

# جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

تهیه و تنظیم:  
معاونت آموزشی  
پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی  
سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



---

# جایگاه سرمایه گذاری در توسعه پایدار شهری

---

نویسنده:

رضا نصر اصفهانی



شهرداری سقز

وزارت کشور



سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور  
پرونده مدیریت شهری و روستایی

سری منابع آموزشی شهرداری‌ها

---

سرشناسه: نصر اصفهانی، رضا، ۱۳۵۵ -

عنوان و نام پدید آور: جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری / نویسنده رضا نصر اصفهانی؛ تهیه و تنظیم سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی؛ مجری شهرداری سقز، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف گروه مالی و سرمایه‌گذاری

مشخصات نشر: تهران: راه‌دان، ۱۳۹۱

مشخصات ظاهری: پ، ۱۳۴ ص.، جدول، نمودار فروست: سری منابع آموزشی شهرداریها

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۹۵۰-۹۴-۶ وضعیت فهرست نویسی: فیپا

موضوع: توسعه پایدار شهری موضوع: توسعه پایدار شهری -- جنبه‌های اقتصادی

موضوع: سرمایه‌گذاری

شناسه افزوده: سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور. پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

شناسه افزوده: شهرداری سقز

شناسه افزوده: دانشگاه صنعتی شریف. مرکز مطالعات تکنولوژی. گروه مدیریت مالی و سرمایه‌گذاری

رده بندی کنگره: ۱۳۹۱ ۵۶ ۸۶ ت / HC۷۹ رده بندی دیویی: ۳۳۸/۹

شماره کتابشناسی ملی: ۲۸۳۳۱۸۳

---

عنوان: جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

ناشر: راه دان، انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور

تهیه و تنظیم: معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

مجری: شهرداری سقز - مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف گروه مالی و سرمایه‌گذاری

مدیر پروژه: حسین رجب صلاحی، محمد رضا بهاوند، عثمان رحیمی

ناظر پروژه: جواد نیکنام، جعفر ژیلایی اقدام، غلامرضا غفاری

نویسنده: رضا نصر اصفهانی

نوبت چاپ: اول

شمارگان: ۳۰۰۰ نسخه

قیمت: ۴۰۰۰۰ ریال

تاریخ چاپ: تابستان ۱۳۹۱

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۹۵۰-۹۴-۶

نظارت چاپ: عقیق ۴-۳۲۴۰۳-۸۸۹۳

---

حق چاپ و نشر برای انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور محفوظ است

## پیشگفتار

گسترش شهرنشینی و مسائل و مشکلات خاص زندگی شهری، بیش از پیش ضرورت توجه همه جانبه به راهبردهای سودمند برای بهینه سازی زندگی ساکنان شهرها را لازم ساخته است. در میان عوامل تاثیرگذار در شهرها مانند محیط زیست شهری، حمل و نقل شهری، ایمنی شهری و برنامه ریزی شهری، یک عامل بسیار مهم که تاثیر فزاینده و تعیین کننده ای بر دیگر عوامل سازنده زندگی شهری دارد، مدیریت شهری است. هر فعالیت اجتماعی بدون وجود مدیریت سازمان یافته که اهداف و ابزارهای رسیدن به آنها را مشخص کند و فعالیتها را هماهنگ سازد - از هم می پاشد و به بی نظمی می گراید. شهرها نیز که پیچیده ترین و متنوع ترین جلوه های زندگی اجتماعی بشری را در خود دارند بدون وجود نظام مدیریت شهری که ضمن انجام برنامه ریزی های لازم برای رشد و توسعه آینده شهر به مقابله با مسائل و مشکلات کنونی آنها بپردازد بی سامان می گردند.

در نظریه های جدید مدیریت، به بالاترین سازمان از نظر کیفیت، سازمان متعالی می گویند. یک سازمان زمانی متعالی است که تمام اعضا به ماهیت ذاتی و درونی روابط خود اهمیت دهند، بدین معنا که هر فردی برای کارایی بیشتر از هیچ کوششی دریغ نرزد. بر خلاف یک رابطه متقابل خشک و رسمی که در آن طرفین به چگونگی تقسیم منافع علاقمندی نشان می دهند، اعضاء یک سازمان متعالی و برتر بیشتر مایل اند بدانند چگونه هر یک از آنان می توانند نفع بیشتری به سازمان ارائه دهند، افزون بر این، تمامی اعضا سازمان به این موضوع علاقمندند که چگونه می توانند برای افراد خارج از سازمان نیز مثر ثمر باشند.

نظام مدیریت شهری نیز می باید به جایگاه متعالی خود برای خدمات رسانی بهتر به منظور رضایتمندی هر چه بیشتر شهروندان کشور دست یابد. مهمترین راه برای رسیدن به این هدف برای نظام مدیریت شهری دست یابی به جریان دانش و اطلاعات بهتر در جهت اخذ تصمیم مناسب و کاهش خطاها در تصمیم گیری و اجرا می باشد. داشتن دانش و اطلاعات از عدم قطعیت در روند تصمیم گیری ها می کاهد. مهمترین ابزار دست یابی به اطلاعات در جهان امروز متون نوشتاری یا الکترونیکی می باشد که اگر حاصل تلفیق علم و عمل باشند تاثیر گذاری آن به مراتب بر مخاطبین بیشتر خواهد بود. به منظور انتشار دست آوردهای جدید علمی و عملی در زمینه های مختلف مدیریت شهری پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور با همکاری شهرداری سقز اقدام به انتشار کتب آموزشی ای با عناوین زیر نموده است تا گامی هر چند کوچک در ارتقاء سطح علمی

شهرداری‌ها کشور برداشته شده باشد .

۱. مشارکت مردمی .

۲. آسفالت گرم و سرد .

۳. جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری .

۴. فراغت در ایران .

کتاب حاضر با عنوان جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری در سه فصل تهیه شده است. فصول این کتاب عبارتند از: فصل اول: سرمایه و سرمایه‌گذاری؛ فصل دوم: توسعه شهری و چگونگی آن و فصل سوم: سرمایه‌گذاری و توسعه پایدار شهری .

در پایان از همکاری صمیمانه آقایان حسین رجب صلاحی معاون آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، محمدرضا بهاروند مدیرکل دفتر سرمایه‌گذاری و طرح‌های اقتصادی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، جواد نیکنام مدیر گروه آموزش مدیریت شهری پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، جعفر ژیلایی اقدم معاون مدیرکل دفتر سرمایه‌گذاری و طرح‌های اقتصادی و غلامرضا غفاری معاون مالی شهرداری سقز که در تهیه، تدوین و نشر این کتاب تلاش فراوانی نمودند نهایت تقدیر و تشکر به عمل می‌آید .

عثمان رحیمی

شهردار سقز

محمد رضا بمانیان

رئیس پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

و دانشیار دانشگاه تربیت مدرس

## فهرست عناوین

صفحه

عنوان

### فصل اول: سرمایه و سرمایه‌گذاری

۱	هدف کلی
۱	هدف‌های رفتاری
۲	مقدمه
۲	۱-۱. مفهوم سرمایه و سرمایه‌گذاری
۲	۱-۱-۱. سرمایه
۴	۱-۱-۱-۱. مفهوم واقعی سرمایه
۷	۱-۱-۱-۲. دیدگاه‌های مختلف در ارتباط با تحلیل عامل سرمایه
۸	۱-۱-۱-۳. مفاهیم سرمایه در علم اقتصاد
۱۲	۱-۱-۲. سرمایه‌گذاری
۱۴	۱-۱-۲-۱. عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری
۱۴	۲-۱. انواع و اشکال سرمایه‌گذاری
۱۴	۱-۲-۱. انواع سرمایه‌گذاری
۱۵	۲-۲-۱. اشکال سرمایه‌گذاری
۱۶	۱-۲-۲-۱. سرمایه‌گذاری دولت
۱۷	۲-۲-۲-۱. سرمایه‌گذاری نهادهای عمومی
۱۸	۳-۲-۲-۱. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی
۲۳	۳-۱. سرمایه‌گذاری خارجی
۲۳	۱-۳-۱. سرمایه‌گذاری خارجی و انواع آن
۲۹	۲-۳-۱. نقش سرمایه خارجی در توسعه اقتصادی
۳۰	۱-۲-۳-۱. منافع کمک‌های خارجی
۳۳	۲-۲-۳-۱. زیان‌های کمک‌های خارجی
۳۴	۳-۳-۱. عوامل تعیین‌کننده میزان کمک‌های خارجی برای توسعه اقتصادی
۳۹	۴-۳-۱. ایران و سرمایه‌گذاری خارجی
۴۲	۱-۴-۳-۱. لزوم جذب سرمایه‌گذاری خارجی در ایران
۴۲	۲-۴-۳-۱. موانع جذب سرمایه‌گذاری خارجی در ایران
۴۴	۵-۳-۱. تجربیات در زمینه جذب سرمایه‌های خارجی
۴۸	۴-۱. سرمایه‌گذاری شهری
۵۸	۵-۱. ریسک در سرمایه‌گذاری و فضای سرمایه‌گذاری
۶۳	خلاصه
۶۴	خودآزمایی

### فصل دوم: توسعه شهری و چگونگی آن

۶۵	هدف کلی
۶۵	هدف‌های رفتاری
۶۶	مقدمه
۶۶	۱-۲. نقش شهرها در اقتصاد
۶۶	۱-۱-۲. تعریف شهر
۷۲	۲-۱-۲. نقش شهرها در اقتصاد



عنوان	صفحه
۲-۲. مفهوم اقتصاد شهری.....	۷۵
۲-۲-۱. کاربرد مدل‌های اقتصاد شهری.....	۸۰
۲-۳. نقش شهرداری‌ها در اقتصاد شهر.....	۸۱
۲-۴. ویژگی‌های شهرهای پایدار.....	۸۴
۲-۴-۱. مفهوم توسعه.....	۸۴
۲-۴-۲. مفهوم توسعه پایدار.....	۸۵
۲-۴-۳. مفهوم توسعه پایدار شهری.....	۸۶
۲-۴-۳-۱. اصول توسعه پایدار شهری.....	۸۹
۲-۵. مفهوم استراتژی توسعه‌ی شهری (CDS).....	۹۰
۲-۶. اصول استراتژی توسعه شهری.....	۹۱
۲-۷. کاربری زمین در نواحی کلان شهری و توسعه پایدار.....	۹۳
خلاصه.....	۹۴
خودآزمایی.....	۹۴
<b>فصل سوم: سرمایه‌گذاری و توسعه پایدار شهری</b>	
هدف کلی.....	۹۵
هدف‌های رفتاری.....	۹۵
مقدمه.....	۹۶
۳-۱. شاخص‌های توسعه‌ی پایدار شهری.....	۹۶
۳-۲. شاخص‌های فضای سرمایه‌گذاری.....	۱۰۵
۳-۳. تأثیر شاخص‌های توسعه‌ی پایدار شهری و سرمایه‌گذاری بر یکدیگر.....	۱۱۴
خلاصه.....	۱۱۸
خودآزمایی.....	۱۱۸
ضمائم.....	۱۲۰
ضمیمه ۱. قوانین و مقررات مربوط به تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی.....	۱۲۰
فهرست منابع و مآخذ.....	۱۲۶

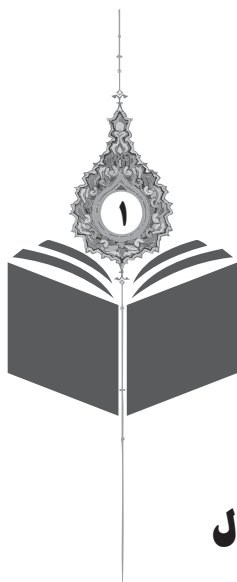
## فهرست جدول‌ها، اشکال و نمودارها

صفحه

عنوان

جدول شماره (۱-۱): میزان سرمایه‌گذاری خارجی در ایران در دوره ۸۸-۱۳۷۲ (هزار دلار).....	۴۵
جدول شماره (۲-۱): میزان سرمایه‌گذاری خارجی تحت پوشش قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی در استان‌های کشور در دوره ۸۸-۱۳۷۳ (هزار دلار).....	۴۶
شکل شماره (۱-۱): شیوه‌های تأمین مالی.....	۵۲
جدول شماره (۳-۱): تفاوت روش های تأمین مالی قرضی و غیرقرضی.....	۵۳
نمودار شماره (۱-۳): ارتباط شاخص‌های توسعه پایدار شهری و سرمایه‌گذاری.....	۱۱۶





## **فصل اول**

**سرمایه و سرمایه‌گذاری**

## اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می‌باشد:

۱. مفهوم واقعی سرمایه و دیدگاه‌های مرتبط با آن
۲. مفهوم سرمایه‌گذاری و عوامل مؤثر بر آن
۳. منافع و زیان‌های سرمایه‌گذاری خارجی برای اقتصاد
۴. اهمیت سرمایه‌گذاری خارجی در توسعه اقتصادی
۵. سرمایه‌گذاری شهری و انواع تأمین مالی خارجی شهرداری‌ها
۶. ریسک و امنیت در فضای سرمایه‌گذاری

## مقدمه

اهمیت و نقش سرمایه و سرمایه‌گذاری در فرآیند رشد و توسعه اقتصادی جوامع، مورد تأکید اکثر نظریات رشد و توسعه اقتصادی می‌باشد. از طرف دیگر، وجود منابع و فرصت‌های زیاد و بالقوه برای سرمایه‌گذاری در کشورهای در حال توسعه بر اهمیت این پدیده در این کشورها افزوده است. به دلیل اینکه اغلب کشورهای در حال توسعه فاقد سرمایه‌های داخلی کافی به این منظور می‌باشند، لذا جذب سرمایه‌های خارجی نیز یکی از دغدغه‌های برنامه‌ریزان این کشورها محسوب می‌شود. در این میان، شهرها و شهرداری‌ها نیز به منظور تحقق اهداف خود و انجام پروژه‌های زیربنایی و اساسی خود در راستای رشد و توسعه اقتصادی کشور، از فرآیند سرمایه‌گذاری کمک می‌گیرند.

بنابراین به منظور آشنایی بیشتر با سرمایه، سرمایه‌گذاری و سرمایه‌گذاری خارجی، در این فصل به بررسی این مفاهیم و مباحث پیرامون آنها پرداخته می‌شود.

## ۱-۱. مفهوم سرمایه و سرمایه‌گذاری

### ۱-۱-۱. سرمایه

سرمایه<sup>۱</sup> از عناصر مهم تولید در اقتصاد و متشکل از مالی است که از آن منفعتی حاصل می‌شود و اغلب آن را بر حسب پول بیان می‌کنند. مفهوم سرمایه به کالاهای سرمایه‌ای اطلاق می‌شود، که نوع متفاوتی از عامل تولید است (قنادان، ۱۳۸۶).

---

<sup>۱</sup> . Capital

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

در حقیقت عامل سوم تولید، سرمایه است. برای اولین بار آدام اسمیت در علم اقتصاد متوجه اهمیت سرمایه در تولید شد. قبل از آن فیزیوکرات‌ها و مخصوصاً تورگو سرمایه را فقط وام نقدی می‌دانستند. از نظر اقتصادی سرمایه به کلیه مواد و اشیائی که انسان برای مصرف فوری و رفع حوائج ضروری خود استعمال نمی‌نماید بلکه برای تولید ثروت‌های جدید به کار می‌برد، اطلاق می‌شود (پورهمایون، ۱۳۴۸).

تعاریف متنوعی از سرمایه ارائه شده است. به نظر ریکاردو<sup>۱</sup> و مالتوس<sup>۲</sup> سرمایه، محصول کار است. برخی دیگر معتقدند سرمایه عبارت است از مجموع کالاهای تولید شده که فوراً مصرف نمی‌شود بلکه به خاطر افزایش تولید و با هدف رفع نیازها در آینده به کار می‌روند. به نظر جان استوارت میل<sup>۳</sup> سرمایه نتیجه پس‌انداز کردن است. سرمایه محصول کاری است که در یک مکان متمرکز شده باشد. مقدار سرمایه، تجمع و تمرکز آن بستگی به توسعه‌ی صنعت دارد. هر نوع افزایشی که در سرمایه ایجاد شود، ظرفیت و قابلیت برای اشتغال کارگر بیشتری را به وجود می‌آورد و به این وسیله هزینه‌های غیر مولد از طرف ثروتمندان برای کمک به بینوایان، کمتر می‌شود.

در حالت کلی سرمایه‌هایی که در تولید مورد استفاده واقع می‌شوند، عبارتند از:

۱. قوای طبیعی چون آبشارها و نیروی باد و جریان آب.

۲. ابزار و ماشین آلات صنعتی و وسایل حمل و نقل.

۳. اموال غیرمنقول چون زمین و ساختمان‌ها و کارخانجات.

زمین که اولین عامل طبیعی است همین‌که به‌دست بشر تغییراتی در آن حاصل گردید تا آماده و مهیا برای تولید گردد، از صورت اولیه خارج شده و به‌شکل سرمایه در می‌آید.

---

<sup>۱</sup> . David Ricardo

<sup>۲</sup> . Thomas Malthus

<sup>۳</sup> . John Stuart Mill

۴. مواد اولیه و مواد نیمه تمام چون پنبه و پشم و آهن و چدن.

۵. بالاخره به عقیده بعضی از دانشمندان اقتصاد باید پول و سایر وسایل پرداخت را که نقش مهمی در تولید به‌عهده دارند و همچنین مواد غذایی مورد احتیاج کارگران را که بدون آن ادامهٔ حیات و تجدید نیروهای مصرف شده برای این طبقه غیرممکن است، جزء سرمایه‌ها محسوب نمود.

عامل سرمایه، خود در نتیجهٔ ترکیب دو عامل اصلی تولید یعنی کار و طبیعت به‌دست می‌آید. به این جهت غالب اقتصاددانان عوامل اصلی تولید را کار و طبیعت و مخصوصاً کار می‌دانند و سرمایه را کار متراکم یا متبلور شده<sup>۱</sup> می‌نامند.

سرمایه از راه پس‌انداز و مصرف آن در فعالیتهای تولیدی ایجاد می‌شود. به عبارت دیگر، افراد با چشم‌پوشی از مصرف بخشی از کالاهای تولیدی، آنها را برای تولید کالاهای بعدی به کار می‌برند. تشکیل سرمایه‌های جدید، یعنی مصرف پس‌انداز برای افزایش سرمایه‌های موجود، این عمل سرمایه‌گذاری نام دارد. اهمیت تشکیل سرمایه از آن نظر است که موجب افزایش سرمایه‌های موجود و ایجاد سرمایه‌های فنی لازم برای نظام اقتصادی می‌شود. رابرت سولو<sup>۲</sup> برنده جایزه نوبل اقتصاد در سال ۱۹۸۷، در کتاب «نظریه سرمایه و نرخ بازده» نشان داد که بسیاری از مسائل قدیمی نظریه سرمایه، دارای آن اهمیتی نیست که برای آن قائل‌اند. سؤال مهم در نظریه سرمایه آن‌طور که اغلب تصور می‌کنند، اندازه‌گیری سرمایه نیست، بلکه چگونگی محاسبه نرخ بازده است که تنها به ارزش اسمی (و نه ارزش واقعی سرمایه) بستگی دارد (قنادان، ۱۳۸۶).

#### ۱-۱-۱. مفهوم واقعی سرمایه

<sup>۱</sup> . Travail Cristalise

<sup>۲</sup> . Robert M. Solow



بعضی از دانشمندان مفهوم سرمایه را توسعه زیادی می‌دهند و آن را شامل تمام ثروت‌های اقتصادی می‌دانند، ولی به عقیده اکثریت دانشمندان اقتصاد باید بین سرمایه و ثروت‌های مصرفی تمایز قایل شد. به این ترتیب، نظریه‌های مختلفی در این قسمت دیده می‌شود که در ادامه به شرح آنها می‌پردازیم:

## نظریه اول

طبق این نظریه که مورد قبول اکثریت اقتصاددانان می‌باشد، ثروت‌ها به دو دسته تقسیم می‌شوند: ثروت‌های تولیدی و ثروت‌های مصرفی و منحصراً ثروت‌های دسته‌ی اول را سرمایه می‌گویند. ثروت‌های تولیدی آنهایی هستند که برای تولید مواد بعدی استعمال می‌شوند در صورتی که ثروت‌های مصرفی به موادی گفته می‌شود که برای رفع احتیاجات فوری بشر مورد استفاده قرار می‌گیرند. برای پیدا کردن وجه امتیاز و ملاک تشخیص بین این دو دسته، نظریات مختلفی وجود دارد. بعضی مدت استعمال را در نظر می‌گیرند و ثروت‌هایی را که پس از یک‌دفعه استعمال از بین می‌روند، مانند مواد غذایی، جزء ثروت‌های مصرفی و آنهایی را که ظرف مدت نسبتاً طولانی ممکن است مورد استفاده واقع شوند، همچون ماشین‌آلات و زمین و غیره، جزء ثروت‌های تولیدی می‌دانند، ولی اشکال قضیه این است که یک ثروت به‌خصوص، مثلاً گندم ممکن است برای رفع احتیاج فوری مانند تغذیه انسان مصرف شود یا به‌عنوان بذر برای کشت و زرع به کار رود، همچنین نفت و ذغال سنگ که ممکن است برای روشنایی و گرم کردن محل سکونت شخصی یا برای به‌کار انداختن ماشین‌آلات یک کارخانه مورد استفاده قرار گیرد، در صورتی که اگر مواد مزبور برای مصرف شخصی به کار روند، باید جزء ثروت‌های مصرفی و اگر برای تولید مواد جدید استعمال شوند، جزء ثروت‌های تولیدی محسوب گردند. به این جهت اغلب اقتصاددانان وجه امتیاز و ملاک

تشخیص را نوع مصرفی که از مواد مختلف در عمل می‌شود، می‌دانند و با در نظر گرفتن این عقیده باید بعضی از مواد چون نفت و زغال سنگ را، بسته به اختلاف نوع مصرف، گاهی جزء ثروت‌های مصرفی و زمانی جزء ثروت‌های تولیدی محسوب نمود.

### نظریه دوم

به عقیده طرفداران این نظریه، باید علاوه بر ثروت‌هایی که مستقیماً در راه تولید مصرف می‌شوند (ثروت‌های تولیدی) آن قسمت از ثروت‌های مصرفی را که برای تغذیه و رفع احتیاجات ضروری کارگران لازم می‌باشند و به‌طور غیر مستقیم برای تولید مورد استفاده قرار می‌گیرند و همچنین ثروت‌هایی را که برای مبادلات اقتصادی لازم می‌باشند، جزء سرمایه‌ها محسوب نمود. بنابراین طبق نظریه این دسته از اقتصاددانان، سرمایه بر حسب نوع مصرف به دسته‌های زیر تقسیم می‌گردد:

۱. **سرمایه به منظور تولید.** کلیه ثروت‌هایی که در راه تولید به‌کار می‌روند، مانند ماشین‌آلات و مواد اولیه جزء این دسته می‌باشند.

۲. **سرمایه به منظور مبادله.** این دسته شامل کلیه وسایل پرداخت از قبیل فلزات قیمتی و اوراق بهادار و اسکناس و غیره می‌باشد.

۳. **سرمایه به منظور مصرف.** دسته سوم به کلیه ثروت‌هایی که برای تغذیه کارگران و رفع احتیاجات ضروری آنان لازم است، گفته می‌شود، مانند مواد خوراکی. این نظریه از چند جهت قابل انتقاد است:

اولاً پول و سایر وسایل پرداخت، گرچه در گفتار عادی به‌عنوان سرمایه تلقی می‌شوند ولی از نظر اقتصادی نباید آنها را جزء ثروت‌های تولیدی و در نتیجه سرمایه محسوب نمود. تردیدی نیست که در جوامع معاصر، پس‌انداز نقدی، شرط اساسی تشکیل سرمایه‌های جدید می‌باشد. ولی وجوه ذخیره شده، در صورتی که در راه تولید مصرف شوند، به شکل

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

ثروت‌های تولیدی از قبیل ماشین‌آلات و وسایل حمل و نقل و ... در خواهند آمد و ثروت‌های مزبور، سرمایه‌های واقعی یک کشور را تشکیل می‌دهند. فرض کنیم که شرکتی با سرمایه یک میلیون ریال برای ایجاد یک کارخانه نساجی تشکیل شود. پس‌اندازکنندگان سرمایه‌ی اصلی شرکت را به‌صورت سهام خریداری می‌نمایند. شرکت پس از شروع به کار مجبور است که قسمت عمده سرمایه‌های نقدی خود را تبدیل به ماشین‌آلات و مواد اولیه و ساختمان‌ها بنماید. در ترازنامه شرکت، سرمایه‌ی جنسی، در ستون دارایی و حقوقی که صاحبان سهام یعنی پس‌اندازکنندگان دارند، در ستون بدهی در قسمت سرمایه دیده می‌شود. به این ترتیب سرمایه‌ی اصلی شرکت، یعنی وجوه نقدی که از طرف صاحبان سهام پرداخت می‌شود برای خرید ثروت‌های تولیدی به‌دست تولیدکنندگان ثروت‌های مزبور منتقل می‌گردد و آنان نیز وجوه مزبور را بابت پرداخت مزد کارگران و سایر هزینه‌های تولیدی مصرف می‌نمایند. بنابراین پس‌انداز و سرمایه‌ی نقدی به‌صورت مسکوک و اسکناس یا سایر وسایل پرداخت، نقش اساسی را در راه تولید سرمایه‌ها به‌عهده دارند، ولی عناصر مزبور را نباید مستقلاً جزء سرمایه‌ها محسوب نمود.

ثانیاً، اگر بخواهیم ثروت‌های مصرفی را که برای تغذیه کارگران لازم می‌باشند و به‌طور غیر مستقیم در راه تولید، مصرف می‌شوند، در ردیف سرمایه‌ها و ثروت‌های تولیدی بدانیم، به‌این نتیجه خواهیم رسید که فقط قسمت ناچیزی از ثروت‌های مصرفی که برای تغذیه و رفع احتیاجات اطفال و بیماران و اشخاص بیکار مصرف می‌شود، ماهیت اصلی خود را حفظ می‌کنند و قسمت عمده آن، وارد طبقه ثروت‌های تولیدی می‌گردد و در نتیجه دیگر تقسیم ثروت‌های اقتصادی به ثروت‌های تولیدی و مصرفی فاقد هر گونه اهمیتی خواهد شد. به علاوه، اگر مواد غذایی را که به‌طور غیرمستقیم در راه تولید، مصرف شده و برای تغذیه و ادامه حیات کارگران لازم است، جزء سرمایه‌ها بدانیم، باید منطقاً خود کارگران را هم که

عامل اصلی تولید و مصرف‌کننده مواد مزبور می‌باشند، در مفهوم سرمایه وارد نماییم و به این ترتیب کلیه عوامل تولید و ثروت‌های موجود، اعم از ثروت‌های تولیدی و مواد مصرفی و کارگران، برحسب عقیده ایروینگ فیشر<sup>۱</sup> دانشمند اقتصاد معروف آمریکایی جزء سرمایه‌های موجود محسوب خواهند شد.

### نظریه سوم

طبق این نظریه که از طرف عالم اقتصاد فرانسوی پرفسور ژید اظهار شده است، ثروت‌ها را باید به سه دسته تقسیم نمود:

۱. زمین و ثروت‌های طبیعی که نتیجه کار و زحمت افراد بشر نمی‌باشند.
  ۲. ثروت‌های مصرفی یعنی آنهایی که برای مصرف فوری تخصیص داده شده‌اند، مانند مواد غذایی.
  ۳. سرمایه‌ها که به سهم خود به دو دسته تقسیم می‌شوند: سرمایه‌های مولد ثروت<sup>۲</sup>، مانند ماشین‌آلات و سرمایه‌های انتفاعی<sup>۳</sup>، مانند خانه و مستغلات.
- به عقیده بوهم - باورک<sup>۴</sup> اتریشی، این تقسیم سرمایه از روی تمایز، نفع شخصی و نفع اجتماعی پیدا شده است. سرمایه مولد ثروت، سرمایه اجتماعی است که در راه تولید ثروت‌های جدید و ازدیاد ثروت جامعه به کار می‌رود و سرمایه‌ی انتفاعی، برعکس سرمایه شخصی است که برای مالک آن، عوایدی ایجاد و ثروت شخصی او را زیاد می‌نماید.

---

<sup>۱</sup> Irving Fisher

<sup>۲</sup> Capitaux Productifs

<sup>۳</sup> Capitaux Iucratifs

<sup>۴</sup> Eugen Von Bohm - Bawerk

اهمیت تقسیم مذکور در فوق از این نظر است که مفهوم سرمایه را در قسمت تولید ثروت، از مفهوم آن در قسمت توزیع ثروت، کاملاً تفکیک می‌نماید. در مبحث تولید ثروت، سرمایه به ثروت‌هایی اطلاق می‌شود که در راه تولید به کار می‌رود و استفاده فوری از آنها به عمل نمی‌آید. در مبحث توزیع ثروت، سرمایه به ثروت‌هایی گفته می‌شود که درآمدی از آنها ایجاد گردد. طبیعی است که ثروت‌های تولیدی هم، منبع درآمد می‌باشند و صاحب سرمایه از به کار انداختن آنها تحصیل منافع می‌نماید. ولی بین ثروت‌های اقتصادی، ثروت‌هایی هم دیده می‌شوند که در راه تولید به کار نمی‌روند و مع‌هذا ایجاد درآمد می‌نمایند (مانند مستغلات). ثروت‌های مزبور در حقیقت خدماتی به مالک خود ارائه می‌دهند، به عنوان مثال، مالک خانه می‌تواند در آن شخصاً سکونت نماید و به این وسیله از عوارض طبیعی، سرما و گرما مصون و محفوظ بماند، یا خانه خود را اجاره دهد و از مال الاجاره آن استفاده نماید. در اصطلاح علم اقتصاد، خانه را سرمایه و خدماتی را که انجام می‌دهد، درآمد گویند. بین سرمایه و درآمد، طبق نظریه فیشر که در کتاب معروف «سرمایه و درآمد» خود بیان نموده، اختلافات زیر موجود است:

۱. **اختلاف ماهیتی:** سرمایه به ثروت‌های اقتصادی که شامل اشیاء مادی و جزء دارایی اشخاص می‌باشد، اطلاق می‌شود. درآمد، خدماتی است که اشیاء مزبور برای مالکین خود انجام می‌دهند. این خدمات ممکن است جنسی باشد یا نقدی، مانند خانه که اگر مالک در آن سکونت نماید، از درآمد جنسی آن و اگر خانه را اجاره بدهد، از عواید نقدی آن بهره‌مند می‌شود.

۲. **اختلاف از نظر زمان:** سرمایه یک شخص، مجموع ثروت‌هایی است که در یک لحظه از زمان دارا می‌باشد و این سرمایه را ممکن است از لحاظ جنسی مورد نظر قرار داد. مانند عین خانه و باغ و ماشین‌آلات و غیره یا از جهت نقدی یعنی قیمت آنها، در صورتی که

درآمد مجموع عواید نقدی یا جنسی شخص است، ظرف مدت معین، برای مثال، یک سال یا یک ماه و درآمد مانند سرمایه، ممکن است نقدی باشد یا جنسی.

نتیجه: از نظریات مختلفی که در قسمت تعریف و مفهوم سرمایه دیدیم باید چنین نتیجه گرفت:

۱. مفهوم سرمایه در مبحث تولید ثروت با مفهوم آن در مبحث توزیع ثروت اختلاف دارد و بهتر است اولی را سرمایه تولیدی و دومی را سرمایه انتفاعی بگوییم.

۲. سرمایه تولیدی به کلیه ثروت‌هایی اطلاق می‌شود که مستقیماً در راه تولید مواد مختلف به کار می‌روند و باید از تعمیم مفهوم سرمایه به ثروت‌های مصرفی و فلزات قیمتی و سایر وسایل پرداخت خودداری نمود (پورهامیون، ۱۳۴۸).

#### ۱-۱-۲. دیدگاه‌های مختلف در ارتباط با تحلیل عامل سرمایه

سرمایه، اصطلاحی است مبهم که بر حسب نظر مورد پذیرش، اقتصادی، حقوقی، محاسباتی و عقیدتی، مفاهیم متفاوتی را در بر می‌گیرد. در زیر، مفهوم سرمایه از سه دیدگاه مورد بررسی قرار گرفته است:

#### الف. سرمایه در دیدگاه اقتصادی

واژه سرمایه برای اقتصاددانان دو مفهوم را می‌رساند. گرچه این مفاهیم در بخشی وسیع به یک موضوع مربوط هستند، اما از دو دیدگاه مختلف مورد ملاحظه قرار می‌گیرند.

از دیدگاه تولید، سرمایه با مجموعه کالاهای مختص تولید کالاهای و خدمات دیگر مطابقت می‌کند. در این صورت، عامل سرمایه، عامل تولید است و سرمایه فنی نیز نام دارد.

از دیدگاه توزیع، سرمایه، مجموعه‌ای از منابع نامتجانس است که کاربرد آنها امکان می‌دهد تا طی دوره‌های زمانی، درآمدی به دست آید. سرمایه نامتجانس است، زیرا شامل

#### جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

کالاهای گوناگون مانند ابنیه، ماشین‌آلات، مواد اولیه، پول، اوراق بهادار، خانه‌های مسکونی و همانند اینها می‌باشد. سرمایه در این تعریف بسیار کلی، سرمایه اقتصادی نامیده می‌شود. این مفهوم، سرمایه فنی را نیز در بر می‌گیرد و وسیع‌تر از سرمایه‌ی فنی است (فرهنگ، ۱۳۷۰).

#### ب. سرمایه در دیدگاه حقوقی

دیدگاه حقوقی این امکان را می‌دهد که نه خود کالاها، بلکه حقوقی که از برخی اشخاص بر کالاها مترتب است، مورد ملاحظه قرار گیرند. حق مالکیت در میان این حقوق، حقی است که به موجب آن یک شیء، تابع فعل و اراده یک شخص می‌شود و در نتیجه بر کلیه درآمدهای آینده ناشی از آن، حق پیدا می‌کند. حق مالکیت می‌تواند میان چند شریک تقسیم شود.

سرمایه به معنای حقوقی، در هر کشور مبتنی بر نظام مربوط به حق تخصیص و حقوق مطالبات است. کشورهایی که تخصیص خصوصی وسایل تولید (سرمایه‌ی فنی) را قبول دارند، موجودیت سرمایه حقوقی را می‌شناسند و سرمایه‌دار نامیده می‌شوند. برعکس، در کشورهای دارای اقتصاد سوسیالیست که اصل تخصیص خصوصی وسایل تولید را نمی‌پذیرند، سرمایه نمی‌تواند واقعیت حقوقی را تشکیل دهد. سرمایه فنی، خود یک واحد اقتصادی است، اما تخصیص آن در اقتصاد برنامه‌ای متمرکز، عمومی می‌باشد.

#### ج. دیدگاه حسابداری: سرمایه محاسباتی

جریان عملی محاسباتی، دیدگاه حسابداری را برای تحلیل سرمایه به‌دست آورده است. در ترازنامه یک بنگاه اقتصادی، ستون دارایی‌ها شامل: مجموعه اموال غیر منقول (اراضی،

مستغلات، تجهیزات و دیگر دارایی‌های غیرمنقول)، دارایی‌های قابل تحصیل در کوتاه مدت (مطالبات از مشتریان)، دارایی‌های موجو (حساب های بانکی، صندوق و ...) می‌باشد. به همین ترتیب، ستون بدهی‌ها شامل: وجوه خالص، وجوه استقراضی بلند مدت و میان مدت و وجوه استقراضی کوتاه مدت (بستانکاران متفرقه، مساعده های بانکی و ...) است.

سرمایه یک بنگاه، به معنای وسیع با سرمایه‌های مالی یکی می‌شود و در این صورت، شامل وجوه خاص و وجوه موجود در بلند مدت و میان مدت است، بدون آنکه وجوه کوتاه مدت و بسیار متغیر را در بر گیرد.

