

## فصلنامه اقتصاد و برنامه ریزی شهری

سایت نشریه: <http://eghtesadeshahr.tehran.ir/>

مقاله پژوهشی

### ابزارهای تأمین مالی و عوامل مؤثر بر مشارکت مردم در بهسازی محیطی شهر سبز (فرا تحلیلی بر مطالعات انجام شده در ایران)

سمانه عابدی\*

دکتری اقتصاد منابع طبیعی، استادیار دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه طباطبائی

#### چکیده:

امروزه، شهرها با چالش‌های اساسی ساختاری مانند ارتقای توسعه بازارهای داخلی و افزایش روند مهاجرت روبه‌رو هستند که به تحمیل آثار منفی مانند آلودگی‌های محیط زیستی، تراکم جمعیت و گسترش نامتوازن شهرها در زمینه ارائه خدمات منجر شده است. در این میان، بازآفرینی شهری به عنوان یکی از ارکان شهر پایدار یا شهر سبز، اهمیت زیادی دارد. در فرایند بازآفرینی شهری نیز تأمین منابع مالی یکی از استراتژی‌های مهم و ارکان اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی محسوب می‌شود. از این‌رو، هدف مطالعه حاضر آن است که با مروری بر مطالعات داخلی روش‌های تأمین مالی پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده، بتوان به مجموعه‌ای از تجارب و مؤلفه‌های اثرگذار بر موفقیت آن‌ها دست یافت. بنابراین، در پژوهش حاضر با توجه به وسعت موضوع و تعدد مطالعات در این حوزه، با استفاده از روش کتابخانه‌ای، مروری و اسنادی، به بررسی و تحلیل روش‌های تأمین مالی بازآفرینی بافت فرسوده شهری، مؤلفه‌های اثرگذار بر انتخاب آن‌ها و همچنین، مباحث مرتبط با مشارکت مردم در این حوزه پرداخته شده است. نتایج نشان داد ساختار تأمین مالی استفاده‌شده برای پروژه نوسازی ممکن است در یک شهر و حتی منطقه به دلیل قوانین و شرایط خاص آن مؤثر نباشد؛ در حالی که به‌طور مؤثری در مناطق دیگر قابل استفاده باشد. بنابراین، انتخاب روش تأمین مالی مناسب، به شرایط هر پروژه و ویژگی‌های منطقه میزبان بستگی دارد. همچنین، در بیشتر مطالعات فقط به رتبه‌بندی روش‌های تأمین مالی و بررسی عوامل مؤثر بر انتخاب ابزارهای یادشده پرداخته شده است. این در حالی است که به ضعف‌ها و قوت‌های استراتژی‌های تأمین مالی نوسازی و بهسازی شهری پرداخته نشده است که باید به‌عنوان پیش‌نیاز رتبه‌بندی روش‌های تأمین مالی در مطالعات آتی در نظر گرفته شود.

DOI: 10.22034 UE.2020.09.01

#### اطلاعات مقاله

تاریخ های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۰/۱۵

تاریخ تصویب: ۱۳۹۹/۰۱/۰۵

#### کلمات کلیدی:

بازآفرینی شهری

بافت فرسوده

سرمایه اجتماعی

تأمین مالی

شهر سبز

حجم وسیعی از پسماند منجر شده و از این طریق بر پایداری شهرها تأثیر منفی گذاشته است. علاوه بر آن، شهرها در برابر پیامدهای ناشی از تغییرات اقلیم و خطرات محیط زیستی مانند سیل و توفان آسیب‌پذیرند. بر این اساس، الگوهای فعلی رشد جمعیت شهری، نارسایی‌های بسیاری را برای سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری ایجاد کرده است. در سال ۲۰۱۰، برای نخستین بار بیش از نیمی از جمعیت جهانی در مناطق شهری زندگی می‌کردند که مطابق با این روند، برآورد شده است تا سال ۲۰۵۰، بیش از دوسوم جمعیت جهان در مناطق شهری زندگی خواهند کرد (تورزی، ۲۰۱۶؛ سازمان ملل، وزارت امور اقتصادی و اجتماعی بخش

#### مقدمه

کیفیت زندگی، پایداری محیط زیست و اقتصاد رقابتی مهم‌ترین مؤلفه‌هایی هستند که شهرها را زنده نگه می‌دارند. این در حالی است که مدیران شهری برای ایجاد پایداری در شهرها با مشکلات پیچیده‌ای روبرو هستند. به طوری که افزایش مصرف انرژی، آب و مواد غذایی در مناطق شهری به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه به موازات رشد درآمد، به ازدیاد مصرف، افزایش بهره‌برداری از منابع محدود و در نهایت تولید

نویسنده مسئول:

ایمیل: [s.abedi@atu.ac.ir](mailto:s.abedi@atu.ac.ir)

مناسب برای نوسازی این بافت‌ها برخوردار نیست و نیازمند مشارکت مردم و بخش خصوصی از راه‌های مختلف تأمین منابع مالی است، بلکه به دلیل سرمایه‌بر بودن و مسائل اجتماعی و ترافیکی، بازسازی این بافت‌ها، مدت‌زمان زیادی را برای نوسازی و بازسازی این بافت‌ها می‌طلبد. این در حالی است که بی‌توجهی به بازآفرینی این بافت‌ها، نه تنها مشکلات موجود را دوچندان خواهد کرد، بلکه ناپایداری شهری را در حوزه‌های مختلف اجتماعی، فرهنگی، کالبدی، زیست‌محیطی و اقتصادی به دنبال خواهد داشت.

از آنجا که اجرای پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده، موتور محرکه فعالیت‌های است، تأمین مالی این پروژه‌ها از مهم‌ترین عوامل اجرایی کردن آن‌ها به شمار می‌رود. به طوری که تأمین منابع مالی، منبع پوششی و حمایتی قوی تضمین اجرای پروژه‌های نوسازی شهری است. تأمین مالی بازسازی بافت فرسوده شهری شامل طیف متنوعی از روش‌ها می‌شود. انواع مشارکت بین بخش‌های خصوصی و دولتی از جمله مهم‌ترین شیوه‌ها در این زمینه هستند. فروش امتیازهای خاص، فروش تراکم، فروش دارایی‌های مشهود، استفاده از منابع داخلی آزاد، استفاده از اعتبارات عمومی، استفاده از منابع بدهی و اعتبارات بانکی، استفاده از شیوه‌های مختلف در تبدیل دارایی‌ها به اوراق بهادار، انتشار اوراق مشارکت، استفاده از روش پیش‌فروش برخی از مهم‌ترین این روش‌ها هستند. با توجه به تنوع و گستردگی روش‌ها و منابع تأمین مالی، انتخاب بهترین گزینه اغلب کار دشواری است و تصمیم‌گیری در مورد آن نیاز به در نظر گرفتن عناصر متعددی از جمله ذی‌نفعان، شرایط فرهنگی و شرایط اجتماعی دارد. همچنین از آنجا که هرگونه دخالت در محدوده شهری آثار متعدد اقتصادی به همراه دارد و استفاده از هر روش تأمین مالی به بروز یکسری آثار مثبت داخلی و خارجی اقتصادی و اجتماعی در عرصه شهر منجر می‌شود، بنابراین برنامه‌ریزی و پژوهش در زمینه به‌کارگیری روش‌های تأمین مالی اهمیت زیادی دارد.

از این‌رو، هدف مطالعه حاضر آن است که با مروری بر پیشینه تحقیق، روش‌های تأمین مالی، مؤلفه‌های اثرگذار بر انتخاب آن‌ها و همچنین مباحث مرتبط با مشارکت مردم در این حوزه استخراج و تحلیل شوند. شایان یادآوری است آثار پژوهشی متعددی در ارزیابی این تجارب و پروژه به رشته تحریر درآمده است. هرچند تمامی مقالات و پژوهشی‌های صورت‌گرفته با موضوع نوسازی بافت فرسوده را می‌توان به اعتباری پیشینه این پژوهش دانست، اما به توجه به وسعت موضوع و تعداد این منابع، مرتبط‌ترین آن‌ها را از نظر عنوان و محتوا به‌عنوان منابع پژوهش حاضر بررسی خواهد شد.

### مبانی نظری و روش تحقیق

اصولاً ساختار مالی هر کشوری می‌تواند بر دو محور بازار پول یا بازار سرمایه قرار داشته باشد. بر این اساس، روش‌های تأمین منابع به دو نوع کلی مبتنی بر سرمایه و مبتنی بر بدهی تقسیم می‌شود (گاتی، ۲۰۰۸).  
**۱- روش‌های مبتنی بر سرمایه:** تأمین مالی مبتنی بر سرمایه،

جمعیت، ۲۰۱۹). بنابراین، انتظار می‌رود با این سرعت سریع شهرنشینی، به‌طور عمده در کشورهای در حال توسعه، چالش‌های متعدد بین بخشی برای مدیریت شهری ایجاد شود. بنابراین، با توجه به اینکه مهم‌ترین نارسایی‌های گسترش شهرها شامل نبود زیرساخت‌ها و خدمات پشتیبانی، کاهش منابع، زوال محیط زیست و خطر بروز بلایای طبیعی ناشی از تغییرات اقلیمی است، راه‌حل‌های جدید نوآورانه می‌تواند برای رفع این نارسایی‌ها در سه عرصه پایداری اجتماعی، محیط زیستی و اقتصادی در مدیریت شهری، راهگشا باشد. در این میان، طراحی و ایجاد شهرهای پایدار در کشورهای در حال توسعه نه تنها برای توسعه پایدار بلکه در دستیابی به چندین مورد از اهداف توسعه هزاره فعلی، به‌ویژه موارد مرتبط با فقر، آموزش و بهداشت نقش مهمی را ایفا خواهد کرد. تجربیات جهانی نیز بیانگر آن است که برخی شهرها با به‌کارگیری راهبردهای نوآورانه شهری مانند شهر سبز به مدیریت پایدار و هوشمند شهری دست یافته‌اند (عابدی، ۱۳۹۸). شهر پایدار یا شهر سبز، شهری دوستدار محیط زیست و سازگار با ایده توسعه اقتصادی پایدار است که با تکیه بر پایه اقتصادی قوی، نه تنها آثار نامطلوبی بر محیط زیست نداشته بلکه در احیا و ارتقای کیفیت زندگی نیز مؤثر است. بر این اساس، در شهر پایدار ضمن تأمین منافع اقتصادی، اجتماعی، محیط زیستی و سلامت، مفهوم پایداری در تمام سطوح و لایه‌های اجتماع برای ایجاد شغل جدید، کاهش فقر و افزایش عدالت اجتماعی، بهبود در کیفیت زندگی، کاهش آلودگی، بهبود بهداشت عمومی، افزایش خدمات اکوسیستم‌ها و کاهش انواع ریسک جاری است (بریلهانت، ۲۰۱۸).

در این میان، یکی از مسائل اساسی مدیریت شهری به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه، فرسودگی بافت‌های شهری است. بافت‌های فرسوده در شهرها را می‌توان بخشی از فضای شهری دانست که نظام زیستی آن هم از نظر ساختار و هم از لحاظ کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است. از این‌رو، این مناطق به‌عنوان نقاط مسئله‌دار شهری شناخته می‌شوند. همین نارسایی‌های اقتصادی و محیطی موجب شده است که کیفیت زندگی در این مناطق نسبت به سایر مناطق شهری از کیفیت پایین‌تری برخوردار باشند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۷). در این زمینه، نوسازی بافت‌های فرسوده شهری نیز به یکی دیگر از چالش‌های اساسی مدیریت شهرها تبدیل شده است. در شرایطی که ساکنان این بافت‌ها را بیشتر اقشار فقیر و تهیدست تشکیل می‌دهند، مدیریت شهری نیز در تأمین منابع مالی نوسازی این بافت‌ها، توانمندی لازم ندارد. برآوردها نشان می‌دهد در ایران، حدود ۶۵ هزار هکتار از فضاهای شهری به بافت‌های فرسوده اختصاص دارد. هزینه‌های توسعه زیرساخت‌های این بافت‌ها به ازای هر هکتار، ۱۰۰ میلیارد ریال برآورد شده و مدت‌زمان مورد نیاز برای نوسازی کل این بافت‌ها با روند تخصیص منابع فعلی و بدون در نظر گرفتن رشد فرسودگی، ۷۸ سال محاسبه شده است (مؤیدفر و همکاران، ۱۳۹۲). این موضوع، گویای آن است که نه تنها مدیریت شهری، به‌ویژه در شرایط کنونی به دلیل تحریم‌ها، از توان مالی

بنابراین با سرمایه‌گذاران قراردادهایی به صورت کارگزاری خرید بسته می‌شود که خرید املاک پروژه با هزینه سرمایه‌گذار و توسط مجری طرح با دریافت حق کارگزاری مورد توافق طرفین، انجام گیرد و پس از کامل شدن خرید، مراحل ساخت پروژه طی مدت مشخص جزء تعهد سرمایه‌گذاران است تا مجری بتواند به اجرای طرح مطمئن باشد.

**۲- روش‌های مبتنی بر بدهی:** منبع دیگر تأمین مالی، استفاده از بدهی است. تأمین مالی در این روش، به معنای اخذ وام از یک منبع خارج از شرکت و با موافقت صاحبان شرکت است. با این امید که با استحصال این منابع، سود حاصل از انجام پروژه، بیش از مقداری باشد که باید به‌عنوان بهره به وام‌دهندگان بازگردانده شود (جعفرزاده نجار و جنتی، ۱۳۹۲؛ مؤیدفر و همکاران، ۱۳۹۲). برخی روش‌های آن شامل نظام سپرده‌گذاری و اعطای تسهیلات، استفاده از تسهیلات مالی خارجی، سرمایه‌گذاری خارجی و اوراق مشارکت می‌شود (مؤیدفر و همکاران، ۱۳۹۲؛ فرهادی و همکاران، ۱۳۸۸). در این زمینه با توجه به سرمایه زیاد مورد نیاز برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری و بر اساس تجارب گذشته در شهرداری‌های کلان‌شهرها، بانک‌ها در کشورمان با محدودیت جذب سپرده و اعطای وام مواجه هستند. همچنین، استفاده از دو روش تسهیلات مالی خارجی و سرمایه‌گذاری خارجی به دلیل محدودیت‌های فعلی، امکان‌پذیر نیست. عمده روش مبتنی بر بدهی که به‌طور وسیع از آن استفاده می‌شود، اوراق مشارکت است (جعفرزاده نجار و جنتی، ۱۳۸۸).

