

هزینه‌های مبادله

در فرایند ساخت انبوه مسکن در ایران

نقی عسگری*

چکیده

انبوه‌سازی و تولید انبوه مسکن طی چند دهه اخیر به سیاست محوری دولت در زمینه مسکن تبدیل شده است. این سیاست از برنامه دوم توسعه با طرح شعار "پاک" به مفهوم پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی به یکی از ارکان سیاست مسکن و در برنامه سوم به سیاست محوری بدل شد. در قالب این سیاست، حمایت‌هایی از نوع تخفیف‌های مالیاتی، واگذاری زمین و تخفیف در نرخ بهره تسهیلات بانکی صورت گرفت و در سال‌های اخیر نیز به حمایت از تولید انبوه مسکن، اعطای اراضی اجاره‌ای و حذف قیمت زمین از تابع تولید مسکن (طرح مسکن مهر) افزوده شده است. اما این حمایت‌ها تأثیر چندانی بر افزایش تولید انبوه مسکن نداشته است. فعالیت در حوزه انبوه‌سازی به‌صورت عام، و دسترسی به حمایت‌های مذکور از انبوه‌سازی به‌صورت خاص، غیر از هزینه‌های تولید، دارای دشواری‌ها یا هزینه‌های دیگری است. این هزینه‌ها در قالب تئوری اقتصاد نئوکلاسیک که حمایت‌ها در قالب آن صورت گرفته است، قابل تبیین نمی‌باشد. در این مقاله که اساساً بر مبنای نتایج طرح پژوهشی ارزیابی سیاست انبوه‌سازی مسکن تهیه شده، با استفاده از تئوری هزینه مبادله به روش گروه کسب و کار بانک جهانی هزینه‌های مبادله در مراحل دهگانه ساخت انبوه مسکن به روش مورد پژوهشی (دو نمونه) بررسی و دلایل عدم موفقیت حمایت‌های سنتی از تولید انبوه مسکن تبیین شده است. نتیجه بررسی نشان می‌دهد که فقط بخش‌هایی از مراحل ساده‌شده ده‌گانه تولید مسکن بر اساس قانون مورد حمایت بوده و در عمل، حمایت‌ها در هیچ یک از مراحل به‌طور کامل تحقق نیافته است.

واژگان کلیدی

انبوه‌سازی مسکن، ارزیابی، هزینه مبادله

* عضو هیأت علمی پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی Email: asgarilajayer@yahoo.com

تاریخ پذیرش: ۹۱/۰۴/۱۲

تاریخ ارسال: ۹۰/۰۷/۱۱

فصلنامه راهبرد / سال بیست و یکم / شماره ۴۶ / پاییز ۱۳۹۱ / صص ۱۲۳-۱۰۷

مقدمه

تولید حرفه‌ای و انبوه مسکن، دارای مزایای متعدد و مورد توافق^(۱) است، به طوری که حمایت از انبوه‌ساز و انبوه‌سازی مسکن در ایران، به تدریج در دهه‌های گذشته مورد توجه دولت قرار گرفته و حمایت از آن به سیاست محوری دولت در زمینه مسکن تبدیل شده است؛ سیاستی که ریشه در سال‌های میانی دهه ۱۳۴۰ دارد، در برنامه دوم توسعه (۱۳۷۸-۱۳۷۴) با طرح شعار "پاک" به مفهوم پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی به یکی از ارکان سیاست مسکن تبدیل شده و در برنامه سوم (۱۳۸۳-۱۳۷۹) به سیاست محوری بدل شد. در قالب این سیاست در برنامه سوم توسعه، با تعریف انبوه‌ساز، حمایت‌هایی از نوع تخفیف‌های مالیاتی، واگذاری زمین و تخفیف در نرخ بهره تسهیلات بانکی صورت گرفت و در سال‌های اخیر نیز به حمایت از تولید انبوه مسکن، اعطای اراضی اجاره‌ای و حذف قیمت زمین از تابع تولید مسکن (طرح مسکن مهر) افزوده شده است.

بر اساس اهداف کمی برنامه سوم، مقرر شده بود که در سال پایانی برنامه یعنی ۱۳۸۳، ۵۰ درصد تولید مسکن در کشور به شیوه انبوه صورت گیرد. هدف طرح مسکن

مهر نیز تولید ۱/۵ میلیون واحد مسکونی به شیوه فوق بوده است. تولید مسکن انبوه در سال پایانی برنامه سوم کمتر از هدف کمی برنامه بوده و طرح مسکن مهر نیز به رغم گذشت چند سال از اجرای برنامه، دستاوردهای بسیار محدودی داشته است. دلیل اصلی عدم موفقیت برنامه‌های مسکن، در عدم تحقق واقعی حمایت‌هاست. عدم تحقق حمایت‌ها نیز در درجه اول از محدودیت منابع بانک‌ها و دولت و در درجه دوم از ساختار بخشی برنامه‌ریزی در کشور ناشی می‌شود.

تمامی حمایت‌های فوق در قالب اقتصاد نئوکلاسیک و به منظور جبران محدودیت‌های بازار در ایجاد رقابت کامل و تخصیص منابع به بخش مسکن قابل تفسیر بوده و هدف نهایی آن کاهش هزینه‌های تولید و افزایش تولید مسکن بوده است. اما چنین نشده است.

از نظر اقتصاد نهادگرای جدید، حمایت‌های سنتی همچون تخفیف در سود بهره و مالیات، به‌رغم اثرات مثبت در کوتاه‌مدت که آن نیز وابسته به نحوه اجرای آن است، راه حل بلندمدت و پایداری به نظر نمی‌رسد، چراکه اولاً منابع کافی برای تداوم این سیاست وجود ندارد و ثانیاً ممکن است

به آن واکنش نشان می‌دهند و فعالیت‌های خود را به نحوی با تغییرات قیمت هماهنگ می‌کنند که مطلوبیت یا سودشان حداکثر شود. (نصیری و نادران، ۱۳۸۵، صص ۳-۴)، یعنی اگر رقابت برقرار باشد، آنگاه تخصیص منابع کارآ خواهد بود. اما وجود رقابت منوط به برقراری فروش مهم دیگری است. از جمله این فروش، فرض آزادی مبادله است، یعنی هیچ محدودیتی برای مبادله آزاد وجود ندارد. نقض این فرض تحلیل‌های اقتصادی جایگزین را مطرح کرده است (نصیری و نادران، ۱۳۸۵، صص ۳-۴).