منابع مختلف پولی بنگاه (که در ستون بدهی‌ها ثبت می‌شود) به مصارفی (که در ستون دارایی‌ها ثبت می‌شود)، می‌رسد. در میان این مصارف، سرمایه فنی ثابت (به معنای اقتصادی اصطلاح)، تحت عناوین «مجموعه اموال غیر منقول» ثبت شده‌اند و به این ترتیب پی می‌بریم که اصطلاح «دارایی ثابت» با اصطلاح اقتصادی «سرمایه فنی ثابت» یکی نیست (فلوزا، ۱۹۸۰).

### ۱-۱-۳. مفاهیم سرمایه در علم اقتصاد

در علم اقتصاد، سرمایه مفاهیم مختلفی را شامل می‌شود. شرح مختصر برخی از آنها عبارت است از:

#### سرمایه فنی<sup>۱</sup>

منظور از سرمایه فنی، کالاهای تجهیزاتی یا تولیدی است. بوهم - باورک سرمایه فنی را به این صورت تعریف می‌کند: «مجموع اموال غیر مستقیم، یا واسطه‌ای که در داخل مسیر

---

<sup>۱</sup> . Technical Capital



انحرافی تولید، بهره‌وری کار انسان را افزایش می‌دهند. یعنی خاصیت کار انسان را در تغییر محیط و مساعدتر کردن آن برای رفع احتیاجات تقویت می‌کنند». سرمایه فنی از عوامل مهم در فعالیتهای تولیدی و رشد اقتصادی است که در کلیه نظام‌های اقتصادی وجود دارد.

### سرمایه حقوقی<sup>۱</sup>

سرمایه حقوقی، عبارت است از مجموعه ارزش‌های پولی که یک سازمان اجتماعی یا حقوقی، برای صاحب خود، درآمد بدون کار به وجود می‌آورد. این درآمد از سه راه حاصل می‌شود:

۱. در حالت اول، سرمایه‌دار مقداری از مال خود را به فرد دیگری می‌دهد و در زمان مشخص، علاوه بر دریافت مبلغ قرض داده شده، مبلغی اضافی به عنوان درآمد آن سرمایه‌دار از فرد می‌گیرد.

۲. در حالت دوم، سرمایه‌دار بخشی از سرمایه خود را به تولیدکنندگان می‌دهد و با اتمام زمان تعیین شده، تولیدکننده مبلغی اضافی نیز با عنوان درآمد آن سرمایه‌دار به سرمایه‌دار می‌دهد.

۳. در حالت سوم، سرمایه‌دار سرمایه‌گذاری کرده و درآمد حاصل از سرمایه را نیز، خود دریافت می‌کند.

مفهوم سرمایه حقوقی گسترده‌تر از مفهوم فنی آن است، زیرا علاوه بر کلیه سرمایه‌های فنی، حقوق عینی، دینی و مالکیت ارضی را نیز در بر می‌گیرد.

---

<sup>۱</sup> . Legal Capital

### سرمایه حسابداری<sup>۱</sup>

مجموع ارزش‌های پولی که از راه استهلاک ثابت باقی می‌ماند، سرمایه حسابداری نام دارد. به عنوان مثال، یک واحد صنعتی دارای ساختمان، ماشین‌آلات و مواد اولیه اضافی است. اما دارایی واحد صنعتی در طول زمان، به خاطر فرسودگی فنی ناشی از بهره‌برداری ماشین‌ها و همین‌طور فرسودگی اقتصادی ناشی از پیشرفت فن آوری ثابت نمی‌ماند، پس صاحبان صنایع برای جبران کاهش ارزش دارایی بنگاه از ذخیره استهلاک استفاده می‌کنند، به این معنا که از [سود] محصولات واحد صنعتی مبلغی برابر با فرسودگی‌ها کسر می‌کنند. نحوه محاسبه فرسودگی‌های فنی بر پایه مدت عمر ماشین‌آلات است. محاسبه فرسودگی اقتصادی بسیار دشوار بوده و بیشتر جنبه تقریبی دارد. بعد از انجام عملیات بالا ممکن است وجوهی اضافه یا کسر شود، که درآمد حسابداری<sup>۲</sup> نام می‌گیرد.

### سرمایه انسانی<sup>۳</sup>

مفهوم سرمایه انسانی، عبارت است از ارزش کنونی سرمایه‌گذاری‌های گذشته در علم، دانش، مهارت‌های انسانی و نه ارزش خود آنها. مهارت و تخصص‌های موجود در افراد موجب افزایش سطح تولیدات، میزان درآمد و در نتیجه، افزایش سطح تولید ناخالص ملی می‌شود. در رشد اقتصادی جوامع، سرمایه انسانی نقش بسیار زیادی دارد و موجب بهره‌برداری مطلوب از سرمایه‌های موجود می‌شود.

تاریخ پیشرفت اقتصادی کشورهای صنعتی نشان می‌دهد که سرمایه انسانی در رشد اقتصادی کشورهای مزبور اهمیت بسیاری داشته است. برخی اقتصاددان‌های برجسته، مانند

---

<sup>۱</sup> . Accounting Capital

<sup>۲</sup> . Accounting income

<sup>۳</sup> . Human capital

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

تئودور شولتز<sup>۱</sup>، یکی از برندگان جایزه‌ی نوبل اقتصاد به همراه آرتور لوئیس سال ۱۹۷۹ و ادوارد دنیسون<sup>۲</sup> نشان دادند که آموزش به صورت مستقیم از راه ایجاد و افزایش مهارت‌ها و قابلیت‌های افراد، حجم درآمد ملی را افزایش می‌دهد و این مطلب نقطه شروع بررسی‌های وسیع در زمینه ارزش اقتصادی سرمایه‌گذاری در امر آموزش شد. مثلاً نتایج تحقیقات شولتز نشان داد که بیش از ۲۰ درصد از میزان رشد اقتصادی آمریکا، به خاطر سرمایه‌گذاری در سرمایه انسانی کارگران و پیشرفت آموزش بوده است. شولتز معتقد است که مفهوم سرمایه، علاوه بر سرمایه‌های فیزیکی و موجودی کالا، سرمایه انسانی را نیز شامل می‌شود. وی توانایی‌های اکتسابی انسان را سرمایه‌ای از پیش تولید شده و عاملی هدفدار عنوان می‌کند. در زمینه سرمایه انسانی نظرات بسیاری از اقتصاددان‌های قدیم و معاصر در دست است. به عنوان مثال، ویلیام پتی<sup>۳</sup> معتقد است ارزش انسان برابر با جمع ارزش حال عوایدی است که در آینده به دست می‌آید.

همین طور مطالعات کوزنتس<sup>۴</sup> برنده جایزه نوبل اقتصاد در سال ۱۹۷۲ نیز نشان می‌دهد که باید به هر دو سرمایه انسانی و فیزیکی توجه کرد. کوزنتس برای سرمایه انسانی در محاسبات ملی جایگاه ویژه‌ای قائل است. مینسر<sup>۵</sup> از دیگر اقتصاددان‌هایی است که سال‌ها پیش‌تر از شولتز و بکر<sup>۶</sup>، برنده جایزه نوبل اقتصاد در سال ۱۹۹۲ نظریه سرمایه انسانی را مطرح کرده است. سهم مهم وی در توسعه نظریه سرمایه انسانی این است که وی مفهوم دوره سبقت‌گیری را منشأ اصلی در توجیه پراکندگی درآمدها در میان جوانان می‌داند.

---

<sup>۱</sup> . Theodore W. Schultz  
<sup>۲</sup> . Edward Fulton Denison  
<sup>۳</sup> . William Petty  
<sup>۴</sup> . Simon Kuznets  
<sup>۵</sup> . Jacob Mincer  
<sup>۶</sup> . Gary Becker

جیمز هکمن<sup>۱</sup> یکی از برندگان جایزه نوبل اقتصاد به همراه دانیل مک فادن<sup>۲</sup> در سال ۲۰۰۰ نیز در زمینه اثرات مالیات‌ها بر عرضه نیروی کار و گردآوری سرمایه انسانی، آثار متعددی به چاپ رسانده است. مک کولاک<sup>۳</sup> نیز مهارت و هوش توده مردم را در تعریف سرمایه ملی لحاظ کرده و معتقد است که معرفت، صلاحیت و مهارت، مانند افزایش ثروت و سرمایه از عناصر تشکیل دهنده سرمایه ملی‌اند.

سرمایه انسانی مکمل دیگر سرمایه‌های فیزیکی است و موجب بهره‌برداری مطلوب از سرمایه‌های فیزیکی می‌شود. جمعیت، بهداشت، تغذیه مناسب و آموزش از جمله عواملی هستند که سرمایه انسانی را تحت تأثیر قرار می‌دهند. افزایش جمعیت متخصص و قابل، نقش مهمی در ازدیاد عرضه نیروی انسانی کارآمد دارد. بهداشت و تغذیه مناسب در میان افراد جامعه سبب بالا بردن میزان بهره‌وری می‌شود. فعالیت‌های آموزشی موجب ارتقای سطح آگاهی‌ها و مهارت‌های افراد خواهد شد. امروزه یکی از مشکلات کشورهای توسعه نیافته، وجود تعداد زیادی افراد بیکار و بی‌سواد در جامعه است که خود مانع رشد و ترقی این کشورها می‌شوند.

سرمایه فنی با توجه به مدت زمان استفاده به سرمایه ثابت و سرمایه جاری تقسیم می‌شود. از زمان آدام اسمیت<sup>۴</sup>، اقتصاددان‌ها این دو نوع سرمایه را در نظر داشتند.

## سرمایه ثابت<sup>۵</sup>

---

<sup>۱</sup> . James Heckman

<sup>۲</sup> . Daniel McFadden

<sup>۳</sup> . John Ramsay McCulloch

<sup>۴</sup> . Adam Smith

<sup>۵</sup> . Fixed Capital

مجموعه اموالی است که در فعالیتهای تولیدی استفاده می‌شود و تغییر عمده‌ای به‌جز استهلاک و از مدافداگی در ساختار آنها صورت نمی‌گیرد و می‌توان در زمان طولانی از آنها استفاده کرد، مانند ماشین‌آلات و تجهیزات.

### سرمایه جاری<sup>۱</sup>

شامل اموالی است که فقط یک بار در عملیات تولیدی از آن استفاده می‌شود، زیرا در جریان تولید به مصرف رسیده و تغییر شکل می‌دهند، مانند مواد اولیه. همچنین کلیه اموالی را دربر می‌گیرد که برای تولید دیگر کالاها از آن استفاده می‌شود. زمان، تنها عامل فرسایش سرمایه جاری است.

هنگام محاسبه هزینه تولید، تشخیص سرمایه ثابت و سرمایه جاری اهمیت ویژه‌ای دارد. مزیت این نوع تقسیم‌بندی این است که نخست برآورد هزینه‌های تولیدی مؤسسات آسان‌تر صورت می‌گیرد، دوم با توجه به پیشرفت سریع جوامع و دگرگونی‌های فنی، باید میان میزان سرمایه‌های ثابت مثل ماشین‌آلات با پیشرفت‌های صنعتی هماهنگی برقرار شود. همچنین از نظر اقتصادی نیز زمانی که می‌خواهیم هزینه‌های تولید را مشخص کنیم، باید یک جا کلیه سرمایه‌های جاری را محاسبه کنیم در حالی‌که تنها بخشی از قیمت سرمایه‌های ثابت به یک واحد کالا تعلق می‌گیرد و استهلاک سرمایه تنها برای سرمایه‌های ثابت محاسبه می‌شود (قنادان، ۱۳۸۶).

تا اینجا در ارتباط با مفهوم سرمایه و دیدگاه‌های مرتبط با آن بحث شد. در قسمت بعدی به بررسی مفهوم سرمایه‌گذاری، که در واقع از جریان سرمایه‌ها در طول زمان به وجود می‌آید، پرداخته می‌شود.

---

<sup>۱</sup> . Circulating Capital

## ۱-۲-۱. سرمایه‌گذاری

تشکیل سرمایه به وسیله پس‌انداز و مصرف آن در راه تولید به عمل می‌آید. به این معنی که بشر باید قسمتی از مواد تولید شده را فوراً مصرف ننماید و برای تولید مواد بعدی یا ساختن وسائل تولید به کار برد. در جامعه‌های اولیه که سرمایه‌های مولد ثروت خیلی مقدماتی و محدود به آلات و ادوات ساده زراعتی یا وسائل ماهیگیری بود، تشکیل سرمایه به همین صورت انجام می‌گرفت. مثلاً برای ساختن تور یا قایق ماهیگیری لازم بود که اولاً، قسمتی از مواد تولید شده از قبیل ماهی صید شده ذخیره گردد، ثانیاً، یک عده از اشخاصی که به صید ماهی اشتغال داشتند، با استفاده از مواد ذخیره شده، به ساختن تور و قایق ماهیگیری مشغول شوند. در جامعه‌های کنونی هم تشکیل سرمایه منوط به دو شرط مذکور در فوق است و باید قبلاً، میزان تولید زیادتر از مصرف باشد و قسمتی از مواد تولید شده ذخیره گردد و بعداً مواد ذخیره شده به مصرف تهیه وسائل لازم یا در راه تولید استعمال شود و تنها اختلافی که در این قسمت بین دوره حاضر و ادوار گذشته دیده می‌شود، دو نکته زیر است:

۱. پس‌انداز به صورت پول به عمل می‌آید.

۲. اشخاصی که پس‌انداز می‌کنند و آنهایی که سرمایه‌های مولد ثروت تولید می‌نمایند، غالباً یکی نیستند.

تشکیل سرمایه‌های جدید یعنی مصرف پس‌انداز را در راه ازدیاد سرمایه‌های موجود، سرمایه‌گذاری<sup>۱</sup> گویند (پورهامیون، ۱۳۴۸).

در تحلیل‌های اقتصادی مربوط به درآمد ملی، سرمایه‌گذاری به معنی ارزش آن بخش از تولید اقتصاد است که مصرف نمی‌شود. سرمایه‌گذاری یک متغیر جاری است. در حالی که

---

<sup>۱</sup> . Investment

سرمایه یک متغیر ثابت می‌باشد، به معنی موجودی کالاهای سرمایه‌ای بنگاه‌های اقتصادی است.

در حقیقت، سرمایه‌گذاری ایجاد و احداث زمینه‌های تولیدی یا تجهیزات سرمایه‌ای است. در اقتصاد، اصطلاح سرمایه‌گذاری، فراگردی است که در آن کالاهای سرمایه‌ای برای تولید کالاها و یا خدمات دیگر به کار می‌رود. به عبارت دیگر، سرمایه‌گذاری به معنی تبدیل شکل مالکیت، توأم با انتظار سود بیشتر است. خرید زمین، ماشین‌آلات، سهام شرکت‌ها و تأسیس کارخانه‌ها از مصادیقی است که سرمایه‌گذاری را تبیین می‌کند. با قبول این فرض، سرمایه، ذخیره کالاهایی است که توسط آنها قابلیت تولید نیروی انسانی افزایش پیدا می‌کند. فرض اساسی در سرمایه‌گذاری این است که سرمایه عیناً باقی‌مانده و منافعی از آن عاید می‌شود، در حقیقت سرمایه‌گذاری شکل خود فزاینده<sup>۱</sup>، به خود می‌گیرد. به نظر کینز<sup>۲</sup> افزایش سرمایه‌گذاری در شرایطی است که تأثیر نهایی سرمایه، بیشتر از نرخ بهره‌ای باشد که کارفرمایان باید بپردازند. در حالت برابری تأثیر نهایی سرمایه و نرخ بهره، سرمایه‌گذاری متوقف می‌شود. جیمز توبین<sup>۳</sup> در مقاله خود با نام «ترجیح نقدینگی به مثابه رفتاری به سوی خطر»، مطرح کرد که سرمایه‌گذاران از میان متوسط بازده و پراکندگی بازده سرمایه‌گذاری یکی را انتخاب می‌کنند. بازده دارایی‌های مالی وابسته به نرخ بهره و کاهش یا افزایش ارزش دارایی است؛ بازده دارایی‌ها به کمک متوسط بازده که با نرخ بهره اندازه‌گیری می‌شود و تغییر این بازده که با کاهش و افزایش ارزش دارایی اندازه‌گیری می‌گردد، قابل برآورد است. به این ترتیب، انتخاب سرمایه‌گذاری عبارت است از ترکیب پول، اوراق قرضه و سهام که با توجه به ترجیحات سرمایه‌گذار نسبت به متوسط بالا و پراکندگی کم، در مقابل

<sup>۱</sup> . Cumulative / Accumulative

<sup>۲</sup> . John Maynard Keynes

<sup>۳</sup> . James Tobin

متوسط پایین و پراکندگی زیاد صورت می‌گیرد. (البته پول دارای متوسط بازده صفر و پراکندگی صفر است).

تریگو هاوالمو<sup>۱</sup> برنده جایزه نوبل اقتصاد سال ۱۹۸۹ نیز به تقویت نظریه سرمایه‌گذاری کمک بسیار کرده است. ویلیام شارپ<sup>۲</sup> یکی از برندگان جایزه نوبل اقتصاد سال ۱۹۹۰ با چاپ کتابی به نام «قیمت دارایی‌های سرمایه‌ای: نظریه تعادل بازار در شرایط مخاطره» در سال ۱۹۶۴، راه را برای مدل‌هایی که در اصطلاح مدل قیمت‌گذاری دارایی‌های سرمایه‌ای مشهور شده‌اند، باز کرد. پایه اصلی مدل قیمت‌گذاری دارایی‌های سرمایه‌ای این است که یک سرمایه‌گذار به خاطر فعالیت‌های وام‌دهی، وام‌گیری و انتخاب یک مجموعه دارایی با خطر ریسک مالی مواجه است. همچنین مدل قیمت‌گذاری دارایی‌های سرمایه‌ای، مبنای اصلی نظریه جدید قیمت در بازارهای مالی است.

ایجاد زمینه‌های بنیادی رشد سرمایه از موارد عینی سرمایه‌گذاری است. مهم‌ترین این زمینه‌ها تأمین دانش، بهداشت و امنیت است. بدون وجود شرایط لازم برای رشد اقتصادی نمی‌توان موجبات سرمایه‌گذاری را فراهم کرد. به نیروی انسانی و شکل آن هنگام سرمایه‌گذاری باید توجه کرد. رشد محصولات ملی نه تنها وابسته به افزایش کمی، بلکه بیشتر متأثر از رشد کیفی است. این نکته‌ای است که نظام‌های اقتصادی قرن بیستم به اهمیت آن پی برده‌اند، به همین خاطر حجم سرمایه‌گذاری آموزشی و تحقیقاتی در کشورهای پیشرفته افزایش بیشتر و پیچیده‌تری یافته است (قنادان، ۱۳۸۶).

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

---

<sup>۱</sup> . Trygve Haavelmo

<sup>۲</sup> . William Sharpe



سرمایه‌گذاری، یک متغیر جاری و سرمایه، یک متغیر ثابت است. تغییرات حجم سرمایه‌گذاری از دلایل مهم تغییرات تولید و درآمد ملی است، زیرا ازدیاد سرمایه‌گذاری در جامعه، تولید کالاهای سرمایه‌ای و توزیع بیشتر درآمد را به دنبال دارد. عوامل متعددی بر روی سرمایه‌گذاری تأثیر می‌گذارند، که چند مورد آنها به این شرح است:

۱. امنیت اقتصاد: وجود امنیت در هر جامعه اولین شرط برای سرمایه‌گذاری است. میزان و کیفیت امنیت بر حجم سرمایه‌گذاری تأثیر فراوان دارد.

۲. نرخ بهره: نرخ بهره بالا موجب می‌شود که سرمایه‌گذاری برای واحدهای تولیدی گران‌تر تمام شود، بنابراین پایین آمدن نرخ بهره از ریشه‌های اصلی ایجاد انگیزه برای سرمایه‌گذاری است.

۳. تقاضای مصرف‌کنندگان: سرمایه‌گذاری، ظرفیت تولید را بالا می‌برد. ضرورت سرمایه‌گذاران زمانی است که تقاضا برای کالاهای تولیدی بالا رود. با افزایش تقاضا، حجم سرمایه‌گذاری‌ها نیز افزایش می‌یابد.

۴. انتظارات: چون هدف سرمایه‌گذاری، تولید کالاهای بیشتر در آینده است، پس سرمایه‌گذاری بستگی به انتظار سودآوری و شرایط آینده بازار دارد.

۵. بازدهی تولید: هرچه بازدهی تولید بیشتر باشد، تمایل به سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های اقتصادی، افزایش پیدا می‌کند (قنادان، ۱۳۸۶).

## ۲-۱. انواع و اشکال سرمایه‌گذاری

### ۲-۱-۱. انواع سرمایه‌گذاری

سرمایه‌گذاری یا خالص است یا ناخالص. مفهوم ناخالص در اینجا، یعنی هنوز کاهشی برای مصرف یا استهلاک سرمایه در نظر گرفته نشده است. سرمایه‌گذاری دو نوع است: سرمایه‌گذاری ناخالص<sup>۱</sup>: سرمایه‌گذاری ناخالص مجموعه کلیه هزینه‌های سرمایه‌ای است، اعم از این که این هزینه برای نگهداری، تعمیر و یا تعویض سرمایه باشد و یا موجب افزایش ثروت جامعه شود.

سرمایه‌گذاری ناخالص، معیار مناسبی برای سنجش افزایش سرمایه نیست، زیرا متضمن کاهش لازم برای استهلاک سرمایه نمی‌باشد، بنابراین بیش از اندازه بزرگ و ناخالص نشان داده می‌شود.

سرمایه‌گذاری خالص<sup>۲</sup> با کم کردن میزان استهلاک سرمایه از سرمایه‌گذاری‌های جدید، سرمایه‌گذاری خالص به دست می‌آید. سرمایه‌گذاری خالص، رقمی است که در آن استهلاک در نظر گرفته نشده است، به عبارت دیگر می‌توان گفت:

$$\text{استهلاک} - \text{سرمایه‌گذاری ناخالص} = \text{سرمایه‌گذاری خالص}$$

سرمایه‌گذاری خالص در واقع مقدار اضافه شده به موجودی سرمایه است و بخشی از سرمایه‌گذاری ناخالص است که صرف انباشتن ثروت ملی می‌شود. حجم سرمایه‌گذاری خالص با توجه به تغییراتی که در مصرف افراد صورت می‌گیرد، تغییر می‌کند. اهمیت این تفکیک از آن نظر است که کسب ثروت برای اجتماع، تنها از راه خرید کالاهای سرمایه‌ای صورت نمی‌گیرد، چرا که در صورت عدم تلاش جامعه برای جبران سرمایه استفاده نشده، سرمایه‌گذاری خالص منفی و در نتیجه جامعه به سوی فقر بیشتر سوق پیدا می‌کند.

---

<sup>۱</sup> . Gross Investment

<sup>۲</sup> . Net Investment

جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

در یک دوره مشخص، تساوی سرمایه‌گذاری ناخالص و میزان سرمایه مصرف شده موجب می‌شود تا سرمایه‌گذاری خالص آن دوره برابر صفر شود. اما ازدیاد سرمایه‌گذاری ناخالص از سرمایه مصرف شده در آن دوره، موجب می‌شود تا با افزایش میزان سرمایه، آن دوره سرمایه‌گذاری خالص هم مثبت شود. در حالت سوم، اگر سرمایه‌گذاری ناخالص کمتر از سرمایه مصرف شده در آن زمان باشد، موجودی سرمایه کاهش یافته و سرمایه‌گذاری خالص منفی می‌شود (قنادان، ۱۳۸۶).

### ۱-۲-۲. اشکال سرمایه‌گذاری

سرمایه‌گذاری به دو شکل صورت می‌گیرد:

**سرمایه‌گذاری‌های خصوصی:** در فعالیتهای اقتصادی سرمایه‌گذاری‌های خصوصی مستقیم، قابلیت تولید داشته و توسط واحدهای انفرادی یا شرکت‌ها انجام می‌شود.

**سرمایه‌گذاری‌های عمومی:** سرمایه‌گذاری عمومی برای عموم مردم است، مثل بیمارستان‌ها، مدارس که به طور غیر مستقیم قابلیت تولید دارند.

شکل سرمایه‌گذاری در خانواده اغلب به صورت خرید زمین، مسکن، مزرعه و مانند اینهاست. انگیزه افراد برای سرمایه‌گذاری وابسته به میزان سود حاصل از آن است و معمولاً قسمت اعظم سرمایه‌گذاری‌ها را مؤسسات تولیدی به خود اختصاص می‌دهند. سرمایه‌گذاری مؤسسات تولیدی شامل سرمایه ثابت و افزایش ذخایر موجود است (قنادان، ۱۳۸۶).

از نگاه دیگر می‌توان اشکال سرمایه‌گذاری را بر اساس بخش سرمایه‌گذار به سه دسته تقسیم نمود: سرمایه‌گذاری توسط دولت، سرمایه‌گذاری توسط نهادهای عمومی و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی.

### ۱-۲-۱. سرمایه‌گذاری دولت

دولت می‌تواند از طریق بسیج پس‌اندازهای داخلی در سرمایه‌گذاری‌های مولد مانند مؤسسات اقتصادی دولتی، به جریان تمرکز سرمایه<sup>۱</sup> کمک کند. بنگاه‌های عمومی می‌توانند منابع مالی مورد نیاز خود را از طریق فروش اوراق قرضه یا مستقیماً از طریق درآمدهای دیگر تأمین کنند. دولت می‌تواند وجوه لازم برای سرمایه‌گذاری را با کمک وام‌گیری از کشورهای دیگر و مشارکت با دولت‌ها و شرکت‌های خارجی به دست آورد.

عموماً در کشورهای در حال توسعه، بنگاه‌های اقتصادی دولتی می‌توانند به مثابه جانشینی برای بنگاه‌های خصوصی عمل کنند. ایجاد بنگاه‌های دولتی به تمرکز و سازمان یافتن بازارهای پولی و مالی کمک می‌کند تا بتوان به نحو مطلوب‌تری وجوه سرمایه را در جهت فعالیت‌های مولد اقتصادی به جریان انداخت (قره باغیان، ۱۳۷۱).

در ادبیات اقتصادی، گسترش سرمایه‌گذاری‌های دولتی احتمالاً باعث کاهش فرصت‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی می‌شود. به عبارت دیگر، سرمایه‌گذاری‌های بخش دولتی جانشین سرمایه‌گذاری بخش خصوصی می‌گردد.

از طرف دیگر، از آن جا که سرمایه‌گذاری دولت در کشورهای در حال توسعه یک ابزار سیاستی است، در میان سیاست‌مداران و برنامه‌ریزان اقتصادی کشورهای در حال توسعه، این اعتقاد وجود دارد که سرمایه‌گذاری دولت، محرک مؤثری برای افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی است، در نتیجه، ابزار قدرت‌مندی برای سیاست‌های مربوط به رشد اقتصادی و ثبات محسوب می‌شود. هرچند درستی این ادعا هنوز در عمل و با توجه به مطالعات تجربی، به طور یقین ثابت نشده است، اما به دلایل مختلف می‌توان انتظار داشت

---

<sup>۱</sup> . تمرکز سرمایه به معنای تشکیل سرمایه بوده و شامل سرمایه‌های انسانی و سرمایه‌های مادی می‌شود.

#### جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

که سرمایه‌گذاری بخش دولتی موجب افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی شود، یا به عبارت دیگر، مکمل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی باشد (کیانی و خدامردی، ۱۳۸۱). در این ارتباط، نکته قابل توجه این است که تصمیم به سرمایه‌گذاری در مورد دولت‌ها از انگیزه‌هایی که بنگاه‌های خصوصی برای سرمایه‌گذاری دارند، تبعیت نمی‌کند. سرمایه‌گذاری‌های دولتی با هدف خدمات و مصالح عمومی به اجرا در می‌آیند و در نتیجه، سودآوری، معیار کافی برای راهنمایی سرمایه‌گذاری‌ها در این بخش را تشکیل نمی‌دهد.

#### ۱-۲-۲. سرمایه‌گذاری نهادهای عمومی

بخش عمومی در اقتصاد، مجموعه نهادهایی در جامعه است که ارائه دهنده کالاها و خدمات عمومی در جامعه می‌باشند<sup>۱</sup>. در واقع منافع فعالیت این نهادها به گونه‌ای نیست که در انحصار افرادی خاص درآید، بلکه همه افراد به صورت هم‌زمان از آن بهره‌مند می‌شوند. در اینجا دولت جدا از بخش عمومی مورد بررسی قرار گرفته است و از مجموع نهادهای عمومی روی فعالیت شهرداری‌ها در اقتصاد تمرکز شده است. از جمله دلایلی که برای توجیه دخالت بخش عمومی (شهرداری‌ها) و دولت در اقتصاد آمده است، می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

#### ۱. استثناء ناپذیری و تفکیک ناپذیری کالاهای عمومی

در تحلیل اقتصادی وظایف شهرداری‌ها، تفکیک و تمییز کالاهای عمومی و خصوصی اهمیت زیادی دارد. کالای خصوصی به کالاهای کمیایی اطلاق می‌شود که مصرف آنها توسط یک نفر مانع از مصرف آنها توسط دیگران شود. در مقابل کالای عمومی، کالایی است که مصرف آن توسط یک فرد مانع از مصرف همان کالا توسط دیگری نمی‌شود. پارک‌های

عمومی و برنامه‌های تلویزیون از جمله کالاهای عمومی محسوب می‌شوند. رقابت‌ناپذیری و استثناء‌ناپذیری دو ویژگی مهم کالاهای عمومی می‌باشد.

رقابت‌ناپذیری: استفاده یک فرد از یک کالای عمومی مانع از استفاده فرد دیگر از آن کالا نمی‌شود و افراد در استفاده از این کالاها رقیب هم حساب نمی‌شوند.

استثناء‌ناپذیری: فروشنده کالای خصوصی توان استثناء کردن یک مصرف‌کننده نسبت به دیگران در استفاده از کالا را دارد، در حالی که در کالای عمومی امکان استثناء کردن افراد وجود ندارد و یا حداقل خیلی سخت است.

وجود چنین خصوصیتی برای کالاهای عمومی سبب می‌شود تا برخی از افراد بدون سهم شدن در تأمین هزینه تولید این کالاها، از منافع آن بهره‌مند شوند. بدیهی است که بخش خصوصی به تولید چنین کالاهایی تمایل نخواهد داشت. از طرف دیگر، تولید چنین کالاهایی ضروری می‌باشد، لذا دخالت دولت و بخش عمومی برای تولید این کالاها اجتناب‌ناپذیر است.

## ۲. وجود آثار خارجی یا اکسترنالیتی<sup>۱</sup>

این حالت به وضعیتی اطلاق می‌شود که عملیات شخصی یا بنگاهی سبب وارد آمدن ضرر و یا ایجاد نفع برای شخص یا بنگاه دیگری می‌شود، بدون آنکه شخص یا بنگاه اخیر برای ضرر مورد بحث چیزی را به عنوان جبران ضرر دریافت و یا در قبال نفع حاصله چیزی را پرداخت نماید.

## ۳. نارسایی بازار

---

<sup>۱</sup> . Externality

#### جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

نارسایی بازار به مجموعه شرایطی اطلاق می‌شود که بازار نمی‌تواند منابع را به طور بهینه بین بخش‌های مختلف تخصیص دهد. در اقتصاد شهری نارسایی بازار به نارسایی بازار کالاهایی مانند زمین شهری اطلاق می‌شود. در بازار زمین، رشد کل شهر منافی را به شکل رانت نصیب صاحبان زمین می‌کند که به معنی وجود شکاف بین عملکرد بازار و نقطه بهینه اجتماعی است. وجود رانت زمین نشانه دیگری از توزیع نابرابر منافع ناشی از رشد شهری است.

#### ۴. تأمین عدالت اجتماعی

حتی در صورت عدم وجود نارسایی بازار، برای تأمین عدالت اجتماعی، دخالت دولت ضروری می‌باشد.

لذا در مجموع می‌توان گفت که ضرورت تولید کالاهای عمومی و عدم تمایل بخش خصوصی نسبت به تولید آن، کنترل آثار و یا عوارض خارجی تولید برخی کالاها، رفع نارسایی بازار، تسهیل رشد اقتصاد شهر و تأمین عدالت اجتماعی، دخالت دولت و بخش عمومی را در اقتصاد اجتناب‌ناپذیر می‌سازد. ولی بایستی در نظر داشت که هدف اصلی دخالت دولت و بخش عمومی افزایش کارایی نظام اقتصادی-اجتماعی جامعه می‌باشد.

پس به این ترتیب فعالیت نهادهای عمومی از جمله سرمایه‌گذاری آنها در اقتصاد توجیه‌پذیر است و به این منظور منابع درآمدی این نهادهای عمومی می‌تواند توسط خود این نهادها یا از طرف دولت و یا به واسطه مشارکت بخش خصوصی تأمین شود.

در هر حال هدف نهایی از سرمایه‌گذاری این بخش از جامعه، هدفی اجتماعی بوده و باعث ارتقاء شاخص‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی در جامعه می‌گردد.

در خصوص سرمایه‌گذاری شهرداری‌ها که از جمله نهادهای عمومی به حساب می‌آیند، در قسمت سرمایه‌گذاری شهری در همین فصل بیشتر توضیح داده خواهد شد.

### ۱-۲-۳. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی

تشکیل سرمایه خصوصی در رشد اقتصادی، اهمیت بسزایی دارد و نیز این متغیر تأثیر بسیار زیادی در شاخص‌های مهم اقتصادی و اجتماعی، از قبیل متوسط درآمد سرانه و توزیع درآمدها، دارا می‌باشد.

در سطح خرد، درآمد واقعی، نرخ رجحان زمانی و هزینه اجاره سرمایه که خود از هزینه فرصت از دست رفته ناشی از تأخیر در مصرف حال و انتظارات درآمدهای احتمالی سرمایه‌گذاری نشأت می‌گیرند، بر سرمایه‌گذاری خصوصی تأثیر می‌گذارند. در سطح کلان، سیاست‌های مالی و پولی دولت، از طریق تأثیر بر این متغیرها سطح سرمایه‌گذاری خصوصی را متأثر می‌سازند. در ایران، علاوه بر سیاست‌های اقتصادی، حجم مخارج سرمایه‌گذاری دولت، که بخش چشمگیری از کل تشکیل سرمایه را در کشور به خود اختصاص می‌دهد، می‌تواند به طور مستقیم، از طریق تحدید منابع سرمایه‌گذاری قابل دسترس از یک سو و ایجاد تقاضا و حرفه‌های اقتصادی برای تولید کالاها و خدمات خصوصی از سوی دیگر و به طور غیرمستقیم، از طریق افزایش درآمدها، بر تشکیل سرمایه خصوصی تأثیر بگذارد (عسلی، ۱۳۷۵).

باید توجه کنیم که معمولاً سرمایه‌گذار خصوصی با هدف کسب سود، اقدام به سرمایه‌گذاری می‌کند و هدف نهایی او هدف اقتصادی، یعنی سودآوری است و این امر به این معناست که اگر سرمایه‌گذاری‌های دیگر (از نوع دولتی و نهادهای عمومی) بدون کمک سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی انجام گیرد - سرمایه‌گذاری‌هایی که با اهداف اجتماعی و



## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

عام‌المنفعه صورت می‌گیرد - حداکثر بازدهی را به دنبال نخواهد داشت و مخارجی را که برای این طرح‌ها صورت گرفته است را باید تلف شده تلقی کرد، برای مثال، سدسازی، راه‌سازی، بنادر و غیره در صورتی کاملاً مفید واقع می‌شوند که کشاورزی و صنایع توسعه یابد و از آب و برق و راه و بندر، حداکثر استفاده به عمل آید. دولت‌ها باید همیشه برای طرح‌هایی اولویت قائل شوند و آنها را اجرا نمایند که یا از طرح‌های مهم اقتصادی باشند - که مسلماً از وظایف اصلی آنهاست- و یا اینکه سرمایه‌های خصوصی قادر به اجرای آنها نباشند و از اجرای طرح‌هایی که برای سرمایه‌گذاری خصوصی مناسب است و بعداً ممکن است با طرح‌های خصوصی رقابت نماید، مطلقاً خودداری کنند (خسرویور، ۱۳۴۲).

