

## سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری

الهام فریدوند

کارشناس ارشد مدیریت بازرگانی دانشگاه آزاد اسلامی واحد قزوین

elham\_faridvand@yahoo.com

توسعه فعالیت‌های اقتصادی در مناطق مختلف شهری یک کشور، منجر به کمبود منابع سرمایه‌گذاری گردیده است لذا ضرورت مطالعه دقیق در اختصاص منابع مالی به طرح‌ها و پروژه‌های مختلف شهری را بیش از پیش نمایان ساخته است. از این جهت بررسی روش‌های سرمایه‌گذاری در طرح‌ها و پروژه‌های مختلف شهری اجرا شده در کشورهای مختلف تا حد زیادی در تأمین مالی پروژه‌های شهری کشور مفید واقع شود. در شرایط فعلی منبع تأمین درآمد شهرداری‌ها در راستای انجام خدمات عمومی، عوارض و بهای خدمات کافی نبوده و در آینده در صورت عدم اتخاذ تدابیر جدی برای توسعه منابع درآمدی، شهرداری‌ها با مشکل مواجه خواهند شد. با بررسی الگوهای تجربه‌شده و نحوه فعالیت و تأمین اعتبار و ارائه خدمات شهرداری‌ها به نظر می‌رسد که این نهاد باید شیوه‌های جدید و نوین جذب اعتبارات و توسعه خدمات را مورد استفاده قرار دهند. یکی از مهم‌ترین این شیوه‌ها جذب و حمایت از سرمایه‌گذاری اعم از داخلی و خارجی در امور خدماتی و عمرانی شهرها است. امروزه جای هیچ‌گونه تردیدی نیست که استفاده از منابع سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران اعم از داخلی و خارجی یکی از اصلی‌ترین راهکارهای توسعه و پیشرفت اقتصاد شهرهاست، چراکه نمی‌توان به راهکارهای سنتی و کلاسیک تأمین منابع برای پاسخگویی به نیازهای رو به تزاید خدمات عمومی در شهرها وابسته بود. در این مسیر، سرمایه‌گذاری شهری در جهت نیل به شکوفایی و رونق اقتصادی و اشتغال‌زایی در شهرها ابتدا به بررسی مفاهیم سرمایه و سرمایه‌گذاری در اقتصاد و اقتصاد شهری و سپس به شناسایی فرصت‌ها و موانع سرمایه‌گذاری در شهرها برای جلب مشارکت بخش خصوصی و پیشنهادهایی در این خصوص پرداخته شده است.

واژگان کلیدی: سرمایه‌گذاری، اقتصاد شهری، شهرداری‌ها

## ۱. مقدمه

نگرش شهرداری‌های کشور که برگرفته از قانون شهرداری‌هاست بر نظام درآمد و هزینه پایه‌ریزی شده است. این قانون منابع اصلی درآمد را از راه وصول عوارض و بهای خدمات شهری و موضوعات مرتبط با آن می‌بیند. این نگرش که در زمان وضع قانون شهرداری‌ها مترقی بود، به تدریج و با ورود پارامترهای جدید در عرصه اقتصاد و مدیریت شهری و پیچیدگی عوامل و عناصر سازنده آن کارایی خود را به عنوان بخش اصلی درآمد شهرداری از دست داده است. در این زمینه، وابستگی شهرداری و شهر به منابع درآمدی که بسیار تحت تأثیر دوره‌های رونق و رکود اقتصادی است، باعث شده که شهرداری‌ها در هدف‌گذاری، برنامه‌ریزی و اجرای اقدامات در حوزه‌های مختلف فاقد قدرت تصمیم‌گیری باشند و به شدت متأثر از بازار و عوامل آن اقدام کنند. به طوری که در برخی شرایط حتی قادر به پرداخت هزینه‌های جاری خود نبوده و حقوق پرسنل خود را با تأخیرهای طولانی پرداخت کنند. مشکلات اقتصادی ناشی از عدم تولید درآمد در چند سال اخیر مانند رکود قیمت زمین و کاهش ساخت‌وساز در محدوده شهرها به همراه کاهش نقدینگی، یکی از دوره‌های سخت فعالیت برای شهرداری‌های کشور است.

با توسعه شهرنشینی ارائه خدمات اصلی شهر به جمعیت روزافزون کلان‌شهر یکی از آزمون‌های معقول برای سنجش کارایی مدیریت کلان‌شهری است (شیر و وارد، ۲۰۰۰). در عین حال، یکی از دیدگاه‌های اساسی مدیران شهری انجام پروژه‌های شهری است، اما متأسفانه به دلایل گوناگونی، اجرای پروژه‌ها بر مبنای زمان‌بندی و سرعت قابل قبول، همواره دچار چالش‌های جدی بوده و از آنچه که پیش‌بینی شده است، زمانی بسیار طولانی‌تر هزینه انجام آن می‌گردد. یکی از مهم‌ترین دلایل آن را می‌توان عدم تأمین مالی و وجود جریان مناسب نقدینگی در پروژه نام برد؛ به‌ویژه در پروژه‌های شهری، به دلیل ویژگی‌های ذاتی شهرداری که مدیریت درآمد و هزینه، توأمان باید انجام گیرد، این موضوع خود را بیشتر نشان می‌دهد. از این رو توجه به سازوکارهای تأمین مالی پروژه‌های شهری، به واسطه ویژگی‌های حاکم بر آن اهمیت فراوانی دارد. از سوی دیگر، متأسفانه با وجود ظرفیت‌های نهفته در این پروژه‌ها، عنصر مشارکت جایگاه خود را نیافته و فرض بر این است که بی‌شک منابع مالی پروژه باید به دست کارفرما (مدیریت شهری) تأمین

