

سرمایه گذاری در اقتصاد شهری

چکیده

توسعه فعالیت های اقتصادی در مناطق مختلف شهری یک کشور، منجر به کمبود منابع سرمایه گذاری گردیده است لذا ضرورت مطالعه دقیق در اختصاص منابع مالی به طرح ها و پروژه های مختلف شهری را بیش از پیش نمایان ساخته است. از این جهت بررسی روش های سرمایه گذاری در طرح ها و پروژه های مختلف شهری اجرا شده در کشور های مختلف تا حد زیادی در تامین مالی پروژه های شهری کشور مفید واقع شود. در شرایط فعلی منبع تأمین درآمد شهرداریها در راستای انجام خدمات عمومی، عوارض و بهای خدمات کافی نبوده و در آینده در صورت عدم اتخاذ تدابیر جدی برای توسعه منابع درآمدی، شهرداریها با مشکل مواجه خواهند شد. با بررسی الگوهای تجربه شده و نحوه فعالیت و تأمین اعتبار و ارائه خدمات شهرداریها به نظر میرسد که این نهاد باید شیوه های جدید و نوین جذب اعتبارات و توسعه خدمات را مورد استفاده قرار دهند. یکی از مهمترین این شیوه ها جذب و حمایت از سرمایه گذاری اعم از داخلی و خارجی در امور خدماتی و عمرانی شهرها میباشد. امروزه جای هیچگونه تردیدی نیست که استفاده از منابع سرمایه گذاری بخش خصوصی و سرمایه گذاران اعم از داخلی و خارجی یکی از اصلیتترین راهکارهای توسعه و پیشرفت اقتصاد شهرهاست، چرا که نمیتوان به راهکارهای سنتی و کلاسیک تأمین منابع برای پاسخگویی به نیازهای رو به تزاید خدمات عمومی در شهرها وابسته بود.

در این مسیر، سرمایه گذاری شهری در جهت نیل به شکوفایی و رونق اقتصادی و اشتغالزایی در شهرها ابتدا به بررسی مفاهیم سرمایه و سرمایه گذاری در اقتصاد و اقتصاد شهری و سپس به شناسایی فرصتها و موانع سرمایه گذاری در شهرها برای جلب مشارکت بخش خصوصی در این خصوص پرداخته شده است.

واژگان کلیدی: سرمایه گذاری، اقتصاد شهری، شهرداریها

مقدمه

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

با توسعه شهر نشینی ارائه خدمات اصلی شهر به جمعیت روزافزون کلانشهر یکی از آزمونهای معقول برای سنجش کارایی مدیریت کلانشهری است (Shabbir, G & Ward, 2000)، درعین حال، یکی، از دیدگاه های اساسی مدیران شهری انجام پروژه های شهری است، اما متأسفانه به دلایل گوناگونی، اجرای پروژه ها بر مبنای زمانبندی و سرعت قابل قبول، همواره دچار چالش های جدی بوده و از آنچه که پیش بینی شده است، زمانی بسیار طولانی تر هزینه انجام آن میگردد. یکی از مهمترین دلایل آن را میتوان عدم تأمین مالی و وجود جریان مناسب نقدینگی در پروژه نام برد؛ به ویژه در پروژه های شهری، به دلیل ویژگیهای ذاتی شهرداری که مدیریت درآمد و هزینه، توأمان باید انجام گیرد، این موضوع خود را بیشتر نشان میدهد. از این رو توجه به سازوکارهای تأمین مالی پروژه های شهری، به واسطه ویژگی های حاکم بر آن اهمیت فراوانی دارد. از سوی دیگر، متأسفانه با وجود ظرفیت های نهفته در این پروژه ها، عنصر مشارکت جایگاه خود را نیافته و فرض بر این است که بی شک منابع مالی پروژه باید به دست کارفرما (مدیریت شهری) تأمین گردد. بدینسان، بررسی جایگاه مشارکت در انجام پروژه ها و شیوه تحقق آن، افزون بر فزونی جایگاه این عنصر مهم در فرایندهای شهری، خواهد توانست پاسخی درخور برای چالش تأمین مالی پروژه های شهری بیابد (رسولی منش، ۱۳۹۱).

