دهی) برساند. این امر علاوه بر بهینه‌سازی استفاده از زمین در سطح شهر با افزایش طبقات در بافت فرسوده، امکان تولید زمین برای تأمین تأمین تأسیسات شهری، فضای سبز و فضای تنفس در درون بافت‌های فرسوده را فراهم می‌آورد. برای مطالعه بیشتر به سایت مرکز مطالعات تکنولوژیکی دانشگاه علم و صنعت (www.houseingpolocy.ir) مراجعه شود.

iii سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی به سه نوع تملک یا خرید، مشارکت در سرمایه‌گذاری و مشارکت در تولید تقسیم می‌شود.

iv دکتر صالح آبادی، رئیس سازمان بورس اوراق بهادار در دومین کنفرانس بین‌المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران در طول سخنرانی خود ضمن این مطلب اذعان داشت: "در تبصره یک ماده 7 این قانون آمده‌است که تمامی درآمدهای صندوق‌های سرمایه‌گذاری در چهارچوب این قانون، یعنی صندوق به عنوان یک نهاد مالی، و تمامی درآمدهای حاصل از سرمایه‌گذاری از اوراق بهادار موضوع بند 24 قانون اوراق بهادار، یعنی همان ابزارهایی که شورای بورس می‌تواند تصویب کند، و درآمدهای حاصل از نقل و انتقال این اوراق و درآمدهای حاصل از صدور و ابطال آنها از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده معاف است و از محل صدور و ابطال این اوراق مالیاتی مطالبه نخواهد شد. یعنی تمام مالیاتهای متصور بر این اوراق از مالیات معاف شده‌است."

v انواع اوراق مشارکت به سه دسته ۱- اوراق مشارکت دولتی، ۲- اوراق مشارکت بخش خصوصی و ۳- اوراق مشارکت بانک مرکزی تقسیم می‌شود. در اینجا اوراق مشارکت بخش خصوصی مدنظر است.

منابع

- کمان‌رودی، موسی، ۱۳۸۶، تعاریف فرسودگی و نظام مداخله، اندیشه ایران‌شهر، ۹ و ۱۰، ۲۹
- عندلیب، علیرضا، ۱۳۸۸، اصول نوسازی شهری: رویکردی نو به بافت‌های فرسوده، تهران، آذرخش
- عباسی، هادی، ۱۳۸۵، طراحی مدل مفهومی اقتصادی برای احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده، دومین سمینار ساخت و ساز محمد زاده، حمیده، ۱۳۸۳، ملاحظات اقتصادی در طرح‌های توسعه شهری، هفت شهر، ۱۵ و ۱۶، ۳
- درگاهی، حسن، ۱۳۸۵، عوامل مؤثر بر توسعه سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی: درس‌هایی برای اقتصاد ایران، فصلنامه علمی پژوهشی شریف، ۳۶، ۷۳
- حسینی، سید محمد حسن، ۱۳۸۲، بررسی و تحلیل روش‌های مشارکت سرمایه‌گذاری، هجدهمین کنفرانس بین‌المللی برق
- رستمی، سید محمد علی، ۱۳۸۴، بررسی و ارزیابی مزایا و معایب انواع روش‌های اجرای پروژه و مقایسه آنها
- لنگ، جان، حبیبی، سید محسن، ۱۳۸۷، گونه‌شناسی رویه‌ها و فرآیندهای طراحی شهری، تهران، آذرخش
- دلخوش، مرتضی، ۱۳۸۸، سرمایه و تئوری‌های ساختار سرمایه، سایت علمی دانشجویان ایران
- صامتی، مجید و همکاران، ۱۳۸۹، شناسایی معیارهای تعیین‌کننده تأمین مالی جهت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، سومین کنفرانس نظام تأمین مالی در ایران
- زبردست، اسفندیار، ۱۳۸۰، کاربرد فرایند سلسله مراتبی در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۰
- توفیق، فیروز، 1372، ارزشیابی چندمعیاری در طرح ریزی کالبدی، مجله آبادی، سال یازدهم، شماره ۱۱، صص ۴۰-۴۳
- E.W.T. Ngai, 2001, Selection of web sites for online advertising using the AHP, department of management, Hong Kong.
- Fabozzi, Frank J. and Kothari, Vinod. Introduction to securitization: John Wiley & Sons, Inc., 2008. p.4
- Barry, C. (1994), "New directions in research on venture capital finance", Financial Management.
- Vol.23, no.3.
- Gendrrone, M. Lai, V. S. & Soumare, L. (2007), Project Finance with Limited Recourse: An Option Pricing
- Jechoutek, K. G. & Lamech, R. (1995), Private Power Financing: From Project Finance to Corporate Finance,
- Khan, M. F. K. & Parra, R. J. (2003), Financing Large Projects: Using Project Finance Techniques and
- <http://www.expertchojce.com>.

The Method of Financing Resources in Decay Texture Renovation in Iran

Mehrnoush Hassanzadeh

Islamic Azad university, Science and research, faculty of art and architecture, urban design B.S

Abstract

The main question in mega projects, public or private, is “how does it to be financed?” Since reconditioning old city textures perceived to be one of the driving forces of the economy, founding these projects is the key factor in putting them to action. According to the large variety in financing methods, generally it is difficult to select the best choice, since making a decision in this course needs to consider many aspects like stakeholders, social and cultural conditions.

In this paper, we have discussed “final Product” as one of the important factors that influences the decision making process. The hypothesis of this research is "funding the renovation of decay texture, is closely related to the final expected product of the renovation process." Therefore a correct understanding of the expected product and the specific conditions of that must be done. Given the strengths and weaknesses of each method of financing, the criterion of assessing them should be known. In our research 6 selected samples cases of renovation in Iran are used as different choices of financing methods. To compare the choices AHP (Analytic Hierarchy Process) and Expert Choice application software were are used.

The results obtained in this study show that in total and plug in urban design projects, The need for direct government intervention, is inevitable and in all of a piece or piece by piece urban design projects, encouraging the private sector and citizen participation in order to attract capital to finance the renovation of decay texture is the best investment method.

Finally, various methods of financing urban design products are sorted according to the lame urban design categorization.

Keywords: Financing Resources, Decay Texture, Urban Design Product, AHP (Analytic Hierarchy Process)