در کل برای آنکه کارآفرینان، تصمیمات سرمایه‌گذاری بگیرند، دو شرط کلی به شرح

زیر ضرورت دارد:

- لازم است موقعیت‌های سرمایه‌گذاری سودآور پدید آیند؛

- ضرورت دارد کارآفرینان برای بهره‌برداری از امکانات سرمایه‌گذاری جدید شایستگی داشته باشند.

کارآفرین، هنگامی که موقعیت سرمایه‌گذاری را بررسی می‌کند، خود را در برابر داده‌های

زیر می‌یابد:

- یک خرج سرمایه‌گذاری، به فرض  $I$ ، که باید با فوریت به عهده بگیرد (مانند خرید ماشین

با  $n$  سال طول عمر)؛

- دریافت‌های آینده ناشی از فروش محصولات حاصله به کمک سرمایه‌گذاری. این دریافت‌ها

اندک‌اندک طی موجودیت ماشین وصول می‌شود. لازم است هزینه‌های بهره‌برداری ماشین

از این دریافت‌ها برای دستیابی به دریافتی خالص  $R$ ، کسر شود.

تصمیم سرمایه‌گذاری در پایان، از نتیجه مقایسه میان دریافت‌ها و بازده مورد انتظار، از یک سو و خرج سرمایه‌گذاری با هزینه سرمایه‌گذاری، از دیگر سو، گرفته می‌شود. دو روش عمده برای گزینش سرمایه‌گذاری‌ها می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد: یکی مهلت استرداد سرمایه‌گذاری و دیگری، ارزیابی بازده سرمایه‌گذاری.

الف. مهلت استرداد سرمایه‌گذاری: این روش، که ساده‌ترین روش ممکن می‌باشد، عبارت است از محاسبه شمار سال‌های لازم برای استرداد وجوه اولیه از محل دریافت‌ها. این روش سه حد زیر را عرضه می‌دارد:

- دریافت‌هایی که پس از پایان مهلت استرداد به‌دست آمده، به حساب نیامده است.
  - به هنگام گزینش از میان چند سرمایه‌گذاری که با مهلت یکسان استرداد مشخص شده‌اند، تعدیل یکسان دریافت‌ها مورد توافق قرار گرفته است، حال آنکه این دریافت‌ها می‌توانند در زمان‌های متفاوت و با سرعتی کم و بیش مختلف مسترد شوند.
  - هزینه سرمایه پولی که در خرید کالای سرمایه‌گذاری انجام شده، به حساب نیامده است.
- ب. ارزیابی بازده سرمایه‌گذاری: این روش مستلزم آن است که هزینه سرمایه پولی که هزینه سرمایه‌گذاری را امکان‌پذیر می‌سازد، پیشاپیش معین شده باشد.
۱. خرج سرمایه‌گذاری یا هزینه سرمایه‌گذاری: این هزینه می‌تواند به دو طریق تأمین شود:
    - اگر کارآفرین وجوه ضروری برای پرداخت بهای ماشین را دارا نباشد، باید برای دوره معلومی که وجوه استقراضی را در پایان آن واریز خواهد کرد، وام بگیرد. افزون بر این، طی مدت وام، وی ناگزیر به پرداخت بهره به وام‌دهنده خواهد شد. میزان بهره نوعی جایزه است که به وام‌دهندگان احتمالی پیشنهاد خواهد کرد تا آنها را به انصراف از استفاده موجودی سرمایه‌های خودشان در زمان حال وادار کند. در واقع، انسان‌های اقتصادی تقریباً همگی این آمادگی روانی را نشان می‌دهند که به کالاهای فوری بیشتر رجحان دهند تا به کالاهای

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

آینده. بدین‌سان، اشخاص اقتصادی به آینده کمتر ارزش می‌دهند؛ بهره، پاداش دریافتی برای جبران زیان و خسارت این رجحان زمان حال است. میزان بهره هزینه استقراض سرمایه، هزینه سرمایه‌گذاری را نشان می‌دهد.

- اگر کارآفرین، اندوخته‌های مالی برای خرید ماشین در اختیار داشته باشد، تأمین مالی از منابع خود سرمایه‌گذار صورت می‌گیرد. در مورد اخیر، هزینه عمل سرمایه‌گذاری برابر درآمدی است که در صورت استفاده مبالغ موجود در خارج از بنگاه (مثلاً خرید اوراق قرضه) ممکن بود به‌دست آید.

۲. بازده سرمایه‌گذاری: دو روش اصلی به شرح زیر ارزش‌گذاری بازده آینده سرمایه‌گذاری و مقایسه آن را با خرج سرمایه‌گذاری امکان‌پذیر می‌کنند:

(الف) ارزش فعلی منفعت (محاسبه بازده بر حسب قدر مطلق).

کارآفرین پیش از تصمیم‌گیری درباره سرمایه‌گذاری باید بکوشد بازده آن را پیش‌بینی کند. این عمل پیش‌بینی با توجه به گرایش نزولی ارزش آینده انجام می‌گیرد. دریافت‌های آینده از سرمایه‌گذاری باید با علم به این موضوع ارزش‌گذاری شود که یک ریال موجود در حال حاضر، ارزشی متفاوت با یک ریال موجود پس از یک سال دارد. اکنون چگونه می‌توانیم ارزش امروزی مبلغی را که در آینده دریافت خواهد شد، معین کنیم. به فرض اینکه اندازه بهره معلوم باشد، لازم است مبلغ آینده را بر حسب این میزان بهره و طی شمار دوره‌های معلوم تنزیل کنیم. به طور مثال، می‌دانیم که ۱۰۰ ریال که امروز سرمایه‌گذاری می‌شود، با بهره ۱۰٪ در سال، در رأس یک سال، ۱۱۰ ریال و در رأس دو سال، ۱۲۱ ریال باز می‌آورد و الی آخر<sup>۱</sup>.

<sup>۱</sup> در این مثال فرض شده است که بهره‌های سالانه با هم ترکیب شوند.

فرمول عمومی که ارزش آینده یک مبلغ موجود در حال حاضر را به دست می‌دهد، به قرار زیر است:

$$(1+i)^n \times (\text{مبلغ موجود در حال حاضر}) = \text{ارزش آینده}$$

که در اینجا  $i$  اندازه بهره ثابت طی کلیه دوره‌ها و  $n$  شمار دوره‌هاست.

از رابطه بالا می‌توان عبارت ریاضی ارزش کنونی یک مبلغ آینده را نتیجه گرفت:

$$\text{ارزش فعلی} = \frac{\text{مبلغ آینده}}{(1+i)^n}$$

ارزش فعلی هر دریافتی در آینده را می‌توان بدین‌سان محاسبه نمود. ارزش کل فعلی مجموعه دریافت‌های آینده، جمع جبری ارزش‌های فعلی همه دریافت‌هاست.

فرض کنیم خرج کنونی سرمایه‌گذاری ( $I$ ) باید با مجموعه دریافت‌های آینده به مقدار  $R_1$  برای سال نخست،  $R_2$  برای سال دوم و  $R_n$  برای سال  $n$  ام مقایسه شود. اگر فرض کنیم  $i_1, i_2, \dots, i_n$  اندازه بهره باشد، یک ریال امروز در برابر  $(1+i_1)$  ریال در یک سال و  $(1+i_2)$  ریال در دو سال و  $(1+i_1)(1+i_2) \dots (1+i_n)$  ریال در  $n$  سال ام مبادله می‌شود.

در نتیجه یک ریال در  $n$  سال معادل است با:

$$\frac{1}{(1+i_1)(1+i_2)\dots(1+i_n)}$$

ریال امروز

تحت این شرایط سلسله درآمدهای  $R_1, R_2, \dots, R_n$  معادل با  $V$  ارزش فعلی حاصل جمع زیر را پیدا می‌کند

$$V = \frac{R_1}{1+i_1} + \frac{R_2}{(1+i_1)(1+i_2)} + \dots + \frac{R_n}{(1+i_1)(1+i_2)\dots(1+i_n)}$$

بدین سان،  $V$  نتیجه تبدیل جمع درآمدها ( $R_1, R_2, \dots, R_n$ ) به ارزش حال است، هنگامی که اندازه بهره به میزان  $i_1, i_2, \dots, i_n$  در بازار مالی اعمال شود.

محاسبه ارزش فعلی امکان می‌دهد تا درباره فرصت سرمایه‌گذاری تصمیم گرفته شود. اگر ارزش فعلی درآمدها دست کم برابر با هزینه سرمایه‌گذاری باشد، تصمیم به سرمایه‌گذاری اتخاذ می‌شود.

- اگر ارزش فعلی درآمدها بیشتر از هزینه سرمایه‌گذاری باشد ( $V > I$ )، سرمایه‌گذاری سودمند به نظر می‌آید، زیرا ارزش فعلی دریافت‌ها از هزینه اولیه تجاوز می‌کند.

- اگر ارزش فعلی درآمدها کمتر از هزینه سرمایه‌گذاری باشد ( $V < I$ )، درباره سرمایه‌گذاری نباید تصمیمی اتخاذ شود. مبالغ موجود به جای آنکه در خارج از بنگاه به کار انداخته شوند برای خرید تجهیزات بهتر مورد استفاده قرار خواهند گرفت.

به عبارت دیگر، با آگاهی بر ارزش کنونی درآمدهای مورد انتظار یک طرح سرمایه‌گذاری، تصمیم به سرمایه‌گذاری به شرطی موجه است که منفعت فعلی (ارزش تنزیل شده درآمدهای سرمایه‌گذاری منهای هزینه سرمایه‌گذاری) مثبت باشد.

(۲) ضریب بازده داخلی (محاسبه بازده بر حسب درصد)

در روش دوم، به جای محاسبه ارزش کنونی منافع مورد انتظار بر حسب قدر مطلق، این پرسش مطرح می‌شود که سرمایه‌گذاری احتمالی بر حسب درصد هزینه اولیه آن چقدر باز می‌آورد.

فرمول عمومی برای محاسبه ضریب بازده داخلی، همان فرمول تبدیل به حال و مورد استفاده در حالت پیشین است، اما به جای دنبال کردن ارزش کنونی به کمک اندازه بهره خارجی ( $i$ ) ضریب بازده داخلی ( $r$ ) جست و جو می‌شود که این ضریب ارزش حال را با

هزینه اولیه برابر می‌سازد. در اینجا ما دیگر به دنبال آن نیستیم که  $V$  را محاسبه کنیم، بلکه چون  $V$  مساوی است با  $I$ ، ضریب  $I$  مطلوب است برای اینکه:

$$V = I = \frac{R_1}{1+i_1} + \frac{R_2}{(1+i_1)(1+i_2)} + \dots + \frac{R_n}{(1+i_1)(1+i_2)\dots(1+i_n)}$$

چون  $V$  و  $I$  و سلسله دریافت‌های  $R_1, R_2, \dots, R_n$  معلوم می‌باشند، ضریب بازده داخلی را می‌توان معین کرد. این ضریب، همچون نسبت تبدیل به حال به دست می‌آید که دریافتی خالص فعلی یک واحد اضافی سرمایه را با هزینه کنونی این واحد اضافی برابر می‌کند ( $V=I$ ). به دیگر سخن، ضریب بازده داخلی با آن ارزش نسبت تبدیل به حال مطابقت می‌کند که به‌ازای آن، عمل سرمایه‌گذاری بدون سود و زیان به اتمام می‌رسد.

تعیین ضریب بازده داخلی، مقایسه با اندازه بهره را ممکن می‌سازد. اگر ضریب بازده ( $i$ ) دست کم برابر با اندازه بهره ( $i$ ) باشد، سرمایه‌گذاری مورد اقدام واقع می‌شود.

$$r \geq i$$

بنابراین، شرط نهایی برای سرمایه‌گذاری، تساوی کارایی نهایی سرمایه با اندازه بهره است. کارآفرین، بر پایه این قاعده باید همه طرح‌های سرمایه‌گذاری را که پس از پرداخت وجوه بهره سود آور باقی می‌مانند، مورد نظر قرار دهد (فلوزا، ۱۹۸۰).

بدون شک دستیابی به رشد بلند مدت و مداوم اقتصادی در هر کشور، با تجهیز و تخصیص بهینه منابع سرمایه‌گذاری در اقتصاد ملی آن کشور امکان‌پذیر است و برای رسیدن به این هدف، بازارهای مالی گسترده و عمیق به ویژه بازار سرمایه کارآمد، ضروری است. با توجه به اینکه یکی از راه‌های توسعه بازار سرمایه، استفاده از توان سرمایه‌گذاری خارجی در سبد مالی است که در صورت برنامه‌ریزی و عملکرد صحیح می‌توان به رشد و

توسعه اقتصاد نیز نایل گشت، در این قسمت تلاش می‌شود به بررسی بیشتر مفهوم سرمایه‌گذاری خارجی پرداخته گردد.

### ۳-۱. سرمایه‌گذاری خارجی

#### ۱-۳-۱. سرمایه‌گذاری خارجی و انواع آن

سرمایه‌گذاری در هر کشوری پس از مالکیت خصوصی دارای بیشترین اهمیت است. سرمایه‌گذاری از یک سو اشتغال‌زاست و از سوی دیگر، موجب افزایش تولید و عرضه کالاها می‌شود و بدین وسیله از هدر رفتن منابع و همچنین افزایش قیمت‌ها جلوگیری می‌کند. این مسأله، ضمن کاستن از ضرورت افزایش مداوم یارانه‌ها، امکان صادرات بیشتر و بهبود تراز پرداخت‌ها را فراهم می‌نماید.

سرمایه‌گذاری خارجی علاوه بر فواید ذکر شده، از یک امتیاز بزرگ نیز برخوردار است. سرمایه خارجی به منزله یک تزریق بیرونی به اقتصاد داخلی است و از این بابت به علت وجود عامل تکاثری در اقتصاد، چندین بار بیشتر از اصل سرمایه وارداتی می‌تواند اثر مثبت بر متغیرهای ذکر شده بگذارد. مزایای زیر را می‌توان برای سرمایه‌گذاری خارجی بیان کرد (امامی، ۱۳۸۶).

۱. امکان انتقال تکنولوژی پیشرفته،
۲. اشتغال‌زایی کارا،
۳. بین‌المللی شدن اقتصاد کشور،
۴. افزایش صادرات و منابع مالی،
۵. جذب واردات با هزینه‌های کمتر،

۶. معرفی روش‌های مدیریت و تولید نوین،

۷. مشارکت در ابداع و خلاقیت در فرآیند تولید،

۸. افزایش کیفیت کالاهای تولیدی،

۹. توسعه متوازن سیاسی - اقتصادی و ...

به عبارتی، سرمایه‌گذاری خارجی از مهم‌ترین پدیده‌های اقتصادی سده حاضر است. پس از دهه ۱۹۸۰ این پدیده جهانی از رشد بسیار بالایی برخوردار بوده و به گونه‌ای که نرخ رشد آن از نرخ رشد دیگر شاخص‌های اقتصادی مانند صادرات، تجارت و تولید ناخالص ملی بیشتر بوده است. بر پایه گزارش‌های سالانه سازمان ملل متحد، مقدار سرمایه‌گذاری‌های مستقیم خارجی از سال ۱۹۸۳ تا ۱۹۹۰، دارای میانگین نرخ رشد سالانه بالغ بر ۲۹ درصد است که نزدیک به سه برابر رشد سالانه صادرات جهانی در این مدت بوده است.

فرهنگ لغت حقوق بین‌الملل؛ سرمایه‌گذاری خارجی را این‌گونه تعریف کرده است: انتقال وجوه یا مواد از یک کشور (کشور صادر کننده) به کشور دیگر (کشور میزبان)، جهت استفاده از تأسیسات یک بنگاه اقتصادی در کشور اخیر، در برابر مشارکت مستقیم یا غیر مستقیم در سود آن بنگاه، چگونگی بهره‌گیری از این وجه در اداره یک بنگاه اقتصادی، وجه تمایز سرمایه‌گذاری خارجی از «تجارت خارجی» محسوب می‌شود (ساجدی، ۱۳۸۹).

عموماً سرمایه‌های خارجی به دو شکل خصوصی و دولتی وارد کشورهای در حال توسعه می‌گردند. سرمایه‌های خارجی خصوصی نیز به دو شکل مستقیم (FDI<sup>۱</sup>) و غیرمستقیم (FII<sup>۲</sup>) صورت می‌گیرد. سرمایه‌گذاری‌های مستقیم آن دسته از سرمایه‌گذاری‌هایی هستند که کشور سرمایه‌گذار به طور مستقیم در دارایی‌ها و منابع کشور سرمایه‌پذیر انجام می‌دهد

---

<sup>۱</sup>. Foreign Direct Investment

<sup>۲</sup>. Foreign Indirect Investment



## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

و بر وثیقه‌های در نظر گرفته شده توسط کشور وارد کننده سرمایه نظارت کامل دارد. سرمایه‌گذاری‌های مستقیم، اشکال مختلفی دارد: ایجاد شعبه‌ای از شرکت یا کشور سرمایه‌گذار در کشور وارد کننده سرمایه، ایجاد پروژه‌های مشترک و یا بنگاه‌های اقتصادی که کشور سرمایه‌گذار در آن اکثر سهام را در اختیار دارد، تشکیل مؤسسات مالی در کشور میزبان که در آن کشور سرمایه‌گذار اکثریت سهام را در اختیار دارد و نمی‌تواند با استفاده از آنها به سرمایه‌گذاری در دیگر پروژه‌های اقتصادی بپردازد، ایجاد مؤسساتی برای نظارت بر شرکت‌های تأسیس شده توسط سرمایه‌های وارداتی، ایجاد دارایی‌های ثابت در کشور میزبان توسط افرادی از کشور سرمایه‌گذار. به این شرکت‌ها، شرکت‌های چند ملیتی نیز گفته می‌شود. سرمایه‌گذاری‌های غیرمستقیم که به سرمایه‌گذاری در تأمین سهام نیز موسوم است، غالباً شامل موارد زیر می‌شود: تأمین یا خرید اسناد اعتباری قابل انتقال که توسط دولت وارد کننده سرمایه، تضمین یا منتشر می‌شود، خرید اوراق قرضه یا سهام دولت وارد کننده سرمایه توسط افراد ملیت‌های دیگر. نکته مهم این است که خرید با در اختیار گرفتن سهام یا اوراق قرضه منتشر شده توسط دولت وارد کننده سرمایه به معنی ایجاد حق کنترل شرکت یا دولت توسط سهام‌داران نیست. حق سهام‌داران در کنترل فعالیت مؤسسه‌ای که سهام آنها را در اختیار دارند، محدود به داشتن سهام است. در سال‌های اخیر شرکت‌های چند ملیتی توانسته‌اند انواع جدیدی از سرمایه‌گذاری‌های غیر مستقیم را به وجود آورند. برای مثال، افراد یک کشور می‌توانند از طریق خرید سهام بانک جهانی، سرمایه‌های لازم برای سرمایه‌گذاری در یک یا چند پروژه خاص در یک یا چند کشور را تأمین کنند. سرمایه‌های دولتی خارجی ممکن است، شامل موارد زیر باشد:

- قراردادهای دو جانبه برای انتقال ارزهای مفید و معتبر خارجی مانند وام‌های پرداختی دولت بریتانیا به دولت هندوستان یا پوند استرلینگ.

- قراردادهای دوجانبه با ارز محلی مانند فروش غله و دیگر فراورده‌های کشاورزی به دولت هندوستان توسط دولت آمریکا با ارز هندوستان یعنی روپیه.

- وام‌های چند جانبه مانند ایجاد کنسرسیوم‌های گوناگون مالی برای تأمین منابع مالی کشور میزبان، مانند برنامه کلمبیا، کلوب کمک به هندوستان و غیره. کلیه وام‌های پرداختی توسط مؤسسات پولی و مالی بین‌المللی، مانند صندوق بین‌المللی پول، بانک جهانی، بانک توسعه و ترمیم، مؤسسه مالی بین‌المللی، انجمن توسعه بین‌المللی، صندوق ویژه سازمان ملل متحد برای توسعه اقتصادی و برنامه توسعه سازمان ملل متحد در این گروه قرار دارند.

- وام‌ها و اعتبارات بین دولتی، مانند پرداخت وام توسط یک دولت به دولت دیگر.

کمک‌های مالی شامل سرمایه‌های خارجی دولتی یا خصوصی به صورت ارز خارجی یا ارز داخلی، به صورت نقدی یا جنسی و وام‌ها و اعتبارات بین دولتی می‌شود (قره باغیان، ۱۳۷۱).

بر طبق ماده ۳ قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی، سرمایه‌گذاری خارجی به دو طریق زیر قابل انجام است:

الف) سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در کلیه حوزه‌های مجاز برای بخش خصوصی ایرانی از طریق مشارکت مستقیم در سرمایه شرکت‌های ایرانی چه در طرح‌های جدید یا در شرکت‌های موجود.

ب) سرمایه‌گذاری غیر مستقیم خارجی به شکل ترتیبات قراردادی که امکان انجام هر نوع سرمایه‌گذاری تعریف شده در قانون تشویق سرمایه‌گذاری خارجی، به جز سرمایه‌گذاری مستقیم را فراهم می‌سازد. گرچه ترکیباتی که در قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی به رسمیت شناخته شده‌اند محدود به ترتیبات مشارکت مدنی، بیع متقابل

(Buy Back) و انواع روش‌های ساخت، بهره‌برداری و واگذاری (BOT<sup>1</sup>) می‌باشند، اما هر یک از ترتیبات فوق، خود به انواع مختلفی تقسیم‌بندی می‌شوند. به عنوان مثال، می‌توان به انواع مختلف روش‌های ساخت، تملیک، بهره‌برداری و انتقال (Boot<sup>2</sup>)، ساخت تملیک و بهره‌برداری، ساخت، اجاره و انتقال (BLT<sup>3</sup>)، بازسازی، بهره‌برداری و انتقال (Rot<sup>4</sup>) و نظایر آنها و همچنین ترتیبات تأمین مالی پروژه‌ای و تقسیم سود اشاره نمود. به بیان دیگر، هر نوع سرمایه‌گذاری که در آن سرمایه‌گذار خارجی مایل یا واجد شرایط لازم برای داشتن سهمی از سرمایه و مالکیت شرکت مشترک نباشد، در این طبقه وسیع که با عنوان سرمایه‌گذاری «غیرمستقیم» شناخته می‌شود، جا می‌گیرد.

#### الف. ساخت، بهره‌برداری و واگذاری (BOT)

در این نوع قراردادها سرمایه‌گذار خارجی یک پروژه را برای یک دوره زمانی مشخص، تعریف کرده، تأمین مالی می‌کند و انجام می‌دهد تا نسبت به قابلیت‌های تولید آن مطمئن گردد. کلیه هزینه‌های سرمایه‌گذاری اصلی و نیز مقدار سود مشخصی از طریق درآمدها و گاهی اوقات تولیدات مجدد به دست می‌آید. در پایان زمان مشخصی، پروژه بدون هیچ نوع مسوولیتی به شریک ایرانی واگذار می‌شود. ترتیب و نظم کنسرسیوم در این پروژه‌ها غالباً پیچیده است. چون هر سرمایه‌گذار به صورت جداگانه با ایفای وظایف ویژه در داخل طرح‌های بزرگ‌تر مشخص می‌شود. بنابراین هر مرحله از BOT نیازمند صبر، حوصله و پشتکار است که با انتخاب شریک مناسب و اتخاذ یک روش دقیق آغاز می‌شود. پس از آن سرمایه‌گذاران باید مراحل ذیل را انجام دهند:

---

<sup>1</sup> . Build-Operate-Transfer  
<sup>2</sup> . Build-Ownership-Operate-Transfer  
<sup>3</sup> . Build-Lease-Transfer  
<sup>4</sup> . Rehabilitation-Operate-Transfer

۱. توسعه مکانیزم سرمایه‌گذاری مشترک به صورت کنسرسیوم
۲. تعیین مشارکت محلی و مساوی
۳. تعیین سوددهی پروژه با مدنظر قراردادان فرمول‌های قیمت و سود حاصله، نسبت‌های سرمایه / وام و طرح‌های تشویق کننده
۴. ایجاد توافق‌نامه‌های حفاظتی به منظور کاهش خطرات بازار، قراردادهای و مبادلات خارجی.

چارچوب پروژه‌های بالقوه BOT در کشور بسیار وسیع است. این پروژه‌ها، پتانسیل زیادی در بخش زیرساخت‌های کشور دارند. در حال حاضر پروژه‌های در دست اجرا نظیر بزرگراه‌ها، سدها، فرودگاه‌ها و دیگر پروژه‌های توسعه اصلی در کشور به این صورت انجام می‌شوند. به هر حال پر در دسترترین پروژه‌های BOT، در زمینه تولید نیرو است. گزارش‌های رسمی حاکی از آن است که ۹۶ میلیارد دلار سرمایه برای برآورده کردن ظرفیت پروژه‌هایی که دولت در این حوزه تعریف کرده تا سال ۱۳۹۹ لازم است (دانش، ۱۳۸۷).

از این نوع قرارداد، شهرداری‌ها نیز به عنوان یک نهاد عمومی برای تأمین مالی پروژه‌های خود استفاده می‌کنند. در این روش، شهرداری زمین خود را به صورت موقت در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌دهد و کل پروژه توسط سرمایه‌گذار احداث می‌شود. به مدت معینی، شهرداری و سرمایه‌گذار از منافع آن بهره‌برمند می‌شوند و پس از اتمام مشارکت، کلیه اموال منقول و غیر منقول پروژه، در اختیار شهرداری خواهد بود.

چنانچه قرار باشد پس از اتمام دوران مشارکت، قسمتی از وسایل و تجهیزات، به سرمایه‌گذار تعلق گیرد، ارزش وسایل مستهلک شده، پیش‌بینی گردیده و از مبلغ حجم سرمایه‌گذار، کسر خواهد شد ([www.investment.tabrizcity.ir](http://www.investment.tabrizcity.ir)).

### ب. بیع متقابل با مشارکت مدنی (Buy Back)

قراردادهای بای‌بک قراردادهای خدماتی با قیمت ثابت با بازگشت ثابت هستند. این روش سرمایه‌گذاری به دولت اجازه می‌دهد سرمایه‌های خارجی و خدمات و دانش فنی را جذب کرده و در عین حال، هزینه مبادلات خارجی را کاهش و ظرفیت صادرات را افزایش دهد. در پروژه‌های بای‌بک، سرمایه‌گذار خارجی تمام هزینه‌های اولیه و نگهداری پروژه را انجام داده و کنترل کامل آن را به محض اتمام پروژه، به شریک ایرانی منتقل می‌کند. پس از آن، سرمایه‌گذار تمام هزینه‌های مالی و مقدار ثابتی از تولید (یا سود) را مجدداً به دست می‌آورد.

قراردادهای بای‌بک باید به وضوح، تمام حقوق و تعهدات شرکای خود را در مورد مسایل

زیر مشخص کند:

۱. مسائل مالی
۲. رسیدگی به دعوای حقوقی
۳. استانداردهای اجرا
۴. خدمات نگهداری
۵. نوسانات هزینه‌های تولید، قیمت‌گذاری و نرخ مبادلات
۶. حمل و نقل و توزیع
۷. آموزش و ارتقای سطح مهارت‌های پرسنل

امروزه استفاده از قراردادهای بای‌بک به عنوان ابزار توسعه و نوسازی، امری عادی در صنعت نفت و گاز به شمار می‌رود. در صنایع دیگر مانند نساجی، فلزات، پتروشیمی از این گونه قراردادها برای واردات سریع و مقرون به صرفه ماشین‌آلات استفاده می‌شود. در حال حاضر، بیشتر از این قرارداد در صنایع نفت و گاز و پتروشیمی در کشور استفاده شده که

نیروهای استانی طبعاً کمتر در آنها دخیل هستند. در صنعت نفت و گاز، بای‌بک، قراردادهای خدماتی است که بین وزارت نفت و یک کنسرسیوم برای انجام پروژه‌های تخصصی بسته می‌شود. وقتی پروژه‌ای تکمیل شد، تمام بخش‌های پروژه تحت مدیریت وزارتخانه قرار می‌گیرد، بنابراین بای‌بک بدین منظور طراحی شده تا تضمین‌کننده حاکمیت و مالکیت دولت بر منابع نفت و گاز کشور باشد. هدف این گونه قراردادهای رسیدن به اهداف زیر است:

۱. انتقال تکنولوژی

۲. حضور کوتاه‌مدت شرکت‌های خارجی در توسعه میدان‌های نفت و گاز

۳. کنترل کامل و نظارت نزدیک شرکت ملی نفت ایران بر زمان‌بندی و هزینه‌ها

۴. هزینه‌های کمتر نسبت به دیگر قراردادهای مرسوم

۵. استفاده حداکثر از تمام ظرفیت‌های داخلی مرتبط برای توسعه کیفیت منابع داخلی و جلوگیری از جریان پول خارجی.

ویژگی‌های اصلی قراردادهای بای‌بک فعلی را می‌توان به صورت ذیل خلاصه کرد:

۱. به پیمانکار هزینه‌های سرمایه، هزینه‌های مربوطه مالی و سود از پیش تعیین شده یک

دوره سه ساله از تاریخ شروع تولید تا ۶۵ درصد تولید میدان نفتی پرداخت می‌شود

۲. سود یا نرخ برگشت برای پیمانکاران حدود ۱۳ درصد است

۳. سود پرداختی به پیمانکار در اقساط مساوی از طریق دوره استهلاک از پیش تعیین شده

سرمایه صورت می‌گیرد

۴. پیمانکار هیچ‌گونه منفعی پس از پرداخت سود در پایان دوره ندارد.

بنا به نظر کارشناسان، تا به حال مسوولان مهارت لازم در مورد قراردادهای بای‌بک را

کسب نکرده‌اند. در نتیجه، این گونه قراردادهای سرمایه‌گذار و کشور، منافع و مضراتی

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

دارند. سرمایه‌گذاران از ذخایر نفت و گاز ثابت، پرداخت تضمینی و به موقع دستمزدها توسط دولت و سود حاصل از تولید نفت بهره می‌برند. به علاوه، شرکت ملی نفت ایران، کلیه خطرات حاصل از قیمت پایین نفت را با پرداخت نرخ ثابت برگشت، تقبل می‌کند. به هر حال هنوز هم مسائل مبهمی وجود دارد، اگر چه کوتاه مدت بودن قراردادهای بای بک باعث می‌شود پیمانکاران نتوانند سود بلندمدتی کسب کنند. با این حال بسیاری از آنان اذعان دارند که شراکت در موفقیت پروژه‌های کوتاه مدت، تنها راه اطمینان پیدا کردن از یک موقعیت سودمند در کشور است (دانش، ۱۳۸۷).

شهرداری‌ها از این نوع قرارداد نیز استفاده می‌کنند، که به یکی از دو شکل زیر صورت

می‌گیرد:

نوع (۱):

آورده شهرداری: زمین + مجوزهای ساخت (عوارض)

آورده سرمایه‌گذار: کلیه هزینه‌های ساخت

نوع (۲):

آورده شهرداری: مجوزهای ساخت (عوارض)

آورده سرمایه‌گذار: زمین + کلیه هزینه ساخت

ارزش مجوزهای ساخت (عوارض) توسط شهرداری، برابر ضوابط روز محاسبه و اعلام

می‌شود.

ارزش زمین، یا توسط هیأت ارزیابی شهرداری و با توافق طرفین و یا با نظر کارشناسان

رسمی طرفین، ارزیابی می‌شود.

ارزش هزینه‌های ساخت، یا با توافق طرفین و یا با نظر کارشناسان طرفین، ارزیابی

می‌شود.

ارزیابی آورده‌ها هم می‌تواند در موقع عقد قرارداد صورت پذیرد که شیوه مرسوم، آن است و هم می‌تواند پس از احداث پروژه صورت پذیرد.

تعیین سهم‌الشرکه طرفین: سهم‌الشرکه طرفین، بر اساس ارزش آورده‌های طرفین محاسبه می‌شود.

تخفیفات: در برخی پروژه‌ها، شهرداری قسمتی از سهم‌الشرکه خود را به سرمایه‌گذار می‌بخشد (سیاست‌های تشویقی برای پروژه‌های خاص)

[www.investment.tabrizcity.ir](http://www.investment.tabrizcity.ir)

### ج. سرمایه‌گذاری‌های مشترک (Joint Ventures)

سرمایه‌گذاری مشترک بین شرکت‌های خارجی و داخلی به طرف خارجی کمک می‌کند از طریق یک شریک داخلی خصوصی یا دولتی وارد بازار کشور شود. تکنولوژی و زیرساخت‌های موجود در کشور باعث شده شرکت‌های داخلی آمادگی توسعه با سرمایه‌های خارجی را داشته باشند. بسیاری از شرکت‌های داخلی به‌ویژه در بخش خصوصی، فعلاً به دنبال سرمایه‌گذاری مشترک هستند تا کمبودهای فنی و مدیریتی خود را برطرف کنند. به نظر می‌رسد بسیاری از شرکت‌ها نیز با انتقال تکنولوژی یا سرمایه‌های خارجی، قابل رشد مجدد و احیا هستند.

سرمایه‌گذاری‌هایی که هم تقاضای داخلی و هم پتانسیل صادرات منطقه‌ای داشته باشند، بسیار سودآورند. چنین کالاهایی در تمامی بخش‌ها پرطرفدار بوده و امکان دسترسی به بازارهای صادراتی را افزایش می‌دهد. ضمناً درآمد حاصل از راه صادرات، وابستگی به سیستم بانکی داخلی برای برگشت سود به کشور سرمایه‌گذار را نیز کاهش می‌دهد (دانش، ۱۳۸۷).



### ۱-۳-۲. نقش سرمایه خارجی در توسعه اقتصادی

مسلماً سرمایه‌های دولتی خارجی از اهمیت بیشتری در توسعه اقتصادی برخوردار است تا سرمایه‌های خصوصی خارجی. مشکل کمبود سرمایه در کشورهای در حال توسعه، آن قدر عمیق است که سرمایه‌های خصوصی قادر به رفع این معضل نیستند. از طرف دیگر، سرمایه‌گذاران خصوصی خارجی، هیچ تمایلی به سرمایه‌گذاری در طرح‌های بالاسری اجتماعی مانند تأمین بهداشت، آموزش و پرورش، برنامه‌های تبلیغات حرفه‌ای، تحقیق و غیره ندارند. این طرح‌ها هر چند به طور غیرمستقیم در بلند مدت بر کارایی و بازدهی اقتصادی تأثیر می‌گذارند، به خاطر غیرمستقیم بودن سود حاصل از این نوع سرمایه‌گذاری‌ها، بخش خصوصی تمایلی به سرمایه‌گذاری آنها از خود نشان نمی‌دهد. به علاوه، گسترش سرمایه‌گذاری‌های خصوصی خارجی در گرو حل معضلات زیربنایی است که سرمایه‌گذاری در این طرح‌ها یکی از پیش شرط‌های آن می‌باشد. از طرف دیگر، سرمایه‌گذاری در طرح‌های بالاسری اجتماعی و اقتصادی متضمن مخاطرات زیادی است که سرمایه‌گذاران خصوصی حاضر به قبول آن نیستند. بنابراین، سرمایه‌گذاری در پروژه‌هایی با بازده مستقیم و نازل، تنها از طریق کمک‌های دولتی خارجی امکان‌پذیر است. علاوه بر این، برخلاف سرمایه‌های خصوصی خارجی که استفاده از آنها متضمن قبول پیش شرط‌هایی است، می‌توان از سرمایه‌های دولتی خارجی منطبق بر برنامه‌های توسعه اقتصادی در راه‌هایی استفاده کرد که حداکثر مطلوبیت اجتماعی را در بر داشته باشد. بنابراین، انتظارات از سرمایه‌های خصوصی خارجی محدود است.