رونالد کوز (۱۹۳۷) به‌عنوان اولین کسی که از اقتصاد نهادگرا سخن گفته است، این پرسش مهم را مطرح می‌کند که اگر تمام هماهنگی‌های لازم برای تخصیص منابع را سازوکار قیمت انجام می‌دهد، چرا ما عاملی به نام مدیر داریم که وظیفه او هماهنگی است؟ به عبارت دیگر، چه نیازی به تشکیل بنگاه وجود دارد؟ وی در پاسخ به این سؤال می‌گوید: *استفاده از سازوکار بازار هزینه‌بر است. این گزاره دلالت بر این دارد که مبادله آزاد ممکن نیست و هدف از تشکیل بنگاه، اجتناب از هزینه‌هایی است که بازار و مبادلات بازاری دارند.*

منجر به فساد شود. از نظر این گروه دخالت در کاستن از هزینه مبادله، راه‌حل پایدار و کارآتری می‌باشد و با تسهیل و کاستن از هزینه‌های ورود و فعالیت افراد و بنگاه‌ها در بازار تولید مسکن، هزینه‌های سنگین حمایت‌ها کاهش می‌یابد و به سوی گروه‌های هدف، هدایت خواهد شد. در این مقاله، ضمن اشاره به نتایج طرح پژوهشی "ارزیابی سیاست انبوه‌سازی مسکن برنامه سوم" در زمینه تغییر در نوع و ماهیت حمایت‌های دولتی از بخش مسکن، پیشنهاداتی در نوع حمایت از برخی از مراحل تولید انبوه مسکن ارائه شده است.

۱. چارچوب نظری

آرمان‌شهر اقتصاد نئوکلاسیک موقعیتی است که در آن کارایی پارتو برقرار باشد، یعنی نتوان وضع کسی را بهبود بخشید، مگر با بدتر کردن وضع یک یا چند نفر دیگر. اما مسیر رسیدن به این آرمان‌شهر کدام است؟ به عبارت دیگر اقتصاد را باید چگونه سازماندهی نمود تا وضع کارآ حاصل آید؟ پاسخ اقتصاد نئوکلاسیک به این سؤال، رقابت است. در شرایط رقابتی (که بر حسب جعبه ابزار نئوکلاسیکی با منحنی تقاضای افقی مشخص می‌شود) همه مشارکت‌کنندگان در بازار قیمت‌پذیرند و به شکلی انفعالی نسبت

هزینه‌بر بودن مبادلات ریشه مطرح شدن تخصیص‌های غیر بازاری در کنار تخصیص‌های بازاری است (Arrow, 1969). یعنی هرگاه بپذیریم که انجام مبادله هزینه‌بر است، آنگاه باید بپذیریم که برای رسیدن به یک هدف یا برای انجام دادن یک مبادله واحد، راه‌های گوناگونی متصور است. این گونه نیست که برای انجام دادن یک مبادله واحد، تنها یک راه وجود داشته باشد؛ آن طور که در اقتصاد نئوکلاسیک با تکیه بر فرض عقلانیت بازاری استدلال می‌شود (نصیری و نادران، ۱۳۸۵، ص ۴).

هزینه‌بر بودن مبادلات هم، ریشه به وجود آمدن ترتیبات نهادی جایگزین برای تعهد مبادلات است. حال یک سؤال مهم قابل طرح است: هر مبادله را باید با کدام ترتیبات نهادی سازماندهی نمود؟ برای انجام هر مبادله باید آن را از طریقی سازماندهی نمود که کمترین هزینه مبادله را دارد (نصیری و نادران، ۱۳۸۵، ص ۴).

ویلیامسن^۱ با بسط آرای کوز و ترکیب نظریه‌های اقتصاد، حقوق و سازمان، اقتصاد هزینه مبادله را بنا نمود و هدفش ایجاد یک بنیان نظری منسجم برای استفاده از مفهوم هزینه مبادله و تبیین دلایل استفاده از

سازوکارهای نهادی جایگزین بود. وی برای عملیاتی کردن مفهوم هزینه مبادله و دستیابی به قدرت پیش‌بینی (در مورد اینکه برای انجام هر مبادله از کدام شیوه سازماندهی استفاده می‌شود) فرضیه ترازسازی تبعیض‌آمیز^۲ را بسط داد: مبادلات براساس ویژگی‌هایشان از یکدیگر متمایز می‌شوند؛ ساختارهای سازماندهی این مبادلات نیز هزینه‌ها و قابلیت‌های خود را دارند؛ هر مبادله به شیوه‌ای تبعیض‌آمیز با ساختاری، سازماندهی می‌شود که انجام مبادله را در کمترین هزینه میسر نماید (نصیری و نادران، ۱۳۸۵، ص ۵).

بخشی از این هزینه‌ها شامل هزینه‌های مربوط به مبادلات بانکی، بیمه، امور مالی، یا هزینه‌های مربوط به استخدام و کیل، حسابدار و غیره قابل پیش‌بینی بوده و معمولاً در تابع هزینه بنگاه آورده می‌شود. این نوع هزینه‌های مبادله که معروف به هزینه‌های نوع اول یا هزینه‌های بازاری است، توسط والیس و نورث (۱۹۸۶) در بازار ایالات متحده امریکا محاسبه شده که نشان‌دهنده اختصاص بیش از ۴۵ درصد درآمد ملی به دادوستد است.^(۳)

در این دو کتاب نشان داد که چگونه موانع اداری در کشورهای در حال توسعه مانع رشد اقتصادی است و به گسترش فقر و بخش غیر رسمی دامن می‌زند (میدری و قودجانی، ۱۳۸۷، ص ۳).

دسوتو علاوه بر سنجش فضای کسب و کار با تأسیس یک کارگاه کوچک لباس‌دوزی در لیما پایتخت پرو، مراحل اداری دستگاه‌های مختلف را در چند کشور در حال توسعه (پرو، مصر، هائیتی، فیلیپین) را با کشورهای پیشرفته مقایسه کرد. او نشان داد تفاوت بسیار فاحشی میان نظام اداری کشورها وجود دارد (میدری و قودجانی، ۱۳۸۷، ص ۵).

در چارچوب این طرز تلقی، بخش خصوصی پویا (با مؤسسات سرمایه‌گذار، ایجادکننده اشتغال و بهبوددهنده بهره‌وری) رشد را شتاب بخشیده و فرصت‌های بیشتری برای فقرا ایجاد می‌کنند. از این، به‌عنوان دلیل اصلی تلاش دولت‌ها برای ایجاد اصلاحات وسیع شامل برنامه‌های تثبیت کلان^۳، آزادسازی قیمت‌ها، خصوصی‌سازی و آزادسازی تجاری یاد می‌شود (Doingbusiness, 2006).

