





دانشکده علوم اداری و اقتصادی
گروه اقتصاد

عنوان

« بررسی شیوه‌های مناسب تامین مالی طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی
(مطالعه موردی: پروژه تجاری-اقامتی سارا)»

استاد راهنما:

دکتر محمدرضا لطفعلی پور

اساتید مشاور:

دکتر احمد توکلی

دکتر احمد صباحی

نگارش:

محمد احمدی

بهار ۱۳۸۹

بررسی شیوه‌های مناسب تأمین مالی طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی (مطالعه موردی: پروژه تجاری-اقامتی سارا)

چکیده:

تأمین منابع مالی در اجرای پروژه‌های زیربنایی و به خصوص پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری نقش مهمی ایفا می‌نماید به گونه‌ای که یکی از عوامل عمده رکود در اجرای پروژه‌های نوسازی عدم وجود سرمایه و منابع مالی کافی برای سرمایه‌گذاری است.

این تحقیق ضمن بررسی روش‌های مختلف تأمین مالی و بیان اهمیت و نقش هر کدام در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده پیرامون حرم مطهر رضوی، سعی دارد الگوی مناسب تأمین مالی با استفاده از تکنیک برنامه‌ریزی آرمانی برای یکی از پروژه‌های منتخب این محدوده ارائه نماید.

نتایج نشان می‌دهد که برای تأمین مالی طرح نوسازی بافت‌های فرسوده پیرامون حرم مطهر باید سبدی از منابع مختلف مالی استفاده شود. سبدی که شامل منابع مالی خارجی، مشارکت مردم و کمک‌های دولتی باشد. همچنین در ارائه الگوی تأمین مالی علاوه بر الگوی مبتنی بر اهداف تعیین شده از سوی مدیران و کارشناسان شرکت، سه الگوی دیگر نیز در سناریوهای مختلف ارائه شده است. در نهایت الگوی تأمین مالی پیشنهاد می‌شود که بر اساس آن شرکت بتواند حتی الامکان به اهداف تعیین شده در تأمین مالی دست یابد.

کلیدواژه: تأمین مالی، بافت فرسوده، بهسازی و نوسازی، برنامه‌ریزی آرمانی، حرم مطهر رضوی.

فهرست مطالب

۱	..... فصل اول) کلیات تحقیق	۱
۲	..... (۱-۱) مساله اصلی تحقیق	۲
۲	..... ۲-۱ تشریح و بیان موضوع	۲
۷	..... (۳-۱) ضرورت انجام تحقیق	۷
۷	..... (۴-۱) فرضیه های تحقیق	۷
۸	..... (۵-۱) اهداف اساسی از انجام تحقیق	۸
۸	..... (۶-۱) نتایج مورد انتظار پس از انجام این تحقیق	۸
۸	..... (۷-۱) روش انجام پژوهش	۸
۸	..... (۱-۷-۱) روش تحقیق	۸
۸	..... (۲-۷-۱) روشهای گردآوری اطلاعات	۸
۹	..... (۳-۷-۱) دوره زمانی انجام تحقیق	۹
۹	..... (۴-۷-۱) مکان تحقیق	۹
۹	..... (۵-۷-۱) جامعه آماری (N)	۹
۹	..... (۶-۷-۱) روش های مورد نظر برای تجزیه و تحلیل اطلاعات و آزمون فرضیه ها	۹
۹	..... (۸-۱) تعریف واژه ها و اصطلاحات تخصصی	۹
۱۲	..... فصل دوم) ادبیات موضوع و پیشینه تحقیق	۱۲
۱۳	..... (۱-۲) مقدمه	۱۳
۱۴	..... (۲-۲) شیوه های تأمین منابع مالی داخلی	۱۴
۱۴	..... (۱-۲-۲) تأمین مالی از طریق اوراق مشارکت	۱۴
۱۶	..... (۱-۲-۲-۱) مزایا و معایب اوراق مشارکت:	۱۶
۱۷	..... (۲-۲-۲) تأمین مالی از طریق اوراق مشارکت رهنی	۱۷
۱۹	..... (۱-۲-۲-۲) فواید استفاده از اوراق مشارکت رهنی	۱۹
۲۰	..... (۳-۲-۲) تأمین مالی از طریق عرضه سهام	۲۰
۲۲	..... (۲-۳-۲-۲) مزایا و معایب عرضه عمومی سهام	۲۲
۲۴	..... (۴-۲-۲) تأمین مالی از طریق سهام ممتاز	۲۴
۲۵	..... (۵-۲-۲) تأمین مالی از طریق سهام پروژه	۲۵
۲۶	..... (۱-۵-۲-۲) مزایا انتشار سهام پروژه	۲۶
۲۷	..... (۲-۵-۲-۲) معایب انتشار سهام پروژه	۲۷
۲۸	..... (۳-۲) شیوه های تأمین منابع مالی خارجی	۲۸
۲۹	..... (۱-۳-۲) روش های قرضی تأمین منابع مالی خارجی	۲۹
۳۱	..... (۱-۱-۳-۲) موانع و مشکلات استفاده از منابع قرضی خارجی	۳۱
۳۱	..... ۱- محدودیت مقداری:	۳۱
۳۱	..... ۲- محدودیت مکانی و جغرافیایی:	۳۱

۳۱	۳- قوانین و مقررات داخلی:
۳۲	۲-۳-۲) روشهای غیرقرضی تأمین مالی خارجی
۳۲	۲-۳-۱) معاملات جبرانی
۳۳	الف) بیع متقابل
۳۴	ب) قراردادهای خرید متقابل
۳۵	۲-۳-۲) تأمین مالی پروژه
۳۶	الف) فاینانس خودگردان
۳۷	ب) فاینانس غیرخودگردان
۳۸	۲-۳-۳) انواع روشهای تأمین مالی پروژه (فاینانس)
۳۸	۱- ساخت، بهره‌برداری و راه‌اندازی (BOT)
۳۹	۲- ساخت، بهره‌برداری و مالکیت (BOO)
۳۹	۳- ساخت، اجاره و انتقال (BLT)
۳۹	۴- ساخت، اجاره و بهره‌برداری (BLO)
۴۰	۵- طراحی، ساخت، بهره‌برداری و نگهداری (DBOM)
۴۰	۶- احیاء، بهره‌برداری و انتقال (ROT)
۴۰	۷- احیاء، بهره‌برداری و مالکیت (ROO)
۴۱	۲-۳-۴) سرمایه‌گذاری خارجی
۴۲	الف- سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI)
۴۵	ب- سرمایه‌گذاری غیرمستقیم خارجی (FII)
۴۶	۲-۴) سابقه تحقیقات و مطالعات انجام گرفته
۴۶	الف) مطالعات داخلی
۴۹	ب) مطالعات خارجی
۵۲	فصل سوم) بررسی بافت‌های فرسوده پیرامون حرم مطهر رضوی و روش‌های تأمین مالی آن
۵۳	۳-۱) مقدمه
۵۴	۳-۲) بافت فرسوده
۵۵	۳-۲-۱) ویژگی‌های بافت فرسوده اطراف حرم مطهر رضوی
۶۱	۳-۳) مشارکت مردمی در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری
۶۲	۳-۱-۱) انواع طبقه‌بندی الگوی مشارکت
۶۲	الف) برحسب نوع مشارکت
۶۲	ب) برحسب زمینه مشارکت
۶۳	ج) برحسب نوع سازماندهی
۶۵	۳-۳-۲) محدودیت‌های مشارکت
۶۶	۳-۳-۳) دلایل و مزایای مشارکت مردم در نوسازی بافت‌های فرسوده
۷۰	۳-۴) ضرورت دخالت دولت در فرآیند احیای بافت‌های فرسوده

۷۵	استفاده از سرمایه‌های خارجی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری
۷۷	محدودیت‌ها و موانع جلب سرمایه‌گذاری خارجی در ایران
۸۱	تجارب تأمین مالی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری سایر شهرها و کشورها
۸۱	تجارب سایر شهرهای ایران
۸۷	تجارب سایر کشورها
۹۵	فصل چهارم) بررسی مدل ارائه شده و پردازش داده‌ها
۹۶	مقدمه
۹۷	برنامه ریزی آرمانی (GP) در مقایسه با برنامه ریزی خطی (LP)
۹۹	انحرافات
۱۰۰	اهداف اولویت داده شده
۱۰۰	ابعاد یا واحدهای اندازه‌گیری اهداف
۱۰۱	ساختار برنامه ریزی آرمانی
۱۰۱	متغیرهای تصمیم
۱۰۱	محدودیت‌های سیستم
۱۰۱	محدودیت‌های آرمانی
۱۰۱	تابع هدف
۱۰۲	مسئله‌های با هدف واحد
۱۰۲	هدفهای چندگانه، رتبه‌بندی ترتیبی (Ordinal)
۱۰۳	اهداف چندگانه، استفاده از یک مقیاس شمارشی (Cardinal)
۱۰۳	اهداف چندگانه، استفاده از مقیاسهای ترتیبی و اصلی
۱۰۴	اهداف چندگانه دارای اهمیت یکسان
۱۰۴	حل مدل برنامه‌ریزی آرمانی (GP)
۱۰۴	هدف‌گذاری‌ها
۱۰۵	انتخاب وزن‌های ترجیحی
۱۰۶	ساختار کلی تابع هدف
۱۰۹	منطق فازی
۱۱۲	فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی فازی
۱۱۴	تعیین نرخ ناسازگاری
۱۱۶	تعیین الگوی تأمین مالی برای پروژه منتخب (پروژه تجاری-اقامتی سارا)
۱۱۶	داده‌ها و اطلاعات پروژه تجاری-اقامتی سارا
۱۱۸	مدل تحقیق
۱۲۰	داده‌های ورودی
۱۲۴	فصل پنجم) نتایج و پیشنهادات
۱۲۵	مقدمه
۱۲۵	نتایج و جمع‌بندی