کمک‌های مالی خارجی به کشورهای در حال توسعه، اشکال گوناگون مانند وام، اعتبار، کمک‌های فنی و پرداخت‌های مالی جمعی از طرف سازمان‌های مالی بین‌المللی، دارد. مسأله مهم این است که آیا واقعاً کمک‌های خارجی جزء جدایی‌ناپذیر توسعه اقتصادی است

یا اینکه عاملی در جهت بازداشتن توسعه اقتصادی به شمار می‌آید. در این زمینه مباحثات زیادی بین اقتصاددانان طرف‌دار کینز و نئوکلاسیک‌ها، از یک طرف و سوسیالیست‌ها و رادیکال‌های ساخت‌گرا، از طرف دیگر، در گرفته است. گروه اول، معتقدند سرمایه‌گذاری‌های خارجی شرط موفقیت طرح‌های توسعه کشورهای در حال توسعه است؛ در حالی که گروه دوم، اعتقاد دارند به علت وابسته شدن نظام اقتصادی کشورهای میزبان به کشور میهمان و نیز ابتکارات سیاسی و اجتماعی و اقتصادی بیش از حد کشورهای میهمان در پرداخت کمک‌های مالی، نکات منفی کمک‌های مالی خارجی به مراتب بیشتر از نکات مثبت آن است. پس کمک‌های خارجی، عاملی بازدارنده در روند توسعه اقتصادی این کشورها خواهد بود. در این قسمت به بررسی این دو دیدگاه می‌پردازیم (قره باغیان، ۱۳۷۱).

### ۱-۳-۲-۱. منافع کمک‌های خارجی

کشورهای در حال توسعه معمولاً به اقتصادهای « فقیر از نظر سرمایه » یا « با پس‌انداز اندک » و یا « با سرمایه‌گذاری نازل » معروف هستند. در این کشورها نه تنها ذخایر جاری سرمایه، بلکه نیروی تمرکز سرمایه نیز بسیار نازل است. در حالی که متوسط سرمایه‌گذاری‌های ناخالص در کشورهای توسعه یافته، ۱۵ تا ۲۰ درصد تولید ناخالص ملی است، نرخ سرمایه‌گذاری‌های ناخالص در کشورهای توسعه نیافته در حدود ۵ تا ۶ درصد تولید ناخالص ملی را تشکیل می‌دهد. نرخ تمرکز سرمایه در این کشورها در مقایسه با نرخ رشد جمعیت ۲/۵ تا ۳/۵ درصدی، رقم نازلی را تشکیل می‌دهد. در حقیقت، با نرخ پس‌انداز جاری در این کشورها به زحمت می‌توان حتی مخارج استهلاک یا تعویض کالاهای سرمایه‌ای موجود را برآورده ساخت، بدین منظور، تلاش‌هایی از طریق افزایش مالیات‌ها، قرضه دولتی، سیاست کسری بودجه و غیره برای افزایش نرخ تمرکز سرمایه به عمل آمده

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

است که به زحمت می‌تواند سرمایه‌های مورد نیاز این کشورها را تأمین کند. از طرف دیگر، اعمال این سیاست‌ها، سبب کاهش مصرف خصوصی شده و مشکلات زیادی برای توده‌های فقیر و محروم ایجاد کرده است. واردات سرمایه می‌تواند تا حدی مشکل کمبود پس‌اندازها را حل کند، و نرخ تمرکز سرمایه را تا حدی افزایش دهد.

علاوه بر کمبود پس‌انداز و سرمایه‌گذاری در این کشورها، به علت نازل بودن کارایی سرمایه به دلیل عقب ماندگی تکنولوژیک، استفاده مطلوب از سرمایه‌های موجود با نرخ نازلی صورت می‌گیرد. عقب ماندگی تکنولوژیک در جریان تولید، خود را به صورت بالا بودن متوسط هزینه‌های تولید و نازل بودن سطح بازدهی نیروی کار نشان می‌دهد. دلیل اصلی نازل بودن نرخ بازدهی نیروی کار، تخصص نداشتن نیروی کار و استفاده از ماشین‌آلات و تجهیزات کهنه و قدیمی در جریان تولید است. از همه مهم‌تر، عقب‌ماندگی سبب افزایش نسبت سرمایه به تولید خواهد شد. لذا سرمایه‌های خارجی نه تنها وسیله مؤثری در غلبه بر مشکل کمبود سرمایه، بلکه حربه مناسبی برای چیره شدن بر مشکل عقب‌ماندگی تکنولوژی است. واردات کافی سرمایه‌های فیزیکی و مالی، همراه خود نحوه استفاده از تکنولوژی مدرن‌تر در تولید، پرسنل ماهر و متخصص، تجربیات سازمانی، اطلاعات در مورد بازارهای فروش، روش‌های پیشرفته تولید، نوآوری در تولید و غیره را نیز به دنبال دارد. واردات سرمایه خارجی همچنین می‌تواند حربه مؤثری در آموزش نیروی کار داخلی و ایجاد تخصص‌های جدید باشد. تمام این عوامل با همدیگر، می‌تواند روند توسعه اقتصادی کشورهای در حال توسعه را تقویت کند.

کشورهای در حال توسعه به طور جدی دچار کمبود سرمایه‌گذاری در طرح‌های بالاسری اقتصادی هستند. این طرح‌ها مستقیماً سرمایه‌گذاری‌های جدید در پروژه‌های عمرانی را تسهیل می‌کند. پروژه‌های گسترش و ایجاد راه‌آهن، جاده، تولید برق، بندرگاه و



غیره به طور مستقیم زیربنای اقتصادی را برای توسعه هموار می‌کند. از آنجا که این طرح‌ها نیاز به سرمایه‌گذاری‌های سنگین دارند و دوره به تولید رسیدن آنها طولانی است، اغلب این کشورها توانایی اعمال این پروژه‌ها را بدون کمک‌های مالی و مادی خارجی ندارند. کشورهای در حال توسعه، در آن سطح از آمادگی مادی و تکنولوژیک قرار ندارند که بتوانند مستقلاً اقدام به احداث بنیادی و سنگین کنند. بنابراین، تنها از طریق کمک‌های مالی و تکنولوژیک خارجی است که امکان احداث واحدهای تولید آهن، فولاد، ماشین آلات، شیمیایی، پتروشیمی و غیره امکان‌پذیر می‌شود. علاوه بر این، استفاده از سرمایه خارجی در یک صنعت از طریق پیوندهای پیشین و پسین و کاهش هزینه‌های تولید در دیگر صنایع، توسعه صنعتی همه جانبه را در پی دارد. بنابراین، سرمایه خارجی، وسیله مناسبی در جهت توسعه صنعتی این کشورهاست.

سرمایه‌گذاران خصوصی تمایل چندانی به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های مخاطره‌آمیز مانند استفاده از منابع طبیعی و مناطق بکر ندارند. با استفاده از سرمایه‌های خارجی می‌توان راه را برای استفاده مطلوب‌تر از مناطق بکر و منابع طبیعی استفاده نشده هموار کرد. تمام فعالیت‌های تولیدی و اقتصادی، مانند ایجاد تسهیلات زیربنایی، سرمایه‌گذاری در طرح‌های بالاسری اقتصادی، ایجاد صنایع سنگین و کلیدی، استفاده مطلوب‌تر از منابع طبیعی و استفاده بیشتر از مناطق و زمین‌های بکر، فرصت‌های اشتغال را در داخل کشور افزایش می‌دهد. به عبارت دیگر، واردات سرمایه خارجی، سطح اشتغال در مناطق شهری و روستایی را افزایش می‌دهد. لازم به تذکر است که میزان افزایش اشتغال در مناطق شهری به مراتب بیشتر خواهد بود. این پدیده سبب مهاجرت مازاد نیروی کار از روستا به شهر می‌شود، فشار جمعیت کاهش می‌یابد و از میزان بیکاری پنهان کاسته می‌شود. این موارد از جمله دست‌آوردهای اجتماعی کمک‌های خارجی است.

تمام اين عوامل نمايانگر آن است كه كمك‌هاي خارجي مي‌توانند سطوح بازدهي ملي، درآمد ملي و اشتغال ملي را افزايش دهد كه اين امر به نوبه خود سبب افزايش سطح دستمزدهاي واقعي كارگران، کاهش قيمت محصولات مصرفي و افزايش استاندارد زندگي آنها خواهد شود. به خاطر جريان سرمايه‌هاي خارجي، كارگران داخلي مي‌توانند تخصص و مهارت‌هاي لازم را به‌دست آورند، تقسيم كار در داخل كشور عملي مي‌گردد و ميزان بازدهي نيروي كار و همراه با آن، دستمزدهاي حقيقي كارگران افزايش مي‌يابد. از طريق واردات سرمايه، تخصص، ماشين‌آلات و تجهيزات، تعداد بيشتري از صنايع ايجاد مي‌شود و به نوبه خود قيمت كالاهاي مصرفي را کاهش مي‌دهد.

هم‌زمان با آغاز برنامه‌هاي همه‌جانبه سرمايه‌گذاري‌هاي دولتي، فشارهاي تورمي، به دليل عدم توازن و تعادل بين عرضه و تقاضاي محصولات داخلي، اجتناب‌ناپذير خواهد بود. به عبارت ديگر، توزيع درآمد در ابتدای پروژه‌هاي عمراني شروع مي‌شود، اما به توليد رسيدن آنها نياز به مدت زمان طولاني‌ترى دارد. تقاضا براي كالاها و خدمات، بلافاصله بعد از توزيع درآمدها افزايش مي‌يابد؛ در حالي‌كه در مورد طرف عرضه به مدت زمان طولاني‌ترى براي افزايش توليد نياز مي‌باشد. شكاف بين عرضه و تقاضا، سبب افزايش قيمت‌ها خواهد شد. اين فشارهاي تورمي به دليل وجود تنگناهاي زيربنايي كه مانع رشد سريع توليد مواد غذايي و ديگر كالاهاي مصرفي مي‌شود، شديدتر خواهد شد. كمك‌هاي خارجي مي‌تواند اين فشارها را تقليل دهد، زيرا مي‌توان از طريق كمك‌هاي جنسي خارجي به شكل مواد اوليه غذايي و كالاهاي مصرفي ضروري، عرضه را افزايش داد. در نهايت، كمك‌هاي خارجي مي‌تواند حربه مناسبی برای غلبه بر مشكلات موجود در تراز پرداخت‌هاي خارجي كشورهاي در حال توسعه در جريان توسعه اقتصادي باشد.

برای تسریع رشد اقتصادی، نیاز به واردات کالاهای سرمایه‌ای، واسطه‌ای، مواد اولیه، مهارت‌ها و دانش استفاده از تکنولوژی مدرن و غیره است. به علاوه، همراه با سرعت گرفتن توسعه اقتصادی و رشد سریع جمعیت و کمبود عرضه محصولات کشاورزی، نیاز به واردات فرآورده‌های کشاورزی نیز افزایش می‌یابد. از طرف دیگر، صادرات این کشورها راکد است یا روندی نزولی دارد و شکاف بین صادرات و واردات، مشکلات موجود در تراز پرداخت‌های خارجی این کشورها را افزایش می‌دهد. در این حالت، کشورهای مزبور می‌توانند با استفاده از کمک‌های خارجی، نیازهای خود به واردات تجهیزات و دیگر مواد مورد احتیاج را برآورده سازند و از مشکلات تراز پرداخت‌های خارجی بکاهند. به علاوه، برای باز پرداخت اصل و فرع وام‌های خارجی نیاز به ارز خارجی است. این پدیده، مشکل کسری در تراز پرداخت‌ها را تشدید می‌کند که می‌توان از طریق کمک‌های خارجی به مقابله با آن پرداخت.

در خاتمه باید گفت که جریان سرمایه خارجی، بخش جدایی‌ناپذیر توسعه اقتصادی کشورهای در حال توسعه است. کمک‌های خارجی می‌تواند از طریق صنعتی کردن، ایجاد طرح‌های بالاسری اقتصادی و ایجاد فرصت‌های اشتغال به توسعه اقتصادی کمک کند. این کمک‌ها نه تنها ماشین‌آلات و پول را به همراه می‌آورد، بلکه با خود تکنولوژی مدرن و نحوه استفاده از آن را نیز به ارمغان می‌آورد. کمک‌های خارجی استفاده بیشتر و مطلوب‌تر از منابع طبیعی و مناطق بکر را ممکن می‌سازد، در این حالت، مخاطره و زیان‌های این سرمایه‌گذاری‌ها متوجه سرمایه‌های خارجی خواهد بود. به علاوه، کمک‌های خارجی، مشکل کسری در تراز پرداخت‌های خارجی را تخفیف و فشارهای تورمی را تقلیل می‌دهد. چنین کمک‌هایی به مدرنیزه کردن جامعه و تقویت بنیه اقتصادی بخش‌های خصوصی و دولتی کمک می‌کند. بنابراین، کمک‌های خارجی برای تسهیل و تداوم توسعه اقتصادی، بسیار ضروری است (قره باغیان، ۱۳۷۱).

### ۱-۳-۲. زیان‌های کمک‌های خارجی

معمولاً از کمک‌های خارجی در پروژه‌های بی‌فایده استفاده می‌شود که طی سالیان متمادی مستلزم زیان‌های زیادی است. این پروژه‌ها منابع داخلی بیشتری را جذب می‌کنند که ارزش مادی و اقتصادی آنها بیشتر از تولید خالص آنهاست، به‌ویژه اگر هزینه‌های نگهداری، اداری و تعویض ماشین‌آلات را در محاسبه وارد کنیم. کمک‌های خارجی همیشه سرمایه‌گذاری‌های خالص را افزایش نمی‌دهد. در حقیقت، در کشورهای در حال توسعه دریافت‌کننده کمک‌های خارجی، ممنوعیت‌ها و محدودیت‌های متعددی از طرف کشورهای پرداخت‌کننده اعمال می‌شود که استفاده اجتماعی و اقتصادی آنها را به حداقل می‌رساند. این مسأله خودبه‌خود فعالیت و توسعه بخش خصوصی در داخل اقتصاد را متوقف می‌سازد. متعاقباً، بنگاه‌های تولیدی خصوصی و خارجی، مجبور خواهند شد که در سطحی پایین‌تر از ظرفیت مطلوب خود فعالیت کنند، در نتیجه کمک‌ها و سرمایه‌های خارجی حتی ممکن است به جای افزایش سرمایه‌گذاری‌های خالص در کشور، میزان آنها را کاهش دهد.

از طرف دیگر، کمک‌ها و وام‌های خارجی نتوانسته‌اند ظرفیت و توانایی درآمدی کشورهای در حال توسعه را افزایش دهند و بسیاری از آنها امروزه در گرداب بدهی‌های خارجی دست و پا می‌زنند. برای مثال، در سال ۱۹۸۹ بدهی‌های خارجی کشورهای مکزیک، برزیل و هندوستان، به ترتیب، معادل ۸۳، ۱۲۰ و ۵۰ میلیارد دلار بود.

در زمینه ضد تورمی بودن و نیز یاری رساندن کمک‌های خارجی به رفع معضل کسری در تراز پرداخت‌های خارجی نیز تردید وجود دارد. وام‌ها و کمک‌های خارجی، دولت‌های کشورهای در حال توسعه را به اجرای پروژه‌ها و طرح‌های جاه‌طلبانه اقتصادی با هزینه‌های سنگین تشویق می‌کند که این امر به نوبه خود فشارهای تورمی زیادی را در پی خواهد داشت، زیرا دولت برای تأمین وجوه برای سرمایه‌گذاری در این طرح‌ها به اعمال

سیاست‌های پولی و مالی تورمی اقدام خواهد کرد که تهی شدن ذخایر ارزی کشور را نیز به دنبال خواهد داشت. در این شرایط، سیاست‌های تورمی، مشکلات عدیده در تراز پرداخت‌های خارجی و اعمال سیاست‌های کنترل اقتصادی همگی با هم احساس ناامنی و عدم اطمینان را در اقتصاد شایع خواهند کرد. تمام این عوامل سبب توقف رشد پس‌اندازها و سرمایه‌گذاری‌های خارجی می‌شود و حتی ممکن است فرار سرمایه از کشور را پیش آورد. علاوه بر این، کمک‌های خارجی به نحوی بر سیاست‌های اقتصادی تأثیر خواهد گذاشت که آنها را از تشویق به کاربرد مدل‌های خارجی نامتناسب با شرایط اقتصادی و اجتماعی این جامعه به شیوه‌های مختلف در مسیرهای نامناسب و نامطلوب قرار خواهد داد، مانند تقلید از نظام آموزشی غربی، ایجاد سندیکاهای کارگری به سبک غرب در جامعه‌ای که تنها مرجع مؤثر در تصمیم‌گیری، حس جاه‌طلبی سیاستمداران است و تقلید از روند صنعتی کردن به سبک غربی یا حتی تقلید از فعالیت‌هایی که مستقیماً با توسعه اقتصادی ارتباطی ندارند، مانند افتتاح خطوط هوایی بسیار مجلل و غیره.

گفته می‌شود که کمک‌های خارجی، صادرات مواد غذایی و مواد اولیه را افزایش می‌دهد و با اعمال سیاست جانشینی واردات، صنایع داخلی رشد می‌کند، اما تجربه بسیاری از کشورهای در حال توسعه نشان داده است که کمک‌های خارجی به طور مستقیم و غیر مستقیم صرف سرمایه‌گذاری در واحدهای غیر اقتصادی می‌شود که نه مواد غذایی، نه مواد اولیه و نه محصول دیگری را برای جایگزین کردن واردات تولید می‌کند.

از طرف دیگر، کمک‌های خارجی زندگی در کشورهای در حال توسعه را به شدت به مسائل سیاسی آمیخته می‌کند و تنش‌های سیاسی و اجتماعی را تشدید می‌نماید که در نهایت، پیشرفت اقتصادی را متوقف می‌سازد. بد رفتاری و تحت تعقیب قرار دادن گروه‌های



نژادی یا اقلیت‌های مذهبی در بسیاری از کشورهای در حال توسعه سبب کاهش پس‌اندازها، سرمایه‌گذاری‌ها و درآمدها در زمان حال و آینده می‌شود. از همه مهم‌تر، کمک‌های خارجی، وابستگی اقتصادی را در پی خواهد داشت، زیرا کشور تأمین‌کننده کمک‌های مالی بر محدود کردن شرایط وام از قبیل پرداخت وام برای خرید یک رشته از کالاهای مشخص با هزینه‌هایی به مراتب بیشتر از قیمت‌های رقابتی جهان اصرار می‌ورزد. به عبارت دیگر، بیشتر کمک‌های خارجی با شرایط ویژه‌ای پرداخت می‌شود که استقلال مالی و اقتصادی این کشورها را به مخاطره می‌افکند، برای مثال، پرداخت وام در مقابل کسری سیاست‌های پولی و مالی کشور میزبان، در مواردی کشور میزبان و دریافت‌کننده وام، مجبور به افزایش نرخ برابری ارز داخلی، کاهش نرخ‌های بهره داخلی یا به فراموشی سپردن سیاست تشویق صادرات خواهد شد (قره باغیان، ۱۳۷۱).

### ۳-۳-۱. عوامل تعیین‌کننده میزان کمک‌های خارجی برای توسعه اقتصادی

میزان کمک‌های خارجی به کشورهای در حال توسعه، بستگی به یک رشته از عوامل دارد. اولین عامل تعیین‌کننده میزان کمک‌های خارجی وجود سرمایه‌اضافی در آن کشورهاست. کشورهای توسعه‌یافته باید مازاد سرمایه کافی برای صدور داشته باشند. چنین به نظر می‌رسد که به علت نابرابر بودن رابطه‌های مبادله بین کشورهای در حال توسعه و کشورهای توسعه یافته، غالب گروه کشورهای توسعه‌یافته با مازاد سرمایه روبرو هستند. دومین عامل، ظرفیت و توانایی جذب کمک‌های مالی کشورهای دریافت‌کننده است. آن میزان کمک خارجی به کشورهای در حال توسعه پرداخت می‌شود که بتوانند آن را به طور

مؤثر و مفید سرمایه‌گذاری کنند. ظرفیت و توانایی جذب کمک‌های مالی خارجی تمام جوانب و توانایی‌های کشورهای دریافت‌کننده از آن جمله توانایی برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌های توسعه اقتصادی، تغییر در ساختار اقتصاد و تخصیص مجدد منابع را دربر می‌گیرد. نکته قابل ذکر آن است که فقدان عوامل حیاتی و بنیادی، مشکلات زیربنایی و نهادی و سازمان‌دهی نامطلوب اجتماعی و اقتصادی، ظرفیت‌های اقتصادی را محدود می‌کند. ساختار اقتصاد همراه با استفاده از ظرفیت‌های آن نقش مهمی را در تعیین ظرفیت‌های جذب کمک‌های خارجی دارد. بانک بین‌المللی توسعه و ترمیم در چهارمین گزارش سالانه خود می‌نویسد: «مهم‌ترین عامل محدود‌کننده تأمین وجوه برای پروژه‌های عمرانی در کشورهای در حال توسعه، کمبود پول و ذخایر مالی نیست، بلکه فقدان پروژه‌ها با برنامه‌ریزی مناسب برای اجرای فوری آنها است. علاوه بر طرح‌ریزی پروژه‌ها، آنها باید توانایی جذب وجوه را نیز داشته باشند و دوم اینکه مولد نیز باشند. وجود منابع مکمل مقدار سرمایه‌ها تنها زمانی بدون استفاده خواهند ماند که منابع مکمل موجود نباشند. ناکافی بودن تسهیلات بالاسری اجتماعی و اقتصادی در کشورهای در حال توسعه، ظرفیت و توانایی جذب کمک‌های خارجی را در سطوح نازل نگاه خواهد داشت.

دیگر عواملی که سطح ظرفیت جذب کمک‌های خارجی را پایین نگاه می‌دارند: فقدان خلاقیت و ابتکار، تنگناهای تشکیلاتی و نهادی، فقدان پرسنل متخصص و ماهر، فقدان تحرک شغلی و جغرافیایی و ابعاد محدود بازارهای داخلی. این محدودیت‌ها و کمبودها، بازدهی نهایی نیروی کار و سرمایه را در کشورهای در حال توسعه در سطح پایینی نگاه می‌دارد و از استفاده مناسب و مطلوب کمک‌های خارجی در اجرا و تکمیل پروژه‌های عمرانی جلوگیری به عمل می‌آورد.

سومین عامل، وجود عوامل تولید است. اگر یک کشور در حال توسعه فاقد منابع انسانی و مالی و مواد اولیه و طبیعی باشد، استفاده از کمک‌های مالی خارجی با مشکلات زیادی توأم خواهد بود. اگر کمبودها در منابع انسانی و منابع طبیعی باشد، استفاده از سرمایه‌های خارجی به مراتب مشکل‌تر خواهد شد.

ظرفیت کشور دریافت‌کننده کمک‌های مالی برای بازپرداخت، چهارمین عامل است. این مشکل شاید مهم‌ترین عامل در جذب و جلب کمک‌های خارجی باشد، زیرا فشار بدهی‌های خارجی و بازپرداخت اصل و فرع آن می‌تواند به مثابه موانعی در انتقال سرمایه به پروژه‌های اقتصادی ظاهر شود، چراکه، کمک‌ها و وام‌های بعدی تنها صرف بازپرداخت اصل و فرع کمک‌های قبلی می‌شود که این کشورها در دوره‌های قبلی اخذ کرده‌اند. توانایی بازپرداخت دیون خارجی به ظرفیت این کشورها در صادرات و توانایی آنها به فراهم کردن منابع ارزهای خارجی بستگی دارد. در کوتاه مدت، توانایی در بازپرداخت دیون خارجی بستگی به تأثیر ارزهای خارجی یا سرمایه‌گذاری‌های انجام شده برای کاهش واردات و افزایش صادرات دارد. آخرین عامل تعیین‌کننده میزان کمک‌های خارجی و احتمالاً مهم‌ترین آنها، اراده و آمادگی برای تولید اقتصادی در کشور دریافت‌کننده وام است. سرمایه‌های دریافت شده از خارج، تأثیری بر روند توسعه اقتصادی نخواهد داشت، مگر اینکه این کشورها آمادگی و تمایل لازم برای توسعه اقتصادی را داشته باشند. سرمایه تنها در داخل کشور ایجاد می‌شود؛ سرمایه خارجی تنها می‌تواند نقش یک عامل کمکی در بسیج عزم و اراده یک کشور برای توسعه اقتصادی و پیشرفت را داشته باشد (قره باغیان، ۱۳۷۱).

در حقیقت سرمایه‌گذاری و انتقال سرمایه، تابع انگیزه‌های متعددی می‌باشد که تا حد زیادی با علل و انگیزه‌های انتقال سرمایه بین بازارهای مختلف در داخل یک کشور یکسان

هستند. انگیزه‌ها و عوامل تسهیل‌کننده‌ای را که باعث انتقال سرمایه می‌شوند، می‌توان به صورت زیر طبقه‌بندی نمود:

۱. انگیزه‌های اقتصادی، مالی و فنی

### الف. سود و بازدهی

هر کشور می‌کوشد سرمایه را به ممالکی صادر کند که سرمایه‌گذاری در آنجا سودآورتر است.

### ب. اختلاف نرخ بهره

هرگاه نرخ بهره در یک بازار (یا در یک کشور) بالاتر از نرخ بهره در بازار دیگر باشد، سرمایه‌ها به بازاری با نرخ بهره بالاتر انتقال می‌یابند، زیرا وام دهندگان بهره بالاتری دریافت می‌کنند.

### ج. تغییرات قیمت‌های داخلی

نرخ‌های بالای تورم به این دلیل که موجب افزایش ریسک پروژه‌های بلندمدت سرمایه‌گذاری، کاهش متوسط سررسید وام‌های تجاری و اختلال در اطلاعات منتقل شده توسط قیمت‌ها می‌شوند، فعالیت سرمایه‌گذاری داخلی را به طور معکوس تحت تأثیر قرار می‌دهند. به علاوه اینکه نرخ‌های بالای تورم اغلب به عنوان نشانه بی‌ثباتی محیط اقتصادی و ناتوانی دولت به منظور کنترل سیاست کلان اقتصادی ملاحظه می‌شوند و در نتیجه کاهش پس‌انداز و عدم اعتماد به آینده را به دنبال خواهد داشت.

#### د. تغییرات نرخ ارز و سیستم ارزی مشخص

تغییرات نرخ ارز منجر به عدم اطمینان نسبت به آینده و تغییر ارزش دارایی‌های داخلی می‌شود. در سیستم چند نرخ ارز، زمینه مساعد برای سرمایه‌گذاری و رقابت اصولی واحدهای تولیدی فراهم نمی‌شود و نوعی بی‌ثباتی اقتصادی به وجود می‌آید که مانع تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران می‌شود.

#### هـ. کسری یا مازاد بودجه

چنانچه دولت با کسری بودجه مواجه باشد و آن را با انتشار اسکناس تأمین مالی کند، فشارهای تورمی به وجود خواهد آمد و فشارهای تورمی باعث خروج سرمایه از کشور و کاهش سرمایه‌گذاری می‌شود. تأمین مالی کسری بودجه از طریق فروش اوراق قرضه و استقرار از خارج نیز، خروج سرمایه از کشور را تشویق می‌کند، زیرا فروش اوراق قرضه و استقرار از خارج، تعهدات کشور است که باید در آینده انجام دهد.

#### و. بار بدهی خارجی

بار بدهی خارجی - که به وسیله نسبت بازپرداخت اصل و فرع و نسبت بدهی خارجی به تولید ناخالص داخلی اندازه‌گیری می‌شود - می‌تواند اثر منفی زیادی بر نرخ سرمایه‌گذاری داخلی و انتقال سرمایه داشته باشد. نسبت بالاتر بازپرداخت اصل و فرع بدهی، به این معنی است که منابع کمتری برای استفاده داخلی (سرمایه‌گذاری) قابل دسترس هستند، لذا به وضوح اثری معکوس بر نرخ‌های سرمایه‌گذاری و رشد اقتصادی خواهد داشت و جریان ورود سرمایه به کشور را کند می‌نماید. نسبت بالاتر بدهی خارجی به تولید ناخالص داخلی - که نشان می‌دهد کشور با بدهی زیادی مواجه است - نیز ممکن است مانع فعالیت

سرمایه‌گذاری داخلی شود. چون بخش مهمی از بازدهی‌های آینده سرمایه‌گذاری باید به منظور انجام تعهدات جاری بدهی که به عنوان مالیاتی بر سرمایه‌گذاری و از این رو عدم تمایل برای سرمایه‌گذاری عمل می‌کند، به کار برده شود.

### ز. مالیات

چنانچه مالیات بر درآمد در کشوری بالا باشد، انتقال سرمایه به آن کشور و سرمایه‌گذاری در آن محل، حتی اگر دارای بازدهی بالا باشد، کاهش خواهد یافت، چون وضع مالیات و یا افزایش آن موجب بالا رفتن هزینه (یا اجاره) واحد سرمایه می‌شود. به طور خلاصه، افزایش مالیات در یک کشور، به‌ویژه مالیات بر درآمد و سود انگیزه ورود سرمایه به آن کشور را کاهش و انگیزه صدور سرمایه (با هدف فرار از مالیات و کسب سود و درآمد بیشتر) را افزایش می‌دهد.

### ح. انتقال تکنولوژی و حق ثبت بین‌المللی

انتقال تکنولوژی، عامل مهمی در انتقال سرمایه بین کشورها به حساب می‌آید. طبیعتاً هر کشوری که تقاضا کننده تکنولوژی است، باید در قبال آن پولی بپردازد. در نتیجه، جریان‌های پولی از آن کشور به سمت کشور عرضه کننده تکنولوژی سرازیر می‌گردد و در عوض تکنولوژی وارد آن کشور می‌شود. به عبارتی در ابتدا انتقال تکنولوژی باعث خروج سرمایه از کشورهای در حال توسعه به کشورهای صنعتی می‌گردد. با این حال چنانچه کشورهای تقاضا کننده تکنولوژی بتوانند به تکنولوژی مطلوب دست یابند، در آن صورت، انتقال تکنولوژی باعث ورود سرمایه‌های فیزیکی و علمی به کشورهای در حال توسعه می‌شود که اهمیت آن از خروج اولیه سرمایه‌های مالی به مراتب بیشتر است.

## ۲. عوامل حمایتی

### الف. بیمه‌ی سرمایه‌گذار

از جمله عواملی که سرمایه‌گذاری و به‌ویژه سرمایه‌گذاری خارجی را تحت تأثیر قرار می‌دهد و می‌تواند باعث تشویق آن شود، بیمه‌ی سرمایه‌گذار در مقابل خطرات احتمالی در آینده است. به طور کلی، اگر حتی انگیزه‌های اقتصادی، مالی و فنی برای سرمایه‌گذاری کاملاً مساعد باشد، اما سرمایه‌گذار با خطراتی از قبیل سلب مالکیت و عدم امنیت جان و مال مواجه باشد، وی اقدام به سرمایه‌گذاری نخواهد کرد. بنابراین، به منظور حمایت و تشویق سرمایه‌گذاری خارجی، لازم است از هر گونه تبعیض بین بنگاه‌های خصوصی داخلی و بنگاه‌های خصوصی خارجی، حتی‌الامکان جلوگیری شود.

### ب. حمایت‌های دولت

فقدان رقابت بین سرمایه‌گذاری دولتی و سرمایه‌گذاری خصوصی خارجی، عدم تبعیض در دستگاه‌های دولتی بین خارجی‌ان و اتباع داخلی، مشخص بودن زمینه‌های فعالیت سرمایه‌گذاری خارجی و امکان انتقال سودهای حاصل از سرمایه‌گذاری خارجی به خارج، از جمله عوامل حمایتی است که مستقیماً تحت تأثیر سیاست‌های دولت است.

### ج. سیاست‌های تجاری و حمایت از صنایع

نظام ارزی مشخص، سیاست‌های تجاری باثبات در خصوص واردات مواد اولیه و صدور کالا و قوانین گمرکی باثبات، از جمله مهم‌ترین عوامل زمینه‌ساز جذب سرمایه‌های خارجی

هستند. هر قدر این سیاست‌ها پایدارتر و برای زمان طولانی ثابت باشند، سرمایه‌گذاری و به‌ویژه سرمایه‌گذاری خارجی بیشتر افزایش خواهد یافت.

#### د. بازارهای پولی و مالی

از جمله نهادهای حمایت‌کننده سرمایه‌گذاری، بازارهای پولی و مالی و سرمایه هستند که از عوامل مهم در جریان و انتقال سرمایه به شمار می‌روند. هر چه بازارهای پولی و مالی منسجم‌تر، وسیع‌تر، موانع و محدودیت‌ها کمتر، تکنولوژی ارتباطی قوی‌تر و تأسیسات مالی مناسب‌تر باشند، جریان و نقل و انتقال سرمایه به‌سادگی و با شدت بیشتر صورت می‌پذیرد.

#### ه. قوانین دیگر

علاوه بر قوانین مالیاتی، بیمه، گمرکی و ... قوانین دیگری نیز یافت می‌شود که در امر سرمایه‌گذاری و به‌ویژه سرمایه‌گذاری خارجی نقش مهمی ایفا می‌نمایند. از جمله این قوانین، می‌توان از قانون کار و قوانین مربوط به نظارت قیمت‌ها اشاره نمود. به عنوان مثال، قانون کار می‌بایست به گونه‌ای تنظیم شود که علاوه بر در نظر گرفتن حقوق کارگران داخلی، برای کارگران ماهر و کارشناسان خارجی نیز تسهیلاتی قایل شود. قیمت‌ها نیز باید در سطحی متعادل تعیین شوند و همچنین با وضع قوانینی، بر قیمت‌ها و نوسانات آنها نظارت گردد.

۳. عوامل جغرافیایی و سیاسی در جذب سرمایه‌های خارجی

#### الف. عوامل جغرافیایی

منظور از عوامل جغرافیایی در اینجا، موقعیت جغرافیایی و ژئوپولیتیک کشور است و موقعیت جغرافیایی یک کشور، نقش مهمی در تحولات اقتصادی آن دارد.



## ب. عوامل سیاسی

در میان عوامل سیاسی، ثبات اجتماعی، ثبات سیاسی، ساختار سیاسی جامعه، نوع حکومت، قدرت دولت، نحوه تصمیم‌گیری، سازمان‌های اداری، نظم، سازمان، مدیریت و ... در جذب سرمایه‌های خارجی دارای اهمیت هستند (وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۷۴).

### ۱-۳-۴. ایران و سرمایه‌گذاری خارجی

سابقه سرمایه‌گذاری خارجی در ایران، کم و بیش به موازات وضعیت سرمایه‌گذاری خارجی در جهان است، اما نوسانات و میزان آن بیشتر متأثر از محدودیت‌ها و آزادی‌های ناشی از اوضاع و عوامل سیاسی و روند آن در جهان و رقابت‌های قدرت‌های بین‌المللی و صلاح‌دید افراد و حکومت‌ها است تا هدف اولیه اقتصادی و نیازهای اساسی در کشور (وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۷۴).

می‌توان گفت سرمایه‌گذاری خارجی در ایران از اواخر سده نوزدهم آغاز شده است. سرمایه‌گذاری در صنعت نفت ایران و بهره‌برداری از شیلات شمال در جست و جوی منابع طبیعی از اولین اقدامات در این زمینه بوده است.

از سال ۱۸۸۱ تا ۱۹۹۲ میلادی (۱۲۵۸ تا ۱۳۳۱ هـ. ش) تعداد ۲۷ امتیاز و قرارداد از جانب دولت ایران با اتباع روس یا دولت روسیه منعقد شد. موضوع این قراردادها بسیار متنوع بود. مجموع ورود سرمایه از روسیه به ایران در طول این دوره ۳۰ ساله، حدود ۷۵/۱۶۳ میلیون روبل برآورد شده است که اگر خرید املاک و مستغلات و قروض ایران به روسیه از این مبلغ کسر شود، می‌توان گفت مبلغ سرمایه‌گذاری مستقیم روسیه در ایران بالغ بر ۹۹/۵۶ میلیون روبل بوده است.