اوراق مشارکت، اوراق بهادار بانام یا بی‌نام است که به قیمت اسمی مشخص برای مدت معین و برای تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز طرح‌های عمرانی- انتفاعی دولت یا برای تأمین منابع مالی مورد نیاز برای ایجاد، تکمیل و توسعه طرح‌های سودآور تولیدی، ساختمانی و خدماتی در شرکت‌های غیردولتی منتشر می‌شود و به سرمایه‌گذارانی که قصد مشارکت در اجرای طرح‌های یادشده را دارند، از طریق عرضه عمومی، واگذار می‌شود. در مقاطع معین، از بابت سود سرمایه‌گذاری در طرح‌های موضوع اوراق مشارکت، به تناسب مبلغ اسمی هر ورقه مشارکت، به دارندگان اوراق سود علی‌الحساب تعلق می‌گیرد (مؤیدفر و همکاران، ۱۳۹۲).

**سایر تقسیم‌بندی روش‌های تأمین مالی:** تأمین مالی به لحاظ اینکه از طریق بازار پول یا سرمایه باشد نیز قابل طبقه‌بندی است (شایانی، ۱۳۸۸). (۱) **بازار پول:** بازاری است که در آن منابع مالی کوتاه‌مدت مبادله می‌شوند. (۲) **بازار سرمایه:** بازار مبادله منابع مالی بلندمدت (بیش از یک سال) است. بدهی‌های بلندمدت شرکت‌ها، در این بازار مبادله می‌شوند. بازار بورس اوراق بهادار، نمونه این نوع بازارهاست.

در میان منابع تأمین مالی، اجرای گسترده پروژه‌های نوسازی شهری مستلزم تحقق مشارکت مردم خواهد بود. مشارکت فرایندی است که طی آن گروه‌های ذی‌نفع در جهت دادن به ابتکارات توسعه و تصمیم‌گیری‌ها و منابعی که در زندگی تأثیر دارد، مداخله و نظارت دارند. بر اساس تعریف سازمان ملل نیز مشارکت ابزاری برای افزایش فرصت حضور مردم در فرایند تصمیم‌گیری به گونه‌ای که آن‌ها را از فعالیت‌های خود منتفع

مستلزم واگذاری قسمتی از سود پروژه در مقابل دریافت سرمایه است. در واقع در این روش، با استفاده از آورده نقدی و غیر نقدی سهام‌داران و افزودن بر حجم حقوق صاحبان سهام در شرکت و یا پروژه، سرمایه مورد نیاز تأمین می‌شود. آورده سهام‌داران در پیشبرد فعالیت‌های پروژه مصرف و سود حاصل از انجام پروژه نیز به تمامی و در آینده، بین سهام‌داران توزیع می‌شود (مؤیدفر و همکاران، ۱۳۹۲). مهم‌ترین مرحله در این روش، ترغیب سرمایه‌گذاران برای شراکت در پروژه است. با این حال معمولاً میزان مشارکت سرمایه‌گذاران در یک پروژه بیشتر به تمایل صاحب پروژه در سهم کردن آنان در مدیریت و کنترل پروژه بستگی دارد تا میزان علاقه‌مندی سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری. در واقع، در این روش تأمین مالی باید توجه داشت که با فروش درصدی از سهم یک پروژه، بخشی از حقوق مدیریتی و نیز استقلال در تصمیم‌گیری از بین می‌رود (جعفرزاده نجار و جنتی، ۱۳۹۲). از عمده‌ترین روش‌های تأمین مالی مبتنی بر سرمایه و قابل کاربرد در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، شامل موارد ذیل هست (جعفرزاده نجار و جنتی، ۱۳۸۸؛ مؤیدفر و همکاران، ۱۳۹۲):

۱) **اوراق بهادار سازی دارایی‌ها:** فرایندی است که از طریق آن دارایی‌های تقریباً همگن اما با نقدشوندگی کم در یک مخزن تجمع شده، بسته‌بندی مجدد می‌شود و اوراق بهاداری بر پایه آن‌ها منتشر شده و به اشخاص ثالث فروخته می‌شود که سودهای متعلق به آن از محل جریان‌های نقدی ورودی آتی و سایر مزایای اقتصادی ایجادشده توسط مخزن دارایی‌ها، تأمین می‌شود (فابوتسی و کوتهاری، ۲۰۰۸). یکی از دارایی‌هایی که به پشتوانه آن می‌توان اوراق بهادار منتشر کرد، املاک و مستغلات و دارایی‌های ملکی است (علیزاده و سیف‌الدینی، ۱۳۸۸). اوراق بهادار سازی پروژه‌های ساختمانی در حال ساخت، در واقع منابع مالی مورد نیاز برای ساخت پروژه را فراهم می‌کند و بر این اساس، دو روش تأمین مالی سهام‌دار پروژه و فروش متری طراحی شده است، به گونه‌ای که برای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری نیز به کار رفته است.

۲) **روش سهام‌دار پروژه:** این روش زیرمجموعه روش تبدیل به اوراق بهادار سازی، قرار دارد. در این روش ابتدا هزینه‌های پروژه شامل هزینه تملک اراضی، عرصه در مسیر، عوارض پروژه و درنهایت، هزینه ساخت پروژه به نرخ روز، محاسبه شده و بر اساس آن اقدام به صدور و عرضه سهام پروژه می‌شود و پس از اجرای پروژه منافع حاصل از اجرای پروژه به نسبت مالکیت تعداد سهام در بین سهام‌داران پروژه تقسیم می‌شود.

۳) **روش فروش متری:** روش یادشده گونه‌ای تغییر یافته از روش سهام‌دار پروژه است که در واقع همان تبدیل به اوراق بهادار کردن دارایی‌هاست، که به جای عرضه به صورت اوراق، در قالب مترژ به سرمایه‌گذاران واگذار می‌شود.

۴) **سرمایه‌گذاری بخش خصوصی:** در این روش ابتدا از آنجا که املاک محدوده پروژه‌های تعریف‌شده در طرح هنوز آزادسازی نشده‌اند،

3 Fabozzi

4 Kothari

جذب سپرده و اعطای وام مواجه‌اند. بنابراین، طراحی ابزار مالی جدید می‌تواند راهگشای این مشکلات باشد و فرایند تأمین مالی طرح بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را آسان کند. بر این اساس، یکی از الگوهای پیشنهادی صندوق‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهرداری است. بنابراین، از این دیدگاه، صندوق‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهرداری به سرمایه‌گذاران شانس مشارکت در سود حاصل از سرمایه‌گذاری در مقیاس بزرگ در بخش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران را اعطا می‌کنند. تبدیل به اوراق بهادار کردن دارایی‌ها یکی دیگر از ابزارهای جدید در عرصه تأمین منابع مالی معرفی شده در مطالعه یادشده است. در این روش هم‌زمان با آن کاهش ریسک نهادهای مالی اتفاق می‌افتد. با استفاده از این ابزار، نهادهای مالی و غیرمالی می‌توانند پرتفوی‌ای از دارایی‌های با درآمد ثابت را بفروشند و در نتیجه به منابع مالی ارزان‌تر و با ریسک کمتر در مقایسه با استقراض مستقیم دست یابند. بر اساس نتایج مطالعه یادشده، از جمله مزیت‌های انتشار اوراق مشارکت بهسازی عبارت‌اند از: افزایش نقدینگی، بهبود مدیریت ریسک، افزایش در تنوع منابع تأمین مالی، افزایش ثروت سهام‌دار و افزایش رفاه جامعه. آقا صفری و همکاران در مطالعه‌ای به بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب‌بخت تهران پرداختند (اقاصفیری و همکاران، ۱۳۸۹). در مطالعه یادشده با مشاهده مکرر محله مد نظر، تصویربرداری، تهیه نقشه معابر، کیفیت ابنیه، کاربری اراضی، نوع مصالح و غیره اطلاعات لازم جمع‌آوری و در نهایت، برای تکمیل اطلاعات و جویا شدن از مسائل و مشکلات ساکنان محله، پرسشنامه خانوار و کالبدی نیز تکمیل شد. سرانجام، برای تحلیل مسائل و مشکلات از مدل SWOT استفاده شد. بررسی طرح‌ها و سندهای برنامه‌ریزی در زمینه محدوده مطالعه‌شده، بیانگر آن است که این طرح‌ها به دلیل وجود تنگناهای قانونی و مقرراتی، عدم ارتباط مناسب بین سازمانی، تداخل مدیریتی، بی‌توجهی به ارزش‌های موجود در محله، بی‌توجهی به ویژگی‌های اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی کارایی لازم را ندارند و هرگونه مداخله و اقدامی، باید به این نتایج تبدیل شود: (۱) ماهیت امر بهسازی و نوسازی، موضوعی جدا از روال زندگی ساکنان محله شهید خوب‌بخت نیست و باید با استناد به اصلی تکامل و پویایی، به جریانی مداوم، توسط ساکنان تبدیل شود. (۲) عناصر و اجزای پیکره شهر، تجسمی از بنیان‌های زندگی اجتماعی ساکنان شهر هستند، بنابراین هرگونه تفکر برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا باید با مردم صورت پذیرد. (۳) برقراری پیوند مناسب بین ساکنان محله و ساکنان شهر تهران با رعایت اصول سازمان‌دهی فضایی عناصر، می‌تواند یکی از راهبردهای اصلی در فرایند بهسازی و نوسازی باشد. (۴) جداسازی محله شهید خوب‌بخت به‌عنوان بخشی از پیکره شهر تهران، موجب میرایی بیشتر آن می‌شود و برنامه‌ریزی‌های موضعی، تلاشی بی‌ثمر خواهد بود. (۵) ایجاد ساختار و سازمان مناسب مدیریتی در وضعیت نابسامان کنونی و رفع تقابل‌ها و دوباره‌کاری‌ها در نظام مدیریت بافت، موجب تحقق برنامه‌های هر دستگاه و در ۱۷ مجموع برنامه جامع بهسازی و نوسازی این محله خواهد بود.

سازد(زاهدی محجوب، ۱۳۹۲). انواع مشارکت با شهرداری‌ها به عنوان نهاد عمومی برای تأمین مالی طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده عبارت‌اند از:

**مشارکت دولتی:** دولت به دو صورت به سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت فرسوده می‌پردازد. (۱) خود به‌صورت مستقیم وارد عمل می‌شود و مسئولیت تأمین سرمایه را به عهده می‌گیرد. (۲) با ایجاد تسهیلات، بخش خصوصی را به سرمایه‌گذاری تشویق می‌کند. در این حالت دولت به‌واسطه بانک‌ها وام‌های بلندمدت و عملیاتی را در اختیار سرمایه‌گذاران شرکتی و یا حقیقی قرار می‌دهد و یا با تصویب قوانین مبنی بر بخشودگی‌ها و معافیت‌ها از مالیات به‌صورت غیرمستقیم تأمین منابع مالی را انجام می‌دهد(حسن زاده، ۱۳۸۷).

**مشارکت مردمی:** مردم به‌عنوان صاحبان زمین که مهم‌ترین سرمایه در شرایط کنونی اقتصاد ایران هستند، می‌توانند نقش مهمی در تأمین مالی نوسازی ایفا کنند. در شرایطی که نوسازی از راهبرد تجمع پلاک استفاده می‌کند، صاحبان زمین به‌عنوان نیمی از سرمایه ساخت مسکن مطرح‌اند و نیاز به جلب اعتماد و مشارکت آن‌ها توسط مدیران امری قطعی است(زاهدی محجوب، ۱۳۹۲).

بنابراین در ادامه با استفاده از روش کتابخانه‌ای و مروری و با بهره‌گیری از منابع، اسناد، گزارش‌ها، مقالات و پایگاه‌های اینترنتی، به تعیین روش‌های تأمین مالی و عوامل مؤثر بر انتخاب آن‌ها و همچنین شناسایی مؤلفه‌های اثرگذار بر مشارکت مردمی در تأمین منابع مالی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، پرداخته می‌شود.

## نتایج و بحث

در این بخش برای دستیابی به اهداف تحقیق، به تحلیل و تشریح نتایج مطالعات انجام‌شده در زمینه تأمین مالی نوسازی بافت فرسوده در ایران پرداخته می‌شود. در بخش نخست ابزارهای تأمین مالی و عوامل مؤثر بر انتخاب آن‌ها بررسی می‌شود. سپس، جایگاه مشارکت مردمی در تأمین مالی نوسازی بافت فرسوده شهری بررسی می‌شود.

### ۱- مروری بر اولویت‌بندی روش‌های تأمین مالی و عوامل مؤثر در رتبه‌بندی آن‌ها

فرهادی و همکاران، در مطالعه‌ای به طراحی ابزارهای نوین تأمین مالی برای ترمیم بافت‌های فرسوده شهری پرداخته است(فرهادی و همکاران، ۱۳۸۸). در مطالعه یادشده چهار الگوی کلی برای تأمین مالی شهرداری به منظور ترمیم بافت‌های فرسوده شهری ارائه شده است. الگوهای مطالعه‌شده در تحقیق یادشده عبارت‌اند از: (۱) نظام سپرده‌گذاری و اعطای تسهیلات (بازار پول)، (۲) صندوق سرمایه‌گذاری شهرداری (بازار سرمایه)، (۳) تبدیل دارایی‌ها به اوراق بهادار (بازار سرمایه) و (۴) بازار ثانویه اوراق بهادار شهرداری (بازار سرمایه). نتایج بررسی محقق بیانگر آن است که بانک‌ها در کشورمان با محدودیت‌های

بر اساس نتایج مطالعه یادشده، ابزارهای خارجی اهمیت بیشتری نسبت به سایر ابزار بررسی شده دارند. بنابراین، طبق نتایج مطالعه یادشده تمرکز شهرداری برای تأمین مالی بر ابزارهای خارجی می‌تواند راهگشا باشد.

گلخندان و همکاران به شناسایی روش‌های تأمین مالی در مدیریت پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده شهری در پروژه‌های متمرکز نوسازان پرداختند (گلخندان و همکاران، ۱۳۹۰). به این منظور، از ترکیب نهادها و افراد دارای پتانسیل حضور در تأمین مالی پروژه‌های مطالعه‌شده با الگوها و روش‌ها و ابزارهای تأمین مالی، روش‌های تأمین مالی بررسی شده مشخص شده است. مجموعه گزینه‌های پیشنهادی برای تأمین مالی پروژه‌های مطالعه‌شده در جدول ۲ نشان داده شده است.

بنابراین، همان‌طور که مشاهده می‌شود طیف وسیعی از داخلی و خارجی در ابعاد حمایتی و غیر حمایتی جهت تأمین مالی برای مدیریت پروژه‌های متمرکز نوسازان، در دسترس است.