۱۳۴.....	پیشنهادات (۳-۵)
۱۳۶.....	فهرست منابع
۱۴۲.....	ضمائم

فهرست جداول

۸۴.....	جدول (۱-۳) - سهم بودجه و درآمد شهرداری ناحیه تاریخی از بودجه و درآمد شهرداری کل
۸۵.....	جدول (۲-۳) - بودجه سازمان نوسازی و بهسازی شهر یزد
۸۶.....	جدول (۳-۳) - بودجه سازمان میراث فرهنگی
۹۸.....	جدول (۱-۴) - تفاوت‌های بین GP و LP
۹۹.....	جدول (۲-۴) - رابطه بین نوع محدودیت و انحراف نامطلوب
۱۱۵.....	جدول (۳-۴) - شاخص ناسازگاری ماتریس‌های تصادفی
۱۱۷.....	جدول (۴-۴) - تسهیلات دریافتی پروژه سارا
۱۲۰.....	جدول (۵-۴) - نرخ سود پرداختی تعهد شده سهام پروژه سارا
۱۲۱.....	جدول (۶-۴) - سهام عرضه شده در پروژه سارا
۱۲۸.....	جدول (۱-۵) - نتایج الگوی تأمین مالی پروژه تجاری-اقامتی سارا
۱۲۸.....	جدول (۲-۵) - الگوی تأمین مالی پروژه تجاری-اقامتی سارا
۱۳۰.....	جدول (۳-۵) - نتایج حاصل از سناریوی اول
۱۳۱.....	جدول (۴-۵) - نتایج حاصل از سناریوی دوم
۱۳۳.....	جدول (۵-۵) - نتایج حاصل از سناریوی سوم
۱۳۴.....	جدول (۶-۵) - الگوی پیشنهادی تأمین مالی

فصل اول

کلیات تحقیق

۱-۱) مساله اصلی تحقیق

بسیاری از مراکز شهری که از آنها به عنوان قلب شهرها یاد شده، امروزه از تپندگی خود باز ایستاده اند، و نه تنها نقش کلیدی و محوری خود را از دست داده اند، بلکه تنها به کانون بحران تبدیل شده اند. محدوده اطراف حرم مطهر رضوی با وجود اهمیتی که به دلیل ورود سالانه بیش از ۱۵ میلیون زائر به شهر مشهد و اقامت گزیدن در این مناطق دارند، دارای بافت فرسوده و قدیمی می باشد که پاسخگوی نیاز زائرین و حتی ساکنین شهر مشهد نمی باشد. در این خصوص، طرح بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده از سال ۷۳ به اجرا در آمده است و شیوه های گوناگونی جهت تأمین مالی این پروژه بکار رفته است که به نظر می رسد موفقیت چندانی در این زمینه حاصل نشده است. این تحقیق ضمن آسیب شناسی شیوه های تأمین مالی پروژه های بهسازی و نوسازی بافت های محدوده حرم مطهر رضوی، به بررسی راهکارهای تأمین مالی بافت های فرسوده و ارائه الگوی مناسب در این زمینه می پردازد.

۱-۲) تشریح و بیان موضوع

تلفات بسیار بالای انسانی و خسارات عمده و گسترده زلزله، به ویژه در فاجعه زلزله بم، توجه مردم و مسئولان را بیش از پیش به سیاست توسعه درونی شهرها و نوسازی بافت های قدیمی و فرسوده شهری معطوف ساخته است. فارغ از حفظ سلامت جانی و مالی و ارتقاء سطح رفاه شهروندان، از منظر اقتصادی و مالی نیز دارای مزیت های فراوانی است. مزیت هایی چون ارتقای بهره وری زمین، کاهش منازل مخروبه و رها شده در دل شهرها، کاهش هزینه های اسکان جمعیت، کاهش هزینه نگهداری شهرها، کاهش هزینه رفت و آمد خانوار، کاهش مصرف انرژی و آلودگی ناشی از آن و ... موجب گردیده موضوع بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، نه به عنوان تهدید و معضل، بلکه به عنوان نوعی فرصت نگریسته شود. در شرایطی که دولت در شهرهای بزرگی چون مشهد با مشکل تأمین زمین برای ساخت مسکن روبه رو است استفاده بهینه از منابع موجود نظیر بافت های فرسوده در جهت افزایش عرضه مسکن گامی مؤثر در تأمین بخشی از مسکن مورد نیاز در کشور تلقی می شود.^۱

^۱ - آئینی، محمد (۱۳۸۶)، "موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری"، تهران، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، چاپ اول، ص ۳۶.

یکی از مشکلات اساسی بر سر راه بهبود وضعیت بخش مسکن و رفع معضل فرسودگی واحدهای مسکونی موجود، نبود منابع مالی کافی به طور اعم و نبود ابزارهای مالی متنوع به طور اخص به منظور سرمایه‌گذاری جدید برای خرید یا ساخت و نوسازی بافت‌های فرسوده است.

به طور کلی، یکی از عوامل عمده رکود در اجرای پروژه‌های اساسی عدم وجود سرمایه و منابع کافی برای سرمایه‌گذاری است. لذا اتخاذ سیاستها و برنامه‌هایی جهت تأمین منابع مالی اعم از داخلی و خارجی برای سرمایه‌گذاری یکی از ضروریات اساسی است. بنابراین، تعیین و انتخاب روش یا راهکارهای تأمین مالی مناسب برای هر پروژه جزء لاینفک مطالعات و بررسی طرحها و پروژه‌ها می‌باشد. زیرا تأمین مالی و سرمایه‌گذاری دو کارکرد مدیریت مالی پروژه را تشکیل می‌دهند و این دو کارکرد در ارتباط متقابل قرار دارند، یعنی برای تعیین روش تأمین مالی هر پروژه - ای می‌بایستی ماهیت و نوع عملکرد داده‌ها و ستاده‌های پروژه را مورد بررسی قرار داد و بر اساس شناخت از ماهیت و عملکرد، روش مناسبی را انتخاب کرد^۱.

از دیدگاه تئوری، نقش سرمایه در بین اقتصاددانان، مبتنی بر این ایده است که سرمایه به منزله موتور محرک و رشد و توسعه اقتصادی جوامع می‌باشد و بسیاری از الگوها و مدل‌های رشد اقتصادی نیز بر اساس همین ایده پایه‌گذاری شده‌اند. اکثر تئوری‌های رشد و توسعه اقتصادی مانند مدل رشد هارود-دومار، تئوری توسعه روستو و سایر تئوری‌های مدرن، متکی بر توان افزائی مادی از طریق به کارگیری سرمایه در کالبد اقتصاد هستند. استفاده از امکانات سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی از طریق به کارگیری بهینه منابع تولید، از مهم‌ترین عوامل دستیابی به پیشرفت اقتصادی است. آدام اسمیت که سرمایه‌داری را به عنوان یک نظام بهره‌ور با توان بالقوه به منظور افزایش وسیع رفاه انسان می‌دانست، بر اهمیت قانون انباشت سرمایه به عنوان یکی از عوامل اولیه کمک کننده به پیشرفت اقتصادی سرمایه‌گذاری در کنار عامل تقسیم کار تأکید می‌کند. وی معتقد است که تولید بیشتر نیازمند سرمایه‌گذاری بیشتر است. بنابراین در تحلیل اسمیت انباشت سرمایه فیزیکی منجر به پیشرفت تکنولوژی و تخصصی شدن نیروی کار و گسترش رفاه اقتصادی می‌باشند. رشد اقتصادی تا زمانی ادامه خواهد یافت که سرمایه انباشته گردد و پیشرفت

^۱ - یزدی زاده، شهاب، (۱۳۸۴)، "طریق مختلف تأمین مالی پروژه‌ها در صنعت برق استان خراسان"، پایانامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد، دانشکده علوم اداری و اقتصادی، ص ۶۵.

تکنولوژی را موجب گردد.^۱ امروزه سرمایه‌گذاری به عنوان یکی از مسائل مطرح در مباحث اقتصادی است که برای تداوم رشد اقتصادی، تشکیل سرمایه در هر کشوری به ویژه در کشورهای در حال توسعه از اهمیت به سزائی برخوردار می‌باشد.^۲

یک مدل کلاسیکی رشد اقتصادی مبتنی بر عقاید اسمیت و مالتوس و بخصوص ریکاردو را به صورت زیر می‌توان طراحی نمود.^۳

$$Y = f(N, L, K, T) \quad (1-1)$$

$Y =$ تولید کل، $N =$ زمین، $L =$ نیروی کار، $K =$ سرمایه، $T =$ تکنولوژی

تابع تولید فوق با محدودیت‌های زیر مواجه می‌باشد:

$$f_N, f_L, f_K > 0 \quad \text{و} \quad f_{NN}, f_{LL}, f_{KK} < 0$$

نرخ رشد اقتصادی $dY = \frac{dY}{dm}$ به دو عامل بهره‌وری و نرخ افزایش چهار نهاده فوق در طی زمان بستگی دارد.

$$dY = f_N \cdot dN + f_L \cdot dL + f_K \cdot dK + f_T \cdot dT. \quad (1-2)$$

با فرض برونزا بودن تکنولوژی خواهیم داشت $\frac{dT}{dt} = 0$. مقدار زمین داده شده است و عامل محدود کننده رشد

نیز می‌باشد. نرخ رشد نیروی کار در طی زمان فرض می‌شود که متناسب با نرخ رشد انباشت سرمایه $\frac{dK}{dt}$ باشد و

بنابراین انباشت سرمایه بیشتر، کارگران بیشتری را نیاز دارد که با ماشین‌ها و ابزار تولید کار کنند، لذا خواهیم داشت:

$$\frac{dL}{dt} = q \frac{dK}{dt} \quad q > 0$$

که در آن q تعداد کارگر مورد نیاز به ازای هر واحد جدید سرمایه (K) می‌باشد، بنابراین معادله (۱-۲) را می‌توان به صورت زیر بازنویسی نمود:

$$dY = (qf_L + f_K)K \quad (1-3)$$

^۱ - سلیمی فر، مصطفی، (۱۳۸۲)، «اقتصاد توسعه»، مشهد، انتشارات موحد، چاپ اول، ص ۳۳.

^۲ - زهی، نقی، علی‌پور، علی‌رضا، (۱۳۸۴)، "سرمایه‌گذاری و روش‌های تأمین منابع مالی خارجی"، آذربایجان شرقی، معاونت اقتصادی سازمان امور اقتصادی و دارائی آذربایجان شرقی، چاپ اول، ص ۲۱۳.

^۳ - سلیمی فر، مصطفی، (۱۳۸۲)، «اقتصاد توسعه»، مشهد، انتشارات موحد، چاپ اول، ص ۴۵-۴۷.

از رابطه فوق می‌توان نتیجه گرفت که مدل رشد کلاسیکی اساساً به نرخ انباشت سرمایه بستگی دارد، به این معنی که نرخ انباشت سرمایه (K) سریع‌تر، منجر به نرخ رشد اقتصادی سریع‌تری می‌گردد.

از سوی دیگر، برخی نظریات اقتصادی مانند نظریه‌های رشد کلاسیکی جدید نرخ انباشت سرمایه را مؤثر از منابع مالی و کارکرد ساختار مالی می‌دانند. این نظریات مبتنی بر این اصل است که کارکرد مالی از دو کانال نرخ انباشت سرمایه و نرخ ابداعات تکنولوژی بر رشد اقتصادی پایدار تأثیر می‌گذارند.^۱ شومپتر^۲ مانند بسیاری از تحلیل‌گران فرض می‌کند که جریان سرمایه‌گذاری‌ها عمدتاً توسط اعتبارات جدیدی که توسط بانک‌ها خلق می‌شوند تأمین مالی می‌گردند. به عبارت دیگر فرض می‌کند سرمایه‌گذاری‌های جدید از طریق گسترش پولی تأمین مالی گردند (به جای افزایش در پس‌اندازهای پیش‌بینی شده) به طوری که سرمایه‌گذاری‌های جدید موجب گسترش در سرمایه‌گذاری و پس‌اندازهای قبلی می‌شود.^۳

در توزیع منابع مالی، بازارهای مالی نقش بسزایی را ایفا می‌نمایند. در نظریات رشد اقتصادی درونزا به رابطه میان بازارهای مالی و رشد اقتصادی توجه خاص دارند و با الهام از نظریات شومپتر برای نشان دادن ارتباط درونی بین نوآوری و پدیده‌های مالی، در فرایند رشد اقتصادی مدل‌هایی را ارائه داده است و این الگوها سرآغازی برای تأکید بر نقش بخش مالی در فرآیند رشد است.

اقتصاددانان بعدی نظیر گلد اسمیت^۴، مک‌کینون^۵ و شاول^۶ معتقدند که در توسعه و رشد اقتصادی، بازارهای مالی دارای نقشی کلیدی هستند. به اعتقاد آنها تفاوت در کمیت و کیفیت خدمات ارائه شده توسط مؤسسات مالی می‌تواند بخش مهمی از تفاوت نرخ رشد کشورها را توضیح دهد.^۷

بنگاهها بر حسب اندازه و نوع نیازشان به وجوه مالی، به مبادلات مالی متنوعی نیاز دارند. هر بنگاه بر حسب اینکه به چه مقدار وجوه مالی نیاز دارد، چه مقدار از اطلاعاتش در دسترس عموم است و چه مقدار از آن محرمانه است و

^۱ . Romer, P.M. (1994). "The Origins of Endogenous Growth". Journal of Economic Perspective. Vol 8.

^۲ . schumpeter

^۳ - سلیمی فر، مصطفی، (۱۳۸۲)، «اقتصاد توسعه»، مشهد، انتشارات موحد، چاپ اول، ص ۵۵.

^۴ . Gold Smith, R.W. (1934).

^۵ . Mc Kinnon, R. (1973).

^۶ . Shaw, E. (1973).

^۷ - ختانی، محمود، (۱۳۸۲)، «نقش منابع مالی بلندمدت در رشد اقتصادی ایران»، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی ایران، شماره ۴-۵، ص ۱۱۱.

مانند آن، با خطرهای قراردادی مختلفی مواجه است. لذا باید از ساز و کارهای مالی ای بهره گیرد که بهتر بتواند بر خطرهای قراردادی غلبه کند و با کمترین هزینه به وجوه مورد نیاز دست یابد.^۱

در اقتصاد هزینه مبادله شیوه تأمین مالی بنگاه بسیار حائز اهمیت است، چرا که پذیرفته می شود مبادلات هزینه بر است. هر بنگاه برای تأمین سرمایه در گردش یا توسعه فعالیت هایش به وجوه مالی نیاز دارد و برای تأمین این وجوه باید مبادلاتی را سازماندهی نماید. به دلیل ناقص بودن قراردادها و احتمال وقوع فرصت طلبی و متضرر شدن، هر بنگاه باید با توجه به ویژگیهای مبادلات مورد نیازش، ساز و کار تأمین مالی ای را برای سازماندهی انتخاب کند که کمترین هزینه را داشته باشد.^۲

در پروژه نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده اطراف حرم مطهر امام رضا (ع) انتخاب شیوه تأمین مالی یکی از ضروریات طرح می باشد بطوری که شیوه ای باید اتخاذ گردد که علاوه بر آسان و اجرایی بودن، از کمترین هزینه مبادله برخوردار باشد.

محدوده شهرداری ثامن یا محدوده پیرامون حرم مطهر که بالغ بر ۲۶۸ هکتار مساحت دارد توسط ۴ خیابان منتهی به حرم مطهر به ۴ قطاع یا بخش تقسیم شده است. شرکت عمران و مسکن سازان ثامن در سال ۷۱ به عنوان سازمان مجری طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر با مشارکت وزارت مسکن و شهرسازی، آستان قدس رضوی، شهرداری مشهد و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تشکیل گردید. بدین ترتیب سازمان عمران و بهسازی شهری به عنوان شرکت مادر تخصصی وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی در موضوع احیا بافت های فرسوده شهری به عنوان نماینده آن وزارتخانه در طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر حضور یافته و در حال حاضر قطاع ۳ و ۴ تحت مدیریت آن سازمان و قطاع ۱ و ۲ تحت مدیریت شهرداری مشهد با کارگزاری مشترک (شرکت عمران و مسکن سازان ثامن) در حال اجرای طرح می باشد.

شیوه های تأمین مالی بکار رفته در بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده اطراف حرم مطهر شامل درآمدهای شهرداری مشهد، درآمدهای شهرداری ثامن، فروش اوراق مشارکت، فروش سهام پروژه، فروش متری و فروش اراضی سرمایه

^۱ - نصیری اقدم علی، نادران الیاس، (۱۳۸۵)، " هزینه مبادله تأمین مالی بنگاه های تولید-ساخت"، مجله تحقیقات اقتصادی، شماره ۷۴، ص ۸۷

^۲ - همان منبع، ص ۸۷.

ای در سایر نقاط شهر مشهد و استان خراسان و سرمایه اولیه سهامداران و ... بوده است. که به نظر می‌رسد به دلیل وجود برخی مشکلات در شیوه‌های تأمین مالی، موفقیت چشم‌گیری برای تأمین مالی پروژه حاصل نگردیده است.^۱ این تحقیق تلاش دارد ضمن بررسی شیوه‌های مختلف تأمین مالی و ضرورت استفاده از برخی روش‌های تأمین مالی در بافت فرسوده، الگوی مناسبی تأمین مالی با استفاده از تکنیک برنامه‌ریزی آرمانی برای یکی از پروژه‌های منتخب این محدوده ارائه نماید.

۱-۳) ضرورت انجام تحقیق

یکی از عوامل عمده رکود در اجرای پروژه‌های اساسی عدم وجود سرمایه و منابع کافی برای سرمایه‌گذاری است. لذا اتخاذ سیاستها و برنامه‌ها جهت تأمین منابع مالی اعم از داخلی و خارجی برای سرمایه‌گذاری یکی از ضروریات اساسی پروژه‌ها است.

شهر مشهد بدلیل حضور حرم مطهر رضوی در آن، همه ساله میزبان بیش از ۱۵ میلیون زائر به این شهر است. با وجود ورود تعداد بیشمار زائرین به این شهر و اقامت گزیدن در اطراف حرم مطهر، این مناطق از بافت مناسب جهت پاسخگویی به نیاز زائرین برخوردار نمی‌باشد. بدین منظور شهرداری ثامن از سال ۱۳۷۳ اقدام به بهسازی و نوسازی بافت‌های اطراف حرم مطهر رضوی نموده است. اما بنظر می‌رسد به دلیل بروز برخی مشکلاتی در تأمین مالی پروژه موفقیت چندانی حاصل نموده است. بنابراین برای اجرای این پروژه باید شیوه‌هایی برای تأمین مالی ارائه گردد که علاوه بر قابلیت اجرا در پروژه، از هزینه مبادله پایینی برخوردار باشد.