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

اقتصاد شهری

اقتصاد شهری یکی از رشته تخصصی اقتصاد است که در آن اقتصاددانان با استفاده از ابزارهای اقتصادی، مسایل ومشکلات یک منطقه شهری را مورد بررسی و ارزیابی قرار می دهند. (درکوش، ۱۳۸۰). اقتصاد شهری مطالعه انتخاب مکانی بنگاه ها و خانوار هاست (سولیوان، ۱۳۸۶). موضوعات اصلی اقتصاد شهری را میتوان در شش موضوع دسته بندی کرد: ۱- نیروهای بازار در توسعه شهرها ۲- کاربری زمین در داخل شهرها ۳- حمل و نقل شهری ۴- مشکلات و مسایل شهری و سیاستهای عمومی ۵- مسکن و سیاستهای عمومی ۶- هزینه ها و مالیاتهای محلی (زنگنه، ۱۳۸۸).

هر شهر دارای روابط اجتماعی و اقتصادی مخصوص به خود است و این روابط و کارکردها در بستری از موقعیت های جغرافیایی تحقق می یابد. به طور کلی شهر خواه ناخواه به نوعی انتظام بخشی، گردآوری، باز توزیع مازاد اقتصادی و تولید ارزش های مادی و فرهنگی را بر عهده دارد که مجموعه اینها در حوزه اقتصاد شهری قرار می گیرد (رئیس دانا، ۱۳۸۱).

سرمایه گذاری در شهر

تخصیص سرمایه در شهر عبارت است از جریان مخارج منظور شده و اختصاص یافته به طرح ها و پروژ های زیر بنایی ماندگار مرکب از مجموعه کالاهای و زیرساختهای پیش از تولید شهری برای تولید دیگر کالاها و خدمات مورد نیاز شهروندان در رفع تقاضا روزمره شهری مورد استفاده قرار می گیرد. به عبارت دیگر جریان مخارج اختصاص یافته به طرحهای تولید کالاهایی که به عنوان کالای مادر موجب تولید و باز تولید سایر کالاهای مورد نیاز شهر می شود را در بر میگیرد. این سرمایه گذاریهای در برگرفته کلیه فعالیت شهری اعم از عمرانی، توسعه شهری، ایجاد زیرساختها برای رفع نیازهای ضروری شهروندی و نیز پاسخگویی به خواسته های انسانی و فرهنگی میشود (قادری مطلق، ۱۳۸۷).

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

تعریف سرمایه

سرمایه^۱ از مهمترین عوامل تجارت و بزرگترین وسیله جلب منفعت است. سرمایه در معنای وسیع کلمه، کالای اقتصادی است که بالقوه یا بالفعل مولد کالای اقتصادی دیگر باشد. سرمایه ممکن است نقدی (وجه نقد) یا غیرنقدی (مال یا امتیاز یا عملی) باشد (مهدوی، ۱۳۸۴).

تعریف سرمایه گذاری^۲

سرمایه گذاری در یک تعریف کلی عبارت از کاربرد سرمایه برای تولید درآمد جدید است. در حوزه اقتصاد خرد، سرمایه گذاری عبارت است از هر گونه فدا کردن ارزشی در حال حاضر (که معمولاً مشخص است) به امید به دست آوردن هرگونه ارزشی در زمان آینده (معمولاً اندازه یا کیفیت آن نامعلوم است) مثل پرداخت وجهی بابت خرید سهام به امید بدست آوردن سودهای مشخصی از آن در آینده (برانسون، ۱۳۸۴) ذخیره سرمایه از طریق تأخیر در استفاده از آن نیز سرمایه گذاری محسوب می شود. تعاریف متنوع دیگری نیز از

¹ - Capital

¹ - Investment

سرمایه گذاری وجود دارد. بر اساس نظر اقتصاد دانان، سرمایه گذاری به معنای استفاده از منابع به منظور افزایش درآمد یا تولید در آینده است. سرمایه گذاری بر حسب موضوع به دو دسته سرمایه گذاری واقعی و سرمایه گذاری مالی تقسیم می شود. در سرمایه گذاری واقعی، سرمایه گذار در ازای سرمایه خود کالایی واقعی را به دست می آورد؛ نظیر خرید ملک یا ساختمان. در سرمایه گذاری مالی، سرمایه گذار درآمد حاصل از سرمایه گذاری را به شکل وجه نقد دریافت می کند؛ نظیر سرمایه گذاری در اوراق بهادار مثل سهام عادی یا اوراق مشارکت که فرد در ازای پرداخت پول، محق به دریافت جریانی از وجوه نقد به شکل سود می شود.