علاوه بر هزینه‌های بازاری که طبعاً با اندازه بازار نیز رابطه مثبت دارد، هزینه‌های غیر بازاری نیز وجود دارد؛ هزینه‌هایی همچون منابع صرف‌شده برای انتظار، دریافت مجوز، طی مراحل اداری، رشوه به مقامات و غیره که در کشورهای در حال توسعه رایج است؛ در حالی که هزینه‌های مبادله بازاری در اقتصاد آنها کوچک است (Wang, 2003, pp.5-6). از این هزینه‌ها با عنوان نوع دوم هزینه‌های مبادله یاد می‌شود.

هرناندو دسوتو به‌عنوان یکی از افرادی که تأکید بر نوع دوم هزینه‌های مبادله دارد، در کار اولیه خود در سال ۱۹۸۹، به‌طور مستند نشان داد هزینه‌های قابل توجهی برای راه‌اندازی و انجام کسب و کار به‌طور رسمی و غیر رسمی در کشور پرو وجود دارد. این هزینه‌ها از موانع موجود در تحلیل‌های متعارف همچون انحصارها و هزینه‌های سرمایه‌گذاری اولیه، متفاوت است (Wang, 2003, p.6).

هرنادو دسوتو در طرح مفهوم محیط کسب و کار و سیاست‌گذاری برای رفع موانع بخش خصوصی به‌عنوان راهبرد اصلی توسعه اقتصادی، بیش از همه اقتصاددانان نقش داشته است. محصول مطالعات او در دو کتاب "راه دیگر"^(۳) و "راز سرمایه"^(۴) آمده است. او

گروه کسب و کار^(۵) بانک جهانی با نگاه اخیر با هدف شناسایی قوانین و مقررات تقویت‌کننده (تضمین‌کننده)^۴ یا محدودکننده^۵ برای انجام کسب و کار و افزایش بهره‌وری و رشد، سنجش فضای کسب و کار در سطح کشورهای جهان از سال ۲۰۰۰ میلادی، آغاز به کار و اقدام به انتشار نتایج بررسی‌های خود نموده است.

پذیرش چارچوب دوستو و گروه کسب و کار، مستلزم جرح و تعدیل در تحلیل نئوکلاسیک از بازار تولید انبوه مسکن است. تولیدکننده انبوه مسکن در فرایند تولید از ابتدای شکل‌گیری ایده ساخت در ذهن خود تا واگذاری قطعی واحدهای ساخته‌شده به مصرف‌کننده، مراحل متعددی همچون تأمین زمین، تهیه نقشه‌های معماری و سازه، اخذ مجوزهای ساخت، تأمین نیروی انسانی، تأمین مصالح، تأمین ماشین‌آلات، اخذ مجوزهای تأسیسات زیربنایی (آب، برق، گاز و...)، تأمین منابع مالی، اخذ مجوزهای پایان کار و تفکیک، فروش (پیش‌فروش) و غیره را طی می‌کند. طی هر مرحله که خود دارای مراحل دیگری است، نیاز به هزینه‌هایی همچون صرف زمان و پول دارد.

ترتیبات نهادی هر مرحله، تعیین‌کننده میزان هزینه‌ها در هر مرحله است. به تعبیر اقتصاد هزینه مبادله، سازماندهی هر مرحله که شامل چندین مبادله می‌شود، میزان هزینه مبادله در هر مرحله را مشخص می‌کند و حدّ بهینه هر مرحله، حدی است که در آن هزینه‌های مبادله در حداقل ممکن باشد.

بر اساس این تئوری، میزان هزینه مبادله در هر مرحله، تعیین‌کننده نوع بازار (مبادله لحظه‌ای، مبادله قراردادی، همکاری استراتژیک و...) و اصولاً نوع روابط عمودی مؤسسه (انبوه‌ساز) است و در واقع تعیین‌کننده نیاز به شرایط نهادی (شامل مؤسسات، مقررات و...) خاص با توجه به ویژگی‌های بازار مسکن است.

یکی از مشکلات استفاده عملی از مفهوم هزینه مبادله، روش سنجش آن است. برای سنجش این مفهوم راه‌های مختلفی پیشنهاد شده است. برخی مانند الیور ویلیامسن به جای سنجش مستقیم هزینه‌های مبادله یک مدل خلاصه‌شده طراحی می‌کنند و به طور غیر مستقیم راجع به اندازه هزینه مبادله قضاوت می‌کنند. در مقابل عده‌ای هم هستند که با شاخص‌سازی مستقیم تلاش می‌کنند تصویری از میزان هزینه‌های مبادله و

4. Enhancement
5. Constrains

۲. روش تحقیق

با توجه به محدودیت‌های تئوریک در دستیابی به تخمینی از هزینه‌های مبادله، پیچیدگی موضوع و شرایط تقریباً یکسان برای طی مراحل فرایند انبوه‌سازی و برخورداری از حمایت‌های سیاست انبوه‌سازی، از "بررسی موردی" به عنوان روش اصلی جمع‌آوری اطلاعات استفاده شده است.

در بررسی موردی به رغم محدودیت‌های تعمیم‌پذیری نتایج، با برقراری ارتباط با انبوه‌ساز و نهادهای متولی، امکان تخمین واقعی‌تری از هزینه‌های مبادله در هر مرحله از فرایند تولید انبوه‌مسکن وجود دارد. در این روش امکان بررسی تمامی اسناد و مدارک و مصاحبه عمیق با اغلب دست‌اندرکاران یک پروژه خاص وجود دارد.

انبوه‌سازان مسکن فعال در دوره زمانی ۱۳۸۳-۱۳۷۹، و سازمان‌های متولی ارائه حمایت‌های مذکور در قانون و حمایت‌های وزارت مسکن به منظور ارتقاء سهم انبوه‌سازی از تولید مسکن در طی سال‌های ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۳ جامعه مورد بررسی بوده‌اند. در انتخاب مورد‌های پژوهشی معیارهای

زیر مد نظر بوده است:

تغییرات آن به دست آورند. گروه «کسب و کار» بانک جهانی در دسته اخیر جای می‌گیرد.

دو روش عملی برای سنجش یا شناخت مشکلات محیط کسب و کار و موانع رشد بخش خصوصی وجود دارد. روش نخست نظرسنجی و پرسش از صاحبان کسب و کار و روش دوم اندازه‌گیری هزینه‌های اداری و زمان‌سنجی مراحل انجام کار است. مجمع جهانی اقتصاد^۶ از روش اول و گروه «کسب و کار» بانک جهانی از روش دوم در سنجش محیط کسب و کار کشورها استفاده می‌کنند (میدری و قودجانی، ۱۳۸۷، صص ۱۵-۱۳).