۱-۴) فرضیه های تحقیق

این تحقیق به دنبال پاسخگویی به سوالات اساسی ذیل می‌باشد:

- آیا امکان تأمین مالی طرح نوسازی حرم رضوی وجود دارد؟

- آیا همکاری دولت به عنوان یکی از تأمین‌کنندگان مالی پروژه الزامی می‌باشد؟

^۱ - تبریزی، عبده (۱۳۸۶)، " بررسی شیوه‌های تأمین مالی پروژه مجتمع تجاری-اداری و مسکونی مجد مشهد(فاز دوم)"، مشهد، شرکت عمران و مسکن سازان ثامن.

- آیا استفاده از سرمایه گذاری خارجی شیوه مناسب برای تامین مالی است؟

- آیا استفاده از مشارکت مردم شیوه مناسبی برای تامین مالی طرح نوسازی بافتهای فرسوده اطراف حرم رضوی است؟

- کدامیک از شیوه های تامین مالی برای پروژه نوسازی بافتهای فرسوده اطراف حرم رضوی باید مورد استفاده قرار گیرد؟

۱-۵) اهداف اساسی از انجام تحقیق

۱- شناخت ضرورت و دخالت دولت در بازسازی مناطق فرسوده شهری و از جمله طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر.

۲- شناسایی روش های تامین مالی بکاررفته در طرح های مشابه در داخل و خارج از کشور و بررسی نقش و جایگاه دولت در آنها.

۳- آسیب شناسی شیوه های بکاررفته در تامین مالی طرح نوسازی بافتهای فرسوده اطراف حرم رضوی.

۴- تعیین و ارائه الگوهای مناسب تامین مالی برای پروژه های در دست اجرای شهرداری ثامن مبتنی بر ویژگیهای بافت پیرامون در حرم مطهر رضوی.

۱-۶) نتایج مورد انتظار پس از انجام این تحقیق

بطور کلی نتایج مورد انتظار از تحقیق، ارائه شیوه های تامین مالی مناسب جهت بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی می باشد.

۱-۷) روش انجام پژوهش

۱-۷-۱) روش تحقیق

در این تحقیق روش مورد استفاده توصیفی-تحلیلی است.

۱-۷-۲) روشهای گردآوری اطلاعات

جمع آوری اطلاعات به صورت کتابخانه ای بر اساس منابع موجود در شهرداری ثامن مشهد، شرکت عمران و مسکن سازان ثامن و مجلات و پایان نامه های داخلی و خارجی است.

۱-۷-۳) دوره زمانی انجام تحقیق

دوره زمانی تحقیق حداکثر بین ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۷ می باشد.

۱-۷-۴) مکان تحقیق

محدوده پیرامون حرم مطهر رضوی

۱-۷-۵) جامعه آماری (N)

مجموعه طرح های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده اطراف حرم مطهر رضوی که در شرکت عمران و مسکن سازان ثامن انجام شده است.

۱-۷-۶) روش های مورد نظر برای تجزیه و تحلیل اطلاعات و آزمون فرضیه ها

روش تجزیه و تحلیل داده ها عمدتاً روش تحلیلی - توصیفی است و از روش های کمی از جمله برنامه ریزی آرمانی استفاده خواهد شد. تکنیک برنامه ریزی آرمانی برای حل مسائلی که بیش از یک تابع هدف دارند مورد استفاده قرار می گیرد. این تکنیک بسیار شبیه به برنامه ریزی خطی است بجز اینکه بیش از یک تابع هدف دارد. در تأمین مالی سازمانها و شرکتها معمولاً بیش از یک هدف دنبال می شود، اهدافی از جمله تأمین مالی هر چه دقیقتر نیازهای مالی شرکت در دوره های مختلف مالی با سیاست حفظ سطح حداقلی از سود سهام پرداختی، حداکثر سازی ارزش شرکت، حداقل سازی متوسط هزینه های تأمین مالی، حداقل سازی ریسک مالی حاصل از تأمین مالی، دستیابی به سطح مطلوبی برای NPV و غیره می باشد. بنابراین تکنیک برنامه ریزی آرمانی روشی مناسب برای دستیابی به شیوه ای مطلوب در تأمین مالی می باشد.

۱-۸) تعریف واژه ها و اصطلاحات تخصصی

فرسودگی

ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است که به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید.

بافت فرسوده

بافت فرسوده شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از تأسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند.

بهسازی

بهسازی بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آنست و مجموعه اقداماتی را شامل می‌گردد که در زمینه کالبدی همناخت با الگوی اولیه به حفظ و نگهداری بافت و عناصر آن می‌پردازند، و در زمینه غیر کالبدی به رونق بخشی حیات درونی آن کمک می‌کند. بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، مجموعه‌ها و بناها را به تنهایی و یا در مجموع شامل گردد. در این گونه مداخله حد وفاداری به گذشته اصل بوده و با حفاظت کامل از هر آنچه وجود دارد، مفهوم می‌یابد.^۱

نوسازی

نوسازی، بازآفرینی هستی‌ها و معاصر سازی بافت و عناصر درونی آن را با حفظ ماهیت‌های شکلی (در ابعاد کالبدی) و همناخت با موازین زندگی نوین را (در ابعاد غیر کالبدی) در دستور کار دارد. بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها به تنهایی و یا در مجموع باشد. در نوسازی وفاداری به گذشته در صورت خدشه‌دار نشدن ارزش‌های کهن (چه فنون نوین به کار گرفته شده یا نه) مجاز می‌باشد.^۲

بازسازی

بازسازی، دگرگونی کامل پیشینه و ایجاد شرایطی جدید در بافت و یا عناصر آن را با برچیدن آثار گذشته و بنا نهادن ساخت و سازهای جدید دنبال می‌کند. بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها به تنهایی

^۱ - شفائی، سپیده (۱۳۸۵)، "راهنمایی شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده، وزارت مسکن و شهرسازی،" شرکت ایده پردازان فن و هنر، ص ۱۱.

^۲ - شفائی، سپیده (۱۳۸۵)، "راهنمایی شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده، وزارت مسکن و شهرسازی،" شرکت ایده پردازان فن و هنر، ص ۱۱.

و یا در مجموع باشد. در بازسازی وفاداری به گذشته چندان مصداق ندارد و هر جا که لازم باشد با تخریب کامل می‌تواند بازسازی صورت گیرد^۱.

تأمین مالی

به تخصیص پول در مکان و زمان احتیاج گویند. تخصیص وجوه می‌تواند به صورت کوتاه‌مدت (معمولاً یکسال)، میان‌مدت (معمولاً بین یکسال تا هفت سال) و بلندمدت (بیش از هفت سال) انجام شود. وجوه مذکور می‌تواند برای اهداف مصرفی و یا سرمایه‌گذاری در نظر گرفته شود. اگر وجوه برای سرمایه‌گذاری در نظر گرفته شده باشند، در این صورت شکل سرمایه را به خود خواهند گرفت.

^۱ - شفاقی، سپیده (۱۳۸۵)، "راهنمایی شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده، وزارت مسکن و شهرسازی،" شرکت ایده پردازان فن و هنر، ص ۱۱.

فصل دوم

ادبیات موضوع و پیشینه تحقیق

۲-۱) مقدمه

از دیدگاه تئوری، نقش سرمایه در بین اقتصاددانان، مبتنی بر این ایده است که سرمایه به منزله موتور تحرک و رشد و توسعه اقتصادی جوامع می باشد و کلیه الگوها و مدل های رشد اقتصادی نیز بر اساس همین ایده پایه گذاری شده اند. استفاده از امکانات سرمایه گذاری داخلی و خارجی از طریق به کارگیری بهینه منابع تولید، از مهم ترین عوامل دستیابی به پیشرفت اقتصادی و توان افزائی مادی است. امروزه سرمایه گذاری به عنوان یکی از مسائل مطرح در مباحث اقتصادی است که برای تداوم رشد اقتصادی، تشکیل سرمایه در هر کشوری به ویژه در کشورهای در حال توسعه از اهمیت به سزائی برخوردار می باشد.

اکثر تئوری های رشد و توسعه اقتصادی مانند مدل رشد هارود - دومار، تئوری توسعه روستو و سایر تئوری های مدرن، متکی بر توان افزائی مادی از طریق به کارگیری سرمایه در کالبد اقتصاد هستند. بدیهی است تأمین مالی تشکیل سرمایه داخلی از طرق مختلف از جمله بدهی خارجی، استفاده از پس انداز داخلی، جذب سرمایه های خارجی و ... امکان پذیر می باشد. با این حال، اگر بپذیریم که پس اندازهای داخلی کشورهای در حال توسعه قادر به پوشاندن شکاف بین سرمایه گذاری و پس انداز نباشند و بازارهای سرمایه و سهام آنها نیز در مراحل ابتدایی قرار داشته و از ثبات کامل برخوردار نباشد در آن صورت در جهت استفاده از روش های جذب سرمایه های خارجی قدم برداشت^۱.

در بخش اول این فصل شیوه های تأمین مالی به دو بخش کلی شیوه های تأمین مالی داخلی و شیوه های تأمین مالی خارجی تقسیم بندی شده است و شرایط، مقررات و همچنین مزایا و معایب هر یک از شیوه های تأمین مالی مورد بحث قرار می گیرد. در بخش دوم مطالعات انجام گرفته درباره تأمین مالی را مورد بررسی قرار می دهیم.

^۱ - معاونت پژوهشی، (۱۳۷۷)، «نارسائی های قانونی و مقرراتی سرمایه گذاری خارجی»، مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، دفتر بررسی های اقتصادی، ص ۴.