از سال ۱۸۶۲ تا سال ۱۹۱۳ میلادی (مقارن با ۱۲۴۱ تا ۱۲۹۲ هـ. ش)، حدود ۲۱۷ قرارداد اقتصادی میان دولت ایران و دولت انگلستان و اتباع آن منعقد شد.

در این دوره برآورد تخمینی از مجموع ورود سرمایه به کشور توسط دولت و اتباع بریتانیا در حدود ۶۸/۹ میلیون لیره بوده است که اگر قرضه‌ها و پیش‌پرداخت‌ها را از آن کسر کنیم، به رقم ۱۱/۸ میلیون لیره خواهیم رسید.

از جمله مهم‌ترین قراردادهای این دوره، قرارداد رویتر (۲۵ ژوئیه ۱۸۷۲) و دارسی (۲۸ مه ۱۹۰۱) بود که در نهایت موجبات تشکیل شرکت نفت ایران و انگلیس را فراهم کرد.

به دنبال سرکوب نهضت ملی و کودتای ۲۸ مرداد ۱۳۳۲، قرارداد کنسرسیوم نفتی میان دولت ایران و نمایندگان شرکت‌های چند ملیتی نفتی منعقد شد. در این قرارداد، ۴۰ درصد سهام کنسرسیوم به شرکت‌های آمریکایی، ۴۰ درصد به شرکت‌های انگلیسی، ۱۰ درصد به شرکت مشترک انگلیسی - هلندی و بقیه به شرکت‌های فرانسوی واگذار گردید.

در دوره ۱۳۳۲-۱۳۵۷ به دنبال تحکیم دیکتاتوری و ایجاد ثبات سیاسی لازم، سرمایه‌گذاری خارجی افزایش یافت و کشور آمریکا نیز وارد صحنه شد. با گذشت زمان، سرمایه‌های خارجی تحت پوشش قانون جلب و حمایت خارجی (۱۳۳۴) افزایش یافت و در دوره رونق نفتی (۱۳۵۷-۱۳۵۲) به حداکثر رسید. بیشتر سرمایه‌گذاری‌ها مربوط به ماشین‌آلات صنعتی و سایر ابزار و ماشین‌آلات بود (احمدی کاشانی، ۱۳۸۸).

مطابق با آمارهای موجود حجم سرمایه‌گذاری‌های خارجی در ایران، طی سال‌های ۱۳۷۲ تا پایان فروردین ماه سال ۱۳۸۶، بیش از ۲۴ میلیارد و ۳۸۱ میلیون دلار بوده است که سهم آسیا ۲/۱۰ میلیارد دلار، اروپا ۷/۹ میلیارد دلار، آفریقا ۶/۱ میلیارد دلار و آمریکا ۴/۱ میلیارد دلار بود.

#### جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

مجموع حجم سرمایه‌گذاری‌های خارجی در ایران طی سال ۱۳۷۲ تا پایان فروردین ماه سال ۱۳۸۶، تحت پوشش قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی به ۲۴ میلیارد و ۳۸۱ میلیون و ۹۰۰ هزار دلار رسید.

بر همین اساس، طی سال‌های مذکور حجم سرمایه‌گذاری کشورهای منطقه آسیا در ایران با ۱۰۶ طرح به ۱۰ میلیارد و ۲۱۷ میلیون و ۱۶۴ هزار دلار رسید که کشور امارات متحده عربی با ۲۰ طرح، ۸ میلیارد و ۴۱۷ میلیون و ۹۶۸ هزار دلار و هندوستان با ۱۹ طرح، ۶۴ میلیون و ۸۱۴ هزار دلار در ایران سرمایه‌گذاری کرده‌اند که بالاترین تعداد طرح‌های سرمایه‌گذاری خارجی در ایران توسط این کشورها صورت گرفته است.

هم‌چنین کشورهای اردن، ارمنستان، بحرین، افغانستان، پاکستان، تایوان، جمهوری آذربایجان، چین، ژاپن، سنگاپور، عراق، عربستان سعودی، گرجستان، لبنان، مالزی، کره جنوبی و کویت کشورهایی در منطقه آسیا بوده‌اند که طی سال‌های مذکور در ایران سرمایه‌گذاری انجام دادند.

حجم کل سرمایه‌گذاری کشورهای منطقه آفریقا در ایران، طی سال‌های ۱۳۷۲ تا پایان فروردین ماه سال ۱۳۸۷، توسط سه کشور آفریقای جنوبی با یک طرح، لیبیا با یک طرح و موریتس با دو طرح در مجموع یک میلیارد و ۶۵۹ میلیون و ۷۶۹ هزار دلار بوده است.

در منطقه آمریکا ۴ کشور ایالات متحده آمریکا با یک طرح، پاناما با یک طرح، جامائیکا با یک طرح و کانادا با ۴ طرح در مجموع یک میلیارد و ۴۰ میلیون و ۳۴۴ هزار دلار در ایران در طی این سال‌ها سرمایه‌گذاری انجام داده‌اند.

در مجموع، حجم کل سرمایه‌گذاری کشورهای اروپایی در ایران طی سال‌های مذکور بالغ بر ۹ میلیارد و ۷۷ میلیون و ۴۶ هزار دلار بوده که علاوه بر سه کشور اعلام شده، به کشورهای دیگری مثل اتریش، اسپانیا، اسلونی، انگلستان، ایتالیا، ایرلند جنوبی، بلژیک،

بوسنی و هرزگوین، جزایر کایمن، جزایر ویرجین انگلستان، دانمارک، رومانی، سوئد، سوئیس، قبرس، لوکزامبورگ، هلند و یونان مربوط می‌شود.

در منطقه اقیانوسیه، کشور استرالیا با یک طرح ۶۸۲ هزار دلار در ایران سرمایه‌گذاری کرده و کشورهای چند تابعیتی نیز با ۱۴ طرح در مجموع یک میلیارد و ۶۸۹ میلیون و ۶۷۷ هزار دلار در ایران سرمایه‌گذاری کرده‌اند.

درباره حجم سرمایه‌گذاری خارجی طی سال‌های ۱۳۷۲ تا پایان فروردین ۱۳۸۶، در مجموع می‌توان گفت: در سال ۷۲ با دو طرح، ۲۰ میلیون و ۳۲۰ هزار دلار، در سال ۷۳ با ۳ طرح ۱۸۷ میلیون و ۶۵۳ هزار دلار، سال ۷۴ با ۷ طرح ۲۰۱۲ میلیون و ۷۳۸ هزار دلار، سال ۷۵ با ۱۳ طرح، ۶۷ میلیون و ۴ هزار دلار، سال ۷۶ با ۱۹ طرح ۱۷۴ میلیون و ۸۳۹ هزار دلار، سال ۷۷ با ۶ طرح، ۵ میلیون و ۸۴۰ هزار دلار و در سال ۷۸ با ۱۸ طرح، یک میلیارد و ۴۹ میلیون و ۲۹۶ هزار دلار سرمایه‌گذاری خارجی در ایران صورت گرفته است.

در سال ۷۹ با ۱۶ طرح، ۴۳۸ میلیون و ۶۶۹ هزار دلار، سال ۸۰ با ۷ طرح، ۶۷ میلیون و ۹۹۱ هزار دلار، سال ۸۱ با ۲۸ طرح، ۶۱۲ میلیون و ۹۶۵ هزار دلار، سال ۸۲ با ۴۰ طرح، یک میلیارد و ۳۵۷ میلیون و ۶۲۶ هزار دلار، سال ۸۳ با ۳۱ طرح، ۲ میلیارد و ۷۰۲ میلیون و ۷۳۸ هزار دلار، سال ۸۴ با ۶۱ طرح ۴ میلیارد و ۲۷۶ میلیون و ۷۷۴ هزار دلار، سال ۸۵ با ۸۰ طرح، ۱۰ میلیارد و ۲۷۸ میلیون و ۵۷۲ هزار دلار و در فروردین ماه سال ۸۶ با ۵ طرح، ۳ میلیارد و ۱۸ میلیون و ۸۷۵ هزار دلار سرمایه‌گذاری خارجی در ایران انجام شده است.

به عبارت دیگر، این آمارها نشان می‌دهد که بالاترین حجم سرمایه‌گذاری در ایران بین سال‌های ۷۲ تا ۸۶ به لحاظ تعداد و حجم به ترتیب متعلق به سال‌های ۸۵ و ۸۴ بوده است

و پس از آن تنها در یک ماه ابتدای سال ۱۳۸۷ از لحاظ رقم شاهد بالاترین حجم سرمایه‌گذاری در ایران بوده‌ایم.

سرمایه‌گذاری‌های خارجی انجام شده در ایران طی ساهای ۷۲ تا پایان فروردین ماه سال ۱۳۸۷ در بخش کشاورزی شامل ۶ طرح به ۲۱ میلیون و ۱۲۵ هزار دلار، در بخش معدن با ۹ طرح به یک میلیارد و ۹۴۶ میلیون و ۳۳۵ هزار دلار، در بخش صنعت با ۲۳۶ طرح به ۱۲ میلیارد و ۵۸۳ میلیون و ۹۸۷ هزار دلار، در بخش آب، برق و گاز با ۷ طرح به ۴ میلیارد و ۶۳۹ میلیون و ۸۳۴ هزار دلار، در بخش ساختمان با ۳۷ طرح به ۶۹۷ میلیون و ۵۸۵ هزار دلار، در بخش حمل و نقل و ارتباطات با ۸ طرح به یک میلیارد و ۶۱۱ میلیون و ۷۵۹ هزار دلار، در بخش خدمات با ۳۰ طرح به ۲ میلیارد و ۸۷۵ میلیون و ۲۰۵ هزار دلار و سایر بخش‌ها با ۳ طرح به ۶ میلیون و ۷۰ هزار دلار رسیده است.  
(www.khorasannews.com)

### ۱-۳-۴. لزوم جذب سرمایه‌گذاری خارجی در ایران

شرایط کنونی اقتصاد ایران، جذب منابع مالی خارجی را ضروری ساخته است. الزام اول ایران در جذب این منابع ناشی از کمبود منابع مالی داخلی است. در شرایطی که منابع مالی داخلی ناتوان از تغذیه برنامه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی است، استفاده از منابع مالی خارجی ضروری و الزامی است. الزام دیگر ایران در جذب منابع مالی خارجی، نیاز شدید به ورود فن‌آوری‌ها و سیستم‌های مدیریتی پیشرفته است.

جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی به طور طبیعی، زمینه انتقال فن‌آوری‌های پیشرفته روز و فنون مدیریتی کارآمد به کشور را فراهم می‌سازد. بدون تردید، حضور موفق و فعال ایران در عرصه اقتصاد و تجارت جهانی، مستلزم هماهنگی ساختارهای اقتصادی و صنعتی با

فن‌آوری‌های روز و فنون مدیریتی جدید است. علاوه بر این موارد، جذب درصد بیشتری از سرمایه‌گذاری‌های خارجی، نشان از بهبود اعتبار اقتصادی ایران و در نتیجه ارتقاء جایگاه و منزلت ایران در اقتصاد و تجارت جهانی است. ایران با وجود شرایط سخت اقتصادی و نیاز مبرم به سرمایه‌گذاری‌های مستقیم خارجی، در جذب این منابع مالی به خصوص تا ابتدای دهه ۸۰ موفق نبوده است (معاونت پژوهش‌های سیاست خارجی، ۱۳۸۰).

### ۱-۳-۴. موانع جذب سرمایه‌گذاری خارجی در ایران

ایران با وجود شرایط سخت اقتصادی و نیاز مبرم به سرمایه‌گذاری‌های مستقیم خارجی، در جذب این منابع مالی موفق نبوده است. براساس گزارشات منتشره در فاصله سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۹، ایران در بین ۶۰ کشور پذیرنده سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی، رتبه پنجاه و نهم و در میان هشت کشور منطقه، رتبه هفتم را کسب کرده است (معاونت پژوهش‌های سیاست خارجی، ۱۳۸۰). در سال ۱۳۸۸ در بین ۱۴۱ کشور، رتبه ایران در عملکرد جذب سرمایه‌گذاری خارجی، برابر ۱۲۰ بوده است (unctad, 2010). این مهم ناشی از مسائل و موانع زیر می‌باشد:

#### ۱. ضعف اقتصادی

سرمایه‌گذاری به طور اعم، چه داخلی و چه خارجی، در مکانی صورت می‌گیرد که امنیت وجود داشته باشد. امنیت اقتصادی، اصولاً ناظر بر حقوق مالکیت افراد و تضمین اجرای قراردادهاست. منظور از حقوق مالکیت فردی، حقوق مالکیت خصوصی است (معاونت پژوهش‌های سیاست خارجی، ۱۳۸۰).

موارد دیگری مانند گسترش بیش از حد بخش دولتی، نوسانات ارزی، سیاست تجاری ناکارآمد، نبود ثبات اقتصادی، عدم زیرساخت‌های فیزیکی، ضعف بنادر، ضعف اقدامات تشویقی و ترویجی و خدمات پس از سرمایه‌گذاری، عدم مهارت کافی نیروی انسانی و... نیز جزء موانع اقتصادی سرمایه‌گذاری خارجی محسوب می‌شود (احمدی کاشانی، ۱۳۸۸).

## ۲. اعطای امتیازات و تسهیلات نادرست به سرمایه‌گذاران

یکی از اشتباهات رایج در ایران، تلقی اعطای امتیازات و تسهیلات به سرمایه‌گذاران به جای تضمین قراردادهای در چارچوب ایجاد امنیت سرمایه‌گذاری است. این مسأله نه تنها به سرمایه‌گذاری در کشور کمک نکرده، بلکه باعث ایجاد فساد و خارج شدن سرمایه‌گذاری از مسیر اصلی شده است. یعنی کسانی وارد میدان سرمایه‌گذاری شده‌اند که سرمایه‌گذار نبوده و صرفاً با بهره‌گیری از شرایط رانتی اقتصاد و سوءاستفاده از امتیازات و تسهیلات اعطایی، اقدام به فعالیت کرده‌اند. ارائه ارز ارزان قیمت، تسهیلات بانکی و معافیت‌های مختلف زمینه‌ساز ایجاد رانت است. این مسأله، روند سرمایه‌گذاری و تولید را دچار اختلال کرده است.

## ۳. دیوان‌سالاری گسترده

بزرگ‌ترین عامل ناامنی در اقتصاد ایران به طور عام و سرمایه‌گذاری به طور خاص، دیوان‌سالاری دولت است. علت عمده این مسأله، مقررات دست و پاگیر و وجود نهادهای مشابه و موازی است. حکومت قانون با اجرای مقررات زیاد و آیین‌نامه‌های متعدد، هم‌خوانی ندارد. در حقیقت مقررات وقتی زیاد می‌شود، اجرا نمی‌گردد. مقررات زیاد به معنای بیرون

آمدن از حکومت قانون و آزاد گذاشتن دست اراده‌های خاص و افزودن به قدرت دیوان سالاران است.

#### ۴. مشکلات نهادی و قانونی

##### الف- قانون کار:

یکی از مهم‌ترین عوامل ناکارآمدی و ناامنی سرمایه‌گذاری، قانون کار است. این قانون با این پیش فرض که کارفرما می‌خواهد کارگر و کارمند را استثمار کند و قانون کار مانع از این عمل می‌شود، شکل گرفته است. این مسأله، عدم اعتماد میان کارگر و کارفرما و ناامنی سرمایه‌گذاری و تولید را موجب شده است. قانون کار باید بر مبنای همسویی منافع کارگر و کارفرما و نه در جهت تضاد منافع آنها تنظیم شود.

##### ب- تأمین اجتماعی

تأمین اجتماعی ایران یکی از بالاترین نرخ‌ها با پایین‌ترین خط ارائه خدمات را داراست. این نهاد اجتماعی ۳۰ درصد سود کارفرما و حقوق کارگر را جذب می‌کند. این ۳۰ درصد هزینه تولید را افزایش داده و هیچ توجیه اقتصادی ندارد.

##### ج- قانون مالیات

نرخ مالیات در ایران در امور تولیدی و سرمایه‌گذاری بسیار بالاست، مثلاً اگر سرمایه‌گذاری درآمدی بیش از ده میلیون تومان داشته باشد، باید ۵۰٪ آن را مالیات دهد (معاونت پژوهش‌های سیاست خارجی، ۱۳۸۰).



## ۵. موانع فرهنگی

مواردی مانند داشتن ذهنیت منفی نسبت به سرمایه‌گذاران خارجی و سرمایه خارجی، ارتباط و تعامل ضعیف بین ایرانیان و اتباع خارجی، عدم وجود مدارس دو زبانه در ایران و... (احمدی کاشانی، ۱۳۸۸).

### ۱-۳-۵. تجربیات در زمینه جذب سرمایه‌های خارجی

جلب سرمایه و سرمایه‌گذاری، راهی برای تسریع حرکت اقتصاد به‌سوی توسعه و ایجاد اشتغال است و می‌تواند به عنوان اهرمی برای شتاب توسعه و رشد اقتصادی به‌کار گرفته شود. علاوه بر این، سرمایه‌گذاری خارجی می‌تواند به اصلاح نظام مدیریتی و تبادل تجربیات اقتصادی و به‌کارگیری فن‌آوری‌های نوین منجر شود. در ایران برای دستیابی به سهمی از حجم بزرگ نقل و انتقال سرمایه در جهان تاکنون تلاش‌های بسیاری شده و موانع بسیاری پشت سر گذاشته شده است، اما هنوز سهم ایران از جذب سرمایه‌های جهانی اندک است. در جدول زیر روند میزان سرمایه خارجی جذب شده در ایران در طی سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۸ آورده شده است:

جدول شماره ۱-۱: میزان سرمایه‌گذاری خارجی در ایران در دوره ۸۸-۱۳۷۲ (هزار دلار)

سال	پروژه‌های مصوب هیأت سرمایه‌گذاری خارجی	حجم سرمایه خارجی وارده	مجموع سرمایه خارجی وارده

تجمعی تا سال	حجم سرمایه مصوب	حجم سرمایه وارده	پروژه‌های خارج از مصوبات هیات	
۱۳۷۲	۲۰۳۲۰	۲۲۹۳۸۴۴	-	۲۲۹۳۸۴۴
۱۳۷۳	۱۸۷۶۵۲	۲۸۴	-	۲۸۴
۱۳۷۴	۱۲۲۷۳۸	۸۷۵۳	-	۸۷۵۳
۱۳۷۵	۶۷۰۰۴	۲۰۴۸۰	-	۲۰۴۸۰
۱۳۷۶	۱۷۴۸۳۹	۴۳۰۰۲	-	۴۳۰۰۲
۱۳۷۷	۵۸۴۰	۳۷۵۸۶	-	۳۷۵۸۶
۱۳۷۸	۱۰۴۹۲۹۶	۱۵۶۱۱	-	۱۵۶۱۱
۱۳۷۹	۴۳۸۶۶۹	۲۹۱۵۲	۲۸۶۶۲۳	۳۱۵۷۷۵
۱۳۸۰	۶۷۹۹۱	۵۸۴۷۸	۱۳۲۶۵۵۳	۱۳۸۵۰۳۱
۱۳۸۱	۶۱۲۹۶۵	۱۱۰۷۳۷	۳۴۰۰۲۹۲	۳۵۱۱۰۲۹
۱۳۸۲	۱۳۵۷۶۲۶	۳۹۷۰۷۰	۲۳۲۹۰۸۳	۲۷۲۶۱۵۳
۱۳۸۳	۲۷۰۲۷۳۸	۳۰۷۹۱۴	۲۵۱۶۴۶۹	۲۸۲۴۳۸۳
۱۳۸۴	۴۲۳۹۱۹۴	۹۳۲۲۸۸	۲۱۰۷۳۰۶	۳۰۲۹۵۹۴
۱۳۸۵	۱۰۲۴۳۴۶۱	۵۵۱۴۸۴	۱۲۳۷۷۰۳	۱۷۸۹۱۸۷
۱۳۸۶	۱۲۰۹۱۲۵۳	۸۲۸۷۰۲	۷۷۵۲۱۷	۱۶۰۳۹۱۹
۱۳۸۷	۸۲۱۶۷۱	۶۱۰۲۱۱	۱۱۲۲۷۰۳	۱۷۳۲۹۱۴
۱۳۸۸	۷۳۲۳۳۱۵	۸۷۱۷۶۰	۱۸۷۵۰۳۴	۲۷۴۶۷۹۴
<b>جمع کل</b>	<b>۴۱۵۲۶۵۷۳</b>	<b>۷۱۱۷۳۵۶</b>	<b>۱۶۹۷۶۹۸۳</b>	<b>۲۴۰۹۴۳۳۹</b>

منبع: سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران

همان‌گونه که ملاحظه می‌شود، این ارقام در طی سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۷۸، روندی صعودی را طی کرده و در سال ۱۳۷۹، جهشی صعودی را داشته است. پس از آن، از سال ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۷، روندی نسبتاً نزولی سپری کرده است. اما در سال ۱۳۸۸، مجدداً افزایش پیدا کرده است که این امر می‌تواند به دلیل بهبود شاخص‌های فضای کسب و کار در ایران بوده باشد.

جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

آمار سرمایه‌گذاری‌های خارجی انجام شده تحت پوشش قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی به تفکیک استان‌های کشور نیز طی دوره ۸۸-۱۳۷۲ در جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۱-۲: میزان سرمایه‌گذاری خارجی تحت پوشش قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی در استان‌های کشور در دوره ۸۸-۱۳۷۳ (هزار دلار)

استان	تعداد طرح	حجم سرمایه‌گذاری
آذربایجان شرقی	۳۹	۱۵۶۵۶۶
آذربایجان غربی	۷	۲۴۱۶۸
اردبیل	۱	۶۳۲۳
اصفهان	۳۳	۱۳۱۷۸۶۹
بوشهر	۲۰	۹۵۴۵۰۸۲
تهران	۱۵۱	۲۴۱۸۹۹۹
خوزستان	۲۶	۴۴۴۲۴۴۲
سمنان	۱۷	۷۸۸۰۶
سیستان و بلوچستان	۱	۱۰۰۰۰۰۰
فارس	۱۷	۸۴۲۸۰۸
قزوین	۵۱	۳۸۲۷۲۳
قم	۲۰	۴۱۸۸۲
کردستان	۱	۲۲۵۰۰۰
کرمان	۵	۲۳۸۹۵۴
گیلان	۴	۴۵۴۷۹۴
لرستان	۱	۱۸۵۰
مازندران	۱۸	۲۲۷۶۱۰
مرکزی	۳۰	۳۱۹۰۶۳
هرمزگان	۱۸	۱۶۳۴۲۱۵۷
همدان	۴	۲۵۸۰۵
یزد	۱۰	۷۱۲۳۹۰
کشوری (ملی)	۶	۳۲۱۹۶۲۸
گلستان	۱	۶۰۰۰
کرمانشاه	۲	۲۰۸۰۱
کهکلوپه و بویراحمد	۲	۷۲۷۵۰

حجم سرمایه‌گذاری	تعداد طرح	استان
۲۳۵۶۳۴	۷۴	خراسان رضوی
۱۰۰	۱	خراسان شمالی
۴۲۲۰	۲	خراسان جنوبی
۳۹۹۷۳	۵	زنجان
۴۱۵۰۴۳۹۷	۵۶۷	جمع کل

منبع: سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران

در ادامه، برخی تجربیات در زمینه تأمین مالی خارجی و استفاده از سرمایه‌های خارجی در اجرای طرح‌های توسعه‌ای در ایران آورده شده است:

۱. تجربه فاینانس فازهای ۹ و ۱۰ پارس جنوبی

در میان میدان‌های بزرگ گازی جهان، میدان‌های گازی پارس شمالی و پارس جنوبی ایران از اهمیت بسیاری برخوردار بوده و میدان گازی پارس جنوبی، بزرگ‌ترین منبع گازی مستقل جهان محسوب می‌شود که بر روی مرز مشترک ایران و قطر در خلیج فارس واقع شده است. بزرگی این میدان باعث شده است توسعه این میدان در یک فاز و در قالب یک قرارداد، چه از لحاظ مالی و چه فنی و سایر جنبه‌ها امکان‌پذیر نباشد. لذا تصمیم بر آن شد که این میدان به چندین فاز تقسیم شود و عملیات توسعه در قالب این فازها انجام پذیرد. یکی از روش‌های تأمین مالی خارجی برای این طرح، استفاده از مدل فاینانس از طریق آژانس‌های اعتباری صادرات است که این مؤسسات در فاینانس تجاری به ECAs شهرت دارند و مؤسسات خصوصی یا شبه دولتی هستند که بین دولت‌ها و صادرکنندگان جهت فاینانس صادرات در حکم واسطه عمل می‌نمایند. در این صورت فاینانس می‌تواند در قالب اعتبارات (پشتیبان مالی) یا بیمه اعتباری و اعطای گارانتی یا هر دو انجام پذیرد.

فازهای ۹ و ۱۰، دو نمونه از فازهای این میدان هستند که کار توسعه آنها در قالب یک طرح در شرکت ملی نفت ایران در حال انجام است. ترکیبی از شرکت‌های مهندسی و

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

ساختمان صنایع نفت، مهندسی و ساخت صنایع دریایی و نیز شرکت LG کره جنوبی به عنوان پیمانکاران فازهای ۹ و ۱۰ طرف قرارداد اجرایی شرکت ملی نفت ایران قرار گرفتند. شرکت‌های پترو پارس ایران و Statoil نروژی نیز عملیات اجرای تأسیسات خشکی مربوط به این دو فاز را عهده‌دار شدند.

فاینانس این قرارداد از طرف کنسرسیومی مرکب از دو بانک Deutsche Bank LG و KEXIM تأمین گردید. سقف مبلغ پیش‌بینی شده برای اتمام عملیات این فازها حدود ۲۵۰۰ میلیون دلار بوده است.

تأمین مالی این طرح از دو طریق انجام شد:

۱. وام با اخذ پوشش بیمه‌ای از آژانس اعتباری (برای توسعه) صادرات یا ECA Loan

۲. وام تجاری (Commercial Loan).

در روش اول با استفاده از اعتبارات صادراتی نمایندگی‌های مورد نظر (EAC) برای اجرای قرارداد EPC (قرارداد مهندسی، تدارکات و ساخت) منعقد به نحوی که پیمانکار قرارداد مذکور، کالاها و خدمات را به‌طور مستقیم از طریق EPC Contract یا قراردادهای فرعی از دول عضو سازمان توسعه اقتصادی و همکاری و کشورهای آسیایی مورد توافق بین NIOC و پیمانکار قرارداد وارد نموده و قیمت قرارداد EPC و قیمت‌های قراردادهای فرعی را پس از کسب موافقت و تأمین پوشش اعتبارات صادراتی ECA در کشور مربوطه که نقش صادرکننده برای بخش صادراتی مربوط را ایفا می‌کند به اضافه هزینه‌های محلی دریافت نماید.

در روش دوم، این وام بدون پوشش ECA و تا ۳۰ درصد مبلغ کل فاینانس طرح توسعه جهت تأمین مالی بخش خدمات و کالاهای محلی ملحوظ شده در قیمت قرارداد EPC که مورد قبول ECA نبوده و یا هزینه‌های پرداخت معوق محقق نشده به مبلغ تأیید نشده یا

غیرقابل قبول از سوی ECA و یا حق الزحمه ECA مربوط به مبلغ پوشش داده نشده توسط ECA مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

## ۲. تجربه شرکت متروی تهران

به منظور تأمین مالی طرح‌های مترو تهران، از سال ۱۳۷۵ تا سال ۱۳۸۳، دوازده طرح تأمین مالی خارجی (فاینانس) منعقد و مورد استفاده قرار گرفت. به عنوان مثال، برای ساخت و راه‌اندازی خطوط ۱ و ۲ متروی تهران، یک شرکت چینی در مناقصه بین‌المللی برنده شد و قراردادی در حدود ۳۱۳ میلیون دلار به منظور خرید تجهیزات ثابت خطوط و ... بسته شد. برای ساخت و بهره‌برداری از خط ۵ نیز یک شرکت چینی در مناقصه بین‌المللی برنده شد و قرارداد تجاری به مبلغ حدود ۱۱۷ میلیون دلار در سال ۱۳۷۴ منعقد گردید.

## ۳. تأمین مالی پروژه‌های در نیروگاه جنوب اصفهان

یکی از مهم‌ترین تجارب کشور در زمینه استفاده از روش‌های سرمایه‌گذاری خارجی در بخش نیروگاهی که با مشارکت بخش خصوصی دنبال شده است، تجربه راه‌اندازی و بهره‌برداری از نیروگاه جنوب اصفهان به روش B.O.T می‌باشد. که در این قرارداد شرکت مپنا بین‌الملل به همراه یک شرکت آلمانی، سرمایه‌گذاری مشترک در این پروژه را بر عهده گرفتند (مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف، ۱۳۸۸).

به منظور آشنایی بیشتر با قوانین و مقررات مربوط به تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی، این قانون در قسمت ضمیمه ۱ در پایان گزارش آورده شده است.

#### ۴-۱. سرمایه‌گذاری شهری

واژه شهرداری (Municipality)، هم به حوزه مورد عمل شهرداری و هم به مجموعه اداری شهرداری اشاره دارد و هم بازیگران فعال در امور شهری نظیر شرکت‌های خصوصی، نیروهای اقتصادی، مجامع و سازمان‌های اجتماعی و بالاخره، همه کسانی که در شهر کار و زندگی می‌کنند و در نقش‌های شهری- اجتماعی شرکت می‌جویند را شامل می‌شود (رجب صلاحی، ۱۳۸۲).

به دنبال طرح دیدگاه‌های نوین سیاسی- اجتماعی مبنی بر کاهش دخالت و حضور مستقیم دولت مرکزی در حوزه اداره عمومی، در بسیاری از کشورهای توسعه یافته، شهرداری‌ها به عنوان سازمان‌های محلی غیردولتی و عمومی و نهادهای مدنی تلقی شده و وظایف بیشتری را عهده‌دار شده‌اند. در اغلب کشورهای جهان با هدف استفاده بیشتر از مشارکت‌های محلی، سعی دولت‌ها بر این بوده‌است که مدیریت امور عمومی را به مدیریت‌های محلی واگذار کنند و در این مسیر تجدید حیات سازمان‌های محلی به خصوص شهرداری‌ها از طریق افزایش مسئولیت‌های آنان با جدیت دنبال شده است. مطالعات مقدماتی در خصوص تجارب جهانی مدیریت شهری و چگونگی توزیع وظایف مربوط به اداره امور شهر، نشان می‌دهد که تقریباً در تمام شیوه‌های حکومتی می‌توان روند رو به افزایش وظایف و اختیارات شهرداری‌ها را مشاهده کرد. گسترده‌گی وظایف شهرداری‌ها بیش از هر چیز از قراردادهای سیاسی- اجتماعی و سطح توسعه‌یافتگی کشورهای مختلف تبعیت می‌کند. شهرداری‌ها در اغلب کشورهای جهان نهادی مدنی، مستقل و با حیطه وظایف

گسترده در تمام ابعاد حیات شهری هستند. اما در کشورهای در حال توسعه، تلقی دیگری از شهرداری‌ها وجود دارد. در چنین کشورهایی از یک سو، تلقی شهروندان از شهرداری ناقص و محدود است و از سوی دیگر، دولت‌ها نیز شهرداری‌ها را به سمت انجام وظایف محدودی مانند خدمات شهری و یا پاره‌ای از اقدامات عمرانی سوق می‌دهند و کمتر برای آنان وظایف فرهنگی، مدنی، آموزشی و ... تعریف می‌کنند. (کاظمیان و سعیدی، ۱۳۸۳).

گسترده‌گی وظایف شهرداری‌ها به ویژه در کشورهای توسعه‌یافته، ناشی از نگرش نوین به شهرداری‌ها به عنوان سازمان‌های مسئول مدیریت شهری است. امروزه به شهرداری به عنوان پیمانکاری بزرگ که باید صرفاً پاره‌ای از فعالیت‌های عمرانی و خدماتی شهر را به انجام رساند، نگریسته نمی‌شود، بلکه شهرداری به عنوان مؤسسه‌ای مدنی و برخاسته از مردم، موظف است در جهت توسعه پایدار و انسانی گام بردارد، در حفظ محیط زیست بکوشد، با محرومیت، فقر و انحرافات ناشی از آن مبارزه کند و برای اعتلای فرهنگ شهرنشینی تلاش نماید. به همین دلیل است که در تمام دنیا شهرداری‌ها در کنار فعالیت‌های سنتی و مرسوم خود به اموری مانند فعالیت‌های فرهنگی، بهزیستی و زیست‌محیطی نیز می‌پردازند. (کاظمیان و سعیدی، ۱۳۸۳).

به طور کلی می‌توان، وظایف شهرداری‌ها را از نظر موضوعی در سه دسته ذیل

طبقه‌بندی کرد:

۱. وظایف مرتبط با تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری شهری

الف) تصمیم‌گیری و هماهنگی امور شهری

ب) نظارت، کنترل و اجرای ضوابط و مقررات شهری

۲. وظایف مرتبط با برنامه‌ریزی و سازماندهی

الف) وظایف مربوط به برنامه‌ریزی شهری



ب) وظایف مربوط به برنامه‌ریزی اقتصادی و تأمین مالی

ب-۱) مدیریت مالی- اقتصادی شهر

ب-۲) مدیریت و تأمین مالی شهرداری

۳. وظایف مربوط به امور اجرایی و خدماتی

الف) وظایف عمران شهری

ب) وظایف خدمات شهری

ج) وظایف خدمات عمومی و اجتماعی

در طول دهه گذشته، مسئولین نهادهای شهری کشورهای در حال توسعه با فشار روزافزون مشکلات مالی دست به گریبان بوده‌اند، این کشورها به دلیل رشد مداوم جمعیت شهرنشین در حال حاضر با رشد فزاینده نیاز به خدمات شهری مواجه هستند، در حالی که توان آنها در ارائه این خدمات و ایجاد امکانات زیربنایی و به طور کلی انجام وظایف خود، به دلیل کمبود منابع مالی به هیچ‌وجه کفایت نمی‌کند (سازمان شهرداری‌های کشور، ۱۳۸۱). در کشورهای در حال توسعه از راه‌های گوناگون برای رفع تنگنای کمبود سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی مولد استفاده می‌شود که استفاده از منابع و تسهیلات اعتباری خارجی، جذب سرمایه‌گذاری مستقیم و مشارکتی خارجی و نیز تجهیز منابع سرمایه‌گذاری از درون اقتصاد کشور از آن جمله‌اند. بهره‌گیری از هر یک از این امکانات مزایا و معایبی دارد و شاید بتوان گفت که کمترین آسیب اقتصادی برای تأمین مالی طرح‌های سرمایه‌گذاری، استفاده از منابع داخلی و تخصیص بهینه آن باشد.

شهرداری‌ها نیز در راستای تحقق اهداف و رسالت‌های خویش ناگزیر از اجرای پروژه‌های زیربنایی و اساسی در سطح شهر می‌باشند. بسیاری از این پروژه‌ها دارای ماهیتی وسیع بوده و نیاز به منابع مالی زیادی جهت اجرا دارند. از آنجایی که بودجه شهرداری‌ها جواب‌گوی

حجم عظیم فعالیت‌های آنها نمی‌باشد، عمدتاً شهرداری‌ها برای اجرای پروژه‌های بزرگ و کلان نیازمند استفاده از سایر منابع (دولت، خارج و ...) می‌باشند.