گردد. بدین‌سان، بررسی جایگاه مشارکت در انجام پروژه‌ها و شیوه تحقق آن، افزون بر فزونی جایگاه این عنصر مهم در فرایندهای شهری، خواهد توانست پاسخی درخور برای چالش تأمین مالی پروژه‌های شهری بیابد (رسولی‌منش، ۱۳۹۱).

بنابراین دستیابی به اهداف توسعه شهری و تأمین خدمات موردنیاز شهروندان، نیاز به مشارکت سرمایه‌گذاران با شهرداری را طلب می‌کند.

## ۲. اقتصاد شهری

اقتصاد شهری یکی از رشته تخصصی اقتصاد است که در آن اقتصاددانان با استفاده از ابزارهای اقتصادی، مسائل و مشکلات یک منطقه شهری را مورد بررسی و ارزیابی قرار می‌دهند. (درکوش، ۱۳۸۰). اقتصاد شهری مطالعه انتخاب مکانی بنگاه‌ها و خانوارهاست (سولیوان، ۱۳۸۶). موضوعات اصلی اقتصاد شهری را می‌توان در شش موضوع دسته‌بندی کرد: ۱- نیروهای بازار در توسعه شهرها؛ ۲- کاربری زمین در داخل شهرها؛ ۳- حمل‌ونقل شهری؛ ۴- مشکلات و مسائل شهری و سیاست‌های عمومی؛ ۵- مسکن و سیاست‌های عمومی؛ ۶- هزینه‌ها و مالیات‌های محلی (زنگنه، ۱۳۸۸).

هر شهر دارای روابط اجتماعی و اقتصادی مخصوص به خود است و این روابط و کارکردها در بستری از موقعیت‌های جغرافیایی تحقق می‌یابد. به طور کلی شهر خواه‌ناخواه به نوعی انتظام بخشی، گردآوری، باز توزیع مازاد اقتصادی و تولید ارزش‌های مادی و فرهنگی را بر عهده دارد که مجموعه این‌ها در حوزه اقتصاد شهری قرار می‌گیرد (رئیس‌دانا، ۱۳۸۱).

### ۲-۱. سرمایه‌گذاری در شهر

تخصیص سرمایه در شهر عبارت است از جریان مخارج منظور شده و اختصاص یافته به طرح‌ها و پروژه‌های زیربنایی ماندگار مرکب از مجموعه کالاها و زیرساخت‌های پیش از تولید شهری برای تولید دیگر کالاها و خدمات مورد نیاز شهروندان در رفع تقاضا روزمره شهری مورد استفاده قرار می‌گیرد. به عبارت دیگر جریان مخارج اختصاص یافته به طرح‌های تولید کالاهایی که به عنوان کالای مادر موجب تولید و بازتولید سایر کالاهای مورد نیاز شهر می‌شود را در بر می‌گیرد. این سرمایه‌گذاری‌های دربرگیرنده کلیه فعالیت شهری اعم از عمرانی، توسعه شهری، ایجاد

زیرساخت‌ها برای رفع نیازهای ضروری شهروندی و نیز پاسخگویی به خواسته‌های انسانی و فرهنگی می‌شود (قادری مطلق، ۱۳۸۷)

هر شهر دارای روابط اجتماعی و اقتصادی مخصوص به خود است و این روابط و کارکردها در بستری از موقعیت‌های جغرافیایی تحقق می‌یابد. به طور کلی شهر خواه‌ناخواه به نوعی انتظام بخشی، گردآوری، بازتوزیع مازاد اقتصادی و تولید ارزش‌های مادی و فرهنگی را بر عهده دارد که مجموعه این‌ها در حوزه اقتصاد شهری قرار می‌گیرد (رئیس دانا، ۱۳۸۱).

#### ۱-۱-۲. تعریف سرمایه

سرمایه از مهم‌ترین عوامل تجارت و بزرگ‌ترین وسیله جلب منفعت است. سرمایه در معنای وسیع کلمه، کالای اقتصادی است که بالقوه یا بالفعل مولد کالای اقتصادی دیگر باشد. سرمایه ممکن است نقدی (وجه نقد) یا غیرنقدی (مال یا امتیاز یا عملی) باشد (مهدوی، ۱۳۸۴).