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

در زمینه خاص طرحهای شهرداری، سرمایه گذاری به معنای به کار گرفتن سرمایه در اجرای طرح های شهرداری ها برای دست یافتن به درآمد یا افزایش سرمایه است (حسن زاده و خسروشاهی، ۱۰: ۱۳۸۷).

سرمایه گذاران میل به سرمایه گذاری در هر نوع پروژه ای را ندارند. آنها پیش از سرمایه گذاری مطالعات کافی درباره قابلیت اقتصادی آن انجام می دهند. درآمد سرمایه گذاری از تولیدات یا کارکرد خدماتی پروژه حاصل می شود و دو طرف مشارکت در قرارداد خود نحوه و میزان دریافت سود سرمایه گذاری را مشخص می کنند (جلال آبادی، ۵۷: ۱۳۸۵).

منابع سرمایه گذاری یا تشکیل سرمایه

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

فرآیند سرمایه گذاری

املینگ^۱ و فردریک^۲ فرآیند سرمایه گذاری را اینگونه تعریف کرده اند "انجام یکسری از فعالیتهایی است که منجر به خرید داراییهای واقعی یا اوراق بهادار شود" (Amling, 2003)

فرصتهای سرمایه گذاری

اصولاً یک فرصت سرمایه گذاری نشان دهنده مجموعه ای از سیاستها و خط مشیهای سرمایه گذاری است و با گذشت زمان همواره مورد تجدید نظر شرکت قرار میگیرد. همچنین میتواند شامل عوامل محیطی که شرایط مساعدی را برای شرکت فراهم میکند، مانند بازار رو به رشد برای محصولات شرکت (داخلی و بین المللی) یا عوامل محدوده کننده رقابت، تغییرات در نرخ ارز در جهت منافع شرکت، وضعیت مالی که آینده اطمینان بخشی را برای صنعت یا شرکت نوید میدهد و یا شناسایی بازار جدید باشد (اسلامی بیدگلی و بیگدلو، ۱۳۸۵).

مطالعه دقیق فرصتهای سرمایه گذاری و اصول مدیریت پرتفوی میتواند باعث مدیریت بهتر و افزایش ثروت سرمایه - گذاری شود. به علاوه انتظار می رود افراد با مطالعه اصول سرمایه گذاری تا آنجایی که ممکن است از اشتباهات جلوگیری کرده و آگاهانه تصمیم گیری نمایند. فرصتهای سرمایه گذاری باعث ایجاد حرفه و مشاغل نیز میشود (آزادوار، ۱۳۸۶).

زمینه ها و فرصتهای موجود و اولویتهای سرمایه گذاری در شهرها

در خصوص زمینه های سرمایه گذاری در شهرها باید دید اولویتهای، طرحها و انتظارات برای سرمایه گذاری کدام است. اگر سرمایه، چه خارجی و چه داخلی، فقط فی نفسه "سرمایه" باشد، کمکی به اقتصاد شهری نمیکند و همان اتفاقی می افتد که در مورد رشد قیمت زمین و ساختمان افتاده است. یعنی هدف سرمایه گذار فقط منفعت طلبی است و تنها قیمت زمین یا ساختمان بالا می رود. در قانون سرمایه، سرمایه فقط پول نیست بلکه ایده یا طرح سرمایه گذار نیز جزو سرمایه او محاسبه می شود (قادری مطلق، ۱۳۸۷).

² - Amling

به طور مثال اگر یک سرمایه گذار ۸۰ میلیون تومان سرمایه بیاورد و ایده خود را هم ۲۰ میلیون تومان در نظر بگیرد، روی هم ۱۰۰ میلیون تومان سرمایه وارد شهر کرده است. بنابراین اگر سرمایه گذاران در شهرها هدایت شوند و اگر خود سرمایه گذارها نگران نتیجه کار خود باشند همراه خود فناوری، استانداردهای محیط زیستی، استانداردهای مدیریتی و... را به شهرها میآورند و دلیل حمایت از سرمایه گذاری ورود همین مقوله هاست (خواجه خسی، ۱۳۸۸)