در چنین وضعیتی، اجرای پروژه‌های بزرگ مانند احیاء بافت‌های قدیمی شهرها، قطار شهری و آزادسازی و ... با مشکل عدم اجرای به موقع مواجه شده و اثرات سوء زیادی بر شهرها و زندگی شهروندی می‌گذارد. باتوجه به این موضوع، مدیران چنین پروژه‌هایی در شهرداری به منظور انجام بهینه پروژه مجبور به یافتن راهکارهای تأمین مالی دیگری می‌باشند که برخی از آنها عبارتند از: (نصوحی و ابراهیمی، ۱۳۸۳)

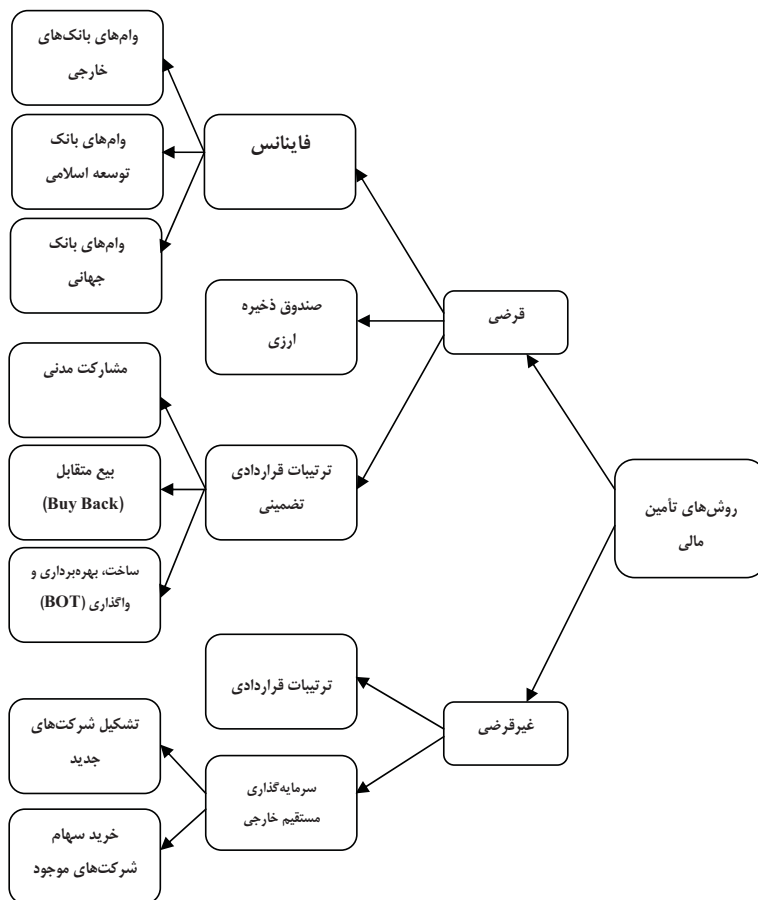
- ✓ جلب مشارکت سرمایه‌گذاران داخلی
- ✓ جلب مشارکت ایرانیان سرمایه‌دار مقیم خارج از کشور
- ✓ تأسیس شرکت سهامی برای اجرای پروژه و فروش سهام آن شرکت
- ✓ فروش اوراق مشارکت توسط شهرداری
- ✓ قرارداد بیع متقابل
- ✓ یوزانس
- ✓ فاینانس

آشنایی با مبانی قانونی و راهکارهای جذب سرمایه‌گذاری خارجی:

عموماً واژه فاینانس به معنای تأمین مالی است و به غلط در تفکر عموم و حتی بعضاً در برخی متون قانونی، به معنای تأمین مالی از طریق استقراض خارجی و ارائه تضمین در مقابل آن به کار برده می‌شود. در حالی که سرمایه‌گذاری نیز نوعی روش تأمین مالی است. بدین منظور و به جهت ایجاد مفاهیم مشترک، روش‌های تأمین مالی و تعاریف هر یک ارائه می‌شود.

روش‌های تأمین مالی: (نصوحی و ابراهیمی، ۱۳۸۳)

جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری



نمودار شماره ۱-۱: شیوه‌های تأمین مالی

روش‌های قرضی: روش‌هایی هستند که برگشت اصل و سود منابع مورد استفاده طرح از طریق سیستم بانکی یا دولت (وزارت امور اقتصادی و دارایی) تضمین می‌شود. در این

روش‌ها، ریسکی متوجه قرض‌دهنده نیست. عموماً بانک جهانی ریسک را تحمل نکرده و از این روش‌ها استفاده می‌نماید.

**روش‌های غیرقرضی:** روش‌هایی هستند که برگشت اصل و سود تضمین نشده و ریسک برگشت سرمایه و منابع به عهده سرمایه‌گذار است.

**ترتیبات قراردادی تضمینی:** روش‌های قراردادی است که ریسک‌ناپذیر بوده و طبق قرارداد و در هر صورت باید قروض مربوط به تأمین‌کننده مالی پرداخت شود.

**سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی:** منظور از سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی، زمانی است که یک فرد خارجی مستقیماً در یک شرکت داخلی سرمایه‌گذاری انجام می‌دهد و در هدایت و اداره شرکت سهام بوده و به نسبت سهم خود از سهام سود ببرد.

**ترتیبات قراردادی:** روش‌های قراردادی است که توأم با ریسک بوده و در آن فرد سرمایه‌گذاری می‌کند، ولی شریک نمی‌شود. در چنین مواردی پروژه می‌بایست به خوبی هدایت و مدیریت شود. در این روش‌ها از آنجا که فرد مالک نمی‌شود، ناگزیر باید قراردادی عمل کرده و از سود ناشی از سرمایه‌گذاری بهره لازم را ببرد. (نظیر قرارداد Total). اگر چه در این حالت نیز دریافت‌کننده وام مکلف است که پول را پس دهد، لیکن این پرداخت‌ها از محل درآمدهای پروژه خواهد بود (نصوحی و ابراهیمی، ۱۳۸۳).

تفاوت روش‌های غیرقرضی و قرضی: (نصوحی و ابراهیمی، ۱۳۸۳)

جدول شماره ۱-۳: تفاوت روش‌های تأمین مالی قرضی و غیرقرضی

روش	ریسک	ابزار بانکی	مشمول قانون سرمایه‌گذاری خارجی	اثرات در ترازپرداخت‌ها
قرضی	ندارد	تضمین بانکی یا دولتی	مشمول پوشش و حمایت قانون نیست	به عنوان بدهی
غیرقرضی	دارد	بدون تضمین	برخوردار از پوشش حمایتی قانون	منابع سرمایه‌گذاری

منبع: نصحی و ابراهیمی، ۱۳۸۳

روش‌های غیرقرضی همان روش‌های سرمایه‌گذاری است و سرمایه‌گذاری عبارت است از: «به‌کارگیری منابع در طرح‌هایی که متضمن ریسک بوده و در آن برگشت سرمایه و منابع از عملکرد اقتصادی صورت گرفته و به هیچ تضمین بانکی و دولتی متکی نباشد.» شرایط دریافت وام و یا هر نوع تسهیلات مالی از خارج، در چارچوب روش‌های قرضی به صورت زیر می‌باشد:

- ✓ وجود امکان استقراض از خارج در قوانین برنامه و بودجه سنواتی
- ✓ موافقت‌نامه وزارتخانه ذی‌ربط با اخذ تسهیلات (درخصوص آن پروژه مشخص)
- ✓ موافقت شورای اقتصاد با اخذ تسهیلات
- ✓ موافقت قبلی بانک مرکزی و وزارت دارایی با شرایط دریافت و بازپرداخت تسهیلات مالی
- ✓ مجوز صدور ضمانت‌نامه از سوی دولت
- ✓ پیش‌بینی معادل ریالی بازپرداخت اقساط در بودجه سنواتی (بخش دولتی) و یا تأمین وثیقه‌های لازم به بانک کارگزار (بخش خصوصی)

همان‌طور که مشاهده می‌شود، این فرآیند ضمن طولانی بودن نیازمند برخی موافقت‌هاست که به سادگی قابل تأمین نمی‌باشد.

شرایط استفاده از منابع مالی خارجی در چارچوب روش‌های غیرقرضی (سرمایه‌گذاری) به صورت زیر می‌باشد: (نصوحی و براهیمی، ۱۳۸۳)

✓ استفاده از منابع مالی خارجی، خارج از چارچوب قانون سرمایه‌گذاری خارجی: در این روش تأمین مالی به صورت آزاد و در چارچوب قوانین و مقررات جاری کشور خواهد بود. البته تجربه نشان می‌دهد که گرایش به این مورد کم و در طی زمان به سوی حالت دوم است.

✓ استفاده از منابع مالی خارجی، در چارچوب قانون سرمایه‌گذاری خارجی: در این روش الزام به اخذ مجوز سرمایه‌گذاری براساس قانون تشویق و جلب سرمایه‌گذاری خارجی خواهد بود.

### روش‌های سرمایه‌گذاری خارجی

- ✓ تشکیل شرکت جدید
- ✓ خرید سهام شرکت‌های موجود

**روش‌های مشارکت مدنی:** در این روش‌ها شرکت خاصی تشکیل نمی‌شود بلکه طبق قرارداد کار انجام شده و سود تسهیم می‌شود.

جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

**روش سرمایه‌گذاری به صورت BOT:** پروژه توسط سرمایه‌گذاری خارجی اجرا شده، چند سال مورد استفاده قرار گرفته و در نهایت انتقال می‌یابد. این روش عموماً در خصوص پروژه‌های بزرگ نظیر ساخت جاده‌ها، نیروگاه و ... کاربرد دارد.

**بیع متقابل:** سرمایه‌گذار خارجی، ماشین‌آلات، ابزار و ... را در اختیار داخل قرار داده و از سود ناشی از فعالیت پس از بهره‌برداری از پروژه، سهم می‌برد. در حقیقت قراردادهای بیع متقابل شکلی از تجارت متقابل است که در آن خرید کارخانجات، ماشین‌آلات، تجهیزات تولیدی و یا فن‌آوری، در ازای تحویل فرآورده‌های مستقیم یا غیرمستقیم این تسهیلات صورت می‌گیرد. در این معاملات از یکسو ماشین‌آلات، تجهیزات تولیدی یا کارخانه کامل از سوی عرضه‌کننده به کشور دیگری صادر می‌شود و در مقابل، محصولات که به‌طور مستقیم یا غیر مستقیم به‌وسیله این تسهیلات تولید شده، بابت تمام یا بخشی از بهای این تسهیلات، پرداخت می‌گردد.

در قراردادهای بیع متقابل، مهلت بازپرداخت بدهی حتی پس از بهره‌دهی طرح، بین ۳ تا ۷ سال خواهد بود.

هر چند مزایا و معایب این روش وابستگی زیادی با ماهیت پروژه دارد، ولی به‌طور کلی می‌توان مزایا و معایب آن را به‌صورت زیر تعریف نمود.

۱. مزایا:

- ✓ بازگشت سرمایه و سود از محل درآمدهای طرح و از تولیدات طرح مورد نظر خواهد بود.
- ✓ بلندمدت می‌باشد.

✓ نرخ بهره پایین‌تر از سایر روش‌ها می‌باشد و تقریباً معادل نرخ بهره لیبور<sup>۱</sup> ( ۷/۵ درصد) به اضافه ۰/۷۵ درصد در نظر گرفته شده است.

✓ در صورت عدم بهره‌برداری به موقع از پروژه، سررسید اقساط به تأخیر می‌افتد .  
۲. معایب:

✓ عدم امکان سرمایه‌گذاری خارجی در پروژه‌های وابسته به شهرداری از این طریق، به دلیل:

الف) عدم توجه مالی بسیاری از این پروژه‌ها

ب) غیر تولیدی بودن بسیاری از این پروژه‌ها

**یوزانس:** به معنی مهلتی است که بر حسب عرف یا مقررات برای پرداخت وجه برات‌های ارزی مربوط به معاملات تجاری بین‌المللی تعیین می‌شود. این واژه از نظر لغوی به معنی مهلت، وعده و سررسید است. هنگامی که فروشنده و خریدار در یک معامله تجاری توافق می‌کنند که قیمت کالا مدتی پس از تحویل آن پرداخت گردد، فروشنده برات مدت‌داری صادر می‌کند که سررسید آن تاریخ توافق شده برای پرداخت خواهد بود. این برات در تجارت بین‌الملل به برات یوزانس معروف است و این معامله را معامله یوزانس می‌گویند. معمولاً فروشندگان خارجی هنگامی که به معامله یوزانس دست می‌زنند، تضمینی را برای دریافت وجه درخواست می‌کنند.

یوزانس اعتبار اسنادی (LC) نسیه یا مدت‌دار می‌باشد. باید توجه داشت که اعتبار اسنادی، قراردادی است که از مقررات متحدالشکل اعتبارات اسنادی مندرج در نشریه UCP500 اتاق بازرگانی بین‌المللی تبعیت می‌کند و به موجب آن بانک محل خریدار یا وارد کننده کالا که به آن بانک عامل یا بانک گشایش کننده اعتبار می‌گویند، بنا به

---

<sup>۱</sup> بهره بین بانکی در لندن



## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

درخواست و دستور خریدار، بانک دیگری را در خارج کشور به نام بانک کارگزار یا بانک پرداخت کننده اعتبار مجاز می‌دارد که اگر فروشنده در مدت اعتبار، اسناد حمل کالای سفارشی را به بانک تحویل داد، مبلغ مورد معامله را طبق قرارداد منعقد، به ذی‌نفع در خارج کشور پرداخت و سپس اسناد مزبور را به بانک محل خریدار کالا جهت واگذاری به خریدار ارسال کند.

مزایای اعتبارات اسنادی برای خریداران و فروشندگان:

۱- اطمینان فروشنده از اینکه پس از ارایه اسناد حمل، وجه اعتبار را مطابق شرایط اعتبار از بانک کارگزار یا تأیید کننده دریافت می‌کند.

۲- امکان کنترل تاریخ حمل و تحویل نهایی کالا وجود دارد.

۳- تحصیل اسناد حمل مطابق با مفاد موافقت اولیه تحت شرایط قرارداد میان طرفین صورت می‌گیرد.

۴- اطمینان از اینکه پرداخت وجه اعتبار به فروشنده فقط بعد از انتقال مالکیت کالا از وی صورت می‌گیرد.

۵- امکان کسب تسهیلات بیشتر برای فروشنده در مقابل اعتبار گشایش‌یافته برای تهیه کالای سفارش شده به وجود می‌آید.

۶- تعهد بانک برای پرداخت بها در معاملات به جای فرد فروشنده به وجود می‌آید.

باید توجه داشت که به دلیل مشکلات تأمین مالی پروژه‌ها برخی از مدیران خواهان تأمین مالی پروژه از این طریق می‌باشند. این روش زمانی که متقاضی بخواهد خرید جنس انجام دهد، کاربردی است، ولی در مواقعی که موضوع خرید جنس مطرح نمی‌باشد و فقط دستیابی به منابع مالی مد نظر می‌باشد، باید بسیار محتاط بود. در بسیاری از پروژه‌های شهرداری نیازی به تأمین کالا نیست، بلکه تأمین اعتبار و پول پروژه مد نظر می‌باشد و لذا

تأمین مالی از این طریق قابل تأمل است. زیرا برخی از شرکت‌های واسطه‌ای، اقدام به واردات و خرید اجناسی می‌کنند که تبعاً در بازار داخلی اثر گذار بوده و پولی را که باید به فروشنده پرداخت می‌کرد در مدت اعتبار، در اختیار شهرداری قرار می‌دهد. بزرگ‌ترین مشکل این روش، مسائل حاشیه‌ای و جنبی خواهد بود که به واسطه واردات کالا توسط شرکت واسطه‌ای برای متقاضی ایجاد می‌شود.

به هر ترتیب در این بخش، شرایط فعلی بهره‌مندی از یوزانس برای تأمین مالی پروژه‌های شهرداری اعلام می‌گردد<sup>۱</sup>:

۱. به صورت ماهیانه تا حدود ۲ میلیون دلار می‌توان دریافت نمود.
۲. نرخ سود در صورتی که بازپرداخت ریالی باشد، ۱۷/۵ درصد و در صورتی که ارزی باشد، ۱۴/۵ درصد است.
۳. هنگام پرداخت وجه اعتبارات اسنادی ( LC )، سود از اصل مبلغ کسر می‌گردد و مابه‌التفاوت در اختیار شهرداری قرار می‌گیرد.
۴. بانک مرتبط با شهرداری بایستی اعتبار شهرداری را نسبت به پرداخت ۶ ماهه قابل تمدید تا یکسال تضمین نماید در این مورد بانک مربوطه کارمزد را دریافت خواهد نمود.
۵. مدت در اختیار قرار گرفتن اعتبارات از این روش، یکساله می‌باشد و تا حدود ۳ الی ۵ سال نیز قابل تمدید خواهد بود.
۶. حداقل نیاز به مبلغی حدود دویست هزار دلار از طرف شهرداری در بانک مربوطه می‌باشد که برای مدت یکسال نیز باید باقی بماند. ولی در برخی مواقع بانک مربوطه با اخذ تضمین‌های دیگر می‌تواند مبلغ پول را آزاد نماید.

---

<sup>۱</sup> . اطلاعات ارائه شده بر مبنای اعلام یک شرکت واسطه‌ای در تأمین منابع مالی از طریق یوزانس

**فاینانس:** تهیه کردن سرمایه، تأمین مالی کردن، فراهم آوردن وجوه از راه فروش سهم یا انتشار اوراق بهادار، دریافت وام و گرفتن اعتبار.

به صورت مفرد عبارت است از فن حرفه اداره امور مربوط به پول. در زبان فرانسه finance از کلمه قدیمی finer به معنای payer (پرداختن و تأدیه کردن) مشتق می‌شود. کلمه finer نیز از کلمه finis به معنای terme (پایان، خاتمه و سررسید) است و آن به مناسبت قدرت رهایی‌بخش است که در پرداخت مبلغی پول برای تکمیل معامله وجود دارد. فاینانس، رسمی‌ترین راه تأمین مالی پروژه‌های بزرگ می‌باشد و به دو نوع فاینانس خودگردان و غیر خودگردان تقسیم می‌شود. اصل زیر بنایی و مشخصه فاینانس خودگردان آن است که تأمین اعتبار صرفاً به اتکاء دارایی و اموال پروژه و نقدینگی و عواید حاصل (از فروش محصولات و یا عرضه خدمات) از پروژه بوده و بدون اتکا به سرمایه‌گذاران پروژه انجام می‌گیرد ولی در فاینانس غیر خودگردان اتکایی به درآمد حاصل از پروژه وجود ندارد.

بزرگ‌ترین مشکل این روش سیکل پیچیده و درگیر شدن با سیستم اداری و دولتی می‌باشد. در این روش، بودجه مورد نیاز باید در بودجه سالانه کشور پیش‌بینی شده و به تصویب نمایندگان مجلس برسد و هنگام بهره‌برداری نیز به تضمین‌های بانک مرکزی نیاز دارد. در این رابطه شهرداری‌ها فقط می‌توانند از سهم فاینانس وزارت کشور بهره‌برداری نموده که تقریباً معادل ۱۰ درصد فاینانس غیر خودگردان در نظر گرفته شده می‌باشد.

نرخ بهره بهره‌برداری از این روش تقریباً معادل ۱۱/۵ درصد خواهد بود.

**اوراق بهادار شهرداری<sup>۱</sup>:** یکی از روش‌های تأمین مالی پروژه‌های شهرداری، فروش اوراق بهادار می‌باشد. در کشورهای خارجی و به‌ویژه آمریکا یکی از اوراق بهادار، اوراق قرضه شهرداری است و این اوراق به‌وسیله واحدهای سیاسی مثل دولت ایالتی، مسئولین شهرها،

---

<sup>1</sup> . Municipal securities

شهرستان‌ها و یا مسئولین فرودگاه‌ها و مدارس و غیره فروخته می‌شود. این مسئولین جدا از دولت و یا آژانس‌های دولت فدرال هستند. اوراق بهادار شهرداری‌ها ممکن است دارای ریسک و یا بهره بوده ولی از معافیت‌های مالیاتی فدرال و ایالتی، در ایالتی که منتشر می‌شوند، برخوردار باشند. نوع اصلی اوراق قرضه شهرداری‌ها اوراق قرضه با مسئولیت عمومی<sup>۱</sup> هستند که با اعتبار و مسئولیت انتشار دهنده آن پشتیبانی می‌شوند. نوع دیگر از اوراق شهرداری‌ها، اوراق قرضه درآمد<sup>۲</sup> هستند که یا با درآمد پروژه خاصی، مثل درآمد بزرگراه، حمایت می‌شوند و یا به وسیله آژانس‌های معینی که وابسته به شهرداری هستند و پروژه معینی را اجرا می‌نمایند، مورد حمایت قرار می‌گیرند.

باید توجه داشت که شهرداری‌ها بر اساس قانون، جهت تأمین مالی پروژه‌ها می‌توانند اقدام به فروش اوراق بهادار نمایند و این راهکار برای شهرداری‌ها در ایران مجوز قانونی دارد ولی بزرگ‌ترین مشکل این روش، اخذ مجوز از مراجع دولتی زیادی می‌باشد که سیکل اداری را پیچیده نموده است (قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت مصوب ۱۳۷۶/۶/۳۰ مجلس شورای اسلامی).

## ۵-۱. ریسک در سرمایه‌گذاری و فضای سرمایه‌گذاری

سرمایه‌گذاری در هر کشور، تابع مجموعه‌ای از متغیرهاست که امنیت سرمایه‌گذاری در زمره مهم‌ترین آن‌ها به شمار می‌آید. اغلب کشورهای در حال توسعه برای رونق‌دهی به اوضاع اقتصادی، ایجاد اشتغال و دستیابی به رشد و توسعه اقتصادی پایدار با مشکل کمبود منابع سرمایه‌گذاری روبه‌رو هستند. کمبود درآمدهای ارزی ناشی از صادرات و نرخ ناعادلانه مبادله

<sup>۱</sup> . General Obligation Bonds

<sup>۲</sup> . Revenue Bonds

#### جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

که اغلب به زیان صادرکنندگان کالاها و مواد اولیه خام در حال تغییر است و انبوه جمعیت و مصرف به نسبت بالا، از عواملی است که منابع پس‌انداز قابل تبدیل به سرمایه‌گذاری‌های مولد در این گونه کشورها را به شدت محدود می‌سازد. جبران عقب‌ماندگی و دستیابی به توسعه پایدار، نیازمند سرمایه‌گذاری برای بهره‌جویی از مزیت‌های نسبی و توانایی‌های بالقوه اقتصادی است.

در فرآیند جهانی شدن، سرمایه نیز با سهولت قابل نقل و انتقال است. اما سرمایه‌گذاران به دنبال کسب سود بیشتر و مکانی امن برای سرمایه‌گذاری هستند. با اشباع سرمایه‌گذاری در کشورهای پیشرفته صنعتی، نرخ بازده سرمایه‌گذاری در این کشورها رو به نزول می‌رود و سرمایه‌گذاران همواره در صدد بهره‌جویی از فرصت‌های با بازده بیشتر هستند. چنانچه امنیت سرمایه‌گذاری در کشورهای در حال توسعه و اقتصادهای در حال گذار تضمین شده و بستر قانونی لازم فراهم شود، سرمایه‌گذاران بین‌المللی میل و رغبت بیشتری برای حضور در این گونه بازارها خواهند داشت. این امر به کشورهای میزبان نیز فرصت بهره‌گیری از مزیت‌های نسبی، رشد اقتصادی، اشتغال‌زایی و دستیابی به دانش و فن‌آوری روز برای تولید کالاهای رقابتی در عرصه بین‌المللی را می‌دهد. بنابراین، تسریع در ورود سرمایه‌گذاری‌های خارجی، منافع متقابلی را برای کشورهای میزبان و سرمایه‌گذاران بین‌المللی به دنبال خواهد داشت. کمبود سرمایه در مباحث اقتصادی به عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل توسعه نیافتگی مطرح شده است. به عبارت دیگر، رشد و توسعه اقتصادی بدون انباشت سرمایه امکان‌پذیر نخواهد بود؛ به گونه‌ای که بسیاری از متفکران دلیل توسعه نیافتگی بسیاری از کشورها را کمبود درآمد و پس‌انداز و در نتیجه سرمایه‌گذاری ناکافی می‌دانند. سرمایه می‌تواند بخش تولید را تحریک بخشد و با افزایش تولید، موجب رشد تجارت، بهبود سطح زندگی مردم و رشد و توسعه اقتصادی شود. فقدان سرمایه یکی از علل اصلی گرفتار آمدن بسیاری از

کشورها در دور باطل فقر و توسعه‌نیافتگی شناخته شده است و علاوه بر آنکه بیکاری گسترده را به دنبال دارد، موجب عقب‌ماندگی سطح تولید مالی می‌شود و در مرحله بعد به فقر اقتصادی می‌انجامد. در مباحث مربوط به توسعه اقتصادی، راه حل اصلی، فائق آمدن بر مشکل کمبود سرمایه و خروج از دور باطل فقر و توسعه نیافتگی، استفاده کشورهای در حال توسعه از سرمایه‌های انباشته شده در کشورهای توسعه یافته و به طور کلی جذب سرمایه‌گذاری خارجی عنوان شده است. به عبارت دیگر، آنچه استفاده از سرمایه‌گذاری خارجی را به‌ویژه برای کشورهای در حال توسعه ضروری می‌سازد، وجود شکاف میان پس‌انداز و سرمایه‌گذاری در این کشورهاست که از یک سو به دلیل ناکافی بودن پس‌انداز ملی و از سوی دیگر، بر اثر توسعه نیافتگی بازارهای مالی در کشورهای مزبور، پدیده عام کمبود سرمایه و گرایش به جذب سرمایه‌گذاری خارجی شکل گرفته است.

در ایران با وجود بازار جذاب و دست نخورده، شرکت‌های خارجی برای سرمایه‌گذاری در این کشور با موانع بزرگی رو به رو هستند، به طوری که هم اکنون شرکت‌های انگشت شماری در حوزه‌هایی به غیر از نفت و گاز در ایران مشغول به فعالیت هستند.

مهم‌ترین و کلیدی‌ترین عامل ریسک بالای سرمایه‌گذاری در ایران، نظام دست و پاگیر حقوقی ایران نسبت به شرکت‌های خارجی است. در حالی که طی سال‌های اخیر بار مالیاتی سنگین از دوش شرکت‌های خارجی تا حدودی کاسته شده است، با این وجود فضای سرمایه‌گذاری در ایران هنوز هم جذاب‌کننده شرکت‌های خارجی نیست.

برای تعیین ریسک سرمایه‌گذاری هر کشور از ۱۰ معیار ذیل استفاده می‌کنند: ریسک امنیتی، ریسک ثبات سیاسی، ریسک کارایی دولت، ریسک نظام حقوقی و قوانین، ریسک اقتصاد کلان، ریسک تجارت و پرداخت‌های خارجی، ریسک سیاست مالیاتی، ریسک بازار کار، ریسک مالی و ریسک زیرساختاری.

## ریسک امنیتی

ریسک امنیتی ایران پایین است و در بین کشورهای جهان در رتبه سی و یکم قرار گرفته است.

## ریسک ثبات سیاسی

اکنونمیس، ایران را از لحاظ ریسک ثبات سیاسی در رتبه ۵۸ جهان قرار داده و شاخص ریسک ثبات سیاسی آن را ۸۰ اعلام کرده که نسبت به شاخص سال ۲۰۰۵ تغییری نشان نمی‌دهد.

## ریسک کارایی دولت

اکنونمیس، ایران را از لحاظ ریسک کارایی دولت در رتبه ۵۴ جهان در سال ۲۰۰۶ قرار داده و شاخص ریسک این کشور را نیز ۸۶ اعلام نموده است. در سطح جهان دولت سنگاپور کارترین دولت جهان از دیدگاه اکنونمیس شناخته شده است و شاخص ریسک کارایی دولت این کشور در سال ۲۰۰۶ برابر با ۱۱ اعلام شده است.

## ریسک نظام حقوقی، قوانین و مقررات

قانون حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی که پس از سال‌ها بحث و مناقشه در اکتبر ۲۰۰۲ در ایران تصویب شد، اولین قانون جامع ایران در رابطه با تجارت خارجی طی ۵۰ سال اخیر بود. این قانون اگرچه فضای سرمایه‌گذاری در ایران را برای شرکت‌های خارجی تسهیل نمود، اما کماکان موانع عمده‌ای در سر راه سرمایه‌گذاران خارجی برای حضور در بازار ایران به وجود آورد.

یکی از موانع و تهدیدات جدی نسبت به فعالیت شرکت‌های خارجی در ایران، مبهم و بی‌ثبات بودن قوانین و مقررات تجاری در ایران است.

هرچند بازگشت به موج ملی‌گرایی و کنار گذاشتن شرکت‌های خارجی در دوران پس از انقلاب اسلامی، اجتناب‌ناپذیر می‌نمود، اما اتخاذ چنین رویکردهایی در بلندمدت موجب فرار سرمایه‌گذاران خارجی از صنایع هیدروکربنی و غیرنفتی ایران خواهد شد.

### ریسک اقتصادکلان

رشد واقعی اقتصاد ایران در سال مالی منتهی به ۲۰ مارس ۲۰۰۶ به ۶/۱ درصد خواهد رسید. افزایش قابل توجه مخارج عمومی و افزایش متعاقب مصرف خصوصی، توسط افزایش درآمدهای نفتی ایران در سومین سال متوالی تأمین شده‌اند. رشد اقتصادی ایران در سال ۲۰۰۶ به ۶/۴ درصد و در سال ۲۰۰۷ به ۲/۴ درصد خواهد رسید.

اکنون میست پیش‌بینی می‌کند مازاد حساب جاری ایران طی سه سال ۲۰۰۵-۷ ادامه یابد، چرا که درآمدهای نفتی ایران از متوسط ۱۰ سال اخیر آن بالاتر رفته است. با این وجود پیش‌بینی می‌شود حساب مالی ایران در سال ۲۰۰۷ با کسری مواجه شود.

### ریسک تجارت و پرداخت‌های خارجی

در حال حاضر مهم‌ترین تهدید بازرگانی خارجی ایران، اعمال تحریم‌های اقتصادی علیه این کشور از سوی شورای امنیت سازمان ملل به علت برنامه هسته‌ای این کشور است. اگرچه ایران طی سال‌های اخیر اقداماتی برای آزادسازی رژیم تجاری خود انجام داده است، اما هنوز هم موانع بالایی تعرفه‌ای به قوت خود باقی هستند. یکی از نقاط ضعف سیستم گمرکی ایران، بی‌ثبات بودن آن است که دائماً برحسب نیازهای داخلی دستخوش تغییر می‌شوند. قواعد تجاری پیچیده، کنترل‌های گسترده و تعرفه‌های بالا عوامل اصلی ضعف نظام تجاری ایران محسوب می‌شوند.

### ریسک سیاست مالیاتی



## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

فضای مالیاتی در ایران برای شرکت‌ها و تجار خارجی بسیار مخاطره آمیز است. در حالی که دیگر کشورهای منطقه خاورمیانه مشوق‌های مالیاتی گسترده‌ای برای جذب سرمایه‌گذاری خارجی ارائه می‌دهند، مشوق‌های مالیاتی ایران فقط به حوزه‌های کمتر توسعه یافته دریایی مناطق آزاد منحصر می‌شود. به طور کلی شرکت‌های خارجی قدرت چانه‌زنی چندانی در زمینه محاسبه مالیات ندارند.

### ریسک بازار کار

جمعیت جوان ایران بازار کار بسیار رقابت‌پذیری برای این کشور فراهم کرده است. در حالی که حقوق و دستمزد در بازار کار ایران چندان زیاد نیست، شرکت‌های خارجی مشکلی در زمینه تأمین نیروی کار خود ندارند.

اما ضعف نظام آموزشی ایران، کمبود نیروی کار ماهر و مدیران کارآفرین را به دنبال داشته است. کماکان عدم تسلط به زبان‌های خارجی یکی از نقاط عمده ضعف نیروی کار تحصیل کرده ایران محسوب می‌گردد.

### ریسک مالی

نرخ ارز در ایران طی دو سال اخیر در سایه مزاد قابل توجه حساب جاری و ذخایر خارجی این کشور، با کمترین نوسانات طی دو دهه اخیر مواجه بوده است. نظام بانکی ایران از زمان پیروزی انقلاب اسلامی تحت کنترل دولت قرار دارد. سیاست‌های نادرست مالی، برخی از بانک‌ها و مؤسسات مالی ایران را در شرایط ورشکستگی قرار داده است و این در حالی است که بخش خصوصی، سهم قابل توجهی از وام‌ها و اعتبارات بانکی را نداشته است. تأسیس بانک‌های خصوصی، جواز فعالیت بانک‌های خارجی و اجازه سرمایه‌گذاری خارجی در بورس تهران از موارد امیدوار کننده فضای مالی ایران طی سال‌های اخیر محسوب می‌گردد.

### ریسک ساختارهای زیربنایی

ساختارهای زیربنایی ایران برای پاسخ‌گویی به نیازهای فعلی کاملاً کافی است، اما این کشور برای تأمین نیازهای روزافزون خود نیازمند سرمایه‌گذاری اساسی برای توسعه زیرساخت‌ها است. گسترش خطوط تلفن همراه و ثابت، توسعه زیرساخت‌های مخابراتی، ماهواره‌ای، اینترنتی، جاده‌ای، ریلی و حمل و نقل از جمله موارد قابل توجه در بخش زیرساخت‌های ایران طی چندین سال گذشته‌اند.

کنفرانس سازمان ملل در تجارت و توسعه در گزارش سالانه خود وضعیت سرمایه‌گذاری خارجی در کشورهای مختلف را مورد بررسی قرار داده است.

بر اساس این گزارش در بین سال‌های ۱۹۹۵ تا ۲۰۰۵، جمهوری اسلامی ایران با ۳۴ کشور جهان قرارداد سرمایه‌گذاری متقابل امضا و لازم‌الاجرا نموده است. در ضمن این‌که جمهوری اسلامی ایران تا سال ۲۰۰۱ با کشورهای قاره آمریکا قراردادهای سرمایه‌گذاری دو جانبه امضا نکرده است. بررسی وضعیت سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در کشور نیازمند محاسبه دو شاخص مهم در عملکرد جذب سرمایه‌گذاری خارجی و توانایی بالقوه جذب سرمایه‌گذاری خارجی است.

شاخص عملکرد جذب سرمایه‌گذاری خارجی نسبت سهم یک کشور در سرمایه‌گذاری جهان به سهم آن در تولید ناخالص جهانی می‌باشد. کشورهایی که شاخص یک دارند سرمایه‌گذاری خارجی را به میزان توان اقتصادی خود دریافت می‌کنند. کشورهایی که شاخص آنها بیشتر از یک می‌باشد، بیش از حد انتظار سرمایه‌گذاری خارجی را جذب کرده‌اند.

این شاخص برای ایران در دوره ۱۹۹۸-۱۹۹۰ عدد ۰/۱ بوده است که در دوره ۲۰۰۰-۱۹۹۸ به صفر کاهش یافته است. از سوی دیگر، شاخص توانایی بالقوه کشورها برای جذب

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

سرمایه‌گذاری نیز بر اساس متغیرهایی مانند نرخ رشد تولید ناخالص داخلی، تولید سالانه ناخالص داخلی و سهم صادرات در تولید ناخالص داخلی، تعداد خطوط تلفن برای هر هزار نفر، استفاده تجاری از انرژی، سهم تحقیق و توسعه نسبت به درآمد خالص ملی، سهم دانشجویان مقاطع عالی به نسبت جمعیت و میزان خطرات سیاسی و اقتصادی در یک کشور محاسبه می‌شود، میزان این شاخص بین ۱-۰ می‌باشد.

هر چه میزان این شاخص به درجه یک نزدیک شود، شاخص توانایی بالقوه آن کشور برای جذب سرمایه خارجی بیشتر می‌شود. بر اساس آمار آنکتابد بین سال‌های ۱۹۹۰-۱۹۸۰ این شاخص برای ایران ۰/۱۵۴ بوده است که در دوره ۲۰۰۰-۱۹۹۸ به عدد ۰/۲۷۸ افزایش یافته است. این امر نشان‌دهنده موقعیت بهتر ایران برای جذب سرمایه‌گذاری خارجی می‌باشد.