حسین‌آبادی و تقوایی، نیز به ارزیابی شیوه‌های تأمین مالی در طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده محله حمزه‌آباد در منطقه ۲۰ پرداختند (حسین‌آبادی و تقوایی، ۱۳۹۱). به این منظور، برای اولویت‌بندی روش‌های تأمین مالی با استفاده از آزمون ناپارامتریک فریدمن و شاخص نرخ بازده داخلی استفاده شده است. جامعه آماری

بر اساس یافته‌های حاصل از تحلیل عوامل درونی محله شهید خوب‌بخت، امتیاز محله در ارزیابی عوامل درونی (برابر ۲/۳۹) ضعف درونی موجود در محله شهید خوب‌بخت را نشان می‌دهد. بنابراین، باید برای بهبود و تقویت وضعیت محله به عوامل بیرون از محله پرداخت و آن را تقویت کرد. همچنین، یافته‌های ارزیابی عوامل بیرونی (برابر ۲/۵۱) نشان‌دهنده آن است که وضعیت محله در ارتباط با عوامل خارجی بهتر از شرایط داخلی است و امتیاز به‌دست‌آمده برای این بخش، این مطلب را بیان می‌کند که فرصت‌های موجود، بیشتر از تهدیدها هستند. این خود نشان‌دهنده شرایط مطلوب محله به لحاظ وجود فرصت‌های مناسب برای نوسازی این محله است و برای رسیدن به وضعیتی مطلوب‌تر و بهتر، نیازمند ارائه استراتژی‌های مناسب‌تر به‌منظور از بین بردن ضعف‌ها و خنثی کردن تهدیدهای موجود است.

جهانی بهمن‌میری و جهانی بهمن‌میری نیز در مطالعه‌ای به ارزیابی و اولویت‌بندی ابزارهای تأمین مالی پروژه‌های شهری پرداختند (جهانی بهمن‌میری و جهانی بهمن‌میری، ۱۳۹۰). پژوهش یادشده در مرحله اول به شناسایی ابزارهای تأمین مالی پرداخت و در مرحله دوم با استفاده از فن AHP فازی، وزن معیارها و گزینه‌های انتخابی در تأمین مالی رتبه‌بندی شده است. جدول ۱ گزینه‌های تأمین مالی بررسی شده در پژوهش یادشده را نشان می‌دهد.

جدول ۱. گزینه‌های مورد آزمون AHP فازی

ابزارهای داخلی کوتاه‌مدت	ابزارهای داخلی میان‌مدت و بلندمدت	ابزارهای خارجی
اعتبار تجاری	وام‌های بانکی	قراردادهای ساخت، بهره‌برداری و انتقال
وام‌های بانکی	اجاره‌های بلندمدت	قراردادهای ساخت تملک و بهره‌برداری
اوراق تجاری کوتاه‌مدت	انتشار اوراق بهادار با پشتوانه شهرداری	قراردادهای ساخت، انتقال و بهره‌برداری
صدور اسناد تجاری	تبدیل دارایی‌ها به اوراق بهادار	بیع متقابل
پیش‌دریافت فروش محصولات	وام‌های دولت	

مأخذ: جهانی بهمن‌میری و جهانی بهمن‌میری (۱۳۹۰)

جدول ۲. مجموعه گزینه‌های پیشنهادی

نوع ابزار	روش‌های تأمین مالی داخلی	نوع ابزار	روش‌های تأمین مالی خارجی
حمایتی	دریافت تسهیلات تکمیلی	حمایتی	دریافت کمک‌های توسعه‌ای <sup>۱</sup>
غیر حمایتی	دریافت تسهیلات مشارکت مدنی از بانک‌های دولتی	غیر حمایتی (استقراضی)	دریافت وام از سازمان‌های توسعه‌ای
	دریافت تسهیلات مشارکت مدنی از بانک‌های خصوصی		دریافت وام‌های تجاری <sup>۲</sup>
	مشارکت مدنی با پیمانکار		
	انتشار اوراق مشارکت		
	انتشار اوراق رهنی (تبدیل به اوراق بهادار سازی)	غیر حمایتی (غیر استقراضی)	سرمایه‌گذاری مستقیم <sup>۳</sup> ؛ سرمایه‌گذاری مشترک <sup>۴</sup>
	انتشار اوراق سرمایه‌گذاری صندوق‌های زمین و ساختمان		
	انتشار صکوک		
	روش‌های سهام پروژه		سرمایه‌گذاری غیرمستقیم <sup>۵</sup>
	فروش متری مسکن		
	پیش‌فروش		

مأخذ: گلخندان و همکاران (۱۳۹۰)

- 1 Official Flows
- 2 Commercial Loans
- 3 Foreign Direct Investment-FDI
- 4 Joint Venture- JV
- 5 Foreign Portfolio Investment-FPI

در رده‌های بعدی قرار می‌گیرند. همچنین، توان اقتصادی بیشترین امتیاز را در زیرمعیارهای ظرفیت پذیرش به خود اختصاص داده است. پس از آن، مالکیت و ریسک‌پذیری مهم‌ترین زیرمعیارها و جنسیت و سن افراد، کم‌اهمیت‌ترین زیرمعیارها در خصوص ظرفیت پذیرش هستند. زیرمعیارهای ایجاد انگیزه نیز شامل ارائه تسهیلات مشارکتی (مانند ارائه تسهیلات، حمایت‌های قانونی و نهادسازی است)، دسترسی به بازارهای مالی، سودآوری، اقدام به کنش در گذشته، شرایط اقتصادی در سطح ملی و شرایط اقتصادی در سطح ملی و بین‌المللی است. که به لحاظ اهمیت، سودآوری و شرایط اقتصاد بین‌المللی به ترتیب مهم‌ترین و کم‌اهمیت‌ترین زیرمعیار محسوب می‌شود. تضمین‌های کافی، عدم تغییر طرح و ثبات در تصمیم‌گیری‌های مدیریتی از مهم‌ترین زیرمعیارهای ایجاد اعتماد تعیین شده است. مضاف بر آن، بر اساس نتایج مطالعه، دریافت پاداش در زمان مقرر بیشترین اهمیت را در زیرمعیارهای رضایتمندی به خود اختصاص داده است.

همچنین، در مطالعه (محبوب، ۱۳۹۲) اهمیت هر یک از گزینه‌های پیشنهادی (شیوه‌های تأمین مالی) که شامل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، اوراق مشارکت، شیوه سهام‌دار پروژه و تعاونی نوسازی است را نسبت به هر یک از زیرمعیارها مشخص شده است. نتایج مطالعه یادشده نشان داد معیار آگهی در بخشی تعاون بیشترین اهمیت را دارد و در رده‌های بعدی اوراق مشارکت، سهام‌دار پروژه و بخش خصوصی قرار گرفته‌اند. ظرفیت پذیرش در شیوه تعاونی نوسازی بیشترین اهمیت را دارد و در رده‌های بعدی تعاونی سهام‌دار پروژه، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، و اوراق مشارکت قرار گرفته‌اند. معیار انگیزش در شیوه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بیشترین اهمیت را دارد و در رده‌های بعدی اوراق مشارکت، سهام‌دار پروژه و تعاونی نوسازی قرار گرفته‌اند. معیار اعتماد در شیوه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بیشترین اهمیت را دارد و در رده‌های بعدی سهام‌دار پروژه، تعاونی نوسازی و اوراق مشارکت قرار گرفته‌اند. معیار رضایتمندی در اوراق مشارکت نیز بیشترین اهمیت را دارد و در رده‌های بعدی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، سهام‌دار پروژه و تعاونی نوسازی قرار گرفته‌اند. شیوه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در معیارهای انگیزه و اعتماد اختلاف چشمگیری با سایر شیوه‌ها داشته و در خصوص آگاهی نسبت به سایر شیوه‌ها در پایین‌ترین رتبه قرار می‌گیرد که نیاز به توجه جدی به این موضوع است. در مطالعه یادشده، انواع مشارکت به ۳ دسته کلی عدم مشارکت، مشارکت جزئی و مشارکت واقعی تقسیم شده‌اند. با توجه به ضریب اهمیت هر یک از سطوح و امتیازدهی

مطالعه‌شده بافت فرسوده ساکنان محله حمزه‌آباد واقع در منطقه ۲۰ شهر تهران را خانوارها، مدیران شهری و کارشناسان مرتبط با نوسازی این محله تشکیل داده‌اند. روش‌ها و شاخص‌های مرتبط بررسی‌شده در جدول ۳ ارائه شده است.

نتایج آزمون برای ساکنان نشان داد روش مشارکت مدنی در بین روش‌های تأمین مالی مد نظر از بیشترین سطح مشارکت برخوردار است و در رتبه‌های بعدی به ترتیب دریافت تسهیلات بانکی، سهام‌دار پروژه، روش فروش متری و اوراق مشارکت قرار دارد. بنابراین، با توجه به اینکه بیشتر خانوارهای محدوده در سطح پایینی از درآمد قرار دارند، بیشتر تمایل به مشارکت به صورت روشی مشارکت مدنی دارند. در واقع، می‌توان گفت که بیشتر ساکنان محله حمزه‌آباد با توجه به پس‌انداز کم، توانایی لازم را برای بازپرداخت وام و یا خرید اوراق مشارکت ندارند. همچنین، نتایج سنجش نظر مدیران و کارشناسان مرتبط با نوسازی محله حمزه‌آباد نشان داد روش فروش متری مسکن در رتبه اول روش‌های تأمین مالی پروژه‌های نوسازی محله حمزه‌آباد قرار دارد. روش‌های اوراق مشارکت و سایر روش‌ها در رتبه‌های بعدی از نظر اجرایی قرار دارند. با توجه به نظرات مدیران شهری در مورد شیوه‌های مشارکت خصوصی - عمومی در نوسازی شهری بتوان از روش‌هایی مانند BOT در نوسازی بافت فرسوده شهری تهران استفاده کرد. همچنین، محاسبات میزان بازده داخلی سرمایه‌گذاری در هر یک از روش‌های تأمین مالی در مطالعه یادشده نشان داد روش انتشار اوراق مشارکت به لحاظ بازدهی طرح بهترین روش تأمین مالی است. روش فروش متری، BOT، مشارکت مدنی، دریافت وام از مؤسسه‌ها و بانک‌های داخلی، سهام‌دار پروژه در رتبه‌های بعدی از نظر بازدهی اقتصادی طرح قرار گرفته‌اند.

زاهدی محبوب، در مطالعه‌ای به بررسی رویکردهای مشارکتی در تأمین منابع مالی پروژه‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر مشهد پرداخت (زاهدی محبوب، ۱۳۹۲). بر این اساس، معیارهای اصلی بررسی‌شده شامل آگاهی، ظرفیت پذیرش، انگیزه، اعتماد و رضایتمندی است. همچنین، ابزار تأمین بررسی‌شده شامل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، اوراق مشارکت، سهام‌دار پروژه و تعاونی نوسازی است. در مطالعه یادشده، طبق تحلیل‌های انجام‌شده، معیار ظرفیت پذیرش بیشترین اهمیت را دارد که پس از آن سایر معیارها به ترتیب ضریب اهمیت آن‌ها شامل انگیزه، آگاهی، اعتماد و رضایتمندی می‌شوند. همچنین، از زیرمعیارهای شاخص آگاهی به لحاظ اهمیت، اطلاع‌رسانی مهم‌ترین زیرمعیار تعیین شده است. پس از آن، جلسات مشترک و آموزش به ترتیب

جدول ۳. روش‌ها و شاخص‌های مرتبط به کار گرفته‌شده برای سنجش روش‌های مناسب تأمین مالی

شاخص‌های آزمایش‌شده برای سنجش روش‌های مناسب تأمین مالی	نرم‌افزار استفاده‌شده	آزمون و نرخ محاسبه‌شده
قابلیت اجرایی (در مدیریت شهری)	SPSS	Friedman Test
مشارکت (در بین ساکنان)		
بازدهی سود طرح	CAMFAR	IRR

مأخذ: حسین‌آبادی و تقوایی (۱۳۹۱)

بر اساس نتایج مطالعه، مهم‌ترین زیرمعیار مربوط به معیار میزان بازده، بیشتر بودن میزان نرخ سود از نرخ بهره بانکی است چراکه در صورتی که میزان سود از نرخ بهره بانکی کمتر باشد، افراد ترجیح می‌دهند پس‌انداز خود را در بانک سرمایه‌گذاری کنند و حاضر به مشارکت در بخش‌های دیگر نیستند. وزن نسبی زیرمعیارهای معیار ریسک برابر و دارای یک درجه اهمیت از دید کارشناسان مالی و سرمایه‌گذاری بوده است. زیرمعیار تخصیص بهینه ریسک با وزن نسبی ۰/۷۲۴ مهم‌ترین زیرمعیار شاخص ریسک بوده است و لزوم توجه بیشتر به این معیار را نشان می‌دهد. نتایج رتبه‌بندی روش‌های تأمین مالی نسبت به مجموعه معیارهای تحقیق، پس از ادغام وزن‌های نسبی روش‌های تأمین مالی نسبت به هریک از معیارهای تحقیق با استفاده از فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی AHP، در جدول ۵ نشان داده شده است.

نتایج نهایی پژوهش نشان می‌دهد اوراق مشارکت بهترین روش تأمین مالی برای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با توجه به معیارهای پژوهش شناسایی شده است. ریسک در این روش نسبت به روش‌های دیگر مالی کمتر است. همچنین، روش اوراق مشارکت از نظر معیار نرخ بازده بیشتر جایگاه اول را دارد. هزینه مالی این روش نیز کم است و فقط هزینه فرایند تأمین وجوه در این روش نسبت به باقی روش‌ها زیاد بوده است، اما با توجه به اینکه وزن نسبی معیار هزینه فرایند تأمین وجوه نسبت به باقی معیارها کمتر است، در کل رتبه اوراق مشارکت را تغییر نداده است. بر اساس نتایج مطالعه یادشده، روش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی رتبه دوم را دارد. از نظر معیار کمتر بودن میزان ریسک رتبه اول را دارد. از منظر معیار نرخ بازده نیز سرمایه‌گذاری بخش خصوصی جایگاه دوم پس از اوراق مشارکت را داشته است. هزینه مالی این روش نسبت به سایر روش‌ها زیاد بوده است، اما به دلیل آنکه اهمیت نسبی شاخص هزینه مالی کمتر، نسبت به سایر معیارها کم بوده است جایگاه روش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را تغییر نداده است. پس از آن، روش سهام‌دار پروژه رتبه سوم را در بین سایر روش‌های تأمین مالی دارد. روش سهام‌دار پروژه کمترین هزینه مالی را داشته است و رتبه این روش از نظر مشارکت بخش خصوصی دوم بوده است. روش فروش متری نیز رتبه چهارم را دارد. این روش از نظر معیار هزینه مالی کمتر رتبه سوم را داشته است. از نظر معیار نرخ بازده کمترین میزان بازده را نسبت به

هر یک از شیوه‌های تأمین مالی معرفی شده مشخص شده است. که در نهایت شیوه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی با امتیاز ۲۷ بیشترین امتیاز را به خود اختصاص داده است. در رتبه‌های بعدی شیوه تعاونی نوسازی با امتیاز ۲۳ سهام‌دار پروژه با امتیاز ۲۰ و اوراق مشارکت با امتیاز ۴ قرار دارند. شیوه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به لحاظ چگونگی عملکرد انطباق بیشتری با حالت ایده‌آل نوع مشارکت دارد. و این امر به دلیل مشارکت واقعی دادن سرمایه‌گذاران در پروژه‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده است که این امر منتج از این موضوع است که مدیران پروژه‌ها اعتماد زیادی به توان مالی و فنی و تخصصی این گروه دارند. به‌طور کلی، پس از بررسی‌های انجام‌شده مشخص شد در بین معیارهای معرفی شده ظرفیت پذیرش با ۴۰ درصد پراهمیت‌ترین معیار مشارکت‌پذیری مالی است. همچنین، شیوه تأمین مالی از طریق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی با حدود ۳۴ درصد مشارکت پذیرترین شیوه و پس از آن تعاونی نوسازی، سهام‌دار پروژه و اوراق مشارکت در رتبه‌های بعدی قرار می‌گیرند.