بنابراین اولویتهای سرمایه گذاری می بایست به بخشهایی که مزیت نسبی دارند برگردد. اول از نظر ورود فناوری و طرحهای جدید به شهرها و رشد صنعت و دوم مزیت نسبی اقتصادی برای منطقه داشته باشند. در حال حاضر یکی از اولویت های مهم سرمایه گذاری در پروژه های شهری، پروژه های عمران شهری است. پروژه هایی همچون تونلهای زیرزمینی، پارکینگهای طبقاتی در دسته های نخست اولویتهای در شهرها قرار دارند. برای اجرا و به صرفه بودن این پروژه ها، معمولاً یک پروژه اقتصادی مانند ساخت مجتمع های اداری، تجاری و فرهنگی در کنارشان تعریف میشود. همچنین بخشهای مختلف تولیدی - صنعتی بخش فناوری اطلاعات (IT)، پتروشیمی، انرژی، بخشهای آب و و همچنین بخش توریسم را باید در حال حاضر از مناسب ترین بخشها برای سرمایه گذاری دانست که دارای مزیت نسبی بالفعل هستند (برجیسیان، ۱۳۸۷). با بررسی عمیق تر بخشهای مزیت دار بالقوه میتوان فهرست واحدهای اولویت دار را تکمیل نمود.

انواع سرمایه گذاری

نحوه تأمین سرمایه برای انجام پروژه های زیربنایی و بهره برداری از محصولات و خدمات حاصل از آنها در حال حاضر به عنوان یکی از مهم ترین چالش های پیش روی سازمان های عمومی در کشورهای مختلف به ویژه در حال توسعه است. تأمین سرمایه به روش های مختلفی قابل انجام است که هر یک مزایا و معایب خاص خود را دارند. فرایند استفاده از آنها نیز متفاوت از یکدیگر است. به صرفه بودن استفاده از هر روش تأمین سرمایه، به تصمیم مصرف کننده سرمایه و ضرورت آن و عوامل مختلف اقتصادی دیگر بستگی دارد (دانش جعفری و کریمی، ۱۳۹۰).

انواع سرمایه گذاری مالی

شکل گیری و تشکیل سرمایه با هزینه اقتصادی ولی با نرخ بازگشت توأم است. سرمایه گذاری یا تشکیل سرمایه زمانی امکان پذیر است که تخصیص منابع منجر به افزایش ذخایر سرمایه ای مادی و انسانی شود. تشکیل سرمایه عامل مهم و بنیادی در تحقق توسعه است، زیرا برای تولید کالاهای سرمایه ای، واسطه ای و ایجاد خدمات زیربنایی که شرط لازم توسعه محسوب می شود، به سرمایه نیاز است. در مراحل اولیه رشد و توسعه، تشکیل پس انداز لازم و سرمایه کاری دشوار است. در این مرحله از توسعه مهم ترین تنگنا و همچنین اصلی ترین متغیر حرکت، فرایند تراکم بیشتر پس انداز و تبدیل آن به سرمایه است، ولی به محض اینکه یک ساختار اقتصادی از حالت سکون به حرکتی رشدیابنده تمایل پیدا کند، این چنین اقتصادی خود سرمایه لازم را برای مراحل بعدی حرکت خویش فراهم خواهد آورد. منبع تشکیل سرمایه پس انداز است. هر چه میزان پس انداز بیشتر باشد، شرایط و امکانات برای سرمایه گذاری هموارتر خواهد بود (همان، ۱۳۱).

۱- بانک ها

فعالیت اصلی بانک های تجاری دریافت و پرداخت وجوه نقد است. بانک ها وجوه را به شکل سپرده جذب می کنند و در قالب تسهیلات در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی قرار می دهند. وام های بانکی یکی از منابع تأمین سرمایه برای فعالیت های اقتصادی و اجرای طرحهای مختلف است. میزان وام پرداختی، مدت بازپرداخت و میزان سود دریافتی آن تابع مقررات خاص خود است. بانک ها علاوه بر اعطای وام به اشخاص، صندوق های سرمایه گذاری نیز دارند. در این صندوق ها وجوه سپرده مشتریان بانک به کار گرفته می شوند و در چارچوب قراردادهای مشخصی، به صاحبان سپرده ها سود پرداخت می شود (اللهیاری، ۱۳۸۹)

۲- شرکت های سرمایه گذاری

یکی از ابزارهای مالی مهم که به طور گسترده ای برای تجهیز منابع مالی در بیشتر کشورها مورد توجه قرار گرفته، شرکت های سرمایه گذاری به صورت سهامی عام است. شرکت های سرمایه گذاری یا شرکت های مالی شرکت هایی اند که فعالیت آنها سرمایه گذاری در اوراق بهادار است. این شرکت ها افراد عادی را قادر می کنند از طریق خرید سهام این گونه شرکت ها به طور غیر مستقیم در واحدهای

بزرگ تولیدی سرمایه گذاری کنند. این شرکت ها سهام اوراق قرضه شرکت های خصوصی و دولتی دیگر را نیز خریداری می کنند و در واقع، تأمین کننده منابع مالی برای آنها به حساب می آیند (همان)

۳- مؤسسات بانکی تأمین سرمایه

بر اساس تعریفی عام، شرکت تأمین سرمایه یا بانک سرمایه گذاری شرکتی است که کار خرید یا دادن تعهد برای خرید انواع اوراق بهادار مثل سهام شرکت های مختل، اوراق مشارکت و دیگر اوراق بهادار را بر عهده می گیرد. بانک سرمایه گذاری می تواند از طریق مؤسسه مالی، یک شرکت سرمایه گذاری یا یک سازمان دولتی مأموریت خرید جمعی انواع اوراق بهادار را بر عهده گیرد و از طریق تقسیم اوراق خریداری شده به دسته های کوچک تر و فروش این اوراق درآمد کسب کند. این مؤسسه ها که به بانک سرمایه گذاری نیز شهرت دارند، واسط بین مشتریان عادی دارای سرمایه محدود و شرکت های تازه تأسیس یا شرکت های در حال افزایش سرمایه یا مؤسسه های نیازمند سرمایه اند (همان)

۴- سرمایه های خرد

شهروندان منبع اصلی سرمایه موجود در بازارهای مختل مالی و سرمایه محسوب می شوند. آنها به روش های مختلفی از سرمایه خود برای کسب درآمد استفاده می کنند. علاوه بر خرید اوراق سهام شرکت ها و سپرده گذاری در بانک ها، شهروندان امکان خرید اوراق بهادار با سود تضمین شده نیز دارند که به اوراق قرضه یا مشارکت شهرت دارند. در این روش، شهروندان با خرید اوراقی که دولت یا شهرداری ها منتشر می کنند، در ازای سرمایه خود سود مشخص و تضمین شده ای را در زمان های خاصی دریافت می کنند. اصل سرمایه آنها نیز توسط دولت یا سازمان منتشرکننده تضمین می شود (اللهیاری، ۱۳۸۹).

مهم ترین شرایط رفع موانع سرمایه گذاری و توسعه بخش خصوصی را می توان چنین برشمرد:

۱. ایجاد فضای مطمئن اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی برای جلب مشارکت و گسترش بخش خصوصی داخلی و خارجی.
۲. کوچک کردن تدریجی سازمان های اجرایی و مداخله گر دولت در اقتصاد ملی و کاستن تدریجی از سهم دولت و نهادهای دولتی از برداشت از تولید ملی و امکانات موجود.
۳. اصلاح قوانین و سازوکارهای موجود از جمله قانون کار و تغییر قوانین و سازوکارهای بانکی و بیمه، تجاری و ارزی و... در جهت رفع موانع تولید و سرمایه گذاری.
۴. محدود کردن تدریجی و انحلال فعالیت های انحصاری و نهادها و شرکت های شبه انحصاری بخش عمومی و سازمان های زیر پوشش دولت در زمینه تولید و توزیع کالاهای ساخته شده داخلی و وارداتی که از مقررات و شرایط ویژه برخوردارند (میرزایی و میرزایی، ۱۳۹۰).

عوامل مؤثر بر سرمایه گذاری

عوامل مؤثر در سرمایه گذاری به دو دسته شناخته شده و نامشخص تقسیم می شود: از عوامل شناخته شده برخی قابل اندازه گیری نیست. در اینجا عوامل قابل اندازه گیری آورده شده است:

۱. سطح درآمد: با توجه به نظریه های سرمایه گذاری، تغییرات سطح درآمد تأثیر بیشتری نسبت به سطح مطلق درآمد دارد. بنابراین سطح درآمد یا تغییرات سطح درآمد را می توان به عنوان عامل مؤثر بر سرمایه گذاری خصوصی تلقی کرد.
۲. سرمایه گذاری دولتی: به لحاظ نظری، اگر سرمایه گذاری دولتی در حیطه بخش خصوصی و فعالیت های تولیدی وارد شود، همچون جایگزینی قدرتمند برای بخش خصوصی عمل می کند. اگر سرمایه گذاری بخش عمومی در حیطه کالاهای عمومی باشد، به عنوان بخش مکمل برای سرمایه گذاری بخش خصوصی عمل می کند.
۳. اعتبارات بانکی: درباره تأثیر اعتبارات و تسهیلات بانکی بر سرمایه گذاری خصوصی در قالب نظریه های سیاست پولی اقتصاد کلان، تردیدی وجود ندارد و نقش سیاست پولی در تشویق سرمایه گذاری خصوصی حائز اهمیت است. برای این منظور، از طریق ایجاد تسهیلات لازم در زمینه افزایش حجم پول و کاهش هزینه های سرمایه گذاری، مانند تغییر در نرخ ذخیره و نرخ تنزیل مجدد، سرمایه گذاری افزایش می یابد (برانسون، ۱۳۷۸).
۴. نرخ تورم: نرخ تورم داخلی از جمله متغیرهایی است که به تقاضای سرمایه گذاری بخش خصوصی مؤثر است. تورم لجام گسیخته که همراه با افزایش تولید نیز باشد، تأثیر منفی روی سرمایه گذاری خصوصی می گذارد. نرخ تورم بالا ریسک فعالیت های تولیدی را افزایش می دهد و بخش سوداگری اقتصاد را با سود سرشاری مواجه می کند (Mayer، ۳۲: ۱۹۹۶). سرمایه گذاری در خلأ انجام نمی گیرد. شبکه بسیار پیچیده ای از ارتباطات میان مصرف کنندگان، بنگاه ها، مؤسسه ها و نهاد های

دولتی و... وجود دارد که "ظرف" سرمایه گذاری است. این ارتباطات که می تواند در اشکال رسمی و غیررسمی متبلور شود، به مثابه بستری است که همه رفتارهای اقتصادی از جمله سرمایه گذاری، در درون آن تحقق می یابد.

روشهای سرمایه گذاری:

روش های متعددی برای سرمایه گذاری به کار می رود که برخی از آنها به شرح زیر است، شایان ذکر است که این روش ها بیشتر از دیگر روش های سرمایه گذاری در پروژه های شهرداری مرکز توجه است:

- ❖ سرمایه گذاری مستقیم خارجی (FDI)
- ❖ سرمایه گذاری غیر مستقیم خارجی (F.P.I)
- ❖ ساخت، بهره برداری، واگذاری^۱ (B.O.T)
- ❖ ساخت، بهره برداری، تملک، واگذاری^۲ (B.O.O.T)
- ❖ ساخت، بهره برداری، تملک^۳ (B.O.O)
- ❖ خرید، ساخت، بهره برداری^۴ (B.B.O)
- ❖ ساخت، اجاره، واگذاری^۵ (B.L.T)
- ❖ بیع متقابل^۶
- ❖ مشارکت مدنی^۷
- ❖ روش های ترکیبی و دیگر روش های مشارکت

اولویت سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاران بخش خصوصی همواره به دنبال کسب حداکثر سود از اقدامات خود هستند و بدین جهت پروژه هایی را برای سرمایه گذاری انتخاب می کنند که سود آن تضمین شده باشد. در شهرداریها پروژه های متعددی قابل اجرا است و هر پروژه با توجه به نوع خود و سرمایه مورد نیاز و همچنین آینده سوددهی خود سرمایه گذار خاص خود را می طلبد. امروزه پروژه های تجاری در شهرها اولویت اول سرمایه گذاری را دارند.

موانع روند تشخیص صلاحیت سرمایه گذار

به طور کلی موانع موجود در مسیر تشخیص صلاحیت سرمایه گذاران بخش خصوصی در پروژه های مشارکتی شهرداری را می توان به دو گروه عمده موانع درون سازمانی و موانع برون سازمانی طبقه بندی کرد. در بخش درون سازمانی مهم ترین مشکلات عبارت است از: موانع بوروکراسی اداری و قوانین حاکم بر نظام اداری، تداخل قوانین با یکدیگر و بعضاً هم پوشانی هایی است که قوانین با یکدیگر دارند و موجب کندی یا وقفه در روند کار می شوند، بی توجهی به نیازهای سرمایه گذاران و نبود تطابق پروژه های معرفی شده و تمایلات سرمایه گذاران با هم. اما در بخش برون سازمانی نیز مشکلاتی وجود دارد که می تواند به نحوی روند تشخیص صلاحیت سرمایه گذاران را تحت تأثیر خود قرار دهد که در شرایط زمانی و تحت تأثیر نظام های مدیریتی کشور می تواند در دوره های مختل، متفاوت باشد. برای مثال در حال حاضر شرایط اقتصادی خاص حاکم بر کشور و نوسانات بسیار زیاد ارز می تواند این روند را متأثر کند.

عمده ترین موانع سرمایه گذاری در شهر

- ۱- عدم اجرای کامل سیاست های خصوصی سازی
 - ۲- عدم فعالیت بانک-ها و شرکت های بیمه خصوصی در سطح وسیع
 - ۳- دیوان سالاری گسترده و بروکراسی بالا
 - ۴- عدم ثبات در سیاست ها و قوانین
 - ۵- عدم تبلیغات و بازاریابی مناسب
 - ۶- عدم توجه کافی به نقش مدیریت های محلی (شوراهای و شهرداریها)
- منبع: (خواجه خسی، ۱۳۸۸).

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

نتیجه گیری

با افزایش جمعیت شهرها هزینه نگهداری و تامین امکانات و تاسیسات خدمات رسانی در شهرها نیز به شدت افزایش یافت برای حل این مشکل شهرداریها ناچار شدند شیوه های نوینی برای کسب در آمد و تامین خدمات شهروندان را اختیار کنند. جذب سرمایه و سرمایه گذاری میتواند بعنوان اهرمی برای شتاب توسعه و رشد اقتصاد شهری و ایجاد اشتغال به کار گرفته شود. علاوه بر این جذب سرمایه گذاری میتواند به اصلاح نظام مدیریتی شهر و تبادل تجربیات اقتصادی و به کارگیری فناوریهای نوین منجر شود. در واقع امروزه شهرهایی از نظر توسعه و پیشرفت موفق هستند که پول مردم شهرهای دیگر در آنجا خرج شود و همین امر سرمایه دو چندان را وارد یک شهر می کند. بنابراین، با توجه به اینکه بیشترین بودجه شهرداری از طریق شهروندان تامین می شود جلب سرمایه گذاران و برون سپاری امور شهر به آنها، نه تنها توسعه شهری را تسریع می بخشد بلکه از باز پرداخت عوارض توسط شهروندان نیز می کاهد. در این راستا با توجه به محدودیت صنعتی و وضعیت ناپایدار درآمدی شهرها اتخاذ تدابیری برای جذب سرمایه بخش خصوصی به منظور تأمین منابع مالی (درآمد پایدار) مدیریت شهری، ارتقای کیفیت فضای شهر، طرحهای اقتصادی که از جمله مهمترین دغدغه های مدیران شهری میباشد را با شناسایی فرصتها و زمینه های موجود در شهرها و با توجه به اینکه بودجه شهرداریها جوابگوی این طرحها (مثل خرید زمین و مهیا کردن بسترهای سرمایه گذاری) نیست و درآمد شهرداریها هم از دریافت عوارض و مالیاتی که از احداث اماکن تجاری و... دریافت می شود بدست می آید، با اجرای این طرحهای پیشنهادی سرمایه گذاری شاید در طی سه الی چهار سال اول تا آماده شدن این پروژه ها کمی از نظر مالی به شهرداریها فشار بیاید ولی درست پس از به بار نشستن این طرحها و در مرحله بهره برداری، با نهایت استفاده از توان اجرایی بخش خصوصی در تأمین سرمایه، سود و به اصطلاح درآمد پایدار نصیب شهرها میشود. این کار در واقع یک سرمایه گذاری و دور اندیشی برای شهرداری و شهروندان است و مزیت های مختلفی؛ چون بهبود وضعیت اقتصادی شهرها، ورود شهرداری ها به عرصه های جدید کار و تلاش و خدمت رسانی و ارتقای سطح رفاه شهروندان و در پی خواهد داشت.