گروه «کسب و کار» بانک جهانی مبادلات مختلفی را که یک عامل اقتصادی باید برای رسیدن به اهداف خود ساماندهی کند، احصا می‌کند (شامل استخدام نیروی کار، تأمین مالی و مانند آن) و سپس هزینه‌های هر یک از این مبادلات را تخمین می‌زند. برای مثال، اگر اختلافی بین طرفین یک قرارداد پیش آید، هزینه‌های مبادله شامل تعداد مراحل پیگیری قضایی پرونده، تعداد روزهای لازم برای به نتیجه رسیدن و هزینه پولی مورد نیاز می‌شود.

- موردها از بین پروژه‌های ساخته‌شده و تکمیل‌شده در فاصله سال‌های ۱۳۸۳-۱۳۷۹ باشد.
- موردها با توجه به تعاریف متعارف از مقیاس پروژه‌ها از هر گروه (کوچک تا ۵۰ واحد، بزرگ بیش از ۵۰ واحد) یک نمونه انتخاب شود.
- موردهای مطالعاتی هر کدام توسط یکی از اعضای انجمن صنفی (افراد حرفه‌ای انبوه‌ساز) ساخته شده باشد.
- موردهای مطالعاتی هر یک در یکی از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران باشد.
- علاوه بر مورد پژوهی، کلیه نهادهای مرتبط با انبوه‌سازی اعم از نهادها و سازمان‌های متولی تخصیص حمایت‌های مذکور در قانون برنامه سوم و حمایت‌های وزارت مسکن نیز جزو جامعه مورد بررسی می‌باشد که به‌طور همزمان بررسی شده‌اند.
- بر اساس داده‌های اخذشده از انجمن صنفی انبوه‌سازان مسکن، تعداد انبوه‌سازان مسکن شامل اشخاص و شرکت‌ها، در تهران بیش از ۲۰۰۰ است، اما تا خرداد ۱۳۸۶ تعداد ۴۶۲ نفر از ایشان در انجمن صنفی انبوه‌سازان استان تهران عضو بوده‌اند.
- برای انتخاب نمونه‌ها در مرحله اول بر اساس مشاوره با کارشناس انجمن صنفی
- انبوه‌سازان، با توجه به معیار داشتن واحد انبوه‌سازی شده در فاصله سال‌های برنامه سوم در شهر تهران و فعال بودن، تعداد ۶۲ انبوه‌ساز یا شرکت انبوه‌سازی از فهرست مذکور انتخاب گردید. سپس به‌صورت تلفنی با تمامی ۶۲ انبوه‌ساز یا شرکت انبوه‌ساز تماس گرفته و سه سؤال زیر پرسیده شد:
- آیا شما در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، در فاصله سال‌های ۸۳-۱۳۷۹ اقدام به ساخت مجتمع مسکونی بیش از ۱۰ واحد نموده‌اید؟
- دارای آرشیو قابل دسترس برای پروژه‌های فوق هستید؟ و یا افراد مطلع از جزئیات پروژه‌های فوق هنوز در شرکت شما فعال‌اند؟
- آیا حاضر به همکاری نزدیک در انجام یک کار پژوهشی درباره چگونگی حمایت از انبوه‌سازان هستید؟
- شرکت‌ها و یا افرادی که پاسخ مثبت به این سه سؤال داده‌اند، شانزده مورد بوده‌اند که در مرحله بعد با ایشان قرار مصاحبه و در برخی موارد ارسال مکتوب انتظارات از سطح همکاری شد.
- در نهایت با توجه به اعلام آمادگی شرکت‌ها و وجود آشیو قابل دسترس، پروژه ۲۰ واحدی سوهانک شرکت یاس مدینه نور

به‌عنوان نمونه موردی کوچک و پروژه ۶۴ واحدی جشنواره شرکت پاکرو به‌عنوان نمونه بزرگ انتخاب گردیده‌اند.

در انتخاب واحدها، مناطق و نهادهای مرتبط با انبوه‌سازی در درجه اول موقعیت نمونه‌های موردی ملاک بوده، اما در عمل انتخاب واحدهای مربوطه هر نهاد برای مصاحبه و اخذ اطلاعات، بر اساس توصیه و ارجاع دفاتر مرکزی و مدیریت کل مربوطه بوده است.

نهاد و دستگاه‌های مرتبط با اجرای سیاست انبوه‌سازی که جهت مصاحبه و اخذ اطلاعات، مراجعه شده‌اند، عبارت‌اند از:

- سازمان تأمین اجتماعی
- امور آب (مسئول امور مشترکین)
- شهرداری منطقه ۵ (کارشناس امور عوارض و پروانه)
- اداره امور مالیاتی غرب تهران (سرپرستی ارزیابی و نظارت- اداره کل امور مالیاتی شهر تهران و کارشناس اداره امور مالیاتی غرب تهران)
- امور برق (نظارت بر توزیع)
- سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران (مدیریت امور مسکن، دو کارشناس)
- شهرداری منطقه ۴ (معاونت شهرسازی)

• بانک صادرات ایران (کارشناس بررسی طرح‌ها)

در مطالعه صورت گرفته که در صدد سنجش هزینه‌های مبادله در مراحل مختلف تولید انبوه مسکن شامل هزینه‌های جذب حمایت‌های اعلام‌شده در طی اجرای قانون برنامه سوم بوده، شاخص‌های مورد استفاده به شیوه گروه کسب و کار بانک جهانی، به این ترتیب بوده است: تعداد فرایندها در هر مرحله؛ هزینه‌های قانونی هر فرایند؛ هزینه‌های پیگیری هر فرایند؛ نسبت حمایت‌ها در هر مرحله؛ زمان هر فرایند؛ و نسبت‌های هزینه‌های مبادله (قانونی و پیگیری) به هزینه‌های ساخت و حمایت‌های ریالی.

مراحل اصلی فرایند ساخت انبوه مسکن که خود شامل چندین مرحله می‌شوند، عبارت‌اند از: تأمین زمین؛ مطالعات اولیه و تهیه نقشه‌های معماری و سازه؛ تأمین مالی؛ پروانه ساخت؛ تأمین نیروی انسانی؛ تأمین مصالح؛ تأمین ماشین‌آلات؛ تأمین آب، برق؛ پایان کار؛ و فروش و تفکیک.