#### ۲-۱-۲. تعریف سرمایه‌گذاری<sup>۲</sup>

سرمایه‌گذاری در یک تعریف کلی عبارت از کاربرد سرمایه برای تولید درآمد جدید است. در حوزه اقتصاد خرد، سرمایه‌گذاری عبارت است از هرگونه فدا کردن ارزشی در حال حاضر (که معمولاً مشخص است) به امید به دست آوردن هرگونه ارزشی در زمان آینده (معمولاً اندازه یا کیفیت آن نامعلوم است)؛ مثل پرداخت وجهی بابت خرید سهام به امید به دست آوردن سودهای مشخصی از آن در آینده (برانسون، ۱۳۸۴). ذخیره سرمایه از طریق تأخیر در استفاده از آن نیز سرمایه‌گذاری محسوب می‌شود. تعاریف متنوع دیگری نیز از سرمایه‌گذاری وجود دارد. بر اساس نظر اقتصاددانان، سرمایه‌گذاری به معنای استفاده از منابع به منظور افزایش درآمد یا تولید در آینده است. سرمایه‌گذاری بر حسب موضوع به دو دسته سرمایه‌گذاری واقعی و سرمایه‌گذاری مالی تقسیم می‌شود. در سرمایه‌گذاری واقعی، سرمایه‌گذار در ازای سرمایه خود کالایی واقعی را به دست می‌آورد؛ نظیر خرید ملک یا ساختمان. در سرمایه‌گذاری مالی، سرمایه‌گذار در آمد حاصل از سرمایه‌گذاری را به شکل وجه نقد دریافت می‌کند؛ نظیر سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مثل سهام عادی یا اوراق مشارکت که فرد در ازای پرداخت پول، محق به دریافت جریانی از وجه نقد به شکل سود می‌شود.

1. Capital  
2. Investment

از نظر کینز، سرمایه‌گذاری به کارایی نهایی سرمایه نسبت به نرخ بهره هزینه فرصت منابع سرمایه‌گذاری شده بستگی دارد و سرمایه‌گذاری واقعی تا آن حد صورت می‌گیرد که نرخ بازده نهایی بالاتر از نرخ بهره بازار شود. نظریه شتاب سرمایه‌گذاری را یک نسبت خطی از تغییرات تولید در نظر می‌گیرد. بر اساس این نظریه با وجود نسبت رشد سرمایه به محصول، محاسبه سرمایه‌گذاری مورد نیاز برای حصول مقدار مشخصی از تولید ساده خواهد بود. در این مدل انتظارات، سودآوری و هزینه‌های سرمایه نقش ندارند (هییتی و همکاران، ۱۳۸۳).

در زمینه خاص طرح‌های شهرداری، سرمایه‌گذاری به معنای به کار گرفتن سرمایه در اجرای طرح‌های شهرداری‌ها برای دست یافتن به درآمد یا افزایش سرمایه است (حسن‌زاده و خسروشاهی، ۱۳۸۷).

سرمایه‌گذاران میل به سرمایه‌گذاری در هر نوع پروژه‌ای را ندارند. آن‌ها پیش از سرمایه‌گذاری مطالعات کافی درباره قابلیت اقتصادی آن انجام می‌دهند. درآمد سرمایه‌گذاری از تولیدات یا کارکرد خدماتی پروژه حاصل می‌شود و دو طرف مشارکت در قرارداد خود نحوه و میزان دریافت سود سرمایه‌گذاری را مشخص می‌کنند (جلال‌آبادی، ۱۳۸۵).

### ۳-۱-۲. منابع سرمایه‌گذاری یا تشکیل سرمایه

شکل‌گیری و تشکیل سرمایه با هزینه اقتصادی ولی با نرخ بازگشت توأم است. سرمایه‌گذاری یا تشکیل سرمایه، زمانی امکان‌پذیر است که تخصیص منابع منجر به افزایش ذخایر سرمایه‌ای-مادی و انسانی شود. تشکیل سرمایه عامل مهم و بنیادی در تحقق توسعه است؛ زیرا برای تولید کالاهای سرمایه‌ای، واسطه‌ای و ایجاد خدمات زیربنایی که شرط لازم توسعه محسوب می‌شود، به سرمایه نیاز است (رئیس دانا، ۱۳۸۳).

### ۴-۱-۲. فرایند سرمایه‌گذاری

املینگ و فردریک فرایند سرمایه‌گذاری را این‌گونه تعریف کرده‌اند «انجام یکسری از فعالیت‌هایی است که منجر به خرید دارایی‌های واقعی یا اوراق بهادر شود» (املینگ، ۲۰۰۳).

### ۵-۱-۲. فرصت‌های سرمایه‌گذاری

اصولاً یک فرصت سرمایه‌گذاری نشان‌دهنده مجموعه‌ای از سیاست‌ها و خط‌مشی‌های سرمایه‌گذاری است و با گذشت زمان همواره مورد تجدید نظر شرکت قرار می‌گیرد. همچنین می‌تواند شامل عوامل محیطی که شرایط مساعدی را برای شرکت فراهم می‌کند، مانند بازار رو به رشد برای محصولات شرکت (داخلی و بین‌المللی) یا عوامل محدوده‌کننده رقابت، تغییرات در نرخ ارز در جهت منافع شرکت، وضعیت مالی که آینده اطمینان بخشی را برای صنعت یا شرکت نوید می‌دهد و یا شناسایی بازار جدید باشد (اسلامی بیدگلی و بیگدلو، ۱۳۸۵).