آنکتابد بر اساس دو شاخص عملکرد و توانایی بالقوه، کشورها را به چهار گروه عملکرد و توانایی بالقوه عالی، عملکرد عالی و توانایی بالقوه، توانایی بالقوه عالی و عملکرد ضعیف و در نهایت توانایی بالقوه و عملکرد ضعیف تقسیم کرده است:

گروه اول: کشورهای با عملکرد و توانایی بالقوه عالی برای جذب سرمایه‌گذاری خارجی که ۴۲ کشور در این طبقه‌بندی قرار دارند. کشورهای صنعتی مانند آلمان و فرانسه. اقتصادهای قوی آسیایی چون مالزی و سنگاپور و همچنین شیلی در این گروه قرار دارند.

گروه دوم: کشورهای با عملکرد عالی و با توانایی بالقوه ضعیف در جذب سرمایه‌گذاری خارجی، کشورهایی می‌باشند که اقتصادهای قوی دارند و زیر ساخت‌های مناسب برای جذب سرمایه‌گذاری وجود ندارد. برزیل و چین در این گروه از کشورها قرار دارند.

گروه سوم: کشورهای با عملکرد ضعیف و با توانایی بالقوه در جذب سرمایه‌گذاری خارجی کشورهایی می‌باشند که به علت‌های سیاسی و اجتماعی و به رغم داشتن

اقتصادهای قوی عملکرد ضعیفی در جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی داشته‌اند. ایالات متحده نیز در این طبقه‌بندی قرار دارد. زیرا میزان جذب سرمایه‌گذاری خارجی در این کشور به نسبت قدرت اقتصادی آن بسیار کم است.

گروه چهارم: کشورهایی با عملکرد و توانایی ضعیف در جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی که عمدتاً کشورهای فقیر می‌باشند، به دلایل اقتصادی نمی‌توانند سرمایه‌های خارجی را جذب کنند. اندونزی جزو کشورهایی است که پس از بحران اقتصادی در این گروه قرار گرفته است.

آنکتاد کشور ایران را در گروه سوم دسته‌بندی نموده است. بر اساس این گزارش در دوره مذکور ایران در حالی که از نظر توانایی جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی از موقعیت بسیار خوبی برخوردار است، ولی عملکرد جذب سرمایه‌گذاری آن ضعیف است (احمدی کاشانی، ۱۳۸۸).

## خلاصه

در این فصل به دلیل اهمیت سرمایه‌گذاری در رشد و توسعه اقتصادی کشورها، ابتدا به بررسی مفهوم سرمایه و دیدگاه‌های مرتبط با آن پرداخته شد، سپس مفاهیم مختلف سرمایه در علم اقتصاد مورد بحث و بررسی قرار گرفت. در بخش دوم این فصل، مفهوم سرمایه‌گذاری و انواع و اشکال آن به تفکیک توضیح داده شد و در بخش سوم، مفهوم سرمایه‌گذاری خارجی، انواع آن و نیز منافع و زیان‌های سرمایه‌گذاری خارجی در اقتصاد بیان گردید. در پایان بخش نیز تجربیاتی در مورد ایران ارائه شد. بخش چهارم و پنجم این فصل، به ترتیب به بیان مفهوم سرمایه‌گذاری شهری و ریسک در فضای سرمایه‌گذاری اختصاص داده شد.

## آزمون

۱. انواع سرمایه‌هایی که در تولید به کار می‌روند را نام ببرید؟
۲. در نظریه دوم از نظریات مرتبط با مفهوم واقعی سرمایه، سرمایه به چند دسته تقسیم شده است؟
۳. نظریه سوم در ارتباط با مفهوم واقعی سرمایه را توضیح دهید؟
۴. دیدگاه‌های مختلف در ارتباط با تحلیل عامل سرمایه را شرح دهید؟
۵. انواع مفاهیم سرمایه در علم اقتصاد را به اختصار توضیح دهید؟
۶. عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری کدامند؟
۷. انواع سرمایه‌گذاری را توضیح دهید؟
۸. اشکال سرمایه‌گذاری را نام برده و به اختصار توضیح دهید؟
۹. سرمایه‌گذاری خارجی را تعریف کنید؟
۱۰. انواع سرمایه‌گذاری خارجی را نام ببرید؟

۱۱. نقش سرمایه‌گذاری خارجی در توسعه اقتصادی را توضیح دهید؟
۱۲. منافع کمک‌های خارجی چیست؟
۱۳. زیان‌های کمک‌های خارجی چیست؟
۱۴. عوامل تعیین‌کننده میزان کمک‌های خارجی برای توسعه اقتصادی را شرح دهید؟
۱۵. در ارتباط با روند سرمایه‌گذاری خارجی در ایران را به اختصار توضیح دهید؟
۱۶. موانعی که برای جذب سرمایه‌گذاری خارجی در ایران وجود دارد را ذکر کنید؟
۱۷. وظایف شهرداری‌ها را به لحاظ موضوعی طبقه‌بندی کرده و توضیح دهید؟
۱۸. انواع روش‌های تأمین مالی شهرداری‌ها را توضیح دهید؟
۱۹. روش‌های قرضی و غیر قرضی از جمله روش‌های تأمین مالی شهرداری‌ها را توضیح دهید؟
۲۰. ده معیاری که برای تعیین ریسک سرمایه‌گذاری در یک کشور استفاده می‌شود را نام ببرید؟



## فصل دوم

توسعه شهری و چگونگی آن

## اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می‌باشد:

۱. تعریف شهر و نقش آن
۲. مفهوم اقتصاد شهری و نقش شهرداری‌ها در این رابطه
۳. مفهوم توسعه، توسعه شهری و توسعه پایدار شهری
۴. مفهوم استراتژی توسعه شهری و اصول آن
۵. نقش زمین در نواحی شهری و ارتباط آن با توسعه پایدار شهری



## مقدمه

توسعه سریع شهری در چند دهه معاصر از ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، سیاسی، محیطی و ... زندگی بشر را تحت تأثیر قرار داده است. مطرح شدن توسعه پایدار به عنوان شعار اصلی هزاره سوم نیز ناشی از اثرات شهرها بر گستره زیست کره و ابعاد مختلف زندگی انسانی است. بدون شک بحث از پایداری و توسعه پایدار بدون توجه به شهرها و شهرنشینی بی‌معنی خواهد بود. در حقیقت شهرها به عنوان عوامل اصلی ایجاد کننده ناپایداری در جهان به شمار رفته و پایداری شهری و پایداری جهانی، هر دو مفهومی واحد هستند (قرخلو و حسینی، ۱۳۸۵). لذا در این فصل تلاش شده ضمن آشنایی با مفاهیمی چون شهر و اقتصاد شهری، به بررسی پدیده‌های توسعه پایدار، توسعه پایدار شهری و نیز راهبرد توسعه پایدار شهری پرداخته و نیز نقش شهرداری‌ها به عنوان متولیان امور شهری را در اقتصاد شهر مورد بحث و بررسی قرار دهیم.

## ۱-۲. نقش شهرها در اقتصاد

شهرها را می‌توان به عنوان مهم‌ترین مراکز اجتماعات بشری قلمداد کرد که اثرگذاری بسیاری بر عملکرد اقتصاد هر کشور دارند. در دهه‌های اخیر درصد جمعیت شهرنشین به شدت رو به افزایش بوده است، به طوری که پیش بینی می‌شود، آینده رشد و توسعه هر کشور را باید در شهرها جست‌وجو کرد. مهم‌ترین عامل حرکت به سمت شهرنشینی، تحولات بنیادین در اقتصاد به سمت صنعتی شدن و لزوم استفاده از اقتصاد مقیاس در شهرها و اجتماعات بزرگ بوده است. این تحولات به دنبال خود باعث شکل‌گیری بسیاری از مسائل و پیچیدگی‌ها در حوزه‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی شده است (ملکی،

۱۳۸۶). لذا در این بخش به منظور آشنایی با مفهوم شهر، ابتدا به تعریف شهر<sup>۱</sup> از دیدگاه‌های مختلف پرداخته و سپس به بررسی نقش شهرها در اقتصاد می‌پردازیم.

## ۲-۱-۱. تعریف شهر

بنا به نظر بسیاری از صاحب‌نظران و خصوصاً جغرافی‌دانان، نحوه زندگی بشر و سکونت او دارای دو تقسیم بزرگ کوچ‌نشینی و یکجا نشینی است که ده‌نشینی و شهرنشینی یکی از اقسام نحوه زندگی بشر بر سطح زمین و به عنوان استقرار ثابت بشر در محیط زیست است. شهر یکی از پدیده‌های بشری در محیط زیست به منظور اسکان، تأمین معیشت، داشتن روابط اجتماعی و اقتصادی و مانند آنهاست. احساس لزوم تثبیت در یک نقطه و احتیاج به زندگی در کنار یکدیگر و لازم و ملزومات آنها، انسان را بر آن داشته است که هماهنگ با محیط طبیعی و داده‌های ساختمانی محیط اطراف خود، به ایجاد مسکن دست بزند.

جذب و جلب جمعیت روستایی به طرف شهر، به دلیل وجود امکانات رفاهی در شهرها و کمبود آن در روستاها صورت گرفته است. مهاجرت از سوی روستاها به طرف شهرها (خصوصاً شهرهای بزرگ)، باعث پایین رفتن سطح تولیدات کشاورزی و دامپروری، مشکلات افزایش جمعیت و تراکم در آن شهرها، مشکلات مربوط به مسکن، توسعه ناموزون شهرها، عدم تکافوی (کافی بودن) تأسیسات شهری، مشکلات ترافیک و رفت و آمد و عدم آشنایی روستایی با زندگی شهری و مانند آنها شده است. بنابراین شهرها بایستی بر مبنای نقش و وظیفه و امکان و استعدادی که در سطح منطقه خود دارند، انجام وظیفه کرده و به نحوی توسعه یابند که اثرات منفی خود را بر روال زندگی روستاها به حداقل برسانند. چنانچه برای شهر و روستاها هماهنگ با یکدیگر برنامه‌ریزی شود و شهرها همه گونه امکانات و اعتبارات

---

<sup>۱</sup> . Urban

و احتیاجات نواحی روستایی را در اختیار خود نگیرند، ضمن آنکه از شدت مشکلات و مسائل شهری کاسته خواهد شد، روستاها نیز خالی از سکنه نخواهند گردید (www.civilart.ir).

به عبارت ساده، شهر را می‌توان یک واحد اجتماعی و سیاسی، یک واحد فعلیاتی، فیزیکی و جمعیتی دانست. به عبارت کلی‌تر، شهر عبارت از الحاق یک مکان فیزیکی با مردم ساکن آن است. ولی می‌توان این تعریف را کامل‌تر نمود و گفت: شهر مجموعه‌ای از ترکیب عوامل طبیعی، اجتماعی و محیط‌های ساخته شده توسط انسان است که در آن جمعیت ساکن متمرکز شده است. جمعیت در این مجموعه به صورت منظمی درآمد و آداب و رسوم را برای خود ابداع کرده است. علاوه بر آن، این جمعیت به صورت مختلف تخصص یافته، ولی از نظر تولید انرژی و غذا معمولاً وابستگی شدیدی به مجموعه‌های مشابه با طبیعت یا مجموعه‌های روستایی دارد.

شهر به معنای کامل یک سیستم باز است، یعنی نمی‌تواند از هر نظر کامل و مجموعه‌ای از تمام عناصر لازم جهت ادامه حیات خود باشد. بنابراین به‌طور مجزا و جدا از سایر نقاط نمی‌تواند به فعالیت خود ادامه دهد. لذا مبادله احتیاجات فیزیکی، طبیعی و اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و خلاصه تمام ضروریات بین شهر و دیگر واحدهای زیستی، از مهم‌ترین شرایط ادامه حیات شهرهاست.

برای شهر یعنی پدیده‌ای که همه آن را می‌شناسیم و به‌روشنی به وجود آن آگاهی داریم، تعاریف زیادی شده است. اگر تمام شهرهای دنیا را نیز مطالعه کنیم به یک مفهوم کلی نخواهیم رسید. ولی قدر مسلم آن است که وقتی صحبت از شهر می‌شود، معمولاً پدیده‌ها و تصاویری در ذهن انسان شکل می‌گیرد که غیر از آن چیزهایی است که در روستاها وجود دارد.

به‌طور کلی، جمعیت نسبتاً متراکم، وجود خیابان‌ها و مراکز کار و تجارت، ساختمان‌های مرتفع که نسبت به دهات و روستاها متفاوت است، امکانات رفاهی و آموزشی و وجود گسترده وسایط نقلیه، همه علائمی است که در شهر وجود دارد. در دوره‌های گذشته بسیاری از این علائم به چشم نمی‌خورده، ولی به بسیاری از نقاط شهر گفته می‌شد در تمدن‌های بسیار قدیمی، مرکز جمعیتی وجود داشته که به آن نقاط شهر اطلاق می‌شده و قطعاً به مناسبت نوع شغل و وظایفی که به عهده داشته‌اند، با مناطقی روستایی متفاوت بودند. به عنوان مثال، رومیان لغتی را به نام *urbs* استفاده کرده‌اند که درست در مقابل روستا استفاده می‌شده و زمانی این لغت را به کار می‌برده‌اند که مثلاً به محلی می‌رفتند که فرم زندگی و مشاغل آن، با زندگی روستایی متفاوت بوده است. امروزه معمولاً در یک منطقه به نقاطی اسم شهر می‌دهند که دارای جمعیتی بوده و از نظر فعالیت متنوع‌تر از مناطق روستایی باشند ولی این حکم قطعی نیز نمی‌تواند باشد، زیرا چه بسیار مناطق نقاطی وجود دارند که در یک فصل از سال دارای جمعیت هستند و در غیر آن فصول خالی از جمعیت می‌باشند (شیعه، ۱۳۷۵).

مورخان، شهر را با توجه به قدمت آن، تعریف می‌کنند و از نظر اقتصاددانان، شهر به جایی اطلاق می‌شود که معیشت غالب ساکنان آن، بر پایه کشاورزی نباشد. جمعیت شناسان نیز، تعداد جمعیت یک نقطه را، ملاک شهری بودن آن نقطه می‌دانند. اندیشمندان طراحی شهری، شهر را مجموعه پیچیده سازمان یافته‌ای می‌دانند که متشکل از سه مؤلفه اصلی کالبد، تصورات، و فعالیت می‌باشد، که پیوسته در حال تغییر و تحول است. شهرشناسان شهر را محلی می‌دانند که بشر دست از زمین کشیده و فکر کردن را آغاز می‌کند ([www.fa.wikipedia.org](http://www.fa.wikipedia.org)).

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

در هر حال همان‌طور که بیان شد، در تعریف شهر، اتفاق نظری وجود ندارد و در تعاریف بیان شده بر مواردی نظیر تعداد جمعیت، نوع فعالیت‌های اقتصادی، حوزه اداری و موارد دیگری اشاره شده، لیکن در بعد جهانی برای شناخت شهر از روستا بیشتر بر تعداد جمعیت تأکید شده است. با توجه به کم‌وکاستی‌های مربوط به تعاریف شهر، تأکید بر نقش شهر (نوع کارکرد)، ما را در شناخت شهر و تمایز فائل شدن بین آن و روستا بهتر هدایت می‌کند. بدین معنی که در شهرها نقش‌هایی وجود دارد که روستاها فاقد آن هستند. بنابراین در شناخت شهر به دو کارکرد بیشتر توجه می‌شود؛ یکی اینکه شهرها کارکرد غیرکشاورزی دارند و دوم اینکه اغلب شهرها به تولید کالا و بیش از آن به مبادله کالا می‌پردازند؛ یعنی اینکه فعالیت‌های غیرکشاورزی بر اقتصاد شهر غلبه دارد. با توجه به موارد ذکر شده، در برخی کشورها در شناخت شهر از روستا، کارکردهای اقتصادی به همراه میزان جمعیت اساس کار قرار می‌گیرد. بنابراین تأکید بر یک عامل در شناخت شهر کفایت نمی‌کند.

از نظر یک مهندس معمار، شهر عبارت است از مکانی قابل زیست که از تعدادی ساختمان، خیابان، سیستم‌های لوله‌کشی آب و گاز و تسهیلات دیگر تشکیل شده است. طبق قانون، شهر یک تقسیم‌بندی سیاسی است که معمولاً دولت مرکزی آن را تعریف و تعیین حدود می‌کند. از نظر اقتصادی، محدوده اقتصادی یک منطقه شهری مهم‌تر از بقیه مسائل می‌باشد. بنابراین در تجزیه و تحلیل مسائل، بیشتر به این مسأله توجه می‌گردد. در بیشتر کوشش‌هایی که برای تعریف بنیادی و اساسی شهر شده، دو ملاک در نظر گرفته می‌شود.

(۱) تعیین حداقل اندازه شهر از نظر جمعیت (۲) تعیین حد نصاب برای چگالی جمعیت

بنابراین، به طور کلی شهر منطقه‌ای است که نسبت تولید و سایر عوامل تولید به زمین، بیشتر از نواحی هم‌جوار خود می‌باشد (پاکدل فرد، ۱۳۸۸).

برای یک اقتصاددان شهری، ناحیه‌ای جغرافیایی به عنوان شهر شناخته می‌شود که دربرگیرنده تعداد زیادی از مردم در یک ناحیه نسبتاً کوچک باشد. به عبارت دیگر یک ناحیه شهری، ناحیه‌ای با تراکم نسبتاً بالایی از جمعیت است.

این تعریف، با نواحی شهری با اندازه‌های مختلف از یک شهر کوچک تا یک ناحیه کلان‌شهری بزرگ مطابقت دارد. اقتصاددانان، یک ناحیه شهری را بر حسب تراکم جمعیتی<sup>۱</sup> تعریف می‌کنند، به این دلیل که یک اقتصاد شهری، بر تماس مداوم بین فعالیت‌های اقتصادی مختلف پایه‌گذاری می‌شود و زمانی چنین تماس‌هایی عملی است که بنگاه‌ها و خانوارها در یک ناحیه نسبتاً کوچکی متراکم شده باشند (اوسالیوان، ۲۰۰۲).

به هر ترتیب تعاریف مختلفی از شهر وجود دارد که در زیر به برخی از آنها اشاره می‌شود:

تعریف عددی: تعریف عددی، ساده‌ترین تعریفی است که می‌توان از شهر داشت. زیرا یکی از بهترین وجوه تمایز بین شهر و روستا، تعداد جمعیت آن است. بر این اساس می‌توان شهر را این‌گونه تعریف کرد: مرکزی از اجتماع نفوس که در نقطه‌ای گرد آمده و تراکم و انبوهی جمعیت در آن، از حد معینی پایین‌تر نباشد. بر این اساس در بیشتر ممالک حد جمعیت شهر ۲۵۰۰ نفر است.

تعداد و رقم شاخص برای شناخت شهر، هم از نظر زمانی و هم از نظر مکانی متفاوت است و مهم‌تر آنکه در هر کشوری بنا به موقعیت خاص آن کشور حد جمعیت شهر تفاوت می‌کند. مثلاً در فرانسه، آلمان، چکسلواکی و ترکیه، مقیاس شناخت شهر از ده تعداد

---

<sup>۱</sup> . Population Density

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

۲۰۰۰ نفر ساکن است. در ایالات متحده و مکزیک رقم ۲۵۰۰ نفر و در هلند و یونان و ایران ۵۰۰۰ نفر و در ایرلند رقم ۱۵۰۰ نفر، مشخص‌کننده شهری بودن یا روستایی بودن یک نقطه می‌باشد. برخی معتقدند منطقه شهری به مناسبت آنکه دائماً در حال توسعه است و شهرها را نمی‌توان در یک چهار دیواری قرار داد که بتوان حدود و تعداد آنها را مشخص کرد، بهتر است که به این‌گونه موارد به جای کلمه شهر، منطقه شهری اطلاق شود. تعریف آماری و عددی ضمن آنکه تعریف روشن و ساده‌ایست، ولی از نظر علمی نمی‌توان آن را تعریف جامعی دانست.

تعریف تاریخی: برخی از علما معتقدند که مراکزی که از قدیم نام شهر به آنها اطلاق شده است، به عنوان شهر شناخته می‌شوند و در واقع به افتخار قدمتی که دارند همیشه شهر باقی می‌مانند.

تعریف حقوقی: نوع دیگر تعریف شهر، تعریف حقوقی و اداری است. در دوره‌های گذشته، شهرها دارای امتیازاتی بودند که در روستاها وجود نداشت. مانند بسیاری از شهرهای قرون وسطایی که حق داشتند برای خود بازار داشته باشند یا به خدمات نظامی بپردازند؛ درحالی که روستاها از این امتیازات برخوردار نبودند.

تعاریف دیگری نیز از شهر شده است که در زیر به مفهوم کلی آنها اشاره می‌کنیم:

- شهر جایی است که شغل سکنه آن غیر از کشاورزی باشد.
- سیمای شهر و مناظر و مساکن آن، وجه تمایز شهر با روستا است.
- شهر جایی است که در آن نوع مسکن، رفتار، درآمد، سیمای شهری و پوشاک مردم آن با روستا متفاوت باشد.

به نظر جغرافی‌دانان، شهر منظره‌ای مصنوعی از خیابان‌ها، ساختمان‌ها، دستگاه‌ها و بناهایی است که زندگی شهری را امکان‌پذیر می‌سازد. جغرافی‌دانان شهر را به عنوان یک

واحد مجزا به حساب نیاورده و ارتباط آن را با منطقه و کشور مورد مطالعه قرار می‌دهند. روی هم رفته از تعاریفی که ذکر شد، هرچند که هیچ کدام به دلایلی آن‌طور که باید گویا نمی‌باشند، شاید بتوان برای شهرها مشخصاتی قائل شد. این مشخصات می‌تواند از نظر جمعیتی، مساحت، نوع شغل، روابط مردم، امکانات رفاهی و تأسیسات عمومی، عوامل تجاری و اداری و صنعتی، بافت و ساختمان فیزیکی، تصاویری از شهر را به وجود آورد. در حقیقت شهر جایی است که با جمعیتی تعلیم یافته در بخش اداری، بانکداری، آموزش و پرورش، بهداشت، صنایع و کارخانه‌های بزرگ، با سبک زندگی متفاوت از جامعه روستایی (شیعه، ۱۳۷۵).

در ایران، طبق ماده ۴ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری، شهر، محلی (مکانی) است با حدود قانونی که در محدوده جغرافیایی مشخص واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل دارای سیمایی با ویژگی‌های خاص خود است، به طوری که اکثریت ساکنان دایمی آن در مشاغل کسب، تجارت، صنعت، خدمات و فعالیت‌های اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خودکفایی نسبی برخوردار هستند. شهر کانون مبادلات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی حوزه نفوذ پیرامون خود بوده و حداقل دارای ده هزار نفر جمعیت است. یا مکان تجمع عده کثیری از مردم با سلاقی، افکار، رفتار و... متفاوت می‌باشد. از نظر کالبدی، شهر جایی است که دارای ساختمان‌های بلند، خیابان‌ها، پارک‌ها، ادارات، زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری و... می‌باشد. در بعد اقتصادی نیز شهر جایی است دارای وجه غالب اشتغال صنعتی، خدماتی و سبک مصرف و زندگی یا شیوه تولید متفاوت از روستا است. یکی از انواع تعریف‌های رایج از شهر، تعریف عددی آن است. به نحوی که در ایران تا سال ۶۵ شهر را مکانی می‌گفتند که جمعیت آن بیش از ۵ هزار نفر



باشد و از آن تاریخ به بعد، شهر به جایی گفته می‌شود که دارای شهرداری باشد.

([www.civilart.ir](http://www.civilart.ir))

در کنار تعریفی که در بالا به آنها اشاره شد، تعدادی تعاریف آماری نیز در رابطه با شهر وجود دارد که از اهمیت زیادی برخوردار است، چرا که اکثر مطالعات تجربی که در زمینه شهر و اقتصاد شهر انجام می‌شود، بر پایه داده‌های آماری شکل می‌گیرد.

مطابق با تعاریف اداره آمار ایالات متحده آمریکا، در دسته اول، می‌توان سه واژه زیر را

در این رابطه به این صورت تعریف نمود:

۱. مکان شهری<sup>۱</sup>: ناحیه‌ای جغرافیایی با حداقل ۲۵۰۰ نفر ساکن در یک ناحیه کوچک است.

۲. ناحیه شهری<sup>۲</sup>: یک ناحیه شهری شامل حداقل یک شهر مرکزی بزرگ (یک شهرداری) با ناحیه اطراف با تراکم جمعیتی بیش از ۱۰۰۰ نفر در هر مایل مربع می‌باشد. برای شهری نامیدن یک ناحیه، کل جمعیت آن ناحیه حداقل باید ۵۰۰۰۰ نفر باشد.

۳. جمعیت شهری<sup>۳</sup>: تمام مردمی که در نواحی شهری یا بیرون از نواحی شهری در مکان‌های شهری ساکن می‌باشند، جمعیت شهری را تشکیل می‌دهند.

دومین نوع از تعاریف آماری، بر اساس شهرداری‌ها و نواحی کلان‌شهری انجام گرفته

است:

۱. شهرداری<sup>۱</sup>: به ناحیه‌ای اطلاق می‌شود که در آن، یک انجمن مربوط به شهرداری، دارای صلاحیت اعمال قدرت سیاسی بوده و خدمات دولتی محلی مانند فاضلاب، جلوگیری از جرم و جنایت و خدمات آتش‌نشانی را به عموم ارائه دهد.

---

<sup>1</sup> . Urban Place

<sup>2</sup> . Urbanized Area

<sup>3</sup> . Urban Population

۲. ناحیه کلان‌شهری<sup>۲</sup>: یک ناحیه کلان‌شهری به عنوان ناحیه‌ای با یک مرکز جمعیتی بسیار زیاد و جوامع هم‌جواری که از نظر اقتصادی با مراکز تلفیق شده است، تعریف می‌شود. هسته مرکزی، یک شهر مرکزی با جمعیت حداقل ۵۰۰۰۰ نفری یا یک ناحیه شهری می‌باشد. جوامع یکپارچه، شهرستان‌های احاطه‌کننده‌ای می‌باشند که در آنها تعداد زیادی از مردم با هسته مرکزی در تعامل و ارتباط می‌باشند. به منظور تعیین یک ناحیه کلان‌شهری، ناحیه درون و اطراف یک ناحیه شهری باید هم‌دارای یک شهر مرکزی با جمعیتی بیش از ۵۰۰۰۰ نفر و هم کل جمعیتی (شامل جوامع یکپارچه هم‌جوار) با حداقل ۱۰۰۰۰۰ نفر باشد.

و بالاخره آخرین دسته از تعاریف آماری، مکان‌های درونی یک ناحیه کلان‌شهری را مورد بحث قرار می‌دهد. بزرگ‌ترین شهرداری در هر ناحیه کلان‌شهری به عنوان یک «شهر مرکزی»<sup>۳</sup> شناخته می‌شود و شهرهای دیگر در صورتی از شرایط شهرهای مرکزی برخوردار می‌شوند که از نظر معیارهای اندازه و الگوهای رفت و آمدی به مکان‌های اشتغال، حائز شرایط مربوطه باشند (اوسالیوان، ۲۰۰۲).

## ۲-۱-۲. نقش شهرها در اقتصاد

تا اینجا با مفهوم شهر از دیدگاه‌های مختلف آشنا شدیم، با توجه به مطالب گفته شده در این قسمت، به نقش و تأثیر شهرها در اقتصاد می‌پردازیم.

---

<sup>۱</sup> . Municipality

<sup>۲</sup> . Metropolitan Area

<sup>۳</sup> . Central City

---

برخی از عملکردهای اقتصادی شهرها با تمرکز بر فعالیت‌های اقتصادی متنوعی که در شهرها دارای ثمربخشی بیشتری می‌باشند (مثل نوآوری، یادگیری، تولید و مصرف) به صورت زیر است (اوسالیوان، ۲۰۰۲).

### الف. ابداع و نوآوری در شهرها

شهرها تفکر خلاق و نوآوری را تسهیل می‌کنند. یکی از نهادهای لازم برای خلاقیت، ارتباطات شخصی بین مردمی است که دارای علایق و ایده‌های مشترک می‌باشد. ارتباطات چهره به چهره، مؤثرترین ابزار انتقال ایده‌های ظریفی است که به توسعه محصولات جدید و فرآیندهای تولید می‌انجامد. یک شهر فرصت‌های بسیاری را برای مردم جهت تعامل با کسانی که دارای علایق مشترک هستند، فراهم می‌آورد؛ بنابراین باعث ارتقاء تفکر خلاق می‌شود. از دید اقتصاد شهری، شهر فرصت‌هایی را برای انتشار آگاهی و دانش، ایده‌های مشترک مردم، توسعه محصولات جدید و فناوری‌های تولید فراهم می‌آورد.

شواهد بی‌شماری از سرریز آگاهی و دانش را می‌توان از داده‌های موجود در مورد نوآوری‌های تولید به دست آورد. ۷۰ درصد از جمعیت ایالات متحده در شهرها سکونت دارند؛ اما ۹۶ درصد از کل نوآوری‌های تولیدی در شهرها به وجود می‌آیند. ۱۰ شهر با خلاقیت بالاتر، با دارا بودن یک چهارم از جمعیت کشور، دو سوم از نوآوری‌های ملی را به وجود می‌آورند. چهار شهر با خلاقیت بالاتر آمریکا (نیویورک، سان‌فرانسیسکو، بوستون و لوس‌آنجلس) ۴۸ درصد از نوآوری‌های ملی را به وجود می‌آورند در حالی که ۱۷ درصد از جمعیت کشور را در خود جای داده‌اند.

پرسشی که در این رابطه به وجود می‌آید، این است که به چه دلیل شهرهای بزرگ موجب افزایش خلاقیت و نوآوری می‌شوند؟ فلدمن و فلوریدا (۱۹۹۴) نقش شهرهای بزرگ را در ایجاد خلاقیت این‌گونه بیان کرده‌اند:

«امروزه ایالات متحده آمریکا دیگر سرزمین نوآوران، مخترعان، کارآفرینان ریسک‌پذیر، سرمایه‌داران قمارباز یا شرکت‌هایی با منابع غنی نمی‌باشد؛ بلکه نوآوری منابع خود را در ساختار اجتماعی و مکانی وسیع‌تری دارا می‌باشد و آن، چشم‌اندازی است از نهادهای یکپارچه و هم‌پارانه اجتماعی و اقتصادی که در یک زیربنای تکنولوژیکی برای نوآوری به هم پیوند خورده‌اند.»

در بیشتر موارد، فعل و انفعالات شخصی که باعث شکوفا شدن خلاقیت در شهرهای بزرگ می‌شوند، از جنبه‌های غیررسمی برخوردار می‌باشند و در شرایط اجتماعی مانند تفریحات، مسابقات ورزشی و بازی‌های همگانی اتفاق می‌افتند.

### ب. یادگیری در شهرها

شهرها فرصت‌هایی را برای آموختن مهارت برای کارگران فراهم می‌آورند. سرمایه انسانی به شکل دانش و مهارت کسب شده به وسیله نیروی کار به شکل تحصیل رسمی، تجربه کار و تعاملات اجتماعی تعریف شده است. یکی از شیوه‌های افزایش سرمایه انسانی، یادگیری از راه تقلید و الگوگیری است؛ چنانچه شخصی را مورد مشاهده قرار دهید که وظیفه‌اش را به نحو کارا انجام می‌دهد، می‌توانید آنچه را که از وی یاد گرفته‌اید، در رابطه با وظیفه خود به کار ببرید. شهرها امکان برخورد بیشتر بین کارگرانی که وظایف مشابهی انجام می‌دهند را فراهم آورده و تسهیل یادگیری که سبب افزایش ثمربخشی می‌شود را به دنبال دارد. این

یادگیری می‌تواند به گونه‌ای مؤثر در کارآموزی، شکل رسمی به خود گرفته و کارآموز را متبحر و کارآموده کند.

شواهد متعددی را می‌توان نشانگر یادگیری در شهرها با استفاده از داده‌های مربوط به دستمزدهای مهاجران به دست آورد<sup>۱</sup>. میانگین دستمزد در شهرها از میانگین دستمزد در خارج از شهرها بیشتر است که این، خود منعکس کننده بهره‌وری بالاتر کارگران در شهرها می‌باشد. با وجود این هنگامی که یک کارگر از ناحیه روستایی به شهر مهاجرت می‌کند، بلافاصله دستمزد او تا حد دستمزد بالای کارگر شهری افزایش نمی‌یابد و این امر به مرور زمان اتفاق می‌افتد. این اظهارنظر با این عقیده منطبق می‌باشد که یک کارگر شهری در طول زمان، آموزش می‌بیند و بهره‌وری و دستمزد او افزایش می‌یابد. در مجموع هنگامی که یک کارگر، شهر را ترک می‌کند، نرخ دستمزد او به سطح نرخ دستمزد کارگران روستایی کاهش پیدا نخواهد کرد. این بدین معنی است که یادگیری در شهرهای بزرگ سبب افزایش دائمی در بهره‌وری می‌شود. از این مطلب می‌توان نتیجه گرفت که مزایای یادگیری در شهر قابل انتقال می‌باشد.

شهرها کارگرانی را به خود جذب می‌کنند که از توانایی فایده‌بری بیشتری از محیط یادگیری برخوردار باشند. فارغ‌التحصیلان جوان دانشگاهی به دو دلیل به شهرها جذب می‌شوند؛ اول اینکه جوانی آنها این امکان را فراهم می‌کند تا هر نوع سرمایه‌گذاری انسانی بر روی آنها برای سال‌های متمادی به وجود آورنده سود باشد؛ دوم اینکه آموخته‌های دانشگاهی، قابلیت آنها را در یادگیری از محیط، کاملاً افزایش می‌دهد.

به عنوان مثال، تقریباً ۲۴ درصد از جمعیت غیرسالمند سه کلان‌شهر بزرگ‌تر آمریکا (نیویورک، شیکاگو و لس آنجلس) را فارغ‌التحصیلان دانشگاهی تشکیل می‌دهند. در

---

<sup>1</sup> . Flaeser 1999

حالی که فارغ التحصیلان دانشگاهی، ۲۳ درصد جمعیت غیرسالمند نواحی کلان‌شهری دیگر و فقط ۱۳ درصد جمعیت غیرسالمند در نواحی غیرکلان‌شهری را تشکیل می‌دهند. همچنین، فارغ التحصیلان جوان (۱۸-۳۴ سال) دانشگاهی، ۹/۱ درصد از این جمعیت را در سه کلان‌شهر بزرگ‌تر در مقایسه با ۷/۹ درصد در نواحی کلان‌شهر دیگر و فقط ۳/۹ درصد از جمعیت غیرسالمند نواحی غیر کلان‌شهری را تشکیل می‌دهند.

### ج. تجارت و تولید در شهرها

شهرها با تامین مکان تجمع مناسب، امکان تجارت و بازرگانی را برای خریداران و فروشندگان آسان می‌کنند. شهرهای فنقیه‌ای در هزاره سوم قبل از میلاد، اولین شهرهای تجاری بودند که به کشتی‌های بادبانی سریعی مجهز شدند. فنقی‌ها واسطه‌های ورود به حوزه دریای مدیترانه بودند و به تجارت مواد خام، مواد خوراکی، منسوجات و جواهرات می‌پرداختند. آتن نیز در دوران شکوفایی‌اش در ۵۰۰ سال قبل از میلاد، به عنوان مکانی برای تجارت منطقه‌ای از رونق بسزایی برخوردار بود و به مبادله صنایع دستی خانگی و محصولات زیتون برای پاسخ‌گویی به مصارف خوراکی و مواد خام در بادیه‌ها و شهرهای اطراف می‌پرداخت. در قرن‌های یازدهم و دوازدهم، دولت شهرهای ایتالیا موافقت‌نامه‌هایی را با حکمرانان بیزانس و مسلمانان برای تجارت با شمال آفریقا و شرق به امضا درآوردند. این اروپاییان به تجارت چوب، آهن، غلات، مشروبات و پوشاک پشمی، دارو، رنگ، کتان، پنبه، چرم و فلزات قیمتی می‌پرداختند. این تجارت به عنوان عامل مهمی در رونق و رشد شهرهای ونیز، جنوا و پیزا شناخته شد.