(مؤیدفر و همکاران، ۱۳۹۲)، به اولویت‌بندی روش‌های تأمین مالی در بافت فرسوده شهر اصفهان پرداختند. در تحقیق یادشده بررسی مهم‌ترین روش‌های تأمین مالی قابل کاربرد برای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و بررسی معیارهای تأثیرگذار در انتخاب روش تأمین مالی مناسب با استفاده از فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی AHP پرداخته شده است. جامعه آماری در تحقیق حاضر کارشناسان مالی و سرمایه‌گذاری در دو سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان و شهرداری اصفهان بوده است. مهم‌ترین معیارها و شاخص‌های تحقیق یادشده در جدول ۴ ارائه شده است.

نتایج نشان داد میزان بازده بااهمیت‌ترین معیار است و در آخر، معیار ریسک قرار دارد. چراکه هدف مسئولان اقتصادی در قسمت بافت فرسوده تأمین وجوه بیشتر و حداکثر کردن مساحت بهسازی و نوسازی شده است و از طرفی، مورد حمایت دولت نیز قرار می‌گیرند، بنابراین ریسک‌گریز هستند. اما میزان بازده در عمده فعالیت‌های اقتصادی در جایگاه نخست قرار می‌گیرد، چراکه بر اساس نظریه عقلایی بودن، افراد به دنبال حداکثر کردن سود و بازده هستند. در اینجا هم بازده بیشتر به‌عنوان اولین عامل مورد توجه مسئولان بوده و در انتخاب روش تأمین مالی مناسب توجه به میزان بازده به‌عنوان مهم‌ترین معیار، اهمیت دارد.

جدول ۵. رتبه‌بندی روش‌های تأمین مالی نسبت به مجموعه معیارها

رتبه	روش‌های تأمین مالی
۱	اوراق مشارکت
۲	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی
۳	سهام‌دار پروژه
۴	فروش متری
۵	اخذ تسهیلات از بانک

مأخذ: مؤیدفر و همکاران (۱۳۹۲)

جدول ۴. گزینه‌ها و معیارهای تحقیق

معیارها	گزینه‌ها (روش‌های تأمین مالی)
میزان بازده بیشتر	اوراق مشارکت
ریسک کمتر	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی
هزینه فرایند تأمین وجوه کمتر	اخذ تسهیلات از بانک
هزینه تأمین مالی کمتر	فروش متری
میزان مشارکت بخش خصوصی بیشتر	سهام‌دار پروژه
سقف تأمین وجوه بیشتر	

مأخذ: مؤیدفر و همکاران (۱۳۹۲)

در پژوهش یادشده روش تحلیل سلسله‌مراتبی است. در مطالعه یادشده معیارهای انتخاب مناسب‌ترین روش تأمین مالی به ۳ دسته معیارها و شرایط داخل شرکت، معیارهای منبع تأمین مالی کننده و عوامل کلان اقتصادی - سیاسی تقسیم شده است.

طبق نتایج سهم عوامل مربوط به منبع تأمین مالی شونده از تمام عوامل دیگر بیشتر است و پس از آن عوامل مرتبط با منبع تأمین مالی کننده و عوامل کلان اقتصادی - سیاسی قرار دارند. همچنین، نتایج نشان می‌دهد سازوکار تقسیم سود بیش از دیگر عوامل در شرکت یا پروژه تأمین مالی شونده مؤثر است و پس از آن، هزینه فرایند تأمین مالی و محدودیت محل مصرف وجوه و ساختار بهینه سرمایه، وضعیت اعتباری شرکت و ریسک‌های ابزار مالی در شرکت یا پروژه تأمین مالی شونده مؤثرند. عوامل مرتبط با منبع تأمین مالی کننده نیز در اولویت دوم عوامل کلی مؤثر بر روش‌های تأمین مالی قرار دارد. که بازه مورد انتظار در میان عوامل مرتبط با منبع تأمین مالی کننده، مؤثرترین عامل در انتخاب روش‌های تأمین مالی در ایران است و پس از آن، به ترتیب حجم تأمین مالی، افق زمانی تأمین مالی و سطح ریسک‌پذیری در انتخاب روش تأمین مالی در ایران مهم‌ترین عوامل به شمار می‌آیند. همچنین، طبق یافته‌های پژوهش، از عوامل کلان اقتصادی - سیاسی، معیارهای سیاست‌های مالی دولت در اولویت اول و سیاست‌های پولی بانک مرکزی، وجود محدودیت‌های شرعی قانونی و سیاست‌های نظارتی سازمان بورس در اولویت‌های بعدی عوامل مؤثر در انتخاب روش تأمین مالی در ایران قرار دادند.

قربانی و عظیمی نیز به الگوسازی و رتبه‌بندی معیارها در تأمین مالی مطلوب برای بخش عمومی کلان‌شهر مشهد پرداختند (قربانی و عظیمی، ۱۳۹۴). به این منظور، از میان جامعه آماری پژوهش که مشتمل بر مدیران و کارشناسان دفتر اقتصادی شهرداری مشهد است، ۲۳ نفر انتخاب و پس از تکمیل پرسشنامه داده‌های آن تجزیه و تحلیل شد. طبق نتایج، معیار عدالت و کارایی از بالاترین درجه اهمیت برخوردار بوده و در مقابل معیار عملیاتی بودن، کمترین وزن را به خود اختصاص داده است. درنهایت، بنا بر نظر کارشناسان، عوارض بر غیرمنقول (نوسازی)، عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی، عوارض بر ارزش افزوده و بهای خدمات شهرداری، در اولویت‌های نخست در مقایسه با سایر گزینه‌ها هستند. به‌عنوان نتیجه نهایی، الگوی مطلوب درآمدی برای شهرداری مشهد پیشنهاد شده که عبارت است از: (۱) مالیات بر دارایی‌های غیرمنقول (نوسازی). (۲) عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی. (۳) عوارض بر ارزش افزوده. (۴) اخذ بهای خدمات شهری. (۵) عوارض سوخت. (۶) عوارض حذف پارکینگ. (۷) عوارض بر ارتباطات و حمل‌ونقل، عوارض بر پروانه‌های کسب و فروش و عوارض بر اسناد رسمی.

طبق یافته‌های پژوهش، الگوی مطلوب درآمدی برای بخش عمومی در کلان‌شهر مشهد، در سه سطح کلان، میانی و محلی با رعایت اولویت معیارهای عدالت، کارایی، شفافیت، استقلال محلی، صرفه‌جویی، کفایت، پایداری، عدم جابه‌جایی پایه مالیاتی و عملیاتی بودن قابل ارائه است. در

سایر روش‌های تأمین مالی داشته است. ریسک نیز در این روش نسبت به باقی روش‌ها بیشتر و در جایگاه چهارم قرار دارد. روش اخذ تسهیلات از بانک رتبه آخر و پنجم را به خود اختصاص داده است. این روش تأمین مالی در بین سایر روش‌ها بیشترین میزان ریسک، کمترین میزان مشارکت بخش خصوصی را دارد و از نظر معیارهای هزینه فرایند تأمین وجوه و هزینه مالی رتبه چهارم و از نظر معیارهای نرخ بازده و سقف مبلغ قابل تهیه رتبه سوم را داشته است.

عسگری و همکاران روش‌های تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت فرسوده شهر تهران را بررسی کردند (عسگری و همکاران، ۱۳۹۳). آماری در مرحله کمی مطالعه، سازندگان تمامی ساختمان‌های مسکونی بناشده در پنج سال منتهی به سال ۱۳۸۹ در بافت‌های فرسوده مناطق ۲۲گانه شهر تهران بوده است. در مطالعه یادشده، بر اساس روش استنادی، تمامی روش‌های نوین تأمین مالی مسکن تجربه‌شده در کشور، بررسی شدند و انتخاب کشورهای در حال توسعه نمونه (کره جنوبی، مالزی، ترکیه و چین) نیز به‌واسطه تشابهات ساختاری اقتصاد کلان و بخش مسکن در این کشورها، صورت گرفت و تجارب آن‌ها به شیوه اسنادی بررسی شده‌اند. خلاصه نتایج کمی مطالعه یادشده عبارت‌اند از: (۱) در سال‌های اخیر، ساخت‌وساز بافت فرسوده، سرعت گرفته است؛ به‌طوری که ۴۴ درصد از مجموع پروانه‌های صادرشده بافت‌های فرسوده شهر تهران طی سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ مربوط به سال ۱۳۸۸ و ۲۵ درصد مربوط به سال‌های ۱۳۸۷ بوده است. بخش عمده‌ای از تحرک اخیر، ناشی از بسته حمایتی (بخشودگی‌های عوارضی ساخت‌وساز، پاداشی تراکم اضافی برای تجمیع و تخصیص تسهیلات بدون سپرده برای دوره مشارکت مدنی و تبدیل به فروش اقساط) دولت و شهرداری از ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده بوده است. (۲) تأمین مالی حدود ۷۰ درصد بناها، به‌طور هم‌زمان از طریق چند منبع بوده است. (۳) ۷۰ درصد بناهای نوسازی‌شده، از تسهیلات بانکی بهره‌مند شده‌اند. (۴) ساخت بنا یا استفاده از منابع مالک یا با مشارکت مالکان، سهم درخور توجهی در تأمین مالی داشته است. (۵) پیش‌فروشی به‌عنوان یکی از روش‌های تأمین مالی، سهم اندکی (۵ درصد) در بافت‌های فرسوده داشته است. (۶) بانک‌های دولتی ۷۲ درصد و بانک مسکن ۵۹ درصد تسهیلات را اعطا کرده‌اند. (۷) با توجه به عدم اتمام اغلب پروژه‌ها تا مقطع یادشده، نوع غالب تسهیلات، از نوع مشارکت مدنی (۸۷ درصد) بوده است. به تسهیلات از نوع فروش اقساطی، ۱۳ درصد تسهیلات اعطاشده بود. همچنین، بر اساسی بررسی نمونه‌ای، مشکلات اصلی در روش‌های موجود تأمین مالی شامل (۱) نبود رقابت در بخش تأمین مالی مسکن، (۲) نسبت کم میزان تسهیلات به ارزش واحد مسکونی، (۳) سهم زیاد مبلغ اقساط بازپرداخت تسهیلات مسکن از حقوق و دستمزد، (۴) عدم انعطاف‌پذیری مقادیر تسهیلات، (۵) محدودیت روش‌های بازپرداخت و (۶) منابع محدود و نبود تعمیق مالی است.

فدایی واحد و مایلی به اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر تأمین مالی در ایران پرداختند (فدایی واحد و مایلی، ۱۳۹۳). روش تحقیق استفاده‌شده

## ۲- جایگاه مشارکت مردمی در مطالعات نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

در این بخش با استناد به ادبیات موضوع به‌مرور و استخراج مؤلفه‌های اثرگذار بر مشارکت مردمی در تأمین مالی نوسازی بافت فرسوده پرداخته می‌شود.

حاتمی‌نژاد و همکاران، به بررسی میزان تأثیر مؤلفه سرمایه اجتماعی در مشارکت ساکنان بافت‌های فرسوده منطقه ۹ شهرداری تهران پرداخته‌اند (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۳). جامعه مطالعه شده، سرپرستان خانوار ساکن در دو محله شهید دستغیب و دکتر هوشیار منطقه ۹ شهرداری تهران است. در مطالعه یادشده برای سنجش سرمایه اجتماعی از نه شاخص جامعه آماری مشارکت اجتماعی، اعتماد اجتماعی، آگاهی و احساس تعلق به جامعه، روابط همسایگی، روابط خانوادگی و روابط با دوستان، گرایش نسبت به دیگران، کمک یا ایثار نسبت به دیگران، انسجام اجتماعی و کنترل اجتماعی استفاده شده است. نتایج بیانگر آن است که بین بیشتر شاخص‌های سرمایه اجتماعی و میزان مشارکت پاسخ‌گویان به نوسازی و بهسازی همبستگی معنادار وجود دارد که از بین این متغیرها، متغیر مشارکت عمومی، بیشترین تأثیر را بر متغیر وابسته داشته است. با توجه به نتایج تحقیق می‌توان به نقش کلیدی سرمایه اجتماعی در تسریع در روند نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری پی برد. به این منظور، بر اساس پیشنهادهای مطالعه، باید لاش برای افزایش میزان سرمایه اجتماعی ساکنان این بافت‌ها به‌عنوان یک راهکار مؤثر در دستور کار نهادها و ادارات مرتبط با ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری قرار بگیرد. اسماعیل‌زاده و همکاران عوامل مؤثر بر مشارکت در ساماندهی بافت فرسوده محدوده دولت‌خواه جنوبی واقع در منطقه ۱۹، را بررسی کردند (اسماعیل‌زاده و همکاران، ۱۳۹۳). جامعه آماری شامل محدوده دولت‌خواه جنوبی واقع در منطقه ۱۹ تهران است. در مرحله نمونه‌گیری سعی شد به ملاک‌هایی همچون بومی بودن، داشتن آگاهی از مسائل محلی، تنوع وضعیت مالکیت (مالک، مستأجر و ورثه‌ای)، تنوع شغلی (کسبه، کارمند، کارگر)، تنوع سنی و نظایر این‌ها توجه شود. متغیرهای وضعیت اجتماعی، وضعیت اقتصادی، وضعیت روان‌شناختی، کیفیت محتوای پروژه، سطح تحصیلات، و سن پاسخ‌دهندگان در محدوده مطالعه‌شده بررسی شده است. نتایج مطالعه یادشده نشان می‌دهد بین متغیرهای اجتماعی، اقتصادی، روان‌شناختی، محتوای پروژه و تحصیلات با میزان مشارکت مردم رابطه معناداری وجود دارد، در حالی که بین سن و میزان مشارکت مردم رابطه‌ای وجود ندارد. همچنین، نتایج بررسی‌های حاصل از مدل تحلیل مسیر نیز نشان می‌دهد متغیرهای اقتصادی و روان‌شناختی به‌ترتیب به‌صورت مستقیم، و متغیرهای اجتماعی و محتوای پروژه، به‌صورت غیرمستقیم در توسعه مشارکت تأثیر دارند. علاوه بر آن، متغیرهای اقتصادی بیشترین تأثیر را بر میزان مشارکت مردم دارند. اکبرپور و همکاران طی پژوهشی به ارزیابی میزان مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده محله سیروس پرداختند (اکبرپور و همکاران، ۱۳۹۰). انواع مشارکت بررسی‌شده، شامل مشارکت فکری،

این میان، ۳ معیار نخست وزن بیشتری در مقایسه با دیگر معیارها کسب کرده‌اند. زیرا به باور کارشناسان، مجموع این ۳ معیار می‌تواند متضمن برقراری معیارهای دیگر نیز باشند. از سوی دیگر، اولویت‌بندی گزینه‌ها نیز به‌گونه‌ای است که عوارض بر دارایی‌های غیرمنقول (نوسازی)، عوارض بر معاملات غیرمنقول، عوارض ارزش‌افزوده، بهای خدمات شهرداری، وزن بیشتری از دیگر گزینه‌ها کسب کرده‌اند. این امر ریشه در اهمیت و کارایی بیشتر این مالیات‌ها در پایداری نوسازی درآمدهای شهری دارد.

همچنین، در مطالعه (ذاکرنیا و همکاران، ۱۳۹۵) اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر انتخاب شیوه تأمین مالی در ایران انجام شد. جامعه آماری بررسی‌شده در پژوهش یادشده شرکت‌ها و بنگاه‌ها و پروژه‌های فعال هستند که با استفاده از پرسشنامه علمی و بر اساس روش نمونه‌گیری هدفمند، افرادی از مدیران مالی شرکت‌ها و بنگاه‌ها برای پر کردن پرسشنامه‌ها و اخذ اطلاعات مورد نیاز مربوط به تکنیک TOPSIS فازی بر اساس متغیرهای کلامی انتخاب شدند. در راستای اهداف پژوهش، پانزده عامل مؤثر بر شیوه تأمین مالی شناسایی شده و در سه دسته کلی عوامل کلان اقتصادی-سیاسی، عوامل مربوط به منبع تأمین مالی‌کننده و عوامل مربوط به تأمین مالی‌شونده طبقه‌بندی شده است. در زیرمعیارهای عوامل مرتبط با تأمین مالی‌کننده (که مهم‌ترین عامل کلی است)، عامل بازده مورد انتظار بیشترین اثر را دارد. در بین عوامل مرتبط با عوامل کلان اقتصادی-سیاسی (که اولویت دوم عوامل کلی است)، عامل سیاست‌های پولی بانک مرکزی بیشترین اهمیت را دارد. در مورد عوامل مرتبط با تأمین مالی‌شونده (که در اولویت سوم عوامل کلی قرار دارد)، عامل هزینه فرایند تأمین مالی مهم‌ترین تأثیر را دارد. البته، عوامل خرد نیز به‌طور مستقل به‌ترتیب سیاست‌های پولی بانک مرکزی، هزینه فرایند تأمین مالی، بازده مورد انتظار، سطح ریسک‌پذیری، حجم تأمین مالی، افق زمانی تأمین مالی و سیاست‌های مالی دولت، محدودیت‌های مربوط به (محل) استفاده از وجوه ابزار مالی، ریسک‌های مرتبط با ابزار، وضعیت اعتباری شرکت، ساختار بهینه سرمایه و وجود محدودیت‌های شرعی و قانونی، سازوکار تقسیم سود مربوط به ابزار مالی، جذابیت ابزار تأمین مالی و در نهایت سیاست‌های نظارتی سازمان بورس اولویت‌بندی شده‌اند. در مرحله نهایی رتبه‌بندی عوامل کلان انجام شده است. یافته‌های نشان داد تأمین مالی در ایران متأثر از سه عامل کلی یعنی عوامل مرتبط با تأمین مالی‌کننده، عوامل مرتبط با تأمین مالی‌شونده و عوامل مرتبط با عوامل کلان اقتصادی-سیاسی است.

جدول ۶. رتبه‌بندی عوامل کلان

رتبه‌بندی	عنوان
۲	عوامل کلان اقتصادی-سیاسی
۱	عوامل مربوط به منبع تأمین مالی‌کننده
۳	عوامل مربوط به منبع تأمین مالی‌شونده

ماخذ ذاکرنیا و همکاران (۱۳۹۵)

فرسوده شهری منطقه ۶ شهر اصفهان را بررسی کردند (وارثی و همکاران، ۱۳۹۴). مؤلفه‌ها و شاخص‌های پژوهش در جدول ۷ ارائه شده است.

نتایج پژوهش یادشده نشان داد تمایل به بهسازی منزل مسکونی، اصلاح معابر و تأسیسات زیربنایی در سه محله زیاد است. همچنین، تمایل به تشکل محلی و ایجاد انجمن‌های محلی هم در بین ساکنان زیاد بوده ولی در صورت نیاز طرح اقدام به تعویض املاک به خاطر عدم اعتماد به مسئولان مربوطه درصد بسیار پایینی رو بیان کردند. همچنین، ساکنان محله به خاطر عدم وسع مالی یا به خاطر عدم اعتماد به مسئولان از لحاظ کمک مالی و همچنین، تمایل به مشارکت به منظور ایجاد صندوق مالی برای بهسازی و نوسازی محله درصد کمی را بیان کردند. با توجه به تحقیق صورت گرفته، فعالیت مسئولان شهری به منظور نظرخواهی از ساکنان محله در طرح‌ها و همچنین افزایش سطح آگاهی شهروندان برای مشارکت آنان در بهسازی و نوسازی محله درصد کمی را بیان کردند. همچنین، میزان نظارت ساکنان در ساخت‌وسازهای صورت گرفته در محله درصد کمی را نشان دادند. نتایج نشان داد نظر ساکنان مبنی بر اعتمادشان به مسئولان شهری درصد کمی را نشان داد. مسئولان به وعده‌های که داده‌اند، تا کنون نتوانسته‌اند عمل کنند، در نتیجه این موارد سبب کاسته شدن اعتماد ساکنان نسبت به مسئولان شده است. در مجموع در مطالعه حاضر، تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده نشان می‌دهد میزان میانگین تمامی شاخص‌ها به جز شاخص امکانات و خدمات در محله سعادت‌آباد که کمتر از مقدار متوسط بوده و بیانگر رضایت نسبی ساکنان نسبت به این شاخص است، در بقیه موارد بیشتر از حد متوسط میانگین است که کمبود امکانات و خدمات، در دو محله مفت‌آباد و کوله‌پارچه و سطح پایین اعتماد ساکنان به مسئولان شهری و تمایل کم به مشارکت در سه محله را نشان داده است. بر اساس نتایج مطالعه، میزان امکانات خدمات در محله با میزان مشارکت مردم در دو محله مفت‌آباد و کوله‌پارچه ارتباط معناداری وجود دارد، ولی در سعادت‌آباد این فرضیه رد می‌شود و همچنین، بین زمینه‌های اعتمادسازی با میزان مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی در سه محله ارتباط معناداری وجود دارد.

سجادی و همکاران (۱۳۹۰) بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را با تأکید بر مشارکت مردم بررسی کردند. در مورد راه‌های جلب مشارکت مردم در بهسازی شهری، پاسخ‌گویان از میان گزینه‌های مختلف، آموزش و اطلاع‌رسانی، کارگاه‌های مشترک مردم و دولت، معتمدین محله

مشارکت مالی، مشارکت ابزاری و مشارکت فیزیکی است که با پرسشگری از اهالی محله در مورد چگونگی مشارکت آن‌ها با مدیریت شهری، مشارکت فیزیکی و مشارکت ابزاری در رده‌های اول و دوم و مشارکت مالی و عدم هیچ نوع مشارکت در رده سوم جای گرفتند. با توجه به شرایط اقتصادی اجتماعی خاص محله مشارکت مالی و ابزاری درصد کمی را به خود اختصاص داده‌اند. از آنجا که مهم‌ترین سرمایه این اجتماعات نیروی کار فراوان است، مشارکت فیزیکی درصد بسیار زیادی دارد که پتانسیلی بسیار قوی و مثبتی که باید با برنامه‌ریزی درست به شیوه خوبی از آن بهره جست. در مورد مشارکت فکری و ذهنی، پرسش‌شوندگان امکان تحقق این امر را در حد صفر می‌دانستند، در نتیجه در جواب‌های خود توجهی به آن نداشتند و حقیقت هم این چنین است. هنوز مدیران شهری در منطقه ۱۲ شهرداری تهران به چنین باوری نرسیده‌اند که مردم از این سطح آگاهی برخوردارند و بهتر از هر مهندسی به چگونگی رفع کمبودها و مشکلات خودآگاهی دارند.

بررسی‌ها و مشاهدات انجام شده در ارزیابی میزان تحقق الگوی مشارکتی در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله سیروس نشان داد طرح محله سیروس چه در تهیه و چه در اجرا مؤلفه‌های یک طرح مشارکتی را نداشته و اقدامات عملی برای توانمند کردن مردم صورت پذیرفته است. طبق نتایج به دست آمده از جمله عواملی که مانع تحقق مسئله یادشده شده‌اند، می‌توان به موارد زیر اشاره کرد که بخشی از آن‌ها به مدیران شهری و بخشی دیگر نیز به شرایط اجتماعی و اقتصادی مردم بازمی‌گردد: ۱- مهاجر بودن بیشتر ساکنان محله سیروس، ۲- درآمد اندک ساکنان محله، ۳- نبود نهادهای مشارکتی در منطقه، ۴- نبود پشتوانه‌های حقوقی مشارکت مردمی، ۵- عدم اطلاع صحیح ساکنان از برنامه‌های عمرانی محلی، ۶- عدم ارتباط ساکنان محل با مسئولان تهیه طرح محله سیروس، ۷- عدم ایجاد انگیزه‌های مشارکت در مردم توسط نهادهای مسئول، ۸- عدم پشتیبانی بخش دولتی از بهسازی و نوسازی در محلی، ۹- نبود سازوکارهای مشارکتی در طرح محله سیروس، ۱۰- غلبه نگاه سوداگرانه به مدیریت طرح‌های نوسازی و بهسازی در بافت‌های فرسوده، ۱۱- عدم همسویی دیدگاه‌ها و برنامه‌های بخش‌های دولتی و نهادهای مردمی، ۱۲- نبود مدیریت واحد و یکپارچه در بخش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناهماهنگی مراجع مسئول.

وارثی و همکاران نقش شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت‌های

جدول ۷. مؤلفه‌ها و شاخص‌های پژوهش

مؤلفه‌ها	شاخص‌ها
امکانات و خدمات	فرهنگی، تفریحی، ورزشی، آموزشی، بهداشتی، تجاری، حمل‌ونقل، تجهیزات شهری، مذهبی و میلمان شهری
مشارکت اعضا	تمایل به بهسازی، نیاز به اصلاح معابر، نیاز به تأسیسات زیربنایی، تمایل به تعویض املاک، نظرخواهی در طرح‌ها، کمک مالی، مشارکت در صندوق مالی، آگاهی شهروندان، انجمن و تشکل محلی، اطلاع‌رسانی شهرداری و نظارت بر ساخت‌وساز
	احترام به شهروندان، احترام به دیدگاه‌های شهروندان، توجه به حضور مردم، توجه به شایستگی افراد، اعتماد به مسئولان، عمل کردن مسئولان به حرفشان و ارائه قدرت به مردم برای ابراز تقاضایشان

مأخذ: وارثی و همکاران (۱۳۹۴)

دخالت شهروندان در تصویب و اجرای قوانین شهری و واگذاری تصمیم‌گیری به شهروندان نسبت به سایر عوامل اهمیت کمتری در جلب مشارکت شهروندان در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده دارند. محمدی و همکاران چگونگی شراکت بخش‌های عمومی - خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۹ شهرداری تهران را بررسی کردند (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳). نتایج نشان داد سرمایه‌گذاران با توجه به وضعیت منطقه ۹ و بافت آن، بیشتر تمایل به سرمایه‌گذاری در بخش کاربری مسکونی ۶۴ درصد و پس از آن، کاربری مختلط تجاری - مسکونی ۲۹ درصد دارند که اصلی‌ترین دلیل آن، معافیت از عوارض شهرداری در کاربری مسکونی است. با توجه به بررسی‌های انجام‌شده، عمده‌ترین دلایل امید کم به سرمایه‌گذاری به‌ترتیب، عدم تعهد نهادهای مربوطه، عدم بازگشت سرمایه، سود کم و عدم همکاری مدیریت شهری است. بر اساس نتایج مطالعه، این منطقه برخی مشکلات داخلی و خرد نیز دارد که سرعت روند کار را با مشکلاتی مواجه می‌کند که عبارت‌اند از: (۱) سختی تدارکات و حمل مصالح، (۲) وجود موانع؛ مانند تیرهای برق و درختان قدیمی، (۳) معابر باریک و عدم استفاده از ماشین‌آلات، (۴) تجهیزات ساختمانی مانند جرثقیل و کامیون، (۵) کم بودن میزان بازگشت سرمایه، (۶) کم بودن قیمت فروش ساختمان‌های نوساز در منطقه، (۷) زیاد بودن قیمت تمام‌شده ساختمان، (۸) طولانی بودن زمان ساخت‌وساز است. همچنین طبق نتایج، مردم به توانایی، پتانسیل و ضرورت نوسازی، پی برده‌اند و کم‌درصد هرچه بهتر کردن روند نوسازی بافت و فضای شهری خود هستند. آموزش، مشاوره و کارگاه‌های برگزارشده توسط دفاتر تسهیلگری و حضور نسبتاً مناسب بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری، روند نوسازی این محدوده را روی غلتک انداخته است؛ همچنین جو و فضای ایجادشده، حمایت و مدیریت سازمان متولی (نوسازی شهر تهران) به نمایندگی دفاتر خدمات نوسازی را در پی داشته است. اما تنها نگرانی مالکان، نوع سرمایه‌گذاران و عدم اطمینان به همه افراد فعال در این عرصه است. بنابراین، فرایند نوسازی در منطقه ۹ حرکت قابل قبولی دارد و برای

و رسانه‌های گروهی را مناسب‌تر بیان کرده‌اند. در مورد نوع مشارکت در طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری پاسخ‌گویان درباره نوع مشارکت در طرح بهسازی محله، به‌ترتیب مشارکت اجرایی، مشارکت فکری، مشارکت فیزیکی و در نهایت مشارکت مالی را بیان کرده‌اند. علاوه بر آن، در مورد کیفیت و چگونگی اقدام برای بهسازی شهری از میان گزینه‌های مختلف به منظور بهسازی واحد فرسوده، ۵۲ درصد پاسخ‌گویان دریافت وام و اقدام شخصی، ۲۵ درصد دریافت زمین یا مسکن معاوضه، ۱ درصد دریافت پول ملک در حد قابل قبول و فقط ۹ درصد تجمیع با همسایگان را بیان کرده‌اند. نتایج مطالعه یادشده بیانگر آن است که رابطه با همسایگان، رضایت از محله و تعلق به محله در نهایت مهم‌ترین متغیرهای اصلی تأثیرگذار بر مشارکت در نوسازی یا به بیان بهتر، گرایش به نوسازی هستند. در مجموع، نتایج پژوهش بیانگر آن است که محله دولاب به دلیل وجود مؤلفه‌های هویت محله‌ای، مشارکت‌جویی زیاد، وجود سرمایه اجتماعی و همبستگی در بین ساکنان و وجود نهادهای محلی و مردمی و به‌خصوص مذهبی، پتانسیل خوبی برای تحقق بهسازی مشارکتی دارد. قاسمی و همکاران، عوامل مؤثر بر مشارکت شهروندان در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده را بررسی کردند (قاسمی و همکاران، ۱۳۹۴). پژوهش یادشده در بافت فرسوده تهران و در پنج محله سیروس، جوادیه، کوی سیزده آبان و هفت‌چنار که برنامه نوسازی و بهسازی بافت فرسوده به شیوه مشارکتی در آن‌ها اجرا شده، انجام شده است. نتایج عوامل مؤثر بر مشارکت در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده را برحسب اهمیت در جدول ۸ نشان داده شده است.

بر اساس نتایج مطالعه قاسمی و همکاران، عوامل مشارکت شهروندان در تعیین اهداف طرح، اعطای تسهیلات و افزایش انگیزه مردم، سطح تحصیلات ساکنان محله، موضع خوب کارکنان در قبال مردم و پاسخ‌گویی به آن‌ها و آگاه کردن ساکنان از قوانین نوسازی نسبت به سایر عوامل اهمیت زیادی در جلب مشارکت شهروندان دارند و عوامل ایجاد نهاد رسیدگی به اعتراض‌ها و مرجع حل اختلاف در محله سبب اعتمادسازی،

جدول ۸. رتبه‌بندی عوامل مؤثر بر نوسازی و بهسازی بافت فرسوده برحسب میانگین

درجه اهمیت	عامل‌ها	درجه اهمیت	عامل‌ها
۱۲	وضوح و شفافیت قوانین	۱	مشارکت شهروندان در تعیین اهداف طرح
۱۳	محترم شمردن حق آزادی بیان شهروندان	۲	اعطای تسهیلات و افزایش انگیزه مردم
۱۴	دریافت پیشنهادها و نظرات و افزایش اعتماد عمومی	۳	سطح تحصیلات ساکنان محله
۱۵	مشارکت شهروندان در نظرخواهی نهایی در مورد طرح	۴	موضع خوب کارکنان در قبال مردم و پاسخ‌گویی به آن‌ها
۱۶	ایجاد نهادهای مشاوره‌ای در محله	۵	آگاه کردن ساکنان از قوانین نوسازی
۱۷	مشارکت شهروندان در اعلان نظر برای بررسی وضع موجود	۶	توزیع عادلانه منافع
۱۸	ایجاد مراکز آموزشی لازم برای تقویت مشارکت	۷	درآمد ساکنان محله
۱۹	مشارکت شهروندان در اولویت‌بندی نیازها و اهداف طرح	۸	شفافیت قوانین، مقررات، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های پروژه
۲۰	رسیدگی به اعتراض‌ها و مرجع حل اختلاف در محله	۹	برگزاری جلسات، دوره‌های آموزشی
۲۱	دخالت شهروندان در تصویب و اجرای قوانین شهری	۱۰	ایجاد نهاد اطلاع‌رسانی در محله
۲۲	واگذاری تصمیم‌گیری به شهروندان	۱۱	عدم اطلاع‌رسانی مناسب جزئیات طرح از سوی مسئولان

مآخذ: قاسمی و همکاران (۱۳۹۴)



منطقه مشاهده نشده است. ضمن آنکه در مطالعات صورت گرفته بیشتر به رتبه‌بندی روش‌های تأمین مالی پرداخته و کمتر در آن‌ها به بررسی ضعف‌ها و قوت‌های روش‌ها و عوامل اثرگذار بر اجرای موفق این روش‌های بررسی شده، پرداخته شده است.

با توجه به مطالعات انجام شده، معیارهای بررسی شده در رابطه با انتخاب روش‌های تأمین مالی در قالب عوامل کلان اقتصادی-سیاسی کشور، عوامل مربوط به منبع تأمین مالی کننده و عوامل مربوط به منبع تأمین مالی شونده تقسیم‌بندی می‌شود که با توجه به منطقه مطالعه شده و فن استفاده شده رتبه‌بندی‌های متفاوتی را ایجاد خواهد کرد. به طوری که برای نمونه در مطالعه ذاکرنیا و همکاران (۱۳۹۵) عوامل مالی مربوط به تأمین کننده، عوامل کلان اقتصادی-سیاسی و عوامل مالی مربوط به تأمین شونده به ترتیب در رتبه اول تا سوم قرار دارد. در حالی که در مطالعه فدایی و مایلی (۱۳۹۳)، عوامل مالی مربوط به تأمین شونده، عوامل مرتبط به منبع تأمین مالی کننده و عوامل کلان اقتصادی و سیاسی به ترتیب در اولویت اول تا سوم قرار دارد. زیرمعیارهای مرتبط با هر یک از معیارهای اصلی بررسی شده در مطالعات، در جدول ۱۰ ارائه شده است.

علاوه بر آن در سایر مطالعات، معیارهای مختلف دیگری از جمله عدالت، کارایی، شفافیت، استقلال محلی، صرفه‌جویی، کفایت، پایداری، عملیاتی بودن مشارکت (در بین ساکنان)، قابلیت اجرایی (در مدیریت شهری)، میزان مشارکت بخش خصوصی بیشتر نیز به عنوان عوامل مؤثر در انتخاب روش‌های تأمین مالی، مطالعه شده است.

همچنین، با توجه به مطالعات انجام شده، روش‌های تأمین مالی بررسی شده برای نوسازی بافت فرسوده شهری، شامل موارد مندرج در جدول ۱۰ می‌شود. مطالعه روش‌های تأمین مالی از جهات مختلفی بررسی شده است. در برخی مطالعات مانند مطالعه گلخندان و همکاران (۱۳۹۰)، روش‌های تأمین مالی در قالب تقسیم‌بندی بر اساس منابع داخلی و خارجی انجام شده است. این در حالی است که در بیشتر مطالعات بر روش‌های تأمین مالی داخلی تأکید شده است. همچنین، در برخی مطالعات مانند حسین‌آبادی و تقوایی (۱۳۹۱)، به تفکیک نظر ساکنان و مدیریت شهری به رتبه‌بندی روش‌های تأمین مالی پرداخته شده است.

احیای بافت‌های فرسوده شهری نیز نشان‌دهنده میزان متوسط رو به بالای مشارکت آنان در این زمینه است. بر اساس نتایج درباره نقش عوامل مؤثر بر تسریع در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده، اعتقاد آنان به نقش مشارکت مردمی، اثرگذارترین عامل است. بر اساس نظرسنجی از ساکنان بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲، در مورد بهسازی و نوسازی می‌توان گفت که در طرح‌های بهسازی بافت‌های فرسوده شهری نیز مانند بسیاری از طرح‌های توسعه شهری، مشکل بی‌اعتمادی ساکنان به پروژه وجود دارد که این بی‌اعتمادی، از به اشتراک نگذاشتن فرایند نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده با ساکنان این بافت‌ها نشئت می‌گیرد. بی‌توجهی مسئولان به نیازهای ساکنان- به عنوان کسانی که به طور مستقیم با مشکلات این‌گونه بافت‌ها در ارتباط هستند، این بی‌اعتمادی و نداشتن مشارکت را تشدید کرده است. مطابق نتایج، پیش‌زمینه هرگونه مشارکت، اعتمادسازی ساکنان است که بی‌توجهی‌های مسئولان به نیازهای ساکنان و نیز نبود اقدام عملی در اجرای برنامه‌های عملیاتی، این بی‌اعتمادی و در ادامه، نبود مشارکت را تشدید کرده است. مشخصات تحصیلی، شغلی، درآمدی و سکونت ساکنان، گویای نیازهای ویژه ساکنان بافت‌های فرسوده در برنامه‌ریزی برای افزایش میزان مشارکت شهروندان است. این بررسی نشان می‌دهد حل مشکلات بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، با مدیریت شهری، مرمت و مشارکت مردم رابطه مستقیم دارد؛ بنابراین، بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های مدیریتی سازمان‌ها، وزارتخانه‌ها، نهادها، بخش خصوصی و شهروندان در چارچوب مشارکت‌های محلی و مدیریت مشارکتی، از مؤثرترین راهبردهایی است که شهرداری منطقه ۱۲ شهر تهران را در تحقق سیاست‌های اجرایی‌اش مساعدت می‌کند و امید به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را تقویت می‌کند.

### نتیجه‌گیری و پیشنهادها

همان‌طور که مشاهده شد، در رابطه با روش‌های تأمین مالی و رتبه‌بندی آن‌ها مطالعات معدودی صورت گرفته است که هرکدام از منابع یادشده با استفاده از روش‌های تحقیق مختلفی به مبحث مدنظر پرداخته‌اند. درخور یادآوری است بررسی‌های انجام شده نشان داد با وجود اینکه منطقه ۱۰ دارای رتبه نخست در نسبت بافت فرسوده است، اما مطالعه جامعی در خصوص روش‌های تأمین مالی برای بافت فرسوده این

جدول ۱۰. زیرمعیارهای اثرگذار بر روش‌های تأمین مالی بافت فرسوده شهری

عوامل کلان اقتصادی-سیاسی کشور	عوامل مربوط به منبع تأمین مالی کننده	عوامل مربوط به منبع تأمین مالی کننده
سیاست‌های مالی دولت	بازده مورد انتظار	ریسک‌های مرتبط با ابزار
سیاست‌های پولی بانک مرکزی	سطح ریسک‌پذیری	ساختار بهینه سرمایه
سیاست‌های نظارتی سازمان بورس	حجم تأمین مالی	هزینه فرایند تأمین مالی
وجود محدودیت‌های شرعی و قانونی	افق زمانی تأمین مالی	جدابیت ابزار تأمین مالی
-	-	وضعیت اعتباری شرکت
-	-	سازوکار تقسیم سود مربوط به ابزار مالی
-	-	محدودیت‌های استفاده از وجوه ابزار مالی

غیرمستقیم اشاره شده است. بر این اساس، از لحاظ قانونی محدودیتی در انتخاب شیوه‌های تأمین مالی در بافت فرسوده وجود نخواهد داشت. بنابراین، غالب روش‌های تأمین مالی بافت فرسوده پشتوانه‌های قانونی دارند. بنابراین، به نظر می‌رسد عدم به‌کارگیری برخی شیوه‌های تأمین مالی در بافت فرسوده، ناشی از محدودیت قانونی آن‌ها نیست، بلکه ممکن است دلایل دیگری در آن دخیل باشد. نکته قابل تأمل در این زمینه آن است که اگرچه روش‌های تأمین مالی بافت فرسوده در قوانین مختلف بیان شده است، اما در هیچ‌یک از قوانین، به‌طور جامع به روش‌های یادشده پرداخته نشده است بلکه در هر قانون به یک یا برخی از روش‌ها اکتفا شده است. این در حالی است که با توجه به تفاوت شرایط بافت‌های فرسوده، شیوه‌های تأمین مالی متناسب با خود را می‌طلبند که این مسئله در اسناد، قوانین و حتی آیین‌نامه‌ها مغفول مانده است.

از طرف دیگر، مروری بر اسناد نشان می‌دهد اگرچه به‌صورت پراکنده و گاه غیرمستقیم و به‌صورت بسیار مختصر و کلی مباحثی در خصوص مشارکت مردمی در احیای بافت فرسوده بیان شده، اما به این مهم آن‌چنان که باید در اسناد و قوانین پرداخته نشده است. بنابراین، نبود پشتوانه‌های قانونی قوی، می‌تواند یکی از دلایل عدم تمایل مردم در مباحث مشارکت در تأمین مالی بافت فرسوده شهری باشد. همچنین، یکی دیگر از مواردی که می‌تواند تأثیر بسیار زیادی در مشارکت مردمی و حتی بخش خصوصی در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده داشته باشد، مقوله مشوق‌هاست. اگرچه در این خصوص بند و موادی از قوانین به آن اختصاص داده شده است، با این‌حال با توجه به نقش مشوق‌ها در تشویق و ترغیب به مشارکت در بازآفرینی شهری، این بخش نیاز به تقویت دارد. چراکه تأمین مالی با مشارکت عمومی از بارزترین مصادیق اقتصاد مقاومتی است که از جمله مزایای آن، می‌توان به کم‌هزینه بودن تأمین مالی، کوتاه بودن زمان تأمین آن و ارتقای فرهنگ کارآفرینی در میان جامعه اشاره کرد. از این‌رو، باید موانع موجود در مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شناسایی شده و ساختارها به گونه‌ای اصلاح شوند که تمامی ذی‌نفعان در کلیه مراحل پروژه بازآفرینی شهری (برنامه‌ریزی، تصمیم‌گیری، مدیریت، اجرا و ارزیابی)، حضور فعال و مؤثری داشته باشند. از جمله این موانع می‌توان به (۱) نبود آشنایی مردم نسبت به سازمان‌های مجری در احیای بافت فرسوده، (۲) موانع ساختاری مانند بوروکراسی اداری، نبود ساختارهای محلی و غیره، (۳) ویژگی‌های فردی ساکنان، (۴) مشکلات و محدودیت‌های اقتصادی ساکنان، (۵) کمبود پشتوانه‌های قانونی، (۶) بی‌اعتمادی مردم نسبت به مسئولان و مجریان نوسازی بافت فرسوده، (۷) نبود بسترهای فرهنگی و اجتماعی مناسب برای مشارکت، (۸) اطلاع‌رسانی نامناسب ساکنان بافت فرسوده از پروژه‌های نوسازی، فرایند اجرا و غیره، اشاره کرد.

همچنین، شایان یادآوری است مفهوم مشارکت در ایران، به‌خوبی درک نشده است و بیشتر مشارکت‌ها بعد از تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی صورت می‌گیرد؛ که البته بیشتر از جنبه اقتصادی و تأمین مالی و همچنین کسب تأیید اجباری ذی‌نفعان بر برنامه‌ریزی تهیه شده، است.

نتیجه بررسی مطالعات بیانگر آن است که روش مطالعه، ترکیب روش‌های مالی بررسی‌شده، ویژگی‌های فردی-اجتماعی-اقتصادی افراد مصاحبه‌شده و همچنین جایگاه اجتماعی افراد (اینکه سؤال از ساکنان و مدیریت شهری پرسیده می‌شود)، نتایج متفاوتی را در رتبه‌بندی روش‌های تأمین مالی ارائه می‌دهد. به‌طوری که همان‌طور که پیش‌تر اشاره شد، در مطالعه حسین‌آبادی و همکاران (۱۳۹۰) از دیدگاه ساکنان مشارکت مدنی، دریافت تسهیلات بانکی و سهام‌دار پروژه به‌ترتیب بیشترین اولویت را دارند. این در حالی است که در همین مطالعه از دیدگاه مدیریت شهری، روش فروش متری، BOT و مشارکت مدنی به‌ترتیب در رتبه اول تا سوم روش‌های تأمین مالی قرار دارد. بنابراین، توجه به عوامل یادشده در مطالعه حاضر مهم است.

علاوه بر آن، سایر روش‌های تأمین مالی که در مطالعات بررسی شده است شامل عوارض بر دارایی‌های غیرمتقول (نوسازی)، عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی، عوارض ارزش‌افزوده، بهای خدمات شهرداری، عوارض وصولی متمرکز (سوخت)، عوارض بر حذف پارکینگ، عوارض بر ارتباطات و حمل‌ونقل، عوارض بر پروانه‌های کسب و فروش، عوارض بر اسناد رسمی است.

مروری بر مطالعات نشان داد مشکلات اصلی در روش‌های موجود تأمین مالی عبارت‌اند از: (۱) نبود رقابت در بخش تأمین مالی مسکن، (۲) نسبت پایین میزان تسهیلات به ارزش واحد مسکونی، (۳) سهم زیاد مبلغ اقساط بازپرداخت تسهیلات مسکن از حقوق و دستمزد، (۴) عدم انعطاف‌پذیری نرخ‌های تسهیلات، (۵) محدودیت روش‌های بازپرداخت و (۶) منابع محدود و نبود تعمیق مالی.

درمجموع اگرچه رعایت اولویت‌ها و نیز توجه به درجه اهمیت گزینه‌های به‌دست‌آمده، می‌تواند آثار مثبتی همچون افزایش سهم درآمدهای پایدار در مناطق شهری، کاهش سوداگری زمین، اعمال مدیریت مؤثر بر زمین‌های شهری، ایجاد شفافیت در رابطه مالی دولت و شهرداری‌ها، ایجاد تعادل و توازن میان عوارض دریافتی از شهروندان و خدمات ارائه‌شده به آن‌ها از سوی شهرداری‌ها را به همراه داشته باشد، اما با مروری بر مطالعات مشاهده شد، در بیشتر آن‌ها تنها به عوامل مؤثر بر روش‌های تأمین مالی و رتبه‌بندی روش‌های تأمین مالی پرداخته شده است. این در حالی است که ضعف‌ها و قوت‌های استراتژی‌های تأمین مالی نوسازی و بهسازی شهری پرداخته نشده که باید به‌عنوان پیش‌نیاز رتبه‌بندی روش‌های تأمین مالی در مطالعات آتی مد نظر قرار گیرد.

در این زمینه، هنگام شناسایی و تعیین فرایندهای اولویت‌دار، الزامات مختلفی بر این امر دخیل هستند. بخشی از این الزامات مرتبط با اسناد و قوانین راهبردی (بالادستی) بوده است. با نگاهی بر قوانین و مقررات در حوزه تأمین منابع مالی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشاهده می‌شود در بیشتر اسناد از جمله برنامه‌های پنج‌ساله توسعه، قوانین بودجه، برنامه پنج‌ساله شهرداری و قانون حمایت از احیای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، به ابعاد مختلف احیای بافت فرسوده و طیف وسیعی از روش‌های تأمین مالی آن به‌صورت مستقیم و

### ابزارهای تأمین مالی در بهسازی محیطی شهر سبز

جدول ۱۱. ابزارهای تأمین مالی بافت فرسوده شهری

ابزارهای داخلی	ابزارهای داخلی	ابزارهای خارجی
انتشار اوراق بهادار با پشتوانه شهرداری	قراردادهای ساخت، بهره‌برداری انتقال	اعتبار تجاری
تبدیل دارایی‌ها به اوراق بهادار	قراردادهای ساخت تملک و بهره‌برداری	وام‌های بانکی
وام‌های دولت	قراردادهای ساخت، انتقال و بهره‌برداری	اوراق تجاری کوتاه‌مدت
سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	بیع متقابل	صدور اسناد تجاری
روش فروش متری		پیش‌دریافت فروش محصولات
مشارکت مدنی		وام‌های بانکی
پیش‌فروشی		اجاره‌های بلندمدت
سهام‌دار پروژه		

جدول ۱۲. شناخت انواع مشارکت بر اساس هشت معیار ارزیابی

نوع مشارکت	معیار ارزیابی		
	مشارکت شعاری	مشارکت محدود	مشارکت واقعی
نیت اصلی برنامه‌ریزان	تأمین منافع مراجع برنامه‌ریزی و دولت	تأمین منافع شهروندان تا جایی که منافع مراجع برنامه‌ریزی و دولت تهدید نشود.	تأمین منافع شهروندان و پرداخت هزینه‌های آن
دامنه مشارکت	تأمین اعتبار مالی طرح و سهیم شدن در سود آن	مشارکت در اجرا و تأمین مالی + مشارکت محدود در برنامه‌ریزی	مشارکت در اجرا + مشارکت در برنامه‌ریزی + مشارکت در تصمیم‌گیری
نگاه به مشارکت	ابزاری برای مشروعیت بخشی به طرح و کاهش مقاومت‌ها در برابر آن	ابزاری برای ارتقای کیفیت طرح‌ها	خود مشارکت، هدف است؛ زیرا مشارکت، موجب رشد فکری و مدنی شهروندان می‌شود
نظرخواهی از شهروندان	صورت نمی‌گیرد	صورت می‌گیرد	صورت می‌گیرد
حق اعتراض به طرح	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد
نظارت شهروندان	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد
جریان اطلاعات	یک‌سویه (از مردم به مسئولان) و بسیار محدود؛ به‌ندرت از بالا به پایین	عمدتاً یک‌سویه (از مردم به مسئولان) و تقریباً قوی؛ گاهی از بالا به پایین	دوسویه و فعال
پشتوانه فکری	دیدگاه مطلق‌گرایانه (مردم صاحب حق شمرده نمی‌شوند)	دیدگاه کارکردگرایانه و فن سالارانه (مردم حق اظهار نظر دارند؛ اما تصمیم‌گیری نهایی با برنامه‌ریزان است)	دیدگاه مردم‌سالارانه و مشارکت مستقیم (نظرات، علایق و منافع تمامی شهروندان محور امور است و باید به هر قیمتی، تأمین شود)

ماخذ: وارثی و همکاران (۱۳۹۴)

پذیرش و تسهیل مداخله مردم در کلیه فرایندهای تصمیم‌گیری، برنامه‌ریزی، اجرا و حتی نظارت است. به این منظور خلاصه عوامل مؤثر بر مشارکت در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری در جدول ۱۳ ارائه شده است.

بنابراین، با مروری بر مطالعات در رابطه با روش‌های تأمین مالی بافت فرسوده و شیوه‌های مشارکتی آن در پروژه‌های شهری، می‌توان به نکات زیر اشاره کرد:

۱- ارزیابی و نتایج برگرفته از پژوهش‌های انجام‌شده در خصوص شیوه‌های تأمین مالی پروژه‌ها، را به علت تفاوت در شرایط زمانی، مکانی، نوع مدیریت و اجرای و به‌خصوص جامعه مخاطب، نمی‌توان به راحتی به سایر پروژه‌های تعمیر داد.

با توجه به مروری بر تحقیقات صورت‌گرفته مشارکت در ایران را به سه دسته مشارکت شعاری، محدود و واقعی تقسیم می‌شود. ویژگی هر یک از انواع مشارکت در ایران، در جدول ۱۲ ارائه شده است.

بنابراین ارتقای میزان مشارکت مردم در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری ضمن تغییر نگرش فردی برای افزایش مشارکت مردم در نقش سطح خرد نیازمند آموزش، آگاه‌سازی و احترام به حقوق شهروندی است. علاوه بر آن، باید برای واگذار کردن تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری به مردم و همچنین تسهیل ارتباط با مردم در مدیران و کارشناسان نیز نسبت به توانمندی‌های مردم تغییر نگرش ایجاد شود. علاوه بر آن، مشارکت مردی نیازمند بسترسازی در حوزه‌های بازنگری و اصلاح قوانین و مقررات اداری برای

محقق	نتایج تحقیق
معالی‌نژاد و یوسفی	شاخصه‌هایی همچون تعلقات زیاد اجتماعی در نسل قدیمی‌تر، سواد کمتر، مشاغل پایین‌تر و دارایی کمتر؛ مشارکت‌جویی، نوآوری و قدرت ریسک‌پذیری مردم این مناطق را کاهش می‌دهد. شاخص‌های وضعیت نامطلوب فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی مردم نیز در عدم مشارکت و کندی فرایند بازسازی بافت‌ها تأثیرگذار است. درخور یادآوری است شیوه‌های مداخله در این بافت‌ها به‌ویژه روش تملک قانونی و اجباری را ظلم در حق خویش تلقی می‌کنند. بنابراین، پیشنهاد می‌کنند که در مداخله این بافت‌ها به‌گونه‌ای عمل شود که مساعدت و مشارکت مردم به‌ویژه مردم ساکن، مالک و ذی‌حقوقان بافت برانگیخته شود. شیوه‌های تأمین مالی را به‌طور کلی به دو روش مبتنی بر سرمایه و مبتنی بر بدهی تقسیم‌بندی می‌شود و با در نظر گرفتن شرایط اقتصادی، سیاسی داخلی و بین‌المللی فعلی و قابلیت‌ها و محدودیت‌های جاری روش صندوق عام که جزء روش مبتنی بر سرمایه است را به‌عنوان کاربردی‌ترین روش پیشنهاد شده است
معالی‌نژاد و یوسفی	عوامل سازمانی تأثیرات مستقیمی بر عوامل ذهنی و فرهنگی مردم می‌گذارد. بنابراین، برای اعتماد مردم نیاز به شفافیت کامل طرح و اهداف آن، تعیین دقیق ضوابط و شرایط پروژه به منظور اجرا و بیان دقیق منافع هر یک از مشارکت‌کنندگان، ادامه تضمین کافی برای تحقق آن‌ها و تأمین زندگی مالکان طی دوره اجرای پروژه است
معالی‌نژاد و یوسفی	اعمال سیاست‌های تشویقی و حمایتی در کنار سیاست‌های حمایتی و تشویقی، بسترهای لازم اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فیزیکی لازمه تحقیق نوسازی بافت‌های فرسوده است.
معالی‌نژاد و یوسفی	بهسازی و نوسازی شهری می‌تواند در قالب یک صنعت قابل سرمایه‌گذاری مطرح شود، زیرا در این حوزه، ویژگی‌های یک صنعت از جمله تغییر برای استفاده بیشتر و بهتر و خلق ارزش افزوده فراهم است.
معالی‌نژاد و یوسفی	اساسی‌ترین راهکار شهرداری برای برون‌رفت از تنگناهای مالی دستیابی به بازار مالی کارآمد و پویا و حاکمیت شرکتی است. انتقال تأمین مالی مسکن از مکانیسم‌های دولتی به مکانیسم بازار؛
معالی‌نژاد و یوسفی	اعتماد یک فاکتور کلیدی به منظور بهبود مشارکت مردمی است. شرکت کردن در برنامه‌ریزی مشارکتی دارای سطح‌ها، ظرفیت‌ها، گرایش‌ها شخصی و سابقه کاری متفاوتی است، چنین تفاوت‌هایی می‌تواند شناخت و درک افراد را نسبت به موضوعات تحت تأثیر قرار دهد.
معالی‌نژاد و یوسفی	اگر به شهروندان درباره هزینه خدمات و اضطراب آن آگاهی داده شود، در این صورت شهروندان در خصوص تصمیم‌های مالی به سازندگان طرح‌ها راهنمایی‌های مفید و واقعی ارائه خواهند داد و این نمونه شرکت کردن در یک فرایند مشارکتی به‌طور مؤثر است.
معالی‌نژاد و یوسفی	عوامل اساسی موفقیت در مشارکت عمومی - خصوصی پروژه‌ها را تدارکات اثربخش، قابلیت اجرای پروژه، تضمین‌های دولتی، موقعیت مناسب اقتصادی و دسترسی به بازارهای مالی می‌داند
معالی‌نژاد و یوسفی	برگ خریدهای اثرگذار بر رفتار سرمایه‌گذاران حقیقی بیانگر این است که متغیرهای مرتبط با نظریه حداکثر کردن مطلوبیت مانند: رشد سودآوری، سود نقدی پرداخت‌شده به سهام‌داران و سود هر سهم پیش‌بینی‌شده از مهم‌ترین متغیرهای تأثیرگذار در قصد خرید یک سهم در بازار خواهد بود.
معالی‌نژاد و یوسفی	شهروند برای وارد شدن به فرایند مشارکت نیازمند داشتن سطحی از آگاهی و ظرفیت است و برای آگاه کردن شهروندان نیازمند تلاش مستمر است. تأکید بر لزوم توجه به منافع بخش عمومی در پروژه‌های مشارکت عمومی - خصوصی در غالب مطالعات وجود دارد
معالی‌نژاد و یوسفی	از جمله مهم‌ترین محدودیت‌های مشارکت بخش خصوصی عبارت‌اند از: ناتوانی مؤسسه‌های عمومی در تأمین مالی از طریق انتشار سهام، ملزومات متعدد برای تصویب پروژه‌های نگهداری شده، فرایند طولانی درخواست و تصویب مجوز، تأخیر در نتیجه رویه‌های بروکراسی اداری، مقاومت در برابر علائق عمومی، هماهنگی ضعیف بین بخش‌های مختلف دولتی
معالی‌نژاد و یوسفی	از جمله قوت‌های مشارکت عمومی - خصوصی افزایش کیفیت پروژه، صرفه‌جویی در هزینه در مراحل ساخت و بهره‌برداری، ارائه خدمات عمومی باکیفیت، تکمیل پروژه‌ها در زمان مقرر، حل مشکل کمبود منابع مالی بخش عمومی، ارائه به‌موقع و راحت‌تر خدمات، جلب تقاضای خدمات عمومی بیشتر، کاهش هزینه مدیریت، اقتصادی کردن توسعه زیرساخت‌ها و انتقال ریسک به بخش خصوصی است

مأخذ: امیری و همکاران (۱۳۹۵)، وارثی و همکاران (۱۳۹۴)، قاسمی و همکاران (۱۳۹۴)، سجادی و همکاران (۱۳۹۰)، محمدی و همکاران (۱۳۹۳)، حانمی‌نژاد و همکاران (۱۳۹۳)، اسماعیل‌زاده و همکاران (۱۳۹۳)، محمدی و همکاران (۱۳۹۳)، اکبرپور و همکاران (۱۳۹۰)، جوشی (۲۰۱۴)، یونگ و چنگ (۲۰۱۰)، آکامپوریرا و همکاران (۲۰۰۸)، یان و همکاران (۲۰۱۰)، سو و یون (۲۰۰۶) لی و همکاران (۲۰۰۵)

۴- از آنجا که موضوع یادشده به لحاظ علمی از ابعاد مختلفی قابل بررسی است و متغیرهای زیادی در آن دخیل‌اند، بنابراین نمی‌توان نتیجه‌گیری حاصل از پژوهش‌ها را به‌عنوان یک اصلی و قانون پذیرفت.