مطالعه دقیق فرصت‌های سرمایه‌گذاری و اصول مدیریت پرتفوی می‌تواند باعث مدیریت بهتر و افزایش ثروت سرمایه‌گذاری شود. به‌علاوه انتظار می‌رود افراد با مطالعه اصول سرمایه‌گذاری تا آنجایی که ممکن است از اشتباهات جلوگیری کرده و آگاهانه تصمیم‌گیری نمایند. فرصت‌های سرمایه‌گذاری باعث ایجاد حرفه و مشاغلی نیز می‌شود (آزادوار، ۱۳۸۶).

### ۶-۱-۲. زمینه‌ها و فرصت‌های موجود و اولویت‌های سرمایه‌گذاری در شهرها

در خصوص زمینه‌های سرمایه‌گذاری در شهرها باید دید اولویت‌ها، طرح‌ها و انتظارات برای سرمایه‌گذاری کدام است. اگر سرمایه، چه خارجی و چه داخلی، فقط فی‌نفسه «سرمایه» باشد، کمکی به اقتصاد شهری نمی‌کند و همان اتفاقی می‌افتد که در مورد رشد قیمت زمین و ساختمان افتاده است. یعنی هدف سرمایه‌گذار فقط منفعت‌طلبی است و تنها قیمت زمین یا ساختمان بالا می‌رود. در قانون سرمایه، سرمایه فقط پول نیست بلکه ایده یا طرح سرمایه‌گذار نیز جزو سرمایه او محاسبه می‌شود (قادری مطلق، ۱۳۸۷). به‌طور مثال اگر یک سرمایه‌گذار ۸۰ میلیون تومان سرمایه بیاورد و ایده خود را هم ۲۰ میلیون تومان در نظر بگیرد، روی هم ۱۰۰ میلیون تومان سرمایه وارد شهر کرده است. بنابراین اگر سرمایه‌گذاران در شهرها هدایت شوند و اگر خود سرمایه‌گذارها نگران نتیجه کار خود باشند همراه خود فناوری، استانداردهای محیط زیستی، استانداردهای مدیریتی و ... را به شهرها می‌آورند و دلیل حمایت از سرمایه‌گذاری ورود همین مقوله‌هاست (خواجه خسی، ۱۳۸۸)

بنابراین اولویت‌های سرمایه‌گذاری می‌بایست به بخش‌هایی که مزیت نسبی دارند برگردد. اول از نظر ورود فناوری و طرح‌های جدید به شهرها و رشد صنعت و دوم مزیت نسبی اقتصادی برای

منطقه داشته باشند. در حال حاضر یکی از اولویت‌های مهم سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری، پروژه‌های عمران شهری است. پروژه‌هایی همچون تونل‌های زیرزمینی، پارکینگ‌های طبقاتی در دسته‌های نخست اولویت‌ها در شهرها قرار دارند. برای اجرا و به‌صرفه بودن این پروژه‌ها، معمولاً یک پروژه اقتصادی مانند ساخت مجتمع‌های اداری، تجاری و فرهنگی در کنارشان تعریف می‌شود. همچنین بخش‌های مختلف تولیدی-صنعتی بخش فناوری اطلاعات (IT)، پتروشیمی، انرژی، بخش‌های آب و همچنین بخش توریسم را باید در حال حاضر از مناسب‌ترین بخش‌ها برای سرمایه‌گذاری دانست که دارای مزیت نسبی بالفعل هستند (برجسیان، ۱۳۸۷). با بررسی عمیق‌تر بخش‌های مزیت دار بالقوه می‌توان فهرست واحدهای اولویت‌دار را تکمیل کرد.

#### ۲-۱-۲. انواع سرمایه‌گذاری

نحوه تأمین سرمایه برای انجام پروژه‌های زیربنایی و بهره‌برداری از محصولات و خدمات حاصل از آن‌ها در حال حاضر به عنوان یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی سازمان‌های عمومی در کشورهای مختلف به‌ویژه در حال توسعه است. تأمین سرمایه به روش‌های مختلفی قابل انجام است که هر یک مزایا و معایب خاص خود را دارند. فرایند استفاده از آن‌ها نیز متفاوت از یکدیگر است. به‌صرفه بودن استفاده از هر روش تأمین سرمایه، به تصمیم مصرف‌کننده سرمایه و ضرورت آن و عوامل مختلف اقتصادی دیگر بستگی دارد (دانش‌جعفری و کریمی، ۱۳۹۰).

#### ۲-۱-۸. انواع سرمایه‌گذاری مالی

شکل‌گیری و تشکیل سرمایه با هزینه اقتصادی ولی با نرخ بازگشت توأم است. سرمایه‌گذاری یا تشکیل سرمایه زمانی امکان‌پذیر است که تخصیص منابع منجر به افزایش ذخایر سرمایه‌ای مادی و انسانی شود. تشکیل سرمایه عامل مهم و بنیادی در تحقق توسعه است، زیرا برای تولید کالاهای سرمایه‌ای، واسطه‌ای و ایجاد خدمات زیربنایی که شرط لازم توسعه محسوب می‌شود، به سرمایه نیاز است. در مراحل اولیه رشد و توسعه، تشکیل پس‌انداز لازم و سرمایه‌کاری دشوار است. در این مرحله از توسعه مهم‌ترین تنگنا و همچنین اصلی‌ترین متغیر حرکت، فرایند تراکم بیشتر پس‌انداز و تبدیل آن به سرمایه است، ولی به محض اینکه یک ساختار اقتصادی از حالت سکون به حرکتی رشدیابنده تمایل پیدا کند، این چنین اقتصادی خود سرمایه لازم را برای مراحل بعدی حرکت

خویش فراهم خواهد آورد. منبع تشکیل سرمایه پس‌انداز است. هرچه میزان پس‌انداز بیشتر باشد، شرایط و امکانات برای سرمایه‌گذاری هموارتر خواهد بود (همان، ۱۳۱).

#### ۱-۸-۱-۲. بانک‌ها

فعالیت اصلی بانک‌های تجاری دریافت و پرداخت وجوه نقد است. بانک‌ها وجوه را به شکل سپرده جذب می‌کنند و در قالب تسهیلات در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی قرار می‌دهند. وام‌های بانکی یکی از منابع تأمین سرمایه برای فعالیت‌های اقتصادی و اجرای طرح‌های مختلف است. میزان وام پرداختی، مدت بازپرداخت و میزان سود دریافتی آن تابع مقررات خاص خود است. بانک‌ها علاوه بر اعطای وام به اشخاص، صندوق‌های سرمایه‌گذاری نیز دارند. در این صندوق‌ها وجوه سپرده مشتریان بانک به کار گرفته می‌شوند و در چارچوب قراردادهای مشخصی، به صاحبان سپرده‌ها سود پرداخت می‌شود (اللهیاری، ۱۳۸۹).

#### ۲-۱-۸-۲. شرکت‌های سرمایه‌گذاری

یکی از ابزارهای مالی مهم که به طور گسترده‌ای برای تجهیز منابع مالی در بیشتر کشورها مورد توجه قرار گرفته، شرکت‌های سرمایه‌گذاری به صورت سهامی عام است. شرکت‌های سرمایه‌گذاری یا شرکت‌های مالی شرکت‌هایی‌اند که فعالیت آن‌ها سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار است. این شرکت‌ها افراد عادی را قادر می‌کنند از طریق خرید سهام این گونه شرکت‌ها به طور غیرمستقیم در واحدهای بزرگ تولیدی سرمایه‌گذاری کنند. این شرکت‌ها سهام اوراق قرضه شرکت‌های خصوصی و دولتی دیگر را نیز خریداری می‌کنند و در واقع، تأمین‌کننده منابع مالی برای آن‌ها به حساب می‌آیند (همان).

#### ۳-۱-۸-۲. مؤسسات بانکی تأمین سرمایه

بر اساس تعریفی عام، شرکت تأمین سرمایه یا بانک سرمایه‌گذاری شرکتی است که کار خرید یا دادن تعهد برای خرید انواع اوراق بهادار مثل سهام شرکت‌های مختل، اوراق مشارکت و دیگر اوراق بهادار را بر عهده می‌گیرد. بانک سرمایه‌گذاری می‌تواند از طرف یک مؤسسه مالی، یک شرکت سرمایه‌گذاری یا یک سازمان دولتی مأموریت خرید جمعی انواع اوراق بهادار را بر عهده گیرد و از طریق تقسیم اوراق خریداری‌شده به دسته‌های کوچک‌تر و فروش این اوراق درآمد کسب کند. این مؤسسه‌ها که به بانک سرمایه‌گذاری نیز شهرت دارند، واسطه بین مشتریان عادی



دارای سرمایه محدود و شرکت‌های تازه تأسیس یا شرکت‌های در حال افزایش سرمایه یا مؤسسه‌های نیازمند سرمایه‌اند (همان).

#### ۴-۸-۱-۲. سرمایه‌های خرد

شهروندان منبع اصلی سرمایه موجود در بازارهای مختل مالی و سرمایه محسوب می‌شوند. آن‌ها به روش‌های مختلفی از سرمایه خود برای کسب درآمد استفاده می‌کنند. علاوه بر خرید اوراق سهام شرکت‌ها و سپرده‌گذاری در بانک‌ها، شهروندان امکان خرید اوراق بهادار با سود تضمین‌شده نیز دارند که به اوراق قرضه یا مشارکت شهرت دارند. در این روش، شهروندان با خرید اوراقی که دولت یا شهرداری‌ها منتشر می‌کنند، در ازای سرمایه خود سود مشخص و تضمین‌شده‌ای را در زمان‌های خاصی دریافت می‌کنند. اصل سرمایه آن‌ها نیز توسط دولت یا سازمان منتشرکننده تضمین می‌شود (اللهیاری، ۱۳۸۹).

- مهم‌ترین شرایط رفع موانع سرمایه‌گذاری و توسعه بخش خصوصی را می‌توان چنین برشمرد:
- ایجاد فضای مطمئن اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی برای جلب مشارکت و گسترش بخش خصوصی داخلی و خارجی.
  - کوچک کردن تدریجی سازمان‌های اجرایی و مداخله‌گر دولت در اقتصاد ملی و کاستن تدریجی از سهم دولت و نهادهای دولتی از برداشت از تولید ملی و امکانات موجود.
  - اصلاح قوانین و سازوکارهای موجود از جمله قانون کار و تغییر قوانین و سازوکارهای بانکی و بیمه، تجاری و ارزی و ... در جهت رفع موانع تولید و سرمایه‌گذاری.
  - محدود کردن تدریجی و انحلال فعالیت‌های انحصاری و نهادها و شرکت‌های شبه انحصاری بخش عمومی و سازمان‌های زیر پوشش دولت در زمینه تولید و توزیع کالاهای ساخته‌شده داخلی و وارداتی که از مقررات و شرایط ویژه برخوردارند (میرزایی و میرزایی، ۱۳۹۰).

#### ۱۰-۱-۲. عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری

عوامل مؤثر در سرمایه‌گذاری به دو دسته شناخته‌شده و نامشخص تقسیم می‌شود. از عوامل شناخته‌شده برخی قابل اندازه‌گیری نیست. در اینجا عوامل قابل اندازه‌گیری آورده شده است:

- **سطح درآمد:** با توجه به نظریه‌های سرمایه‌گذاری، تغییرات سطح درآمد تأثیر بیشتری نسبت به سطح مطلق درآمد دارد. بنابراین سطح درآمد یا تغییرات سطح درآمد را می‌توان به عنوان عامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری خصوصی تلقی کرد.
- **سرمایه‌گذاری دولتی:** به لحاظ نظری، اگر سرمایه‌گذاری دولتی در حیطه بخش خصوصی و فعالیت‌های تولیدی وارد شود، همچون جایگزینی قدرتمند برای بخش خصوصی عمل می‌کند. اگر سرمایه‌گذاری بخش عمومی در حیطه کالاهای عمومی باشد، به عنوان بخش مکمل برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی عمل می‌کند.
- **اعتبارات بانکی:** درباره تأثیر اعتبارات و تسهیلات بانکی بر سرمایه‌گذاری خصوصی در قالب نظریه‌های سیاست پولی اقتصاد کلان، تردیدی وجود ندارد و نقش سیاست پولی در تشویق سرمایه‌گذاری خصوصی حائز اهمیت است. برای این منظور، از طریق ایجاد تسهیلات لازم در زمینه افزایش حجم پول و کاهش هزینه‌های سرمایه‌گذاری، مانند تغییر در نرخ ذخیره و نرخ تنزیل مجدد، سرمایه‌گذاری افزایش می‌یابد (برانسون، ۱۳۷۸).
- **نرخ تورم:** نرخ تورم داخلی از جمله متغیرهایی است که به تقاضای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی مؤثر است. تورم لجام‌گسیخته که همراه با افزایش تولید نیز باشد، تأثیر منفی روی سرمایه‌گذاری خصوصی می‌گذارد. نرخ تورم بالا ریسک فعالیت‌های تولیدی را افزایش می‌دهد و بخش سوداگری اقتصاد را با سود سرشاری مواجه می‌کند (مایر، ۱۹۹۶). سرمایه‌گذاری در خلأ انجام نمی‌گیرد. شبکه بسیار پیچیده‌ای از ارتباطات میان مصرف‌کنندگان، بنگاه‌ها، مؤسسه‌ها و نهادهای دولتی و ... وجود دارد که «ظرف» سرمایه‌گذاری است. این ارتباطات که می‌تواند در اشکال رسمی و غیررسمی متبلور شود، به مثابه بستری است که همه رفتارهای اقتصادی از جمله سرمایه‌گذاری، در درون آن تحقق می‌یابد.

#### ۱۱-۲. روش‌های سرمایه‌گذاری

روش‌های متعددی برای سرمایه‌گذاری به کار می‌رود که برخی از آن‌ها به شرح زیر است. شایان ذکر است که این روش‌ها بیشتر از دیگر روش‌های سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهرداری مرکز توجه است:

- سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (F.D.I)؛
- سرمایه‌گذاری غیرمستقیم خارجی (F.P.I)؛
- ساخت، بهره‌برداری، واگذاری (B.O.T)؛
- ساخت، بهره‌برداری، تملک، واگذاری (B.O.O.T)؛
- ساخت، بهره‌برداری، تملک (B.O.O)؛
- خرید، ساخت، بهره‌برداری (B.B.O)؛
- ساخت، اجاره، واگذاری (B.L.T)؛
- بیع متقابل؟
- مشارکت مدنی؟
- روش‌های ترکیبی و دیگر روش‌های مشارکت.

#### ۱۲-۲. اولویت سرمایه‌گذاری‌ها

سرمایه‌گذاران بخش خصوصی همواره به دنبال کسب حداکثر سود از اقدامات خود هستند و بدین جهت پروژه‌هایی را برای سرمایه‌گذاری انتخاب می‌کنند که سود آن تضمین شده باشد. در شهرداری‌ها پروژه‌های متعددی قابل اجرا است و هر پروژه با توجه به نو خود و سرمایه مورد نیاز و همچنین آینده سوددهی خود سرمایه‌گذار خاص خود را می‌طلبد. امروزه پروژه‌های تجاری در شهرها اولویت اول سرمایه‌گذاری را دارند.

#### ۱۳-۲. موانع روند تشخیص صلاحیت سرمایه‌گذار

به طور کلی موانع موجود در مسیر تشخیص صلاحیت سرمایه‌گذاران بخش خصوصی در پروژه‌های مشارکتی شهرداری را می‌توان به دو گروه عمده موانع درون‌سازمانی و موانع برون‌سازمانی طبقه‌بندی کرد. در بخش درون‌سازمانی مهم‌ترین مشکلات عبارت است از: موانع بوروکراسی اداری و قوانین حاکم بر نظام اداری، تداخل قوانین با یکدیگر و بعضاً هم‌پوشانی‌هایی

1. Build- Operate- Transfer
2. Build- own- Operate- Transfer
3. Build – Own – Operate
4. buy- Build- Operate
5. Build, Leising, Transfer
6. Buyback
7. Civil partnership

است که قوانین با یکدیگر دارند و موجب کندی یا وقفه در روند کار می‌شوند، بی‌توجهی به نیازهای سرمایه‌گذاران و نبود تطابق پروژه‌های معرفی شده و تمایلات سرمایه‌گذاران با هم. اما در بخش برون‌سازمانی نیز مشکلاتی وجود دارد که می‌تواند به نحوی روند تشخیص صلاحیت سرمایه‌گذاران را تحت تأثیر خود قرار دهد که در شرایط زمانی و تحت تأثیر نظام‌های مدیریتی کشور می‌تواند در دوره‌های مختل، متفاوت باشد. برای مثال در حال حاضر شرایط اقتصادی خاص حاکم بر کشور و نوسانات بسیار زیاد ارز می‌تواند این روند را متأثر کند.

#### ۱۴-۱-۲. عمده‌ترین موانع سرمایه‌گذاری در شهر

- عدم اجرای کامل سیاست‌های خصوصی‌سازی؛
- عدم فعالیت بانک‌ها و شرکت‌های بیمه خصوصی در سطح وسیع؛
- دیوان‌سالاری گسترده و بروکراسی بالا؛
- عدم ثبات در سیاست‌ها و قوانین؛
- عدم تبلیغات و بازاریابی مناسب؛
- عدم توجه کافی به نقش مدیریت‌های محلی (شوراها و شهرداری‌ها) (خواجه خسی، ۱۳۸۸).

#### ۳. نتیجه‌گیری

با افزایش جمعیت شهرها هزینه نگهداری و تأمین امکانات و تأسیسات خدمات‌رسانی در شهرها نیز به شدت افزایش یافت برای حل این مشکل شهرداری‌ها ناچار شدند شیوه‌های نوینی برای کسب درآمد و تأمین خدمات شهروندان را اختیار کنند. جذب سرمایه و سرمایه‌گذاری می‌تواند به عنوان اهرمی برای شتاب توسعه و رشد اقتصاد شهری و ایجاد اشتغال به کار گرفته شود. علاوه بر این جذب سرمایه‌گذاری می‌تواند به اصلاح نظام مدیریتی شهر و تبادل تجربیات اقتصادی و به کارگیری فناوری‌های نوین منجر شود. در واقع امروزه شهرهایی از نظر توسعه و پیشرفت موفق هستند که پول مردم شهرهای دیگر در آنجا خرج شود و همین امر سرمایه‌دوچندانی را وارد یک شهر می‌کند. بنابراین، با توجه به اینکه بیشترین بودجه شهرداری از طریق شهروندان تأمین می‌شود جلب سرمایه‌گذاران و برون‌سپاری امور شهر به آن‌ها نه تنها توسعه شهری را تسریع می‌بخشد، بلکه از بازپرداخت عوارض توسط شهروندان نیز می‌کاهد. در این راستا با توجه به محدودیت صنعتی و وضعیت ناپایدار درآمدی شهرها اتخاذ تدابیری برای جذب سرمایه بخش خصوصی به منظور تأمین