شهرها به عنوان مراکز تولید نیز شناخته شده‌اند؛ زیرا تولید بسیاری از کالاها و خدمات، در یک محیط شهری با تراکم بالاتر، از راندمان بیشتری برخوردار است. به عنوان مثال،

جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

شهرهای فنی‌های روش‌های کاربردی تولید محصولات شیشه‌ای و پوشاک رنگی را ارتقاء بخشیدند به طوری که این محصولات را صادر می‌کردند. در طول دوره قرون وسطی، شهرهای انگلیسی، پوشاک پشمی را برای صادرات تولید می‌کردند. در این اواخر، انقلاب صنعتی سبب ایجاد جهش در فعالیت‌های تولیدی کارخانه‌ای شده و رشد شهرها را سرعت بخشید. تولید انبوه کارخانجات، مردم را از نواحی روستایی به سوی کارخانجات شهری کشانید و تحولات عمیقی در شهرها به دنبال داشته است.

#### د. مصرف شهرها

شهرها انواعی از کالاها و خدمات را برای مصرف‌کنندگان فراهم می‌آورند. یک نوع محصول را با تقاضای سرانه پایین در نظر بگیرید (برای مثال اجرای زنده یک تئاتر)، در یک سال مورد نظر، ممکن است ۲ نفر از هر ۱۰۰ نفر مردم تمایل به شرکت در اجرای زنده تئاتر داشته باشند. در مجموع برای رسیدن به نقطه سر به سر، آن تئاتر باید ۲۰۰۰۰ هزار بلیط را در هر سال به فروش برساند. شهر برای ادامه اجرای (عدم ضرردهی) آن تئاتر باید جمعیتی در حدود حداقل یک میلیون نفر داشته باشد.

$$(1000000 \times 0.02 = 20000)$$

به طور کلی شهرهای بزرگ، قدرت حمایت تعداد بیشتری از کالاها را خواهند داشت. علاوه بر اینکه در شهرهای بزرگ می‌توان تمام کالاهایی که در شهرهای کوچک موجود است را خریداری کرد؛ می‌توان کالاهایی را یافت که از تقاضای سرانه به نسبت پایینی برخوردار می‌باشند.

آیا تنوع مصرفی بیشتر که در شهرها وجود دارد به عنوان یک موضوع، از اهمیت برخوردار است؟ در دهه‌های اخیر، شهرهای دارای بیشترین تنوع کالاهای مصرفی مشخص،

رشد بسیار سریع‌تری داشته‌اند. در ایالات متحده، نواحی کلان‌شهری که دارای سریع‌ترین نرخ رشد بوده‌اند، تعداد بیشتری رستوران و سرانه اجرای زنده برنامه‌های هنری داشته‌اند<sup>۱</sup>. در مقابل شهرهایی که دارای امکانات فراوانی برای بازی بولینگ و سینما تئاتر<sup>۲</sup> بوده‌اند با نرخ کمتری رشد یافته‌اند. در فرانسه، شهرهایی که سریع‌ترین رشد را داشته‌اند، آنهایی هستند که دارای تعداد نسبتاً بالایی رستوران می‌باشند.

## ۲-۲. مفهوم اقتصاد شهری

پس از آشنایی با مفهوم شهر و نقش شهرها در اقتصاد در این بخش به بررسی مفهوم «اقتصاد شهری» می‌پردازیم.

به طور کلی علم اقتصاد به دنبال دستیابی به بهترین راه‌ها برای استفاده مطلوب از منابع محدود است. در متون اقتصادی نیز، در تعریف علم اقتصاد به استفاده بهینه از منابع محدود اشاره شده است.

با رشد و گسترش علم اقتصاد که خود نیز معلول رشد و توسعه بشری بوده است، امروز شاهد به کارگیری ابزارها و تحلیل‌های اقتصادی در بسیاری از زمینه‌ها می‌باشیم. به طور دقیق‌تر می‌توان گفت علم اقتصاد، هم در مسائلی که فی‌نفسه از جنس اقتصاد بوده‌اند که شامل حوزه‌های اقتصاد خرد و اقتصاد کلان می‌باشد و هم در دیگر زمینه‌ها که در واقع نوعی از تصمیم‌گیری بهینه در آنها مطرح بوده است، رشد و گسترش یافته است. به بیان دیگر می‌توان گفت در کلیه زمینه‌های علوم و دانش بشری که انسان از طرفی با برخی از

---

<sup>۱</sup> . Glaeser, Kolko, Saiz 2001

<sup>۲</sup> . Movie Theaters



## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

منابع و امکانات و از طرفی با چگونگی تخصیص بهینه آنها مواجه بوده است، ابزارها و تحلیل‌های اقتصادی به خوبی ایفای نقش کرده‌اند.

ترکیب این رویکرد (تخصیص بهینه منابع) با دیگر زمینه‌های دانش بشری که اغلب با گذاردن پیشوند اقتصاد قبل از عبارت دیگر در متون علمی عنوان شده است، ابزاری توانمندی در اختیار بشر قرار داده است تا به بسیاری از مسائلی که هر روزه با گسترش علم و تکنولوژی با آن مواجه می‌شود، پاسخگو باشد. به عنوان مثال، می‌توان به عبارتی همچون اقتصاد منابع، اقتصاد محیط زیست، اقتصاد آموزش، اقتصاد شهری و ... اشاره نمود.

بنابراین، با این مقدمه می‌توان گفت اقتصاد شهری ترکیبی است از استفاده از ابزارها و تحلیل‌های اقتصاد و نیز مسائل و مشکلاتی که بشر در شهرها با آن مواجه شده است.

در مسائل شهری از طرفی مواجه با انبوهی از مشکلات و معضلات که به واسطه شکل‌گیری شهرها نمود یافته‌اند هستیم و از طرفی می‌بایست بهترین تصمیم در زمینه چگونگی استفاده از منابع محدود شهری همچون زمین و دیگر امکانات فیزیکی در حل مسائل و مشکلات شهری گرفته شود. این اجبار دوسویه باعث شده است که در سالیان اخیر، اقتصاد شهری به عنوان شاخه‌ای از علم اقتصاد مورد توجه بسیار، هم در محیط‌های علمی و آکادمیک و هم در بین مدیران اجرایی حاکمیت، به ویژه در سطح شهری و منطقه‌ای قرار گیرد.

می‌توان شهرها را به عنوان مهم‌ترین مراکز اجتماعات بشری قلمداد کرد که اثرگذاری بسیاری بر عملکرد اقتصاد هر کشور دارند. در دهه‌های اخیر درصد جمعیت شهرنشین به شدت رو به افزایش بوده است، به طوری که پیش‌بینی می‌شود، آینده رشد و توسعه هر کشور را باید در شهرها جست و جو کرد.

به طور مثال، در مورد کشورمان آمارها نشان می‌دهد درصد جمعیت شهرنشین در اوایل دهه پنجاه حدود ۳۰ درصد بوده است که این میزان به حدود ۷۰ درصد در حال حاضر رسیده است و پیش‌بینی‌ها نشان می‌دهد در ده سال آینده به حدود ۷۸ درصد خواهد رسید. مهم‌ترین عامل حرکت به سمت شهرنشینی، تحولات بنیادین در اقتصاد به سمت صنعتی شدن و لزوم استفاده از اقتصاد مقیاس در شهرها و اجتماعات بزرگ بوده است. این تحولات به دنبال خود باعث شکل‌گیری بسیاری از مسائل و معضلات بشری در حوزه‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی شده است.

گسترش بیکاری و حاشیه نشینی در شهرها، آلودگی محیط زیست، فقر و فساد شهری، ترافیک و مسأله مسکن تنها برخی از پیامدهای منفی شهرنشینی می‌باشند. به وجود آمدن این‌گونه مسائل در کنار چگونگی تخصیص بهینه فضای شهری باعث شکل‌گیری مفهوم اقتصاد شهری شده است.

همان‌طور که می‌دانیم مفهوم مشابهی برای روستا به عنوان اقتصاد روستایی وجود ندارد و دلیل عمده آن هم عدم وجود چنین مسائلی در فضای روستایی است. بنابراین امروزه محدودیت منابع و نیز مشکلات خاص شهری ایجاب می‌کند به طور دقیق‌تری به مفهوم اقتصاد شهری پرداخته شود و از امکانی که این علم نوپا در اختیار بشر قرار داده است، به خوبی استفاده شود (ملکی، ۱۳۸۶).

اقتصاد شهری در حقیقت مطالعه انتخاب‌های مکانی بنگاه‌ها و خانوارها است. شاخه‌های دیگر اقتصاد، جنبه‌های مکانی تصمیم‌گیری را نادیده انگاشته و فرض راحت و غیر واقع‌بینانه‌ای را به کار می‌برند که بر طبق آن، تمام تولید و مصرف در یک نقطه از مکان انجام می‌شود. در مقابل، اقتصاد شهری به بررسی موضوع کجایی انجام فعالیت‌های اقتصادی می‌پردازد. در اقتصاد شهری، یک سرپرست خانوار انتخاب می‌کند که کجا کار کند و کجا

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

زندگی کند. به همین منوال، یک بنگاه به انتخاب محل احداث کارخانه، اداره یا فروشگاه خود می‌پردازد.

تمرکز بر تصمیم‌های مکان‌یابی به ما اجازه می‌دهد به بررسی این مورد بپردازیم که چرا شهرها وجود دارند، چگونه رشد می‌یابند، چگونه فعالیت‌های مختلف در شهرها ترکیب یافته و به نظم درآمده‌اند و همچنین به جنبه‌های مکانی مسائل و مشکلات شهری مانند زوال شهری، آلودگی، تراکم، جرم و جنایت و فقر توجه داشته باشیم (اوسالیوان، ۲۰۰۲).

از دیدگاه دیگر در اقتصاد شهری، چگونگی تولید و توزیع کالاها و خدمات، نه تنها در داخل یک شهر، بلکه بین شهرها و مناطق شهری بررسی می‌شود. تمرکز فعالیت‌های تولیدی در یک فضا باعث تغییر کارایی تولید و توزیع کالا و خدمات در آن فضا می‌گردد. وظیفه اقتصاددانان شهری این است که تعیین کنند: آیا تمرکز در یک فضا مفید و اقتصادی است یا خیر؟

همچنین بررسی‌هایی درباره بازار کار، سطح اشتغال، پایگاه اقتصادی زنان، سهم زنان در نیروی کار شهری، میزان درآمد در محله‌های شهری، نابرابری میزان درآمد گروه‌های شهری و نقش بخش‌های صنعتی، خدماتی، فرهنگی و توریستی در اقتصاد شهری صورت می‌گیرد. برای حل مسائل و مشکلات شهری، نظریه‌های اقتصاد خرد و کلان هر دو کاربرد دارند. مسائلی مانند درآمد، تورم، بیکاری، هزینه‌های دولتی، صادرات و واردات در سطح یک شهر یا مناطق شهر را، اقتصاد کلان مورد بررسی و تحلیل قرار می‌دهد. در صورتی که مسائل واحدهای کوچک مانند کارخانه و خانوار در شهر از طریق اقتصاد خرد مورد بررسی قرار می‌گیرد. شناخت نظریه‌های اقتصاد خرد و کلان برای توضیح حقایق شهری پایه و اساس است، ولی دامنه استفاده از این نظریه‌ها برای توضیح حقایق شهری محدود است. زیرا مسائل شهری زیادی در اقتصاد شهری وجود دارد که امکان بررسی آنها بدون در نظر

گرفتن فضا و فاصله وجود ندارد، در صورتی که نظریه‌های اقتصاد خرد و کلان برای توضیح حقایق اقتصادی آنها را در نظر نمی‌گیرند. در ضمن، تئوری‌های چندانی در اقتصاد کلان وجود ندارد که بتواند مسائلی از قبیل اشتغال و درآمد و تولید را در اقتصاد بازی، مانند شهر مورد بررسی قرار دهند. بنابراین در اقتصاد شهری سعی می‌شود مسائل تخصیص عوامل تولید و توزیع درآمد واقعی (کالا و خدمات) در داخل و بین مناطق شهری، به طور علمی بررسی و توضیح داده شود.

در علم اقتصاد شهری سعی می‌شود برای توضیح مسائل شهری، ابزارهای اقتصادی به کار گرفته شود، نه اینکه شهر را در مطالعات اقتصادی وارد کنند. اقتصاد شهری بر خلاف علم اقتصاد مجرد، به کارگر به عنوان یک عامل تولیدکننده نگاه نمی‌کند، بلکه او را به عنوان یک مصرف کننده، یک رأی دهنده، فردی که موجب شلوغی، موجب آلودگی محیط می‌شود و بالاخره فردی که درگیر مسائل و مشکلات شهری است، می‌نگرد. اقتصاد شهری هم مسائل بین شهری و هم مسائل درون شهری را مورد بررسی قرار می‌دهد.

از دید اقتصاد شهری در تجزیه و تحلیل مسائل بین شهری، ما علاقه‌مندیم که بدانیم علل پیدایش شهر چیست؟ چرا شهرها رشد و توسعه پیدا نمی‌کنند؟ چرا رشد شهری در دوره‌ای از تاریخ سریع‌تر شده است؟ آیا رشد شهرنشینی در جوامعی از نظر اقتصادی وابسته‌اند، مثل کشورهای پیشرفته است؟ آیا رقابتی بین شهرها وجود دارد؟

از دید اقتصاد شهری در مورد مسائل درون شهر، این سؤالات مورد توجه قرار می‌گیرد: درباره زمین و استفاده از آن چگونه تصمیم گرفته می‌شود؟ آیا امکان به‌وجود آوردن یک سیستم حمل و نقل مؤثر و مفید در یک منطقه شهری وجود دارد؟ اثر تمرکز افراد در یک منطقه بر روی فقر و آلودگی محیط چیست؟ آیا حاشیه‌نشینی فقط مختص جوامع توسعه نیافته است؟

گرچه اقتصاددانان شهری، جواب‌های نهایی برای اکثر این سؤالات ندارند ولی شناخت و تجزیه و تحلیل این مسائل از نظر اقتصادی، اولین قدم مهمی است که باید برداشته شود. در نگرش اقتصاد جدید شهری، شهر به صورت متوازن، یک هسته‌ای و بدون توجه به سیاست بخش عمومی و عملکردهای اقتصاد آزاد و قیمت‌ها در مسأله ساختمان و بهای زمین (که همه از روند بازار رقابتی تبعیت می‌کنند) مطالعه می‌شوند. (نعمت‌اللهی، ۱۳۸۸)

به عبارت دیگر در اقتصاد شهری سعی می‌شود مسأله تخصیص عوامل تولید و توزیع درآمد واقعی (کالا و خدمات) در داخل و بین مناطق شهری، به طور علمی، توضیح داده شود. در واقع در این رشته اقتصاددانان سعی می‌کنند با استفاده از ابزارهای اقتصادی، مسائل و مشکلات یک منطقه شهری را مورد بررسی و ارزیابی قرار دهند.

در اقتصاد شهری باید بدانیم کالا و خدمات نه تنها در داخل یک شهر، بلکه بین شهرها چگونه تولید و توزیع می‌شوند، علل پیدایش شهر چیست، چرا شهرها رشد و توسعه می‌یابند، آیا رقابتی بین شهرها وجود دارد، درباره استفاده از زمین در شهر چگونه تصمیم گرفته می‌شود، ساخت و شکل شهر چگونه است، حاشیه‌نشینی و اثرات مثبت یا منفی آن در عدم تعادل اقتصاد شهری و بسیاری از مشکلات شهری، در این نوع از اقتصاد مورد بررسی قرار می‌گیرد. در قلمرو نگرش‌های اقتصاد شهری سه نظریه مطرح است که در ادامه، این نظریه‌ها را به اختصار توضیح می‌دهیم:

۱. مکان‌یابی فعالیت کشاورزی یا فاصله تا بازار: این نظریه یا مدل اقتصادی، نخستین بار توسط یک اقتصاددان آلمانی به نام «وان تونن» مطرح شد که براساس آن، محصولات مختلف کشاورزی از محل تولید تا بازار فروش به نسبت فاصله ارزش‌گذاری و قیمت‌یابی می‌شد. براساس این مدل محصولاتی که با فاصله نزدیک‌تر به بازار عرضه می‌شدند، با

احتساب هزینه حمل و نقل و نوع محصول، سود بیشتری را عاید کشاورزی می‌کردند. این مدل در اقتصاد روستایی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

**۲. مکان‌یابی صنایع:** در این مدل بحث در مورد مکان‌یابی صنایع است که با جنس خاک، ماهیت صنایع، واحدهای تولیدی، حمل و نقل و بازار فروش محصولات و نیز عامل انسانی (کارگر) و حجم سرمایه‌گذاری‌ها در ارتباط است. این مدل نخستین بار توسط اقتصاددان آلمانی به نام (آلفرد وبر) پیشنهاد شد که براساس آن محصولات صنایع و مکان استقرار صنایع با توجه به عوامل فوق محاسبه شده و به حداکثر سود می‌رسید که فاصله تا بازار فروش و نیروی انسانی و هزینه‌های تولید در این مدل متعادل است و هر چه قدر صنایع به معادن اولیه نزدیک‌تر و به راه‌های ارتباطی سریع دسترسی داشته باشند، از سود بیشتری برخوردار خواهند شد.

**۳. مکان‌یابی خدمات و نظریه مکان مرکزی:** این نظریه نخستین بار پیش از سال ۱۹۴۰ میلادی توسط اقتصاددان آلمانی (والتر کریستالر) مطرح و سپس توسط اقتصاددان دیگری به نام «آگوست لاش» در سال ۱۹۴۰ در مورد شهرها و روستاهای پیرامون آنها مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. این نظریه مبتنی بر این است که اصولاً مصرف‌کنندگان کالا و خدمات سعی دارند کالاهای موردنیاز خود را از نزدیک‌ترین مرکز تولید و عرضه کالا به دست آورند و با این کار از هزینه‌های جابه‌جایی بکاهند و در واقع بهای کمتری برای هر کالا بپردازد.

در اقتصاد شهری امروز با تجمع تولیدات و مراکز فروش در شهرها و نیاز به جلب مشتری و نیز فاصله‌گیری شهرها از هم و توسعه چشمگیر دیگر شهرها با توجه به افزایش

جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

جمعیت و گسترش بی‌اندازه شهرها این نظریه یا مدل کاربردهای بسیاری داشته است. ایجاد فروشگاه‌های زنجیره‌ای و... که در شهرها و روستاهای پیرامون، براساس این نظریه شکل گرفته است و عرضه کالا و خدمات را تحت پوشش قرار می‌دهند، اهمیت زیادی دارد (امین خاکی، ۱۳۸۹).

## ۲-۱. کاربرد مدل‌های اقتصاد شهری

عوامل مؤثر بر کاربری مدل‌های اقتصاد شهری در کشورهای در حال توسعه شامل بازار رسمی و غیررسمی کار و اشتغال، حمل و نقل، نسبت عوامل تولید، انتخاب مکان سکونتی و نقش دولت است که در ذیل به طور اجمال به بررسی این عوامل پرداخته می‌شود.

۱. بازار رسمی و غیررسمی کار و اشتغال : رشد سریع جمعیت در شهرهایی که دارای درآمد پایین و دوگانگی در تکنولوژی هستند، بازارهای دوگانه ایجاد می‌کند. مدل‌ها و روش‌های موجود برای تحلیل توسعه شهر، بیشتر به بازار رسمی و متشکل نیروی کار نظر دارند. در این چارچوب (بازار رسمی) سفرهای کاری در شهر، مهم‌ترین عامل در مدل‌های اقتصاد شهری به شمار رفته و به عنوان مهم‌ترین فعالیت حمل و نقل محسوب می‌شود. در شهرهای کشورهای در حال توسعه اهمیت این مسأله مورد سؤال است.

دلالی، واسطه‌گری، فروشنده‌گری دوره‌گردی و بسیاری از مشاغل نامشخص که درون شهرهای کشورهای در حال توسعه وجود دارند، نیازی به سفرهای منظم و مرتب و روزانه کاری ندارند. این مشاغل تا حد ۱۰ درصد از کل مشاغل شهر را تشکیل می‌دهند، بدین ترتیب کاربرد مدل‌هایی که براساس سفر برای کار طرح و تهیه شده‌اند، در این شهرها با مشکل مواجه شده و گاه بی معنا نخواهد بود.

بازار غیررسمی و غیرمتشکل کار، همگن نبوده و گستره درآمدها در آن بسیار وسیع است. پیچیدگی مسأله وقتی افزایش می‌یابد که در نظر بگیریم، بیشتر کارکنان بازار غیررسمی کار، دومین یا چندمین شاغل خانوار هستند. بدین ترتیب مدل‌هایی که براساس مکان‌یابی خانوار، با توجه به محل کار تدوین شده‌اند، در این مورد نیز کاربرد چندانی نخواهد داشت.

**۲. حمل و نقل:** هر چند گونه‌های حمل و نقل کمتر باشد، استفاده از مدل‌های اقتصاد شهری ساده‌تر است. در شهرهای کشورهای در حال توسعه، پایین‌ترین گروه درآمدی اغلب پیاده‌سوار می‌روند. شاغلین با درآمد اندکی بیشتر از دوچرخه و موتورسیکلت استفاده می‌کنند، گروه عامیان درآمد، از اتوبوس و مینی‌بوس و تاکسی و مسافرخش‌های شخصی و گروه پردرآمد از اتومبیل شخصی بهره می‌گیرند. وسایل دیگری نیز مانند وانت و غیره برای حمل و نقل به کار می‌روند. از سویی، در کشورهای در حال توسعه، زمان سفرهای کاری به مراتب از زمان سفر در کشورهای توسعه‌یافته کمتر است، که به معنای عدم تمرکز فضایی اشتغال است. این نکته‌ای است که در اغلب مدل‌های برنامه‌ریزی شهری در نظر گرفته نشده است و یا در نظر گرفتن آنها چنان مدل اقتصاد شهری را پیچیده می‌کند که در عمل بی‌فایده می‌شود.

**۳. نسبت عوامل تولید:** در شهرها، به طور معمول، ضریب سرمایه به زمین و سرمایه به کار بالاتر از سایر نقاط جمعیتی است. در شهرهای کشورهای در حال توسعه که هم سرمایه کمیاب است، هم زمین و هم نیروی کار ماهر، انتخاب ضریب مناسب برای عوامل تولید و استفاده از تکنیک‌های کاربر یا سرمایه‌بر کاملاً موردی است و نیاز به مدل‌هایی دارد که با



جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

تمامی ویژگی‌های تابع تولید در آن منطقه سازگار باشد. از سویی دیگر، کمبود سرمایه و سایر عوامل تولید ايجاب می‌کند که مدل توسعه نه تنها شهر، بلکه کشور و منطقه را دربرگیرد تا بهترین تخصیص عوامل کمیاب را به کاربردهای گوناگون در محدوده‌های جغرافیایی گوناگون بیابد.

**۴. انتخاب مکان سکونتی:** پایین بودن سطح درآمد در کشورهای در حال توسعه موجب می‌شود که گستره انتخاب خانوارهای کم درآمد محدود باشد. به سخن دیگر، پایین بودن سطح درآمد آنچنان است که اغلب خانوارهای کم درآمد، عملاً حق انتخابی بر مسکن خود و مکان آن در شهر ندارند.

**۵. نقش دولت:** با وجود آن‌که در کشورهای در حال توسعه میزان دخالت دولت در توسعه شهری زیاد است، اما این دخالت، ساختن مدل‌های مناسب برای توسعه شهری را تسهیل نمی‌کند، زیرا در عمل قدرت اجرایی دولت و میزان هماهنگی بین دستگاه‌های مسئول بسیار کمتر از آن است که برای تحقق هدف‌های طرح توسعه شهری مورد نیاز است. از سوی دیگر، میزان اعمال قدرت دولت در اجرای برنامه‌های توسعه شهری و گروه‌های مختلف یکسان نیست. دولت بر چگونگی عملکرد بازارهای غیرمتمثل و غیررسمی (چه بازار مسکن، بازار کار، بازار خرده‌فروشی و تجارت غیررسمی) نظارت و قدرت اجرایی چندانی ندارد (امین خاکی، ۱۳۸۹).

## ۳-۲. نقش شهرداری‌ها در اقتصاد شهر

پس از آشنایی با مفهوم شهر و نقش آن در اقتصاد شهر، در این قسمت به بررسی نقش شهرداری‌ها به عنوان سازمان متولی اداره شهر، در اقتصاد شهر پرداخته می‌شود. از دیدگاه اقتصاد شهری، شهرداری‌ها یکی از انواع دولت‌های محلی به شمار می‌روند. دولت‌های محلی نیز، یکی از ابزارهای اصلی حکومت، برای اعمال کارآمد سیاست‌گذاری‌های خود محسوب می‌شوند. ماسگریو<sup>۱</sup>، سیاست‌های اقتصادی دولت را به سه دسته تقسیم کرده است:

۱. سیاست‌های تثبیت‌کننده، همانند سیاست‌های پولی و مالی برای کنترل بیکاری و تورم
۲. سیاست‌های توزیع درآمد، از قبیل مالیات‌ها و پرداخت‌های انتقالی برای تعدیل درآمد در جامعه
۳. سیاست‌های تخصیص منابع

هنگامی که دولت اقدام به تولید و عرضه کالا و یا خدمت خاصی می‌کند، آن وقت به طور مستقیم در تصمیم‌گیری تخصیص منابع دخالت کرده‌است. ولی هنگامی که از طریق انواع مالیات و یارانه در تولید و عرضه کالایی تأثیر می‌گذارد، به طور غیرمستقیم در تخصیص منابع نقش داشته است.

دولت محلی چگونه می‌تواند در اجرای این سه نوع سیاست نقش داشته باشد؟ مسئولیت سیاست‌های تثبیت‌کننده به عهده دولت مرکزی است، زیرا ابزار این نوع سیاست‌ها (پولی و مالی) در اختیار دولت مرکزی است و بسیاری از مخارج دولتی بر روی کالاهای خارج از محدوده شهرها انجام می‌شود. سیاست‌های توزیع درآمد هم در سطح محلی (شهرها) انجام نمی‌گیرد، زیرا اگر دولت محلی اقدام به گرفتن مالیات بیشتر از افراد با درآمد بالا (به منظور تعدیل درآمد) کند، آنها از این شهر خاص مهاجرت خواهند کرد (عابدین درکوش، ۱۳۸۲).

---

<sup>1</sup> . Musgrave;1980

دولت‌های محلی برای این به‌وجود آمده‌اند که وظیفه تخصیص منابع و تولید کالای عمومی را به نحوی کارآمدتر ایفا نمایند. از آنجا که دولت‌های محلی در قیاس با دولت مرکزی، می‌توانند سلیقه‌های متفاوت مردم مناطق مختلف را به نحو مناسب‌تری پاسخ دهند، تخصیص منابع توسط دولت‌های محلی کارآمدتر است. به عبارت دیگر به کمک دولت محلی مردم هر منطقه‌ای قادر خواهند بود بر اساس میزان تمایلشان در تأمین هزینه کالا و خدمات عمومی، از عرضه این دسته از کالا و خدمات بهره‌مند شوند، بدون اینکه به مطلوبیت مردم دیگر مناطق خللی وارد نمایند. به عنوان مثال، مردم یک منطقه ثروتمند می‌توانند در صورت تمایل با پرداخت مالیات بیشتری، پارک عمومی بزرگ‌تری داشته باشند (هادی زنوز، ۱۳۸۲).

در واقع، شهرداری در تولید و عرضه بسیاری از خدمات و کالاهای محلی (سیاست سوم) مانند اتوبان‌ها و خیابان‌ها، خدمات آتش‌نشانی، پارک، نظافت شهری و جزء آن، نقش محوری دارد. اما سئوالی که در اینجا مطرح می‌باشد، این است که تحت چه شرایطی تولید و عرضه این نوع کالاها به وسیله شهرداری‌ها دارای توجیه اقتصادی است؟

الف- انحصار کامل طبیعی: فعالیت‌هایی از قبیل جمع‌آوری زباله و فاضلاب، حمل و نقل عمومی، آب، تلفن و نظایر اینها، همگی فعالیت‌هایی هستند که به طور طبیعی انحصار دارند. انحصار طبیعی زمانی اتفاق می‌افتد که تولید کالا خاصیت صرفه‌جویی‌های داخلی ناشی از مقیاس تولید داشته باشد. در این صورت هزینه متوسط بلندمدت به صورت نزولی خواهد بود. زیرا هزینه ثابت جمع‌آوری زباله بالاست و در ثانی هزینه نهایی اضافه شدن یک مصرف‌کننده بسیار کم می‌باشد. در چنین وضعیتی، جمع‌آوری زباله به صورت انحصاری دارای توجیه اقتصادی است. چراکه هزینه متوسط در حالتی که ارائه این خدمات در انحصار یک شرکت باشد، کمتر از حالتی خواهد بود که دو شرکت این خدمات را ارائه کنند.

ب- صرفه‌جویی و عدم صرفه‌جویی خارجی: صرفه‌جویی یا عدم صرفه‌جویی خارجی زمانی اتفاق می‌افتد که مصرف فرد مصرف‌کننده کالا، به دیگران منافع و یا ضرر برساند (مانند ترافیک). در چنین شرایطی مقدار بهینه تولید و عرضه کالا و یا خدمات (بر اساس قانون کارایی) جایی است که هزینه نهایی اجتماعی کالا برابر منافع نهایی اجتماعی آن باشد. وجود صرفه‌ها و عدم صرفه‌ها باعث اختلاف بین منافع خصوصی و اجتماعی می‌شود. مصرف‌کننده در تصمیم‌گیری خود منافع و هزینه‌های خصوصی را در نظر می‌گیرد. در این صورت تصمیم‌گیری وی برای مقدار مصرف غیرکاراست. بدین ترتیب دخالت دولت محلی برای ارائه کالاها و خدمات ضرورت می‌یابد (عابدین درکوش، ۱۳۸۲).

در واقع، دولت محلی می‌باید با وضع عوارضی بر تولیدکنندگان عوارض جانبی منفی، به تخصیص بهینه منابع و رفع این عوارض یاری رساند. به عنوان مثال، با وضع عوارض بر کارخانه‌های آلوده کننده هوا و محیط زیست، از یک سو تولید آلودگی کنترل می‌گردد و از سوی دیگر، هزینه‌های فعالیت‌های پاک‌سازی هوا و محیط تأمین می‌شود.

در مورد عوارض جانبی مثبت نیز، دولت‌های محلی موظف هستند با پرداخت کمک‌های مالی، سطح فعالیت‌های مولد این عوارض را تا جایی که هزینه‌های نهایی اجتماعی و منفعت نهایی اجتماعی آن برابر شود، بالا ببرند (هادی زنون، ۱۳۸۱).

ج- کالاها و خدمات عمومی محلی: کالاهای عمومی محلی علاوه بر دو ویژگی کالاها و خدمات عمومی، واجد ویژگی عمومی نیز هستند و آن اینکه، منافع این کالاها محدود به مکان جغرافیایی کوچکی است. بدین ترتیب مشخصه‌های کالاها و خدمات عمومی محلی عبارتند از:

- ✓ مصرف‌شان میزان موجودی را برای دیگران کم نمی‌کند.
- ✓ نمی‌توان مانع استفاده از کسانی شد که برای آن پرداخت نمی‌کنند.

✓ منافع آن محدود به مکان جغرافیایی کوچکی است.

عرضه چنین کالاهایی توسط شهرداری‌ها قابل توجیه می‌باشد. (عابدین درکوش،

۱۳۸۲)

تعریف شهر و اقتصاد شهری و نقش شهرها در اقتصاد، همچنین نقش شهرداری‌ها به عنوان متولیان اداره امور شهری در اقتصاد شهر<sup>۱</sup> مورد بررسی قرار گرفت. با این مقدمه در بخش بعدی به بررسی مفهوم توسعه، پایداری، توسعه، توسعه پایدار شهری و نیز راهبرد توسعه پایدار شهری می‌پردازیم.

## ۲-۴. ویژگی‌های شهرهای پایدار

شهرها در کشورهای در حال توسعه با مسئولیت دشواری روبرو هستند، زیرا باید برای جمعیت به سرعت در حال رشد ساکن در شهرها، مسکن، شغل و خدمات تأمین کنند. توسعه نواحی شهری به واسطه تأمین بازار برای محصولات روستایی، فعالیت‌های فرعی در جهت گسترش اشتغال غیر کشاورزی و کمک به مهاجران روستایی برای تطبیق سریع‌تر خود با زندگی شهری، باعث توسعه یکنواخت نواحی روستایی می‌شود. نواحی شهری به واسطه گرد هم آوردن مردم و فعالیت‌ها، فرصت‌های بی‌نظیری را برای بهبود کیفیت زندگی شهری ارائه می‌کنند.

در ابتدای بحث با شنیدن توسعه پایدار شهری سؤالاتی مطرح می‌شود، مانند اینکه توسعه پایدار شهری چیست؟ چگونه می‌توان به توسعه پایدار شهری دست یافت؟ چه سازوکارهای نهادی یا سازمانی برای مدیریت شهری خوب و همچنین توسعه پایدار شهری ضروری است؟ در این بخش تلاش شده به پاسخ این سؤالات پرداخته شود (عزیزی، ۱۳۸۲).

## ۲-۴-۱. مفهوم توسعه

در دهه‌های اخیر پیشرفت کشور به سمت یک جامعه مدرن و توسعه کشور، شتاب و اهمیت ویژه‌ای پیدا نموده است. یکی از شاخص‌های اصلی و مهم این توسعه و پیشرفت، رشد و گسترش شهرهای کشور و به‌خصوص شهرهای بزرگ آن می‌باشد. از طرف دیگر با توجه به رشد روز افزون جمعیت کشور و به‌ویژه افزایش جمعیت شهرهای بزرگ که علاوه بر عوامل موالید و مرگ و میر، عامل مهاجرت مردم از روستاها و شهرهای کوچک، رشد جمعیت آنها را تشدید می‌کند، توجه به توسعه شهرهای بزرگ اهمیت دوچندانی پیدا کرده است. ولی آنچه در اینجا مسأله مورد سؤال می‌باشد، این نکته است که توسعه این شهرها چگونه و به چه صورتی باید صورت گیرد که نیازهای آینده کشور را تأمین نماید. در این زمینه با مطرح شدن اصل توسعه پایدار و مباحث مربوط به آن، دیدگاه‌های مربوط به توسعه شهری و بهبود شهر مدرن با توجه به نیازهای آینده انسجام بیشتری پیدا نمود و سعی شد توسط این اصل برای سؤال فوق پاسخ‌های مناسبی ارائه شود. که در نهایت به ظهور و مطرح گردیدن ایده‌ها و مسائل جدید در برنامه‌ریزی و توسعه شهری انجامید. در همین راستا با توجه به کمبود منابع (زمین، خاک، هوا و ...) و برای کاهش هزینه‌های توسعه شهری و ارائه خدمات مطلوب‌تر و مطابق با اصول توسعه پایدار و در عین حال اقتصادی، توجه به توسعه متراکم شهر و افزایش تراکم شهر افزایش یافت و استفاده از آن در ساماندهی شهری به عنوان یکی از مهم‌ترین مقوله‌ها در زمینه توسعه شهری مطرح گردید، که سعی دارد با تحول در نحوه نگرش به توسعه شهری زمینه پایداری بیشتر شهر را فراهم آورد (بیابانکی، ۱۳۸۷).

در ادبیات فارسی، کلمه توسعه به معنای گسترش و بهبود است (موسوی جهرمی،

۱۳۸۷). به لحاظ دیگر واژه توسعه به معنای تغییر از یک وضع به وضع دیگر تحت یک

هدف می‌باشد که با صرف هزینه و زمان همراه است (عزیزی، ۱۳۸۲). با در نظر داشتن این تعