

## تبیین الگوی شایسته مشارکت عمومی - خصوصی مسکن قابل استطاعت در کشورهای در حال توسعه

محسن احدنژاد روشتی<sup>۱</sup>

ابوالفضل مشکینی<sup>۲</sup>

حیدر صالحی میشانی<sup>۳</sup>

### چکیده

امروزه مشارکت عمومی و خصوصی (PPP) به‌عنوان یک روش تهیه جایگزین برای ارائه خدمات عمومی شکل گرفته و نقش آن در تحقق مسکن قابل استطاعت در کشورهای در حال توسعه با رویکردی جامع ضرورتی است که کم‌تر به آن پرداخته شده است. پژوهش حاضر از نظر روش تحقیق توصیفی-تحلیلی و از نظر هدف کاربردی است. درگام نخست به منظور مفهوم‌پردازی مشارکت‌های عمومی-خصوصی و شناسایی عوامل موفقیت (SFS) از روش تحلیل محتوا استفاده گردید. سپس در یک فرایند پیمایشی در قالب پرسشنامه از متخصصان کشورهای مختلف در این حوزه درخواست گردید تا هریک از عوامل موفقیت شناسایی شده را با توجه به سطح ضرورت یا درجه اهمیت رتبه‌بندی نمایند. داده‌های جمع‌آوری شده از طریق اسناد و پاسخ‌دهندگان مربوطه به ترتیب با NVivo و بسته آماری برای علوم اجتماعی (SPSS) تجزیه و تحلیل گردید. یافته‌ها نشان داد که از بین ۲۴ معیار اولیه، ۱۶ معیار کفایت لازم را برای قرارگیری در لیست **شاخص‌های ضروری موفقیت**<sup>۴</sup> بدست آوردند. "چارچوب قانونی مطلوب و کارآمد"، "اراده سیاسی و تعهد به PPP مسکن قابل استطاعت" و "تخصیص و تقسیم منصفانه ریسک" سه معیاری هستند که بالاترین درجه ضرورت را مطابق نظر متخصصان کشورهای مختلف به خود اختصاص داده‌اند. همچنین یافته‌های حاصل از تحلیل عاملی روشن نمود که چهار عامل "بعد سیاسی، قانونی-نهادی"، "بعد اقتصادی"، "قرارداد معقول" و "مشوق‌ها و محرک‌ها" به ترتیب با تبیین ۳۰/۲۹۹، ۱۷/۳۱۹، ۹/۶۵۰ و ۱۱/۶۹۴ درصد از واریانس تأثیرگذارترین عوامل در تحقق الگوی شایسته مشارکت‌های عمومی-خصوصی مسکن قابل استطاعت هستند.

**واژگان کلیدی:** مشارکت عمومی-خصوصی، معیارهای ضروری موفقیت، مسکن قابل استطاعت، کشورهای در حال توسعه

### مقدمه

مسکن یک نیاز اساسی بشر است. هم برای کیفیت زندگی و هم برای توسعه پایدار ضروری است و یکی از مهم‌ترین پروژه‌های زیرساختی است که با پایداری اجتماعی در ارتباط است (Zhang et al., 2018: 2, Winston and Eastaway 2008: 211). طبق آخرین برآوردها، فشار جهانی برای تأمین اعتبار مسکن در حال افزایش است، زیرا رشد جهانی جمعیت و به‌تبع آن شهرنشینی سریع، فراهم ساختن مسکن شایسته را به یک چالش اساسی در عصر مدرن تبدیل کرده است (Kavishe & Chileshe, 2019: 1, Muhammad and Johar, 2018: 2). پیش‌بینی می‌شود تا سال ۲۰۳۰، ۴۰ درصد از جمعیت جهان به مسکن و سایر زیرساخت‌های اساسی مرتبط نیاز داشته باشند؛ که این به معنی ساخت ۹۶۰۰۰ واحد مسکن جدید در روز است. آنچه این روند را غم‌انگیز و پرابلماتیک نموده درک این واقعیت است که بیش از ۹۰ درصد از این نیاز در کشورهای در حال توسعه رخ خواهد داد (United Nations, 2020). بنابراین حجم و دامنه‌ی این نیاز به‌طور جدی از ظرفیت اکثر این دولت‌ها برای تأمین مسکن شایسته‌ی قابل استطاعت و زیرساخت‌های

Email ahadnejad@znu.ac.ir - Tel:09122416029

<sup>۱</sup> دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران. (نویسنده مسئول)

<sup>۲</sup> دانشیار دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس تهران، ایران

<sup>۳</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران

<sup>۴</sup> - Critical Success Factors (CSFs)

مرتبط با آن برای شهروندان نشان فراتر می‌رود. از این رو انحصار دستگاه‌های دولتی در تهیه آن می‌تواند فشار قابل توجهی به بودجه و منابع محدود موجود وارد کند (Alteneiji et al., 2020: 2). به منظور جبران کمبود سرمایه‌گذاری (فعلی و آینده) برای توسعه مسکن، اکثر دولت‌ها به سمت مشارکت‌های عمومی-خصوصی (PPP) روی می‌آورند (Chileshe et al., 2020: 1). PPP ها تعریف استاندارد ندارند و این امر توسط محققان، سازمان‌های بین‌المللی و دولت‌ها به طرق مختلف تعریف شده است (Osei-Kyei and Chan, 2018: 2806). با این حال می‌توان مجموعه‌ای از خصوصیات کلیدی را که PPP ها در آن مشترک هستند، شناسایی کرد. این مجموعه شامل وجود یک قرارداد طولانی‌مدت در یک دوره مشخص و همچنین تقسیم ریسک‌ها و مسئولیت‌ها بین دولت و شریک خصوصی است (Sresakoolchai and Kaewunruen, 2020: 2). برخلاف روش سنتی ایجاد مناقصه، PPP اجازه می‌دهد تا ریسک با تکنیک‌های بهتر به بخشی منتقل گردد که توان مدیریت بهینه آن را دارد. در به اشتراک‌گذاری مسئولیت نیز، بخش خصوصی مسئول طراحی، امور مالی، ساخت‌وساز، بهره‌برداری و نگهداری از یک (و یا چند) زیرساخت و ارائه خدمات مرتبط با آن منطبق بر استاندارد توافق شده است. در حالی که دولت/شریک عمومی به عنوان تسهیل‌گر و توانمندساز با ایجاد قوانین و چارچوب نهادی زمینه موفقیت فرایند PPP را فراهم می‌سازد (Osei-Kyei and Chan, 2018: 2807).

طبق گفته‌های اکینتو و کوماراسوامی<sup>۲</sup> (۲۰۱۶) PPP ها امکان توسعه و تحویل پایدار پروژه‌ها را فراهم می‌آورند و بدین طریق نیازهای نیازهای مردم را به شکل کارآمدتر و مؤثرتر نسبت به روش‌های سنتی پاسخ می‌دهند. همچنین مطابق گزارش سازمان جهانی اسکان بشر<sup>۳</sup> (2011)، PPP ها به میزان قابل توجهی در کاهش هزینه‌ها و افزایش راندمان عملیاتی برای پروژه‌های عمرانی شهری در کشورهای توسعه‌یافته کمک کرده است. تجربه دولت‌های رفاه در کشورهای سوئد، دانمارک، لهستان و هلند در زمینه استفاده از مشارکت‌های عمومی-خصوصی برای حل معضل مسکن، شاهدی بر این ادعاست.