۳. عملکرد سیاست حمایتی

دولت بر اساس ماده ۱۳۸ قانون برنامه سوم با تهیه بسته حمایتی^(۶) و برخی دستورالعمل‌ها و توافقات، در پی تشویق به

تولید انبوه و حرفه‌ای مسکن بوده، به‌طوری که هدف برنامه افزایش سهم تولید انبوه مسکن تا ۵۰ درصد کل تولید مسکن در سال پایانی برنامه (۱۳۸۳) بوده است. اما دستیابی به این رقم در کل کشور و شهر تهران عملی نشد.

سهم تولید انبوه مسکن در کل کشور کمتر و در اغلب استان‌های کشور بسیار پایین‌تر از هدف برنامه سوم بوده است. حداقل و حداکثر سهم تولید انبوه مسکن در سال ۱۳۸۲ به ترتیب متعلق به استان‌های ایلام با ۰/۱ درصد و تهران با ۳۴/۴ درصد بوده است. سهم تولید انبوه در این سال در استانهای فارس ۱۷/۳ درصد، اصفهان ۱۱/۱ درصد، خراسان ۹/۹ درصد، مازندران ۵/۶، آذربایجان شرقی و گیلان ۵/۳ درصد بوده است (جهانی، ۱۳۸۴، ص ۱۷).

سهم تولید انبوه مسکن در سال پایانی برنامه سوم در ۱۵ منطقه شهرداری شهر تهران کمتر از هدف برنامه سیاستی حمایت از انبوه‌سازی بوده است. با مبنا قرار دادن تعداد واحدهای موجود در تمامی انواع پروانه‌های صادره، در کل دوره برنامه سوم، فقط در مناطق ۱ تا ۶ و مناطق ۲۱ و ۲۲ سهم واحدهای انبوه‌سازی شده بیش از هدف برنامه سوم (۵۰ درصد) بوده است و در ۱۵

منطقه دیگر شهر تهران، هدف برنامه سوم تحقق نیافته است. در مناطق ۹، ۱۰، ۱۴، ۱۶، ۱۷ و ۱۹ سهم واحدهای انبوه‌سازی شده حتی کمتر از نیمی (۲۵ درصد) از هدف برنامه سوم بوده است.

روند افزایش سهم انبوه‌سازی در بین مناطق شهر تهران نیز نشان‌دهنده اثر معنی‌دار سیاست حمایتی نبوده است. در طی سال‌های برنامه سوم (۱۳۸۳-۱۳۷۹)، تغییرات در سهم تولید انبوه مسکن به ترتیب زیر بوده است:

- افزایش ۵ تا ۱۰ درصدی در سهم واحدهای انبوه‌سازی شده در مناطق ۱، ۵، ۶، ۱۲ و ۱۶؛
- افزایش بیش از ۴۰ درصد در مناطق ۲۰ و ۲۲؛
- کاهش (۱۰ تا ۴۰ درصد) در سهم واحدهای انبوه‌سازی شده در مناطق ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۹ و ۲۱.

۴. هزینه‌های محیط کسب و کار

برای انبوه‌سازی

بر مبنای متغیرهای تعریف‌شده، هزینه‌های مبادله در هر مرحله از تولید انبوه مسکن برآورد شده است. برآورد با اتکاء بر اظهارات و اسناد ارائه‌شده از جانب انبوه‌ساز

آراء، طولانی‌ترین زمان‌ها مربوط به مراحل زیر است:

۱. تأمین مالی از طریق تسهیلات بانکی با ۵ ماه و ۱۲ روز؛
۲. مطالعات اولیه و تهیه نقشه‌های معماری و سازه با ۵ ماه؛
۳. تأمین نیروی انسانی با فرض پیمان‌سپاری حداکثر (هر ۱۱ پیمان غالب در پروژه‌های انبوه‌سازی)، فروش و تفکیک و تأمین مالی با مشارکت سرمایه‌گذار با حدود ۳ ماه.

نمونه‌ها و دستگاه‌های مربوطه صورت گرفته است. در تعیین و محاسبه متغیرها، ارائه اسناد از جانب انبوه‌ساز ملاک اصلی بوده و در صورت اختلاف اسناد ارائه‌شده از جانب انبوه‌سازان و دستگاه مربوطه، حد متوسط ایشان محاسبه و منظور شده است. در صورتی هم که صرفاً به صورت شفاهی و بدون ارائه اسناد در خصوص متغیرها اظهار نظر شده، حد متوسط نظرات ایشان در تعیین نهایی متغیر لحاظ شده است. خلاصه نتایج برآورد هزینه‌های مبادله به ترتیب زیر است:

۳-۴. هزینه‌های قانونی هر مرحله

- هزینه‌های قانونی شامل هزینه‌هایی همچون پرداخت قبوض، بازدید کارشناسی، عوارض، مالیات و غیره می‌شود. براساس متوسط نظر انبوه‌ساز پروژه جشنواره و کارشناسان دستگاه‌های مربوطه، هزینه‌های قانونی در مراحل زیر بیش از سایر مراحل است:
۱. صدور پروانه ساخت با ۴۶۱ میلیون ریال؛
 ۲. فروش و تفکیک با ۴۴۸/۳۲ میلیون ریال؛
 ۳. تأمین زمین با مشارکت با سازمان مسکن و شهرسازی با ۵ میلیون ریال.

۱-۴. تعداد فرایند در هر مرحله

براساس متوسط نظر انبوه‌سازان پروژه‌های نمونه (جشنواره و سوهانک) و کارشناسان دستگاه‌های مربوطه، بر مبنای بیشترین تعداد فرایند در هر مرحله به ترتیب پرهزینه‌ترین مراحل عبارت‌اند از:

تأمین نیروی انسانی با فرض پیمان‌سپاری حداکثر (هر ۱۱ پیمان غالب در پروژه‌های انبوه‌سازی) با ۶۱ فرایند؛
فروش و تفکیک با ۳۶ فرایند؛
تأمین مالی از طریق تسهیلات بانکی با ۲۳ فرایند.

۲-۴. زمان هر مرحله

به مفهوم تعداد روزهایی است که برای طی یک مرحله لازم است. براساس متوسط

نگاره شماره (۱) - برآورد هزینه‌های مبادله در مراحل ده‌گانه تولید انبوه مسکن

| نسبت هزینه‌های مبادله (قانونی و پیگیری) به هزینه‌های ساخت | زمان هر فرایند | هزینه‌های پیگیری | هزینه‌های قانونی | تعداد فرایند (مراجعه) | مراحل |
|---|----------------|---------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|
| ۰.۰۰۰۵۶ | ۴ هفته | ۱۳۸۲.۵ هزار ریال | ۳۰۰۰ هزار ریال | ۷ | بخش خصوصی |
| | | ۲۸۰۰ هزار ریال | ۵۰۰۰ هزار ریال | ۱۰ | مشارکت با سازمان مسکن |
| ۰.۰۰۰۴۳ | ۵ ماه | ۳۳۸۰ هزار ریال | ندارد | ۱۳ | - |
| ۰.۰۰۰۱۲ | ۵ ماه و ۱۲ روز | ۵۳۳۰ هزار ریال | ۴۰۰۰ هزار ریال | ۲۳ | تسهیلات بانکی |
| | | ۳۹۰۰ هزار ریال | دارد-نامشخص | ۱۵ | مشارکت با سرمایه‌گذار |
| | | | | | پیش‌فروش |
| ۰.۰۵۴۸۶ | ۲ ماه و ۶ روز | ۱۹۵۰ هزار ریال | ۴۶۱ میلیون ریال | ۱۳ | - |
| ۰.۰۰۰۱۸ | ۳ ماه و ۳ روز | ۱۴۴۴۰ هزار ریال | ندارد | ۶۱ | قرارداد پیمانکاری |
| ۰.۰۰۰۱۴ | ۱ ماه و ۲۴ روز | ۱۱۲۵ هزار ریال | - | ۷.۵ | سیمان از سازمان بازرگانی |
| - | - | - | - | - | - |
| ۰.۰۰۰۱۱ | ۱ ماه و ۲ روز | ۹۰۰ هزار ریال | ندارد | ۶ | آب |
| ۰.۰۰۰۱۳ | ۱ ماه و ۱۶ روز | ۱۰۵۰ هزار ریال | ندارد | ۷ | برق |
| ۰.۰۰۰۳۶ | ۱ ماه و ۱۹ روز | ۱۸۰۰ هزار ریال | ۱۰۰۰ هزار ریال | ۱۲ | - |
| ۰.۰۵۸ | سه ماه | ۸۴۵۵ هزار ریال | ۴۴۸.۳۲ میلیون ریال | ۳۶ | - |
| ۰.۱۲۳ | ۲۶ ماه | ۴۶.۵۱۲۵ میلیون ریال | ۹۲۲.۳۲ میلیون ریال | ۲۱۰.۵ | - |

۴-۴. هزینه‌های پیگیری هر مرحله

هزینه‌های پیگیری شامل هزینه‌هایی می‌گردد که بابت طی نمودن هر مرحله باید به صورت نفر زمان محاسبه شود. در محاسبه هزینه‌های پیگیری توجه به حق‌الزحمه متعارف برای افراد با توجه به تخصص و

سطح تحصیلی شده و برای هر مراجعه به طور متوسط ۳ ساعت کاری در نظر گرفته شده است. براساس متوسط نظر پرسش‌شوندگان، مراحل زیر بیشترین هزینه‌ها را دارند:

۱. تأمین نیروی انسانی با فرض پیمان‌سپاری حداکثر (هر ۱۱ پیمان غالب در پروژه‌های انبوه‌سازی) با ۱۴۴۴۰ هزار ریال؛

۲. فروش و تفکیک با ۸۴۵۵ هزار ریال؛
 ۳. تأمین مالی از طریق تسهیلات بانکی
 ۵۳۳۰ هزار ریال.
 با توجه به معیارهای مذکور، تأمین نیروی انسانی و تأمین مالی با بیشترین فراوانی از نظر معیارهای مختلف، دارای بیشترین هزینه‌های مبادله در فرایند تولید انبوه مسکن بوده است. (نگاره شماره ۱)

| مراحل تولید انبوه مسکن | نوع حمایت | | علت عدم تحقق یا تحقق ناقص |
|---|--|--|--|
| | کامل | ناقص | |
| تأمین زمین | بر اساس قانون برنامه | بر اساس سایر قوانین | |
| مطالعات اولیه و تهیه نقشه‌های معماری و سازه | - | - | هزینه‌های پیگیری بالا محدودیت منابع |
| تأمین مالی | - | تسهیلات اشتغال‌زایی، اسکان و انبوه‌سازی | هزینه‌های بالای پیگیری |
| پروانه ساخت | محاسبه عوارض صدور پروانه در چارچوب تراکم مصوب، به صورت غیرتساعدی | - | عدم ابلاغ |
| تأمین نیروی انسانی | پرداخت حق بیمه کارگران فصلی بدون نیاز به پرداخت ماهیانه | - | عدم اطلاع |
| تأمین مصالح | - | تأمین مصالح به‌طور شرایطی برای انبوه‌سازان | هزینه‌های بالای پیگیری |
| تأمین ماشین‌آلات | - | - | - |
| تأمین آب، برق، گاز | محاسبه عوارض صدور مجوز در چارچوب تراکم مصوب به‌صورت غیرتساعدی | - | عدم ابلاغ و عدم اطلاع |
| پایان کار | - | - | - |
| فروش و تفکیک | معافیت مالیاتی از اولین نقل و انتقال، محاسبه مالیات بر درآمد (مالیات مشمول ساخت و انتقال قطعی) به‌صورت غیر تساعدی یا توجه به الگوی مصرف، | معافیت از مالیات بر درآمد اسلاک اجاری، معافیت مالیاتی واحدهای ۱۲۰ متر مربع و کمتر اجاره‌ای | تفسیر خاص از قانون و تعمیم معیار الگوی مسکن به مالیات اولین نقل و انتقال |
| جمع | ۴ | ۴ | ۶ |

۵. چرایی عدم موفقیت سیاست حمایتی
 مطالعه نشان داد (نگاره شماره ۲) که حمایت‌های مصوب قانون برنامه سوم صرفاً به بخش‌هایی از ۴ مرحله از مراحل ساده‌شده

نتایج نشان می‌دهد از مجموعه حمایت‌های مذکور در قانون برنامه سوم و قوانین و توافق‌نامه‌های حمایتی، هیچ یک به طور کامل در عمل تحقق نیافته و فقط ۶ بخش به صورت ناقص عملی شده است.

مهم‌ترین مرحله ساخت مسکن (تأمین مالی) با آنچنان دشواری‌ها و هزینه‌های همراه بوده است، که هیچ یک از نمونه‌های مورد بررسی قادر به جذب حمایت‌های مذکور نبوده‌اند. و از پرهزینه‌ترین مراحل تولید انبوه مسکن (تأمین نیروی انسانی) که نیاز به حمایت‌های نرم‌افزاری داشته، هیچ حمایتی نشده است. بنابراین در شرایطی که فقط بخش‌هایی از فرایند پیچیده تولید انبوه مسکن به طور قانونی (بر روی کاغذ) مورد حمایت بوده است؛

از بخش‌های مورد حمایت قانونی، به دلیل هزینه‌های (مبادله) پیگیری بالا، محدودیت منابع، عدم ابلاغ، عدم اطلاع و تفسیر خاص از قانون به نفع دستگاه بخشی مربوطه، اغلب انبوه‌سازان استفاده نکرده‌اند؛ انتظار موفقیت و تأثیرگذاری بسته حمایتی از انبوه‌سازان و نیل به اهداف کمی برنامه، منطقی نمی‌باشد.

فرجام

بر اساس نتایج مطالعه که به‌طور خلاصه در مقاله ارائه شد، تولید مسکن انبوه، به اهداف کمی برنامه نائل نشده است. دلایل عدم موفقیت نیز بر اساس نتایج مطالعه، ناشی از عدم پوشش حمایت‌ها از کل فرایند تولید انبوه مسکن، و عدم تحقق عملی

حمایت‌ها، به دلیل هزینه‌های (مبادله) پیگیری بالا، محدودیت منابع، عدم ابلاغ، عدم اطلاع و تفسیر خاص از قانون به نفع دستگاه بخشی مربوطه بوده است.

بر اساس شناخت حاصل از مطالعه حاضر، موفقیت در گسترش تولید حرفه‌ای و انبوه مسکن به‌عنوان یکی از سیاست‌های محوری مسکن در کشور، مستلزم تغییرات ماهوی در نوع حمایت‌ها از بخش مسکن و نحوه تحقق آنهاست.

کاستن از هزینه‌های مبادله در مراحل مختلف تولید انبوه مسکن به‌عنوان سیاست ثابت و بلندمدت در کنار حمایت‌های کوتاه‌مدت سنتی از بخش مسکن، به شرط اجرا و کنترل دقیق، شامل تخصیص و ابلاغ به دستگاه‌های بخشی و اطلاع‌رسانی به فعالین بخش، نتیجه کلان پیشنهادی مطالعه حاضر بوده است.

ارائه پیشنهاد برای کاستن از هزینه‌های مبادله در هر یک از مراحل تولید انبوه مسکن به‌عنوان پیشنهادی عملی این مطالعه با نظر به محدودیت‌های تحقیق، برای پنج مرحله از مراحل ده‌گانه تولید انبوه مسکن مطرح شده است. پیشنهادات که خلاصه آنها در نگاره زیر منعکس شده، با توجه به شناخت حاصل از فرایندها و

مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی صورت گرفته است.

۱. انبوه‌ساز می‌تواند فواید زیر را به مصرف‌کننده برساند: از صرفه‌جویی‌های ناشی از مقیاس انبوه استفاده کرده و متوسط هزینه را کم کند. پس به‌طور بالقوه می‌تواند ارزان‌تر بفروشد؛ از فناوری نوین استفاده کرده و بادوام‌تر و در عین حال ارزان‌تر بسازد؛ از زیربنای مفید اختصاصی کم کرده و فضای مشاع را افزایش دهد؛ در ارتفاع بسازد تا سهم هزینه زمین کم شود؛ به‌طور مستمر با نوسانات محدودی به تولید

دشواری‌های تولید انبوه مسکن در کشور و با استفاده از راهکارهای تجربه‌شده در کشورهای دیگر و کشور خودمان صورت گرفته است.

پیشنهادات با ارائه جمع‌بندی از مشکلات اصلی برای هر یک از مراحل ده‌گانه و بررسی و امکان‌سنجی گزینه‌های موجود، به‌طور مجزا برای هر مرحله مطرح شده است.

نگاره شماره (۳) - پیشنهاد‌های تسهیل‌گر در ۵ مرحله از تولید انبوه مسکن

| مرحله | مشکلات عمده | گزینه‌های موجود | پیشنهادات |
|--|---|--|--|
| تأمین زمین | - زمان‌بر بودن فرایندهای پیش از خرید - عدم دسترسی به اسناد ثبتی و معتبر | مکانیزاسیون طرح تفصیلی دولت الکترونیک - تسریع در سیستم ثبت رسمی (شامل آسان‌کردن و کم‌کردن هزینه‌های قانونی ثبت - تسریع در فرایند Fast-Track)، ثبت الکترونیک، ثبت در خارج از دادگاه، استفاده اختیاری از دفاتر ثبت اسناد - ایجاد سیستم ثبت سایر اسناد | - ایجاد بانک زمین و دسترسی به آن از طریق دولت الکترونیک - همه داری‌ها به‌عنوان وثیقه و ایجاد سیستم ثبت آنها |
| مطالعات اولیه و تهیه نقشه‌های معماری و سازه | نیود رویه‌های استاندارد در عقد قرارداد - مشکل برگه‌های نظارت و طراحی | قراردادهای تپ - نظارت و طراحی نظام مهندسی استان | - تهیه قراردادهای تپ - نظارت و طراحی جمعی - امکان‌سنجی، نظارت و طراحی حرفه‌ای |
| تأمین مالی از طریق تسهیلات بانکی | مشکل وثیقه - مشکل میزان پیشرفت - مشکل سقف تسهیلات | ایجاد سیستم جمع‌آوری و افزودن بر - حاشیه اطلاعات اعتباری افراد و رفع موانع قانونی دسترسی - ایجاد امکان استفاده از همه داری‌ها به‌عنوان وثیقه و ایجاد سیستم ثبت آنها - ایجاد بازار ثانویه رهن | - ثبت گسترده اطلاعات اعتباری افراد - همه داری‌ها به‌عنوان وثیقه و ایجاد سیستم ثبت آنها - ایجاد بازار ثانویه رهن |
| تأمین مالی از طریق مشارکت با سرمایه‌گذار یا مالک | شناسایی و ایجاد اعتماد دوجانبه - برابری در رفع اختلاف | شورای حل اختلاف - دادگاه‌های تخصصی | - ایجاد پایگاه سرمایه‌گذار مالک و ثبت سوابق - ایجاد شوراهای حل اختلاف تخصصی و دادگاه‌های تخصصی مسکن |
| تأمین مالی از طریق پیش‌فروش | عدم اعتماد در بازار پیش‌فروش - محدودیت منابع پیش‌فروش | ساماندهی بازار پیش‌فروش - پیش‌سند - فروش متری مسکن | ساماندهی پیش‌فروش مسکن - فروش متری مسکن |
| صدور پروانه | مشکل مراجعات و استعلام‌های تکرار مکرر - توسط آژیوساز و تعدد آنها - هزینه بالای عوارض و تراکم اضافی | تمرکز تمامی امور در یک مکان یا ایده یک پنجره - محدود کردن نظارت‌ها و ایجاد امکان نظارت بخش خصوصی - دسترسی آسان به اطلاعات و امکان اقدام الکترونیکی - استاندارد کردن فرایندها - کاهش از هزینه‌ها - دریافت تدریجی هزینه‌های پروانه در درون ساخت - انتقال هزینه‌های تولید به هزینه‌های مصرف | یک پنجره و تعیین زمان - انتقال هزینه‌های صدور پروانه به مصرف‌کننده مسکن |
| تأمین نیروی انسانی | محدودیت در تعداد کارکنان ثابت - عدم اطلاع قیوسازان و پیمانکاران از حمایت‌های بیمه‌ای - زمان‌بر بودن رفع اختلاف در قراردادهای مناقشه | کاستن از هزینه‌های اخراج کارکنان - دادگاه‌های تخصصی | کاستن از هزینه‌های اخراج کارکنان ثابت در بخش ساختمان - اطلاع‌رسانی از معافیت‌های بیمه‌ای - ایجاد شوراهای حل اختلاف تخصصی و دادگاه‌های تخصصی مسکن |

پانویس‌ها

ادامه دهد تا از تلاطم‌های بازار مسکن بکاهد؛ ضمانت لازم برای اخذ وام‌های حجیم اما کوتاه‌مدت فراهم کند؛ می‌تواند انواع منابع مالی داخلی خرد و بزرگ و منابع خارجی را جذب و تجهیز کند؛ خود از منابع مالی لازم برخوردار است (رفیعی، ۱۳۸۴، ص ۴۴).

* این مقاله برگرفته از طرح پژوهشی "ارزیابی سیاست انبوه‌سازی مسکن قانون برنامه سوم توسعه (شهر تهران)" است که با مدیریت نگارنده در پژوهشکده علوم توسعه پژوهشگاه علوم انسانی و

۲. نورث، ۱۳۷۷، ص ۵۶: اصل محاسبه فوق مربوط به منبع زیر است:

(Wallis and Douglass C. 1986).

۳. بنگرید به:

De Soto Hernando, (1989), *The Other Path*, Harper & Row Publisher

۴. این کتاب (The Mystery of Capital) با عنوان "راز سرمایه، چرا سرمایه‌داری در غرب موفق می‌شود و در جاهای دیگر شکست می‌خورد؟"، ترجمه فریدون تفضلی، نشر نی ۱۳۸۵ به چاپ رسیده است.

5. www.doingbusiness.org/Main/About.aspx
۶. این حمایت‌ها عبارت‌اند از:

معافیت مالیات اولین نقل و انتقال؛

محاسبه مالیات بر درآمد به نحوی که به صورت تساعدی با توجه به تعداد واحدهای ساخته شده محاسبه نگردد؛

محاسبه عوارض صدور پروانه در چارچوب تراکم مصوب، به نحوی که به صورت تساعدی با توجه به تعداد واحدهای ساخته شده محاسبه نگردد؛

محاسبه هزینه تأمین، انتقال و حق انشعاب آب برق و گاز در چارچوب تراکم مصوب به نحوی که به صورت تساعدی با توجه به تعداد واحدهای ساخته شده محاسبه نگردد

محاسبه حق بیمه کارگران فصلی بر اساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی؛

همچنین حمایت‌هایی که در قالب طرح اسکان و تسهیلات انبوه‌سازان مسکن، تسهیلات اشتغال‌زایی و

منابع فارسی

۱. جهانی، محمود (۱۳۸۴)، "دستاوردهای سیاست انبوه‌سازی مسکن در برنامه سوم"، *مجله انبوه‌سازی*، شماره ۱۴.
۲. رفیعی، مینو (۱۳۸۴)، "انبوه‌سازی و عدالت اجتماعی"، *مجله انبوه‌سازی*، شماره ۱۴.
۳. عسگری، نقی (۱۳۸۷)، *ارزیابی سیاست انبوه‌سازی مسکن قانون برنامه سوم توسعه (شهر تهران)*، پژوهشکده توسعه پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی
۴. میدری، احمد و اصلان قودجانی (۱۳۸۷)، *سنجش و بهبود محیط کسب و کار*، سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی واحد تهران.
۵. نصیری اقدم، علی و الیاس نادران (۱۳۸۵)، هزینه مبادله تأمین مالی بنگاه‌های تولید ساخت (مطالعه موردی ۴۰ بنگاه کوچک)، *فصلنامه تحقیقات اقتصادی*، شماره ۷۴، دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران.
۶. نصیری اقدم، علی (۱۳۸۰)، *روش‌های تأمین مالی بنگاه‌های تولید-ساخت*، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران.
۷. نورث، دس (۱۳۷۷)، *نهادها، تغییرات نهادی و عملکرد اقتصادی*، ترجمه محمدرضا معینی، انتشارات سازمان برنامه و بودجه.

منابع لاتین

8. Allen, Douglas W. (1999), "Transaction Cost", in *Encyclopedia of law and*

Engerman and R. E. Gallman (eds.), *Long-Term Factors in American Economic Growth*; Chicago: University of Chicago Press.

16. www.doingbusiness.org-Doingbusiness2008

-Full-Report

17. www.unece.org/cefact, Recommendation No. 33, United Nations Centre for Trade Facilitation and Electronic Business, Geneva, July 2005

Economic, Edited by Boudewijn Bouckaert and Gerrit De Geest, Edward Elgar,.

9. Arrow, Kenneth J. (1969), "The Organization of Economic Activity: Issues Pertinent to the Choice of Market Versus Nonmarket Allocation", in *The Analysis and Evaluation of Public Expenditure: The PPB System*, 1, U.S. Joint Economic Committee, 1st Sess. Washington DC, US Government: Printing Office.

10. Coase, Ronald H. (1937), "The Nature of the Firm", *Economica*, Vol: 4.

11. Conback, Staffan, (1998), Transaction Cost Theory and Management Consulting: Why Do Management Consultants Exist? Henley Management College, *Working Paper*, July.

12. De Soto Hernando, (1989), *The Other Path*, Harper & Row Publisher

13. Purdon, Susan, Carli Lessof, Kandy Woodfield and Caroline Bryson, (2001), Research Methods for Policyevaluation, National Centre for Social Research, *Research Working Paper*, No. 2.

14. Wang, Ning. (2003) *Measuring Transaction Costs: An Incomplete Survey*. February, Ronald Coase Institute Working Papers, Number www.coase.org/workingpapers/wp-2.pdf

15. Wallis, John J. and Douglass C. North; (1986), Measuring the Transaction Sector in the American Economy, 1870-1970; in S. L.