منابع مالی (درآمد پایدار) مدیریت شهری، ارتقای کیفیت فضای شهر، طرح‌های اقتصادی که از جمله مهم‌ترین دغدغه‌های مدیران شهری است را با شناسایی فرصت‌ها و زمینه‌های موجود در شهرها و با توجه به اینکه بودجه شهرداری‌ها جوابگوی این طرح‌ها (مثل خرید زمین و مهیا کردن بسترهای سرمایه‌گذاری) نیست و درآمد شهرداری‌ها هم از دریافت عوارض و مالیاتی که از احداث اماکن تجاری و ... دریافت می‌شود به دست می‌آید، با اجرای این طرح‌های پیشنهادی سرمایه‌گذاری شاید در طی سه الی چهار سال اول تا آماده شدن این پروژه‌ها کمی از نظر مالی به شهرداری‌ها فشار بیاید ولی درست پس از به بار نشستن این طرح‌ها و در مرحله بهره‌برداری، با نهایت استفاده از توان اجرایی بخش خصوصی در تأمین سرمایه، سود و به اصطلاح درآمد پایداری نصیب شهرها می‌شود. این کار در واقع یک سرمایه‌گذاری و دوراندیشی برای شهرداری و شهروندان است و مزیت‌های مختلفی؛ چون بهبود وضعیت اقتصادی شهرها، ورود شهرداری‌ها به عرصه‌های جدید کار و تلاش و خدمت‌رسانی و ارتقای سطح رفاه شهروندان و در پی خواهد داشت.

### منابع

- آزادور، ایمان (۱۳۸۶). «بررسی ارتباط بین فرصت‌های سرمایه‌گذاری و عملکرد شرکت‌های پذیرفته‌شده در بورس اوراق بهادار». پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه آزاد نیشابور.
- اسلامی بیدگلی، غلامرضا و مهدی بیگدلو (۱۳۸۵). «همسنگی بازده و ریسک فرصت‌های جایگزین سرمایه‌گذاری در ایران». فصلنامه بررسی‌های حسابداری و حسابرسی. دوره ۱۳. شماره ۲.
- اسولپون، آرتور (۱۳۸۶). مباحثی در اقتصاد شهری. ترجمه جعفر قادری و علی قادری. انتشارات نور علم، همدان.
- اللهیاری، قربانعلی (۱۳۸۹). «روش‌های تأمین مالی پروژه‌ها و پیشنهاد راه‌حل‌های پایدار». پایان‌نامه کارشناسی ارشد مهندسی عمران. گرایش مهندسی مدیریت و ساخت. دانشکده فنی، دانشگاه تهران.
- برانسون، ویلیام (۱۳۷۸). تئوری و سیاست‌های اقتصاد کلان. ترجمه عباس شاکری. نشر نی.

- حسن‌زاده، علی و پرویز خسروشاهی (۱۳۸۷). «الگوی تأمین مالی کارآمد برای شهرداری‌های کلان‌شهرها مطالعه موردی». شهرداری تهران. اولین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها.
- جلال‌آبادی، اسدالله (۱۳۸۵). «بررسی نقش امنیت، قوانین و مقررات و توسعه بازارهای مالی بر سرمایه‌گذاری». مجلس و پژوهش. شماره ۵۲. صص ۵۵-۹۰.
- رسولی‌منش، سیدمصطفی (۱۳۹۱). «تأمین مالی پروژه‌های شهری با استفاده از روش B.O.T». پنجمین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها. شهرداری تهران.
- رئیس‌دانا، فریبرز (۱۳۸۰). «بررسی‌های کاربردی توسعه و اقتصاد ایران». جلد اول. انتشارات چشمه. چاپ اول.
- زنگنه، یعقوب (۱۳۸۹). «درآمدی بر اقتصاد شهری». جلد اول. انتشارات آذرخش. چاپ اول.
- عابدین‌درکوش، سعید (۱۳۸۳). «درآمدی بر اقتصاد شهری». مرکز نشر دانشگاهی تهران. چاپ ششم.
- میرزایی، حسین و سودابه میرزایی (۱۳۹۰). «عوامل مؤثر بر بهبود فضای سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی در شهر تبریز». چهارمین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها.
- هبیتی، فرشاد و نازی محمدزاده اصل (۱۳۸۳). «ارزیابی آثار توسعه نظام مالی بر تشکیل سرمایه و رشد اقتصادی». فصلنامه امور اقتصادی. پژوهشکده امور اقتصادی. سال چهارم. شماره چهارم.
- قادری مطلق، ق (۱۳۸۷). «اقتصاد شهری و جلب سرمایه‌گذاری». ماهنامه پژوهشی شورای عالی استان‌ها. شماره ۳۲.
- خواجه‌حسی، س (۱۳۸۸). «زمینه‌ها و راهکارهای حمایت از بخش خصوصی در جذب سرمایه‌گذاری در شهرها». ماهنامه پژوهشی شورای عالی استان‌ها. شماره ۳۳.
- دانش‌جعفری، داود و سمانه کریمی (۱۳۹۰). «خصوصی‌سازی خدمات شهری روشی پایدار در تأمین مالی شهرداری‌ها، مطالعه موردی شهرداری تهران». چهارمین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها. صص ۱۲۷-۱۵۵.

- برجسیان، ع (۱۳۸۷). «عوامل مؤثر در سرمایه‌گذاری خصوصی». پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران.

- Amling, Fredrick. (2003). "Investment: A Introduction to analysis and management", prentice hall, pp. 77
- Shabbir, G., & Ward, A. S. (2000). *Urban management: Policies and innovations in developing countries* (P. Zahedi, Trans). Iran: Urban Processing and Planning Press.
- Mayer, C. (1996). "Does location matter?", *New England Economic Review*, May/June, PP. 24-3