علی‌رغم اجرای مؤثر مشارکت عمومی-خصوصی برای مسکن عمومی در کشورهای توسعه‌یافته، اما این پروژه‌ها در چندین کشور در حال توسعه شکست خورده‌اند. با بررسی مطالعات تجربی انجام شده توسط ترانکانون<sup>۴</sup> (۲۰۱۴) مشخص شد که در تایلند و کشورهای در حال توسعه مشابه، از جمله ویتنام، اندونزی و فیلیپین اکثر پروژه‌های PPP مسکن قابل استطاعت قادر به دستیابی به اهداف تعیین شده از نظر توانمندسازی خانوارهای کم‌درآمد برای خرید خانه، نیستند. همچنین، ابنزر کووفی<sup>۵</sup> و همکاران (۲۰۱۶) و اکوچه و کانو<sup>۶</sup> (۲۰۱۴) گزارش دادند که اجرای روش‌های PPP برای تأمین مسکن قابل استطاعت نتوانسته است موفقیتی در کشورهای غنا و نیجریه کسب نماید. بررسی ادبیات موضوع به خوبی روشن می‌نماید که فقدان یک چارچوب مشخص برای پروژه‌های PPP بانی اصلی شکست این پروژه‌ها در کشورهای در حال توسعه شده است. در حقیقت معیارهای کلیدی که موفقیت مشارکت عمومی-خصوصی را برای پروژه‌های مسکن قابل استطاعت جهان جنوب رقم می‌زند، یا هنوز ناشناخته باقی‌مانده است و یا با کپی‌برداری از برنامه‌های کشورهای توسعه‌یافته نتوانسته‌اند به اهداف از پیش تعیین شده دست یابند. با علم به این موضوع که شرایط متن و زمینه‌ای این کشورها خود به‌عنوان مهم‌ترین عامل اثرگذار در تعیین و تبیین شاخص‌های کلیدی موفقیت محسوب می‌گردد؛ ضرورت انجام پژوهشی در این زمینه احساس می‌شود. همچنین شایان ذکر است که در بسیاری از کشورهای در حال توسعه\_از جمله ایران\_ هنوز مطالعه‌ای در این زمینه انجام نشده است. لذا تحقیق حاضر برای پرداختن به شکاف علمی مذکور رسالت خویش را پاسخ به سؤال زیر قرار داده است:

چه عواملی برای رسیدن به موفقیت در پروژه‌های مشارکت عمومی-خصوصی بخش مسکن قابل استطاعت کشورهای در حال توسعه، ضروری هستند؟

<sup>1</sup> - Public- Private Participation

<sup>2</sup> - Akintoye and Kumaraswamy

<sup>3</sup> - UN-Habitat

<sup>4</sup> - Trangkanont

<sup>5</sup> - Ebenezer Miezah Kwofie

<sup>6</sup> - Ukoje and Kanu



## مبانی نظری

یکی از مسائل همواره مهم بخش عمومی، میزان و شیوهی تأمین کالاها و خدمات عمومی است. راهکارهای متفاوتی برای این تأمین وجود دارد، به گونه‌ای که برخی با تولید و تأمین مستقیم کالاها و خدمات توسط دولت مخالفت جدی دارند و برخی دیگر با ارائه استدلال‌هایی ورود دولت را به این عرصه بایسته و ضروری می‌دانند. مشارکتهای عمومی-خصوصی به عنوان یک سنتز کارآمد در این میان ظهور کرده است. مشارکتهای عمومی-خصوصی برای ساختن امکانات زیرساختی و ارائه خدمات مرتبط به شکل مدرن آن، ابتدا در انگلستان در دهه ۱۹۹۰ پدید آمد (Chou and Pramudawardhani, 2015: 2). دولت‌ها به‌طور سنتی بسیاری از دارایی‌های زیرساختی را به‌عنوان پروژه‌های عمومی تهیه کرده‌اند. در روش تهیه سنتی، دولت ممکن است از شرکت‌های خصوصی برای انجام تکالیف مشخص در تهیه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری از پروژه استفاده کند، اما این مشارکت هیچ‌گونه دل‌بستگی و یا بهره‌گسترده‌تری فراتر از تکالیف خاص برای بخش خصوصی ندارد. علاوه بر این، دولت در نهایت مسئول ارائه خدمات مرتبط با زیرساخت‌ها باقی می‌ماند. بنابراین تقسیم منطقی ریسک در آن صورت نمی‌پذیرد (Valila, 2020: 2). مشارکتهای عمومی-خصوصی، به‌نوبه خود شامل یک قرارداد بلندمدت بین دولت و یک‌نهاد خصوصی است که به شریک خصوصی مالکیت یا حداقل حق کنترل قابل‌توجهی در دارایی زیرساخت اعطا می‌کند (Ferreira and Marques, 2020: 1-3). این قرارداد چگونگی اشتراک ریسک‌ها بین شرکا را نیز مشخص می‌کند (Palaco et al., 2019: 5). متناسب با میزان مسئولیت هر یک از شرکا می‌توان شش الگوی مختلف از مشارکت را شناسایی نمود.

جدول (۱) مقایسه مسئولیت شریک خصوصی در انواع مدل مشارکت

مسئولیت‌های شریک خصوصی				مدل مشارکت
نگهداری	بهره‌برداری	ساخت	طراحی	
		*	*	طراحی، مناقصه، ساخت (DBB)
		*	*	قرارداد خصوصی خرید خدمت (PCFS)
		*	*	طراحی، ساخت (DB)
*	*	*	*	ساخت، بهره‌برداری، انتقال (BOT)
*	*	*	*	طراحی، ساخت، تأمین مالی، بهره‌برداری (DBFO)
*	*	*	*	ساخت، مالکیت، بهره‌برداری (BOO)

Yusuf et al., 2006: 5

جدول (۲) مقایسه مسئولیت شریک دولتی در انواع مدل مشارکت

مسئولیت‌های شریک دولتی				مدل مشارکت
نظارت	مالی	نگهداری	بهره‌برداری	
کم	*	*	*	طراحی، مناقصه ساخت (DBB)
کم	*			قرارداد خصوصی خرید خدمت (PCFS)
کم	*	*	*	طراحی، ساخت (DB)
متوسط	*			ساخت، بهره‌برداری، انتقال (BOT)
زیاد				طراحی، ساخت، تأمین مالی، بهره‌برداری (DBFO)
کم				ساخت، مالکیت، بهره‌برداری (BOO)

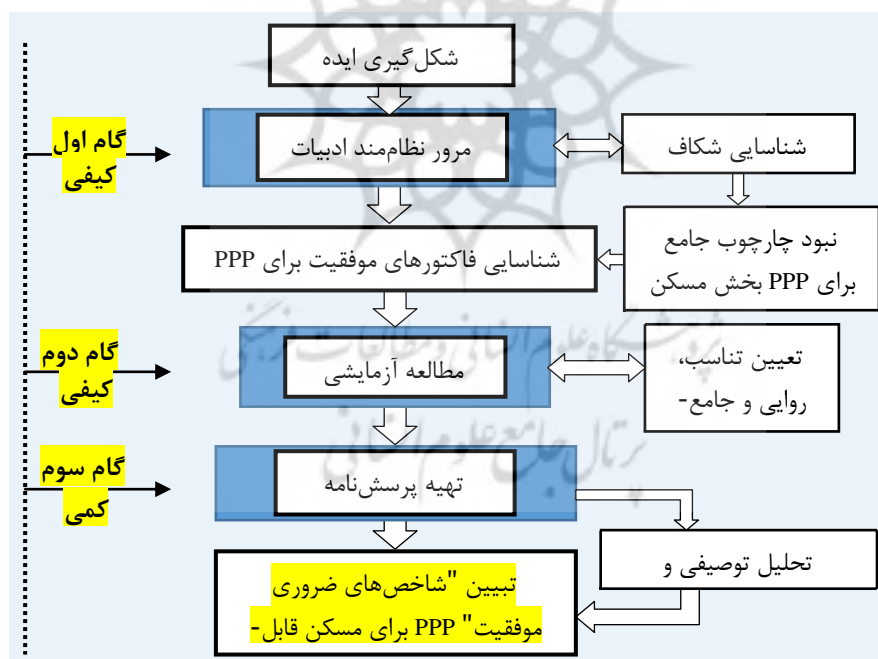
Yusuf et al., 2006: 5

آلفن<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۰۹) خاطرنشان کردند که مشارکت مؤثر بخش خصوصی در ارائه خدمات عمومی هدف اصلی PPP ها است و این امر منجر به تحول نقش بخش دولتی از مالک و ارائه‌دهنده خدمات به خریدار و متولی منافع عمومی می‌گردد؛ تمام این ویژگی‌ها

<sup>۱</sup> - Alfen

به منظور افزایش بهره‌وری تأمین زیرساخت‌ها در مقایسه با تهیه سنتی دولتی است. در واقع، PPP ها وعده ارائه بهترین‌های هر دو جهان را دارند: آن‌ها دیدگاه سودمحوری و آینده‌اندیشی بخش خصوصی را با توانایی دولت در حمل ریسک‌های فاجعه‌آمیز خارج از کنترل بخش خصوصی ترکیب می‌کنند (Valila, 2020: 2). در خلال مشارکت صورت گرفته، هر دو بخش خصوصی و دولتی می‌توانند به منافع دوطرفه برسند. پونگ‌سیری<sup>۱</sup> (۲۰۰۲) بیان می‌دارد که منافع بخش دولتی از مشارکت عبارت‌اند از بهبود شاخص‌های عملکردی، ارتقا شاخص‌های هزینه اثربخشی، کیفیت بهتر ارائه خدمات، توزیع مناسب ریسک و پاسخگویی؛ و مطابق با استدلال پیتر شارل<sup>۲</sup> (۲۰۰۲) منافع مشارکت برای بخش خصوصی شامل حصول منطقی سود، فرصت مناسب سرمایه‌گذاری و فراهم آمدن امکان توسعه کسب‌وکار و افزایش سهم بازار می‌باشد.

در سطح جهان، اکثر مطالعات در مورد PPP ها در رابطه با پروژه‌های مسکن قابل استطاعت عمدتاً در چهار محور متمرکز هستند: (۱) ریسک‌ها؛ (۲) عوامل ضروری موفقیت (CSF)؛ (۳) چالش‌های PPP و (۴) الگوهای تأمین اعتبار؛ که در این بین اصلی‌ترین مسئله قابل بحث در رابطه با توسعه یک چارچوب قابل اجرا و کارآمد مشارکت عمومی-خصوصی، شناسایی "عوامل ضروری موفقیت" محسوب می‌گردد. مفهوم شاخص‌های ضروری موفقیت برای اولین بار توسط راکات<sup>۳</sup> در سال ۱۹۸۲ معرفی و به عنوان عوامل کلیدی که برای دستیابی به اهداف ضروری هستند مورد توجه قرار گرفته است (Oyebanji et al., 2017: 217). در حقیقت این شاخص‌ها حوزه‌های کلیدی، اصلی و بنیادی بوده که در صورت موجود بودن، موفقیت یک سازمان یا پروژه را تضمین نموده و در صورت جدی نگرفتن، قطعاً شکست آن را رقم می‌زنند (Muhammad & Johar, 2018: 3). در این راستا چارچوب این تحقیق در فصل مشترکی از مفاهیم مشارکت عمومی-خصوصی، مسکن قابل استطاعت و فاکتورهای ضروری موفقیت، مطابق شکل زیر، موجودیت می‌یابد.



شکل (۱) مدل مفهومی تحقیق

1 - Nutavoot Pongsiri

2 - Peter Scharle

3 - Rockart



## داده‌ها و روش‌شناسی

پژوهش حاضر در پی تبیین عوامل کلیدی تحقق‌پذیری مشارکت عمومی-خصوصی در بخش مسکن در جهان جنوب است. بنابراین از نظر هدف جزء تحقیقات کاربردی قرار می‌گیرد. ماهیت پژوهش کیفی-کمی بوده و رویکرد کلی تحقیق اکتشافی است. روش گردآوری داده‌ها در این پژوهش ترکیبی و شامل کارهای کتابخانه‌ای و میدانی است. «پژوهش ترکیبی را زمانی می‌توان مورد استفاده قرار داد که پژوهشگر قصد دارد بر اساس یافته‌های یک مرحله از پژوهش مرحله بعدی را بنا نهد» (Creswell, 2014: 269).

در انجام این پژوهش سه گام اصلی (مطابق شکل ۱) طراحی شده است. در گام نخست "مرور سیستماتیک ادبیات" با روش تحلیل محتوا در زمینه انتخاب، استخراج، تحلیل و ترکیب داده‌های منتشرشده، مورد استفاده قرار گرفت. در این تحلیل، ما از رویکرد تحلیل محتوای تلخیصی بهره بردیم. انتخاب داده‌ها شامل جستجوی منظم برای اسناد مرتبط با مشارکت عمومی-خصوصی مسکن قابل-استطاعت بود که بین سال‌های ۲۰۰۰ تا ۲۰۲۰ انجام پذیرفت. کلیدواژه‌هایی که در این بررسی مورد استفاده قرار گرفت شامل "مشارکت عمومی-خصوصی"، "فاکتورهای ضروری موفقیت" و "مسکن قابل استطاعت" می‌باشند که به شکل ترکیبی استفاده شده‌اند. تعداد کل اسناد مورد بررسی ۱۷۴ مورد بود؛ که از پایگاه‌های علمی Science Direct, Springer, Taylor Francis و Google scholar گردآوری شده‌اند. بعد از حذف موارد تکراری و نامرتب، با خواندن چکیده و مقدمه اسناد، ۲۶ مقاله توسط تیم پژوهش برای هدف مورد نظر مناسب تشخیص داده شد. در این فاز ضمن مفهوم‌پردازی موضوع و شناسایی شکاف دانش به کشف معیارهای موفقیت برای مشارکت عمومی-خصوصی مسکن قابل استطاعت پرداخته شد. در زمینه‌ی استخراج معیارهای مورد نظر، نویسندگان چهار فعالیت اساسی را براساس تجزیه و تحلیل کارالی<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۰۴) شناسایی کرده‌اند؛ که شامل مراحل زیر است: (۱) تعریف محدوده، (۲) جمع‌آوری داده‌ها (۳) استخراج شاخص‌ها و (۴) تجزیه و تحلیل روابط شاخص‌ها. لازم به ذکر است که تمامی مراحل بالا در نرم‌افزار Nvivo نسخه ۱۰ به عنوان یکی از بهترین نرم‌افزارهای مدیریت تحلیل‌های کیفی صورت پذیرفته است.



شکل (۱): فرایند انتخاب شاخص‌های کلیدی بر اساس طرح کارالی و همکاران (۲۰۰۴)

گام دوم تحقیق شامل اعتبارسنجی، تأیید روایی و سفارشی‌سازی فاکتورهای استخراج‌شده در مرحله نخست می‌باشد؛ که از طریق انجام مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته با هفت کارشناس شامل: دو استاد دانشگاه، چهار دانشجوی دکترا و یک مدیر شرکت خصوصی با سابقه ۱۸ ساله که همه نسبت به موضوع تحقیق آگاهی کامل داشتند، صورت گرفت. برای جدا کردن مصاحبه‌شوندگان، استراتژی

"نمونه‌گیری هدفمند" مورد استفاده قرار گرفت. لیست اولیه شاخص‌ها در اختیار مصاحبه‌شوندگان قرار گرفت و از آن‌ها خواسته شد تا ضمن تعیین روایی ابزار تحقیق، نظرات خود را در مورد هر معیار در سه سطح موافق، مخالف و یا توصیه اصلاح بیان دارند؛ همچنین آن‌ها برای انجام تغییراتی از جمله افزودن، حذف یا ترکیب معیارها آزاد بودند. این روند منجر به اصلاح شاخص‌های اولیه شد. سرانجام ۲۴ معیار از نظر کارشناسان شرایط لازم را برای قرارگیری در پرسش‌نامه اصلی به عنوان شاخص‌های ضروری موفقیت برای مشارکت عمومی-خصوصی مسکن قابل استطاعت در جهان جنوب، دارا بودند (جدول ۳). بدین ترتیب روایی صوری، تناسب و جامع بودن معیارها برای قرارگیری در پرسشنامه اصلی تأیید گردید.

جدول (۳): فاکتورهای موفقیت مشارکت عمومی-خصوصی برای مسکن قابل استطاعت در کشورهای در حال توسعه

CSF برای PPP در بخش مسکن	CSF برای PPP در بخش مسکن
۲. نظارت مداوم بخش عمومی	۱. شفافیت در روند تهیه پروژه‌های PPP
۴. تخصیص و تقسیم منصفانه ریسک	۳. آژانس‌های عمومی سازمان‌دهی شده و متعهد
۶. صلاحیت فنی بخش خصوصی	۵. اعتماد و صراحت بین بخش‌های عمومی و خصوصی
۸. توانایی مالی بخش خصوصی	۷. چارچوب قانونی مطلوب و کارآمد
۱۰. تجربه همکاری	۹. بازار مالی مناسب و کافی
۱۲. دسترسی به وام مسکن کم‌بهره برای توسعه‌دهندگان	۱۱. سیستم سیاسی پایدار
۱۴. سیاست‌های کارآمد اقتصادی حاکم بر بازار مسکن	۱۳. سیستم اقتصادی پایدار
۱۶. برطرف کردن شکاف بین انتظارات بخش دولتی و خصوصی	۱۵. روند تهیه رقابتی
۱۸. عرضه زمین آماده‌شده ارزان توسط دولت	۱۷. حکمروایی خوب
۲۰. امکان‌سنجی جامع و دقیق پروژه	۱۹. پشتیبانی جامعه از طرح‌های PPP مسکن قابل استطاعت
۲۲. مشوق‌های مالیاتی برای توسعه‌دهندگان مسکن قابل استطاعت	۲۱. اراده سیاسی و تعهد به PPP مسکن قابل استطاعت
۲۴. تعریف روشن وظایف و مسئولیت‌ها در قرارداد PPP	۲۳. فرایند آسان تصویب طرح‌های PPP مسکن

در گام سوم پژوهش، "معیارهای موفقیت برای PPP ها مسکن قابل استطاعت" در پرسشنامه‌ای محقق ساخته گنجانده شد. پرسش‌نامه شامل دو بخش اصلی است. در بخش نخست اطلاعات توصیفی پاسخ‌دهندگان شامل نام کشور، رشته تحصیلی و تعداد مقالات منتشر شده آن‌ها در زمینه مورد مطالعه خواسته شد و در بخش دوم از پاسخ‌دهندگان تقاضا گردید که با استفاده از مقیاس ۵ امتیازی لیکرت ضرورت و درجه اهمیت معیارها را مشخص نمایند.

جامعه آماری این تحقیق شامل کلیه افرادی است که در پایگاه‌های علمی معتبر Taylor و Science Direct, Springer و Francis در زمینه مورد مطالعه، پژوهشی انجام داده‌اند و ایمیل آن‌ها در دسترس می‌باشد. اوسی کی و چان (۲۰۱۸) در رویکردی مشابه این سه پایگاه علمی را برای پوشش کامل موضوع PPP در بحث ساخت‌وساز مناسب تشخیص داده‌اند. در مجموع ۴۱۷ پرسشنامه به عنوان تمام افراد جامعه تحقیق ارسال شد. از این تعداد، در یک فرایند چهارماهه، ۱۰۶ نسخه قابل تحلیل دریافت گردید. بنابراین نسبت پاسخ برابر با ۲۵/۴۱ درصد است؛ که مطابق استدلال ادابره<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۲۰) و همچنین اویابانجی<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۷) مقدار کاملاً مناسبی برای این قبیل تحقیقات محسوب می‌گردد. سپس به منظور تجزیه و تحلیل آماری نرم‌افزار SPSS مورد استفاده قرار گرفت. در این زمینه ابتدا لازم بود که پایایی یا قابلیت اطمینان پرسشنامه محاسبه گردد. پایایی یکی از مهم‌ترین ویژگی‌ها برای ابزارهای سنجشی است که جهت اندازه‌گیری متغیرها یا سازه‌های پنهان طراحی شده‌اند. بدون داشتن یک ابزار پایا نمی‌توان به نتایج پژوهش اعتماد کافی داشت. بدین منظور ضریب آلفای کرونباخ محاسبه گردید که برابر با ۰/۸۰۴ است. مقدار ضریب آلفای کرونباخ نشان‌دهنده تناسب بالای پرسشنامه در بررسی هدف مورد نظر است. سپس یافته‌های توصیفی در قالب جداول و نمودارهای فراوانی ترسیم شد و آزمون T تک نمونه‌ای به همراه تابع نرمالیزاسیون برای استخراج و تبیین معیارهای ضروری، مورد استفاده قرار گرفت. اگرچه در ادبیات پژوهش برای شناسایی معیارهای ضروری موفقیت در مبحث پروژه‌های ساخت‌وساز آزمون‌های متعددی مورد استفاده قرار گرفته؛ اما

1 - Osei-Kyei and Chan

2 - Adabre

3 - Oyebanji



آزمون T پرتکرارترین آزمون بوده و همچنین مطابق استدلال ادابره<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۲۰) هنگامی که پاسخ‌های پرسش‌نامه‌های دریافتی نسبتاً همگن بوده و یا توزیع داده‌ها نرمال باشد، آزمون T در ترکیب با تابع نرمالیزاسیون برای استخراج معیارهای ضروری موفقیت، بهترین انتخاب است. سرانجام تحلیل عاملی اکتشافی با رویکرد مؤلفه‌های اصلی و با استفاده از چرخش واریماکس به منظور کاهش منطقی معیارها، شناسایی عامل‌های اصلی و همچنین تعیین روابط درونی شاخص‌ها مورداستفاده قرار گرفت؛ تا چارچوبی شایسته برای موفقیت مشارکت عمومی - خصوصی در بخش مسکن قابل استطاعت کشورهای در حال توسعه فراهم شود. همچنین پیش از آزمون تحلیل عاملی انسجام درونی داده‌ها به کمک آزمون‌های KMO و بارتلت<sup>۲</sup> بررسی گردید. این آزمون‌ها مناسب بودن داده‌ها را برای تحلیل عاملی می‌سنجند. شاخص آزمون KMO برابر با ۰/۷۷۹ و آزمون بارتلت با مقدار ۲۲۶۲/۲۰ در سطح ۰/۰۰۰ معنادار بود.

## نتایج و بحث

### یافته‌های توصیفی

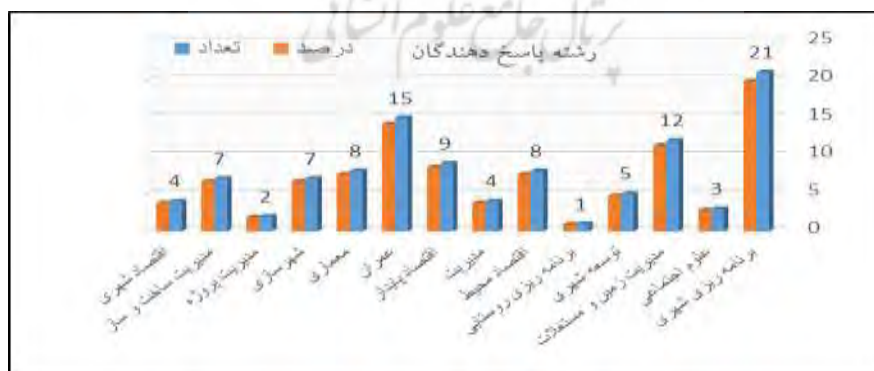
جدول‌های (۲)، (۳) و همچنین شکل (۲) مشخصات افرادی را که در این پژوهش به عنوان پاسخگو، نظراتشان مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت نشان می‌دهد. از آنجاکه تمرکز مقاله بر روی کشورهای در حال توسعه بود، بنابراین بیشتر متخصصان از این قبیل کشورها انتخاب شده‌اند. با این وجود به متخصصانی از کشورهای توسعه یافته که یا در ارتباط با موضوع مورد مطالعه، در کشورهای در حال توسعه پژوهشی انجام داده‌اند و یا به شکل بنیادی در زمینه مورد بحث مقاله‌ای چاپ نموده‌اند، پرسشنامه ارسال گردید.

جدول (۴): تعداد پاسخگویان از کشورهای مختلف

نام کشور	تعداد
ایران	۱۲
تایلند	۶
چین	۱۵
مالزی	۷
استرالیا	۲
عراق	۶
فنا	۱
عربستان	۶
امریکا	۳
انگلستان	۷
کره جنوبی	۵
نیجریه	۵
آفریقای جنوبی	۱
بразیل	۶
هنگ کنگ	۹
امارات	۳
تایوان	۵
مجموع	۱۰۶

جدول (۵): تعداد مقالات چاپ شده پاسخ‌گویان

تعداد مقاله چاپ شده	تعداد	درصد
۱	۷۴	۶۹/۸۱
۲	۲۵	۲۳/۵۸
۳ و یا بیشتر	۷	۶/۶۰
مجموع	۱۰۶	۱۰۰



شکل (۲): رشته تحصیلی پاسخ‌دهندگان

1 - Adabre

2 - Bartlett's Test

مطابق با جدول شماره (۲) چین با ۱۵، ایران با ۱۲ و نیجریه با ۹ پاسخگو به ترتیب بیشترین شرکت‌کنندگان در مطالعه پیمایشی بودند. در توضیح این ارقام باید اذعان داشت که بحث مشارکت عمومی-خصوصی در زیرساخت‌های شهری در کشور چین با جدیت بسیاری در حوزه نظری و عملی دنبال می‌شود. بنابراین مقاله‌های زیادی را می‌توان از متخصصان این کشور پیدا کرد. همچنین این مسئله در یک دهه اخیر مورد اقبال برنامه‌ریزان، مدیران و اقتصاددان‌های کشور نیجریه واقع گردیده است. دسترسی آسان‌تر یکی از مهم‌ترین دلایل تعداد زیاد پژوهشگران ایرانی در این تحقیق است. همچنین ۶۹/۸۱ درصد از این افراد تنها یک مقاله در زمینه‌ی مورد مطالعه داشته‌اند و ۷ نفر از محققان، ۳ مقاله یا بیشتر را چاپ کرده‌اند. بر اساس داده‌های شکل (۱) که رشته تحصیلی پاسخگویان را نمایان می‌سازد، ۲۱ نفر از مجموع شرکت‌کنندگان در رشته برنامه‌ریزی شهری تحصیل نموده‌اند. همچنین رشته‌های عمران و مدیریت زمین و مستغلات به ترتیب با ۱۵ و ۱۲ شرکت‌کننده در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

### محاسبه درجه اهمیت فاکتورها

برای محاسبه‌ی درجه اهمیت فاکتورها، ترکیبی از آزمون T تک نمونه‌ای و شاخص نرمالیزاسیون استفاده شده است (جدول ۴). از آنجاکه از پاسخ‌دهندگان خواسته شده بود که در قالب طیف ۵ سطحی لیکرت درجه اهمیت شاخص‌ها را مشخص نمایند بنابراین عدد ۳ به‌عنوان مبنای مقایسه میانگین‌ها انتخاب گردید. نتایج آزمون حاکی از این است که تمام معیارها میانگین بالای ۳ را در سطح اطمینان بسیار بالایی کسب نموده‌اند. در گام بعد برای اینکه بتوانیم شاخص‌های کلیدی را در بین معیارهای موفقیت انتخاب نماییم یا به عبارتی مشخص گردد که کدام شاخص‌ها برای تبیین الگوی مطلوب مشارکت عمومی-خصوصی مسکن ضروری است، نرمالیزاسیون میانگین‌ها انجام پذیرفت. بر اساس این تابع هر کدام از شاخص‌ها که مقادیری مساوی یا بزرگ‌تر از ۰/۵۰ داشته باشد به‌عنوان شاخص ضروری انتخاب می‌گردد (Adabre and Chan, 2019: 206). براین اساس ۱۶ معیار کفایت لازم را برای قرارگیری در این لیست بدست آوردند. "چارچوب قانونی مطلوب و کارآمد"، "اراده سیاسی و تعهد به PPP مسکن قابل استطاعت"، "تخصیص و تقسیم منصفانه ریسک"، "سیستم سیاسی پایدار" و "دسترسی به وام مسکن کم‌بهره برای توسعه‌دهندگان مسکن قابل استطاعت" پنج معیاری هستند که بالاترین درجه ضرورت را مطابق نظر متخصصان کشورهای مختلف برای موضوع مورد پژوهش به خود اختصاص داده‌اند. یافته‌های این بخش به شکل قابل تاملی بیان می‌دارند که شکل‌گیری و موفقیت الگوی مشارکت عمومی-خصوصی در بخش مسکن، بیش از هر چیز وابسته به شرایط زمینه و یا متن جامعه‌ای است که قرار است در آن پروژه عملیاتی گردد. در حقیقت عدم شفافیت در سیستم تهیه‌ی پروژه PPP، تغییرات مکرر در سیاست‌های عمومی، ناپایداری سیاسی و اقتصادی، حکمروایی ضعیف، فساد، نهادگرایی ناکارآمد و بخش خصوصی نابالغ از خصوصیات متنی است که در کشورهای درحال توسعه بر میزان ضرورت فاکتورهای موفقیت تأثیر می‌گذارد. در مقابل، وجود ثبات سیاسی، سیاست‌گذاری صحیح دولت، حکمروایی پایدار و شرایط اقتصاد کلان باعث جذب شرکای خصوصی قدرتمند در کشورهای توسعه‌یافته شده است. به همین دلیل، الگوی PPP مسکن این کشورها کاملاً متفاوت با یافته‌های این بخش است (مراجعه شود به: Li et al, 2005; UN-Habitat, 2011).

جدول (۶): لیست معیارهای موفقیت برای پروژه‌های PPP مسکن قابل-استطاعت

Sig	نرمالیزاسیون*	انحراف معیار	میانگین	CSFs کدهای
.000	۱	۰/۷۷	۴/۶۳	۴F
.000	۰/۹۸	۰/۷۰	۴/۶۰	۱۱F
.000	۰/۹۷	۰/۷۸	۴/۵۸	۱۴F
.000	۰/۹۶	۰/۷۹	۴/۵۷	۶F
.000	۰/۹۴	۰/۹۰	۴/۵۴	۱۸F
.000	۰/۸۶	۰/۸۱	۴/۴۲	۱۹F
.000	۰/۸۵	۰/۸۷	۴/۴۰	۱F
.000	۰/۸۰	۰/۸۵	۴/۳۲	۱۳F
.000	۰/۷۶	۰/۸۹	۴/۲۵	۳F
.000	۰/۷۲	۰/۸۴	۴/۱۸	۷F
.000	۰/۷۰	۰/۹۵	۴/۱۶	۸F
.000	۰/۶۷	۰/۶۶	۴/۱۰	۱۶F
.000	۰/۶۵	۰/۸۳	۴/۰۸	۲۱F
.000	۰/۶۴	۰/۶۳	۴/۰۶	۱۵F
.000	۰/۵۴	۰/۶۹	۳/۹۱	۹F





.000	۰/۵۰	۱/۰۵	۳/۸۴	۲F
.000	۰/۴۶	۰/۹۸	۳/۷۷	۵F
.000	۰/۴۴	۰/۷۸	۳/۷۴	۲۰F
.000	۰/۳۸	۰/۶۴	۳/۶۴	۱۲F
.000	۰/۳۲	۰/۸۵	۳/۵۵	۱۰F
.000	۰/۲۷	۰/۵۴	۳/۴۷	۲۲F
.000	۰/۰۴	۰/۹۵	۳/۱۰	۳۳F
.000	۰/۰۲	۰/۶۶	۳/۰۷	۱۷F
.000	۰/۰۰	۰/۸۳	۳/۰۴	۲۴F

\*- شاخص استاندارد سازی = (میانگین هر معیار - کوچکترین میانگین) / (بزرگترین میانگین - کوچکترین میانگین)

در گام بعد تحقیق، هدف درک ارتباط درونی بین معیارها و همچنین کاهش شاخصها به عاملهایی است که به بهترین شکل تبیین کننده مدل مورد نظر باشند. در این راستا تحلیل عاملی اکتشافی مورداستفاده قرار گرفت. تحلیل عاملی (FA) تعداد زیادی از متغیرها را بر اساس نمرات پاسخ دهندگان، به گروههای کوچکتر، همبسته و بااهمیتتر تبدیل می کند (Li et al., 2011: 1159). از تجزیه و تحلیل عاملی برای شناسایی متغیرهای اساسی استفاده می شود که روند مشابهی از همبستگی را در مجموعه ای از متغیرهای مشاهده شده توضیح می دهد. پیش از آزمون تحلیل عاملی در نرم افزار SPSS انسجام درونی داده ها به کمک آزمون های KMO و بارتلت مشخص گردید. سپس تحلیل عاملی با رویکرد مؤلفه های اصلی و با استفاده از چرخش واریماکس انجام پذیرفت. در این فرایند مشخص گردید که تنها معیارهایی که "مقادیر ویژه" بزرگتر از یک دارند، باقی بمانند. در نتیجه تنها ۱۴ معیار مقدار ویژه بزرگتر از یک بدست آوردند که در قالب ۴ عامل اصلی: "بعد سیاسی، قانونی-نهادی؛ بعد اقتصادی؛ قرارداد معقول؛ و مشوقها و محرکها" توسط نگارندگان دسته بندی شده اند (جدول ۵).

جدول (۷): نتایج تحلیل عاملی

عاملها				CSF برای PPP مسکن قابل استطاعت
۴	۳	۲	۱	
				عامل اول (بعد سیاسی، قانونی-نهادی)
			۰/۷۱۴	آژانس های عمومی سازمان دهی شده و متعهد
			۰/۸۱۳	چارچوب قانونی مطلوب و کارآمد
			۰/۷۱۱	سیستم سیاسی پایدار
			۰/۶۹۵	حکمرانی خوب
			۰/۸۰۹	اراده سیاسی و تعهد به PPP مسکن قابل استطاعت
				عامل دوم (بعد اقتصادی)
			۰/۸۲۱	سیستم اقتصادی پایدار
			۰/۸۰۱	سیاست های کارآمد اقتصادی حاکم بر بازار مسکن
			۰/۶۹۸	توانایی مالی بخش خصوصی
				عامل سوم (قرارداد معقول)
			۰/۸۰۵	شفافیت در روند تهیه پروژه های PPP
			۰/۷۳۵	روند تهیه رقابتی
			۰/۷۸۹	تخصیص و تقسیم منصفانه ریسک
				عامل چهارم (مشوقها و محرکها)
			۰/۷۹۴	اعتماد و صراحت بین بخش های عمومی و خصوصی
			۰/۶۹۸	دسترسی به وام مسکن کم بهره برای توسعه دهندگان
			۰/۷۱	عرضه زمین آماده شده ارزان توسط دولت
			۱/۰۳	مقدار ویژه
			۹/۶۵۰	واریانس (%)
			۷۰/۹۵۹	واریانس تجمعی (%)
			۱/۶۴	۲/۹۴
			۱۷/۳۱۹	۳۰/۲۹۹
			۴۴/۷۴۹	۳۰/۲۹۹

مؤلفه ۱ شامل پنج عامل اساسی است: "آژانس های عمومی سازمان دهی شده و متعهد"، "چارچوب قانونی مطلوب و کارآمد"، "سیستم سیاسی پایدار"، "حکمرانی خوب" و "اراده سیاسی و تعهد به PPP مسکن قابل استطاعت". همه این عوامل ارتباط تنگاتنگی

1 - Factor Analysis

2 - eigenvalues

با شرایط سیاسی، قانونی و نهادی مکانی که قرار است پروژه PPP در آن انجام پذیرد دارد. بنابراین، این مؤلفه آن رانت مانع همیشگی تحقق این ضرورت است. همچنین تخصیص مناسب ریسک و تقسیم ریسک در قرارداد PPP از نظر اهمیت به‌عنوان "**بعد سیاسی**، **قانونی-نهادی**" نام‌گذاری شده است. کل واریانس به‌دست‌آمده توسط این مؤلفه ۳۰/۲۹۹ درصد است که بیانگر نقش بنیادی و زمینه‌ای این عامل در تبیین الگوی مناسب PPP مسکن در کشورهای در حال توسعه دارد. چارچوب قانونی مطلوب و کارآمد در کنار تعهد، حمایت و ثبات سیاسی رتبه برتر فاکتورهای ضروری موفقیت در بین ۱۴ مقاله از مجموع ۲۶ مقاله مورد بررسی بوده است. اونگ<sup>۱</sup> (۲۰۰۳) اظهار داشت که حمایت‌های دولت و نیز ثبات سیاسی پیشران اصلی برنامه‌های بخش خصوصی به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه هستند و ادعا کرد که بی‌ثباتی سیاسی یک اضطراب عمده در طرح‌های PPP ایجاد خواهد کرد. با توجه به اینکه دوره‌های اعطای امتیاز در طرح‌های مشارکت عمومی-خصوصی به‌طور معمول از ۲ تا ۴ دهه انجام می‌شود، مهم است که از منظر سیاسی، قانونی-نهادی پایداری وجود داشته باشد. مؤلفه ۲ شامل سه عامل است: "سیستم اقتصادی پایدار"، "سیاست‌های کارآمد اقتصادی حاکم بر بازار مسکن" و "توانایی مالی بخش خصوصی". این عوامل در حقیقت ناظر بر شرایط اقتصادی حاکم بر پروژه هم از نظر توانایی بخش خصوصی و عمومی و هم شرایط کلان بازار مسکن در تأمین هزینه مورد نیاز برای تحقق پروژه PPP مسکن قابل استطاعت است. بنابراین توسط نگارندگان به‌عنوان "**بعد اقتصادی**" نام‌گذاری گردید. این مؤلفه ۱۷/۳۱۹ درصد از کل واریانس مدل را تبیین می‌نماید. مشارکت بخش خصوصی در قالب طرح‌های PPP با تعهد به‌مراتب بیشتر و در نظر داشتن وسیع‌تر ریسک‌ها نسبت به یک پیمانکار صرف، نقش بیشتری در اجرای موفق پروژه‌های PPP ایفا می‌کند (Muhammad & Johar, 2018: 9). لازمه حضور بخش خصوصی در طرح‌های PPP مسکن قابل استطاعت سودآوری آن است. بنابراین داشتن بازار مناسب و سیستم اقتصادی باثبات و به‌دوراز تورم‌های ساختاری و هیجانی کلید موفقیت خواهد بود. از دیگر سو یکی از مشخصه‌های اصلی پروژه‌های PPP مسکن، هزینه بسیار بالای آن است. بنابراین وجود یک شریک خصوصی دارای توان مالی برای دستیابی به موفقیت پروژه ضروری است. مؤلفه ۳ نیز سه متغیر اصلی دارد: "شفافیت در روند تهیه پروژه‌های PPP"، "روند تهیه رقابتی" و "تخصیص و تقسیم منصفانه ریسک". مجموع این فاکتورها در قالب "**قرارداد معقول**" نام‌گذاری شد که ۱۱/۶۹۴ درصد از کل واریانس را تبیین می‌نماید. شفافیت و رقابت‌طلبی در روند تهیه پروژه در کشورهای در حال توسعه از اهمیت بالایی برخوردار است؛ چراکه پیش شرط انتخاب یک شریک معتبر (توانمند از نظر مالی و دارای تخصص فنی بالا) می‌باشد. حال آنکه در بسیاری از این کشورها فساد دستگاه اداری و به‌تبع در رتبه اول توسط اوسی-کیئی و چان<sup>۲</sup> (۲۰۱۵) قرار گرفت. یک مشارکت موفق مبتنی بر تخصیص ریسک‌های خاص برای شرکا، متناسب با توانایی آن‌ها است (یعنی برای کسانی که قادر به مدیریت آن‌ها برای کاهش ریسک کلی به سطح قابل‌قبولی هستند) (Ong, 2003: 77). مؤلفه ۴ شامل سه عامل اساسی است: "اعتماد و صراحت بین بخش‌های عمومی و خصوصی"، "دسترسی به وام مسکن کم‌بهره برای توسعه‌دهندگان" و "عرضه زمین آماده‌شده ارزان توسط دولت". هر سه‌ی این معیارها ایجادکننده انگیزه برای مشارکت بخش خصوصی در این حوزه خاص یعنی مسکن قابل استطاعت خواهند بود. بنابراین نگارندگان این معیارها را در قالب عامل "**مشوق‌ها و محرک‌ها**" دسته‌بندی نموده‌اند. اعتماد یکی از ارکان موفقیت شراکت محسوب می‌گردد. همچنین اعتماد و ارتباط مؤثر بین بخش عمومی و خصوصی به هر شریک کمک می‌کند تا علایق دیگری را ارزیابی و درک کند و منجر به تصمیمات کارآمدتری شود که به موفقیت پروژه‌های PPP کمک می‌کند. همچنین واقع‌نگری در پرداختن به موضوع مسکن قابل استطاعت به‌خوبی روشن می‌نماید که بخش خصوصی به خاطر نگاه کوتاه‌مدت به برگشت سرمایه و سودمحوری تمایلی برای حضور در این عرصه را ندارد؛ بنابراین تنها با داشتن محرک‌های قوی مانند زمین آماده و دسترسی به وام کم‌بهره مسکن - است که دولت می‌تواند زمینه حضور مؤثر بخش خصوصی را فراهم نماید.

<sup>1</sup> - Ong

<sup>2</sup> - Osei-Kyei and Chan



## نتایج

تأمین مسکن مناسب هنوز هم یک چالش بزرگ برای بسیاری از کشورهای در حال توسعه یعنی کشورهایی که نرخ جمعیت و شهرنشینی به طور پیوسته در حال رشد است، محسوب می‌شود. در سال‌های اخیر به طور فزاینده‌ای دولت‌ها در بعضی از این کشورها برای برطرف کردن نیاز مسکن خویش مشارکت‌های عمومی-خصوصی را به کار بسته‌اند. با وجود این، مشکل هنوز به جای خود باقی مانده و به سرعت پیشرفت می‌کند. مطالعات مختلفی دامن‌های موضوعاتی را که نتایج ضعیف در ارائه پروژه‌های PPP در کشورهای در حال توسعه ایجاد کرده است، مورد بررسی قرار داده‌اند. در این میان شناسایی، تجزیه و تحلیل، طبقه‌بندی و تطبیق فاکتورهای ضروری موفقیت برای پروژه‌های PPP بخش مسکن به عنوان یکی اصلی‌ترین موانع موفقیت در این قبیل طرح‌ها شناسایی شده است. بنابراین تحقیق حاضر در راستای پر کردن این شکاف صورت می‌پذیرد. برای این منظور از روش مرور نظام‌مند ادبیات با رویکرد تحلیل محتوای تلخیصی که مطابق یافته‌های ادب‌اره و همکاران (۲۰۲۰) و کاویش و همکاران (۲۰۱۹) مطلوب‌ترین روش در استخراج شاخص‌های کلیدی می‌باشد، برای شناسایی عوامل ضروری موفقیت (SFs) استفاده شد. سپس با بهره‌گیری از روش مصاحبه نیمه ساختاریافته با کارشناسان مربوطه روایی صورتی، تناسب و جامع بودن معیارها برای قرارگیری در پرسشنامه اصلی تأیید گردید. سرانجام در یک فرایند پیمایشی در قالب پرسشنامه از متخصصان این حوزه درخواست گردید تا هریک از عوامل موفقیت شناسایی شده را با توجه به سطح ضرورت یا درجه اهمیت رتبه‌بندی نمایند. داده‌های جمع‌آوری شده از طریق اسناد و پاسخ‌دهندگان مربوطه به ترتیب با NVivo و بسته آماری برای علوم اجتماعی (SPSS) تجزیه و تحلیل گردید. یافته‌ها نشان داد که از بین ۲۴ معیار اولیه، ۱۶ معیار کفایت لازم را برای قرارگیری در لیست شاخص‌های ضروری موفقیت بدست آوردند. "چارچوب قانونی مطلوب و کارآمد"، "اراده سیاسی و تعهد به PPP مسکن قابل استطاعت"، "تخصیص و تقسیم منصفانه ریسک"، "سیستم سیاسی پایدار" چهار معیاری هستند که بالاترین درجه ضرورت را مطابق نظر متخصصان کشورهای مختلف به خود اختصاص داده‌اند. نتایج این بخش از مقاله یافته‌های محمد و جوهر (۲۰۱۸)، نتیجه‌ی و همکاران (۲۰۱۹) و چیلشه و همکاران (۲۰۲۰) را که بیان داشته‌اند که ویژگی‌های متنی همچون چارچوب مطلوب قانونی و ثبات سیاسی - اقتصادی بیشترین تأثیر را در موفقیت پروژه‌های PPP دارند، تأیید می‌نماید. همچنین نتایج حاصل از تحلیل عاملی در این پژوهش روشن نمود چهار عامل "بعد سیاسی، قانونی-نهادی"، "بعد اقتصادی"، "قرارداد معقول" و "مشوق‌ها و محرک‌ها" مولفه‌هایی هستند که در ارتباط با هم الگوی شایسته مشارکت‌های عمومی-خصوصی برای مسکن قابل استطاعت در کشورهای در حال توسعه را تبیین می‌نمایند. این چهار عامل در مجموع ۷۰/۹۵۹ درصد از واریانس کل را به خود اختصاص داده‌اند. در این میان مؤلفه اول که مشتمل بر پنج معیار؛ "آژانس‌های عمومی سازمان‌دهی شده و متعهد"، "چارچوب قانونی مطلوب و کارآمد"، "سیستم سیاسی پایدار"، "حکمروایی خوب" و "اراده سیاسی و تعهد به PPP مسکن قابل استطاعت" است، با مقدار ویژه ۵/۳۲ به تنهایی ۳۰/۲۹۹ درصد از کل واریانس مدل را تبیین می‌کند. بنابراین می‌توان اذعان نمود که "بعد سیاسی، قانونی-نهادی" نقش بنیادی در شکل‌گیری الگوی شایسته PPP مسکن در کشورهای در حال توسعه به عهده دارد. این در حالی است که در یافته‌های لی بینگ و همکاران (۲۰۰۵) در رابطه با شاخص‌های ضروری موفقیت برای پروژه‌های ساخت‌وساز در انگلستان هیچ کدام از این شاخص‌ها قرار نگرفته‌اند. بنابراین نگارندگان معتقدند که یافته‌های این مطالعه به گسترش درک در مورد عوامل تبیینی مؤثر در موفقیت پروژه‌های PPP مسکن قابل استطاعت در کشورهای در حال توسعه کمک شایانی می‌کند.

## منابع

- 0 مومنی راد، اکبر، علی آبادی، خدیجه، فرادانش، هاشم، مزینی، ناصر(۱۳۹۲)، تحلیل محتوای کیفی در آیین پژوهش: ماهیت، مراحل و اعتبار، فصلنامه اندازه-گیری تربیتی شماره ۱۴، سال ۴، زمستان ۱۳۹۲.
- 0 Abdul-Aziz A, Kassim PS (2011) Objectives, success and failure factors of housing public-private partnerships in Malaysia. *Habitat Int* 35(1):150-157.
- 0 Adabre Michael, Chan, Albert P.Chan (2019), Critical success factors (CSFs) for sustainable affordable housing, *Building and Environment* 156 (2019) 203-214.
- 0 Adabre, Michael, Chan, Albert P.C. Amos Darko, Robert Osei-Kyei, Rotimi Abidoye, Theophilus Adjei-Kumi (2020), Critical Barriers to Sustainability Attainment in Affordable Housing: International Construction Professionals' Perspective, *Journal of Cleaner Production* (2020). 2020.119995
- 0 AERTS, Geoffrey, Thies Grage, Michaël Doods, Elvira Haezendonck (2014), Public-Private Partnerships for the Provision of Port Infrastructure: An Explorative Multi-Actor Perspective on Critical Success Factors., Volume 30 Number 3 December 2014 pp. 273-298
- 0 Ahmadabadi, Ali Akbari, Gholamreza Heravi(2019), The effect of critical success factors on project success in Public-Private Partnership projects: A case study of highway projects in Iran, *Transport Policy* 73 (2019) 152-161
- 0 Ahmed, Yahaya, Bin Sipan, Ibrahim(2019), Critical Factors for Implementation of Public-private Partnership for Affordable Housing in Nigeria, *INTERNATIONAL JOURNAL OF SCIENTIFIC & TECHNOLOGY RESEARCH VOLUME 8, ISSUE 09, SEPTEMBER 2019 ISSN 2277-8616*
- 0 Ahmed, Yahaya, Ibrahim Atan Bin Sipan, Hariati Binti Abdullah Hashim (2019), Public Private Partnership Strategy for Housing Provision in Abuja, Nigeria, *INTERNATIONAL JOURNAL OF SCIENTIFIC & TECHNOLOGY RESEARCH VOLUME 9, ISSUE 01, JANUARY 2020*
- 0 Akintoye A, Kumaraswamy M. 2016. Public private partnerships: a global review, CIB Series TG72 public private partnerships, Report for the international council for research and innovation in building and construction. Delft, The Netherlands: CIB General Secretariat.
- 0 Alteneiji, Khalifa, Sabah Alkass, Saleh Abu Dabous(2020), A review of critical success factors for public-private partnerships in affordable housing, *Int J Syst Assur Eng Manag* <https://doi.org/10.1007/s13198-020-00976-x>.
- 0 Banihashemi Saeed, Hosseini M., Golizadeh Hamed, Sankaran, Shankar, 2017. Critical success factors (CSFs) for integration of sustainability into construction projectmanagement practices in developing cou..., *Int. J. Proj. Manag.*
- 0 Chileshe, Nicholas, Carol Wambui Njau, Brian Kiptoo Kibichii, Lyn Njeri Macharia & Neema Kavishe (2020): Critical success factors for Public-Private Partnership (PPP) infrastructure and housing projects in Kenya, *International Journal of Construction Management*.
- 0 Chou, Jui-Sheng, Pramudawardhani, Dinar(2015), Cross-country comparisons of key drivers, critical success factors and risk allocation for public-private partnership projects, *Int. J. Proj. Manag.*
- 0 Creswell, John W(2014), *Research design: qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*, Library of Congress Cataloging-in-Publication Data, ISBN 978-1-4522-2610-1 (pbk).
- 0 Dezhi, Li, Chen, Y., Chen, H., Guo, K., Eddie, C.-M.H., Jay, Y., 2016. Assessing the integrated sustainability of a public rental housing project from the perspective of complex eco-system. *Habitat Int*. 53, 546e555.

- 0 Dhavale TB, Aher RR (2016) Effective application of PPP in affordable housing project. *Int J Mod Trends Eng Res* 2(7):612–616
- 0 Ferreira DC, Marques RC, Public-private partnerships in health care services: Do they outperform public hospitals regarding quality and access? *Evidence from Portugal, Socio- Economic Planning Sciences* (2020),
- 0 Gbevillah V (2015) Public private partnership in affordable housing delivery in Ghana (Master's thesis, Kwame Nkrumah University of Science and Technology).
- 0 Hossain, Mohammad, Ross Guest, Christine Smith, (2019) "Performance indicators of public private partnership in Bangladesh: An implication for developing countries", *International Journal of Productivity and Performance Management*, Vol. 68 Issue: 1, pp.46-68,
- 0 Kavishe, Neema, Chileshe, Nicholas (2019): Development and validation of public-private partnerships framework for delivering housing projects in developing countries: a case of Tanzania, *International Journal of Construction Management*
- 0 Kwofie TE, Afram S, Botchway E (2016) A critical success model for PPP public housing delivery in Ghana. *Built Environ Project Asset Manag* 6(1):58–73.
- 0 Lam, Patrick, Wenjing, Yang(2020), Factors influencing the consideration of Public-Private Partnerships (PPP) for smart city projects: Evidence from Hong Kong, *Cities* 99 (2020) 1026062.
- 0 Li, Bing, Akintoye, Akin, Edwards PJ, Hardcastle C. (2005), Critical success factors for PPP/PFI projects in the UK construction industry. *Constr Manag Econ*. 23(5):459–471.
- 0 Li, Y., Chen, H., Chew, D. Teo, & Ding, G. (2011). Critical project management factors of AEC firms for delivering green building projects in Singapore. *Journal of construction engineering and management* (12), 1153-1163.
- 0 Muhammad & Johar (2018): Critical success factors of public-private partnership projects: a comparative analysis of the housing sector between Malaysia and Nigeria, *International Journal of Construction Management*.
- 0 Neema Kavishe & Nicholas Chileshe (2019): Development and validation of public-private partnerships framework for delivering housing projects in developing countries: a case of Tanzania, *International Journal of Construction Management*.
- 0 Ong HC (2003) A new model of public private partnerships for affordable housing in Malaysia (Doctoral thesis, University of Salford).
- 0 Osei-Kyei, Robert, Albert P.C. Chan, (2018) "A best practice framework for public-private partnership implementation for construction projects in developing countries: A case of Ghana", *Benchmarking: An International Journal*, Vol. 25 Issue: 8, pp.2806-2827,
- 0 Oyebanji, Akanbi Olusayo, Liyanage, Champika, Akintoye, Akintola, Critical Success Factors (CSFs) for achieving sustainable social housing (SSH), *Int. J. Sustain. Built Environ*. 6 (1) (2017) 216–227.
- 0 Palaco, Ileana, Park MJ, Kim SK, Rho JJ (2018), Public-Private Partnerships for e-government in Developing Countries: An Early Stage Assessment Framework, *Evaluation and Program Planning*.
- 0 Patel TR, Sharma ND, Yadav NB (2017) Analysis of public private partnership (PPP) mode for housing project. *J Emerg Technol Innov Res* 4(5):236–238.
- 0 Sobuza Y (2010) Social housing in South Africa: are public private partnerships (PPP) a solution? (Master's thesis). University of Pretoria

- 0 Sresakoolchai, Jessada, Kaewunruen, Sakdira(2020), Comparative studies into public private partnership and traditional investment approaches on the high-speed rail project linking 3 airports in Thailand, *Transportation Research Interdisciplinary Perspectives* 5 (2020) 100116
- 0 Timo Valila, An overview of economic theory and evidence of public-private partnerships in the procurement of (transport) infrastructure, *Utilities Policy* 62 (2020) 100995
- 0 tion/\$FILE/EY-Housing-the-growing-population.pdf. Accessed 5 Oct 2018
- 0 Trangkanont S, Charoenngam C (2014) Private partner's risk response in PPP low-cost housing projects. *Prop Manag* 32(1):67–94.
- 0 Ukoje, J.E., Kanu, K.U.(2014), Implementation and the Challenges of the Mass Housing Scheme in Abuja, Nigeria, *American International Journal of Contemporary Research* Vol. 4, No. 4; April 2014
- 0 UN-Habitat (2020), for a better urban future, <https://unhabitat.org/topic/housing>, the challenge.
- 0 UN-Habitat. 2011. Public-private partnerships in housing and urban development. Nairobi: UN-Habitat, ISBN Number (Volume): 978-92-1-132356-6
- 0 Wibowo A, Alfen HW. 2014. Identifying macro-environmental critical success factors and key areas for improvement to promote public-private partnerships in infrastructure. *Eng Const Arch Manage.* 21(4):383–402.
- 0 Wibowo, Andreas, Hans Wilhelm Alfen(2014 "Government-led critical success factors in PPP infrastructure development", *Built Environment Project and Asset Management*, Vol. 5 Iss 1 pp. 121-134
- 0 Winston, Nessa, Eastaway, Montserrat, Sustainable Housing in the Urban Context: International Sustainable Development Indicator Sets and Housing, *Soc Indic Res* (2008) 87:211–221.
- 0 Yilma Debela, Getachew (2019): Critical success factors (CSFs) of public-private partnership (PPP) road projects in Ethiopia, *International Journal of Construction Management*, DOI: 10.1080/15623599.2019.1634667
- 0 Zhang, Fang, Chuanyong, Zhangb, Hudson, John(2018), Housing conditions and life satisfaction in urban China, *Cities* (2018).
- 0 Scharle Peter(2002), Public-Private Partnership (PPP) as a Social Game, *Innovation*, Vol. 15, No. 3, 2002, 15(3):227–52.
- 0 Pongsiri, Nutavoot(2002), Regulation and publicprivate partnerships. *Int J Public Sect Manag*, 2002; 15(6): 487–95.