منابع و مأخذ:

- آزادور، ا. (۱۳۸۶). بررسی ارتباط بین فرصتهای سرمایه گذاری و عملکرد شرکتهای پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد نیشابور.
- اسلامی بیدگلی، غ. و بیگدلو، م. (۱۳۸۵). همسنجی بازده و ریسک فرصتهای جایگزین سرمایهگذاری در ایران. فصلنامه بررسیهای حسابداری و حسابرسی، شماره ۴۴
- اسولون، آ. (۱۳۸۶). مباحثی در اقتصاد شهری، ترجمه ی جعفر قادری و علی قادری، انتشارات نور علم، همدان
- اللهیاری، قربانعلی؛ (۱۳۸۹)، روش های تأمین مالی پروژه ها و پیشنهاد راه حل های پایدار، پایان نامه کارشناسی ارشد مهندسی عمران، گرایش مهندسی مدیریت و ساخت، دانشکده فنی، دانشگاه تهران
- برانسون، ویلیام؛ (۱۳۷۸)، تئوری و سیاست های اقتصاد کلان، ترجمه عباس شاکری، نشر نی.
- حسن زاده، علی؛ خسروشاهی، پرویز؛ (۱۳۸۷) (الگوی تأمین مالی کارآمد برای شهرداری های کلان شهرها مطالعه موردی؛ شهرداری تهران)، اولین همایش مالی شهرداری، مشکلات و راهکارها.
- جلال آبادی، اسدالله؛ (۱۳۸۵)، بررسی نقش امنیت، قوانین و مقررات و توسعه بازارهای مالی بر سرمایه گذاری، مجلس و پژوهش شماره ۵۲، صص ۵۵ تا ۹۰.
- رسولی منش، س. م. (۱۳۹۱). تأمین مالی پروژه های شهری با استفاده از روش B.O.T پنجمین همایش مالی شهرداری مشکلات و راهکارها. شهرداری تهران
- رئیس دانا، ف. (۱۳۸۰). بررسیهای کاربردی توسعه و اقتصاد ایران، جلد اول، انتشارات چشمه، چاپ اول.
- زنگنه ی. درآمدی بر اقتصاد شهری (۱۳۸۹)، جلد اول، انتشارات آذرخش، چاپ اول
- عابدین در کوش، س. (۱۳۸۳). درآمدی بر اقتصاد شهری. مرکز نشر دانشگاهی تهران، چاپ ششم.
- میرزایی، حسین؛ میرزایی، سودابه؛ (۱۳۹۰). عوامل مؤثر بر بهبود فضای سرمایه گذاری داخلی و خارجی در شهر تبریز، چهارمین همایش مالی شهرداری، مشکلات و راهکارها.

هیبتی، فرشاد و نازی محمدزاده اصل (۱۳۸۳) ارزیابی آثار توسعه نظام مالی بر تشکیل سرمایه و رشد اقتصادی، فصلنامه امور اقتصادی، پژوهشکده امور اقتصادی، سال چهارم، شماره چهارم.

- قادری مطلق، ق (۱۳۸۷). اقتصاد شهری و جلب سرمایه گذاری. ماهنامه پژوهشی شورای عالی است، شماره ۳۲.

- خواجه خسی، س (۱۳۸۸). زمینه ها و راهکارهای حمایت از بخش خصوصی در جذب سرمایه‌گذاری در شهرها. ماهنامه پژوهشی شورای عالی استانها، شماره ۳۳.

دانش جعفری، داود؛ کریمی، سمانه؛ (۱۳۹۰) خصوصی سازی خدمات شهری روشی پایدار در تأمین مالی شهرداری ها، مطالعه موردی؛ شهرداری تهران، چهارمین همایش مالی شهرداری، مشکلات و راهکارها، صص. ۱۲۷ - ۱۵۵

برجیسایان، ع (۱۳۸۷). عوامل مؤثر در سرمایه گذاری خصوصی. رساله کارشناسی ارشد، دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران. منابع لاتین:

- Amling, Fredrick. 2003. "Investment: A Introduction to analysis and management" , prentice hall, pp77

Shabbir, G., & Ward, A. S. (2000). *Urban management: Policies and innovations in developing countries* (P. Zahedi, Trans.). Iran: Urban Processing and Planning Press

Mayer, C. (1996). Does location matter New England Economic Review, May/June, 24-3