۵- مشارکت مالی مردم و بخش خصوصی نه تنها یک ارتباط دوسویه بین مجری و ذی‌نفعان است، بلکه شرایط اجتماعی، سیاسی و اقتصادی داخل و خارج کشور نیز بر آن تأثیرگذار خواهد بود که در مطالعات به آن‌ها توجه نشده است.

۲- اغلب تحقیقات در شیوه‌های مشارکت مالی با نگاه مدیریت‌مدارانه و از بالا به پایین ارزیابی شده‌اند.

۳- شیوه‌های تأمین مالی معرفی‌شده در اغلب پژوهش‌ها از یک دسته‌بندی نظام‌مند پیروی نمی‌کند که این امر با توجه به پیچیدگی و تنوع شیوه‌های تأمین مالی تا حدی قابل چشم‌پوشی است. تنوع در شاخص‌ها و معیارهای ارزیابی‌شده پژوهشگران نیز سبب می‌شود تا نتوان از مجموع آنان به مقایسه گزینه‌های برتر دست‌یافت.

۶- در صورت ایجاد و بهبود زیرساخت‌های قانونی برای مشارکت مردمی، انطباق ضوابط شهرسازی با اهداف کلان نوسازی بافت‌های شهری، ارائه تسهیلات و بسته‌های تشویقی، افزایش نظارت، می‌تواند به موفقیت در جلب مشارکت مردم در نوسازی پایدار دست یابد.

### فهرست منابع

- آقاصفری، عارف، حاتم‌نژاد، حسین، پوراحمد، احمد، رهنمایی، محمدتقی، منصور، سید امیر، کلانتری خلیل‌آباد، حسین. ۱۳۸۹. «بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب‌بخت»، مطالعات شهر ایرانی اسلامی، دوره ۱، شماره ۱: ۵۹-۷۱.
- اکبرپورسراسکانرود، محمد، پوراحمد، احمد، عمران‌زاده، بهزاد. ۱۳۹۰. «ارزیابی میزان مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، نمونه موردی: محله سیروس تهران»، دوره ۱۶، شماره ۳۶.
- امیری، مجتبی، نشاط، اکبر، و نیکنایی، مجید. ۱۳۹۵. «بررسی نقش مشارکت شهروندان در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده با رویکرد مدیریت شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهرداری تهران)»، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۸، شماره ۳: ۵۲۳-۵۲۹.
- پوراحمد، ا.، فرهادی، ا. و قربانی، ر. ۱۳۹۵. «بررسی مسائل مشارکت اجتماعی شهروندان در نوسازی بافت فرسوده در ایران»، شانزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران.
- جعفرزاده نجار، مرتضی و جنتی، مینا. ۱۳۸۸. «شیوه‌های موفق تأمین منابع مالی از محل منابع داخلی در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده»، دومین کنفرانس نظام تأمین مالی در ایران، تهران، مرکز تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف.
- جعفرزاده نجار، مرتضی و جنتی، مینا. ۱۳۹۲. «شیوه‌های موفق تأمین منابع مالی از محل منابع داخلی در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مطالعه موردی اطراف حرم مطهر حضرت رضاع(ع)»، ششمین کنفرانس توسعه نظام مالی در ایران، تهران، گروه مالی و سرمایه‌گذاری مرکز مطالعات دانشگاه صنعتی شریف.
- جهانی بهمن‌میری، اصغر و جهانی بهمن‌میری، روح‌الله. ۱۳۹۰. «ارزیابی و اولویت‌بندی ابزارهای تأمین مالی پروژه‌های شهری با استفاده از تکنیک سلسله‌مراتبی فازی»، چهارمین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها، تهران، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف، [https://www.civilica.com/Paper-MUNICIPIN04-MUNICIPIN04\\_014.html](https://www.civilica.com/Paper-MUNICIPIN04-MUNICIPIN04_014.html)
- حاتمی‌نژاد، حسین، پوراحمد، احمد، عیوضلو، داوود. ۱۳۹۳. «واکاوی ظرفیت سرمایه اجتماعی محلات شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده؛ مطالعه موردی: منطقه ۹ شهرداری تهران»، مجله آمایش جغرافیایی فضا، سال چهارم، شماره سیزدهم.
- حسن‌زاده، م. ۱۳۸۷. «روش‌های تأمین مالی نوسازی بافت‌های فرسوده در ایران»، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری.
- حسین‌آبادی، مصطفی، تقوایی، علی‌اکبر. ۱۳۹۱. «ارزیابی شیوه‌های تأمین مالی در طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، نمونه موردی: محله حمزه‌آباد واقع در منطقه ۲۰ شهر تهران»، مدیریت شهری، دوره ۱۰، شماره ۲۹: ۲۳۵-۲۴۶.
- ذاکرنیا، احسان، خواجه‌زاده دزفولی، مهدی، فدایی واحد، میثم. ۱۳۹۵. «اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر انتخاب شیوه تأمین مالی در ایران با استفاده از روش TOPSIS در محیط فازی مبتنی بر متغیرهای کلامی»، مجله مهندسی مالی و مدیریت اوراق بهادار، شماره ۲۷.
- زاهدی محبوب، آرزو. ۱۳۹۲. «بررسی رویکردهای مشارکتی در تأمین مالی پروژه‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر مشهد»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علامه طباطبائی
- شایانی، ب. ۱۳۸۸. «شناسایی و مقایسه انواع روش‌های تأمین مالی ممکن در پروژه‌های ساخت بناها با کاربری تجاری- اداری در تهران»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی.
- عابدی، س. ۱۳۹۸. «شهر سبز رویکردی نوآورانه در مدیریت پایدار شهری»، مجله شهر پژوه، ویژه‌نامه یازدهمین جشنواره پژوهش و نوآوری در مدیریت شهری.
- عسگری، نقی، زمان‌زاده، سهراب، چاوشی، کاظم. ۱۳۹۳. «روش‌های تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر تهران)»، اقتصاد و مدیریت شهری، دوره ۳، شماره ۹: ۸۷-۱۰۳.
- علی‌زاده، ا.، سیف‌الدینی، ج. ۱۳۸۸. «تبدیل اوراق بهادار سازی املاک و مستغلات»، دومین کنفرانس بین‌المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف، ۴۶۰-۴۸۲.
- فدایی واحد، میثم و مایلی، محمدرضا. ۱۳۹۳. «اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر تأمین مالی در ایران با استفاده از روش تحلیل سلسله‌مراتبی»، فصلنامه سیاست‌های مالی و اقتصادی سال دوم، شماره ۶: ۱۴۱-۱۶۰.
- فرهادی، روح‌الله، حیدرآبادی، شعبانی، وحید، موسوی، سید محسن. ۱۳۸۸. «طراحی ابزارهای نوین تأمین مالی جهت ترمیم بافت‌های فرسوده شهری»، دومین کنفرانس بین‌المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران.
- قربانی، رسول، عظیمی، میترا. ۱۳۹۴. «الگوسازی و رتبه‌بندی معیارها در تأمین مالی مطلوب برای بخش عمومی با استفاده از روش MCDM کلان‌شهر مشهد»، دوره ۹، شماره ۲۹: ۱۰۷-۱۲۴.
- قاسمی، ایرج، قاسمی، سیانی محمد، حیدری، حسین. ۱۳۹۴. «عوامل مؤثر بر مشارکت شهروندان در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده»، رفاه اجتماعی، دوره ۱۵، شماره ۵۹: ۲۵۵-۲۸۸.
- گلخندان، آیدا، کاشف حقیقی، محمدعلی و محبی، امیرحسین. ۱۳۹۰. «شناسایی روش‌های تأمین مالی در مدیریت پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: پروژه‌های متمرکز نوسازان)»، نوسازی نشریه اینترنتی، سال سوم- شماره ۱۴.
- محمدی، کاوه، رضویان، محمدتقی، صرافی، مظفر، غلامحسینی، اسماعیل. ۱۳۹۳. «شراکت بخش‌های عمومی - خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۹ شهرداری تهران»، اقتصاد و مدیریت شهری، دوره ۲، شماره ۸: ۱۰۹-۱۲۷.
- مؤیدفر، زینت، صامتی، مجید، علومی، سارا، ۱۳۹۲، «اولویت‌بندی روش‌های تأمین مالی در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر اصفهان)»، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای سال پنجم، شماره ۱۷.
- وارثی، حمیدرضا، محمدی، جمال‌ف اکبرزاده شیخ محله، رضیه. ۱۳۹۴. «بررسی نقش شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی منطقه ۶ شهر اصفهان)»، شماره ۲۵: ۵۹ تا ۸۲.
- Akampurira, E., Root, D., & Shakantu, S. (2008). Factors constraining the implementation of public private partnerships in the electricity sector in Uganda. Retrieved from <http://www.cib2007.com/papers/CIDB2008%20Final%20Paper%20No27.pdf>
- Brilhante, O., Klaas, J. (2018). Green City Concept and a Method to Measure Green City Performance over Time Applied to Fifty Cities Globally: Influence of GDP, Population Size and Energy Efficiency, Sustainability 2018, 10, 2031:1-23.
- Fabozzi, F. J. and Kothari, V. (2008). Introduction to securitization. New York: John Wiley & Sons Inc.
- Gatti, S. (2008). Project Finance in Theory and Practice, San Diego, California: Elsevier Inc.
- Joshi, S. (2014), Assessment of Land Governance in Urban land

- Managing Soybean Production in Argentina, Brazil, and Paraguay, Springer. 154p.
- United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2019). World Urbanization Prospects: The 2018 Revision (ST/ESA/SER.A/420). New York: United Nations.
- Yuan, J., Skibniewski, M., Li, Q & Shan, J. (2010). the driving factors of china's public-private partnership projects in Metropolitan transportation systems: Public sector's viewpoint, Journal of Civil Engineering and Management, 16(1): 5-18
- Yau, Y. and Yin, Ch. (2010), Applicability of Land Readjustment in Urban Regeneration in Hong Kong, Department of Public and social administration city, University of Hong Kong, China.
- Readjustment, to get degree of Master in Science in Geo information science and earth, University of Twente, Netherlands
- Li, B., Akintoye, A., Edwards, P. J, Hardcastle, C. (2005). Critical success factors for PPP/PFI projects in the UK construction industry, Construction Management and Economics 23: 459-471. doi: 10.1080/01446190500041537
- Robbins, M. D. & Simonsen, B. (2002). A Dynamic Method of Citizen Preference Revelation. Journal of Public Budgeting, Accounting & Financial Management, 14 (3), 445-461
- Soh, Y., Yuen, B.(2006), Government-aided participation in planning Singapore, Cities Volume 23, Issue 1, February 2006, Pages 30-43
- Turzi, M.(2016). The Political Economy of Agricultural Booms:

## Urban Economics and Planning

Homepage: <http://eghtesadeshahr.tehran.ir/>

### ORIGINAL RESEARCH PAPER

## Financing tools and factors affecting people's participation in environmental rehabilitation of green city (Meta-analysis of studies in Iran)

S. Abedi

*PhD in natural resource economics, Assistant Professor, Faculty of Economics, Allameh Tabataba'i University*

### ARTICLE INFO

#### **Article History:**

Received 2020-01-05

Accepted 2020-03-24

#### **Keywords:**

Urban Renewal  
Worn-out Textures  
Social Capital  
Financing  
Green City

### ABSTRACT

Today, cities face major structural challenges, such as improving the development of domestic markets and increasing the migration process, which has led to the imposition of negative effects such as environmental pollution, population density, and the unbalanced expansion of cities in the provision of services. In this regard, urban regeneration is important as one of the pillars of a sustainable or green city. In the process of urban regeneration, financing is one of the most important strategies for Upgrading and Renovating projects. Therefore, the aim of this study is to review the internal experiences of the financing methods of urban worn-out textures renovation projects, to obtain a set of experiences and components that affect their success. Therefore, in the present study, considering the breadth of the subject and the number of studies in this field, library, and review and documentary methods was used to study and analysis of urban worn out textures renewal Financing Methods, the components affecting their selection and also issues related to people participation in restoration of worn-out urban textures. The results showed that the financing structure used for the renovation project may not be effective in the city or even in the region due to its specific rules and conditions; while it can be used effectively in other areas. Therefore, the choice of the appropriate financing method depends on the conditions of each project and the characteristics of the host region. Moreover, most studies have been addressed only the factors affecting financing methods and ranking of financing methods. However, the strengths and weaknesses of the financing strategies for urban upgrading and renovating which are needs to be considered as a prerequisite for the ranking of financing methods in future studies have not been addressed.

©2020 Urban Economy. All rights reserved.

DOI: [10.22034 UE.2020.09.01](https://doi.org/10.22034/UE.2020.09.01)

\*Corresponding Author:

Email: [s.abedi@atu.ac.ir](mailto:s.abedi@atu.ac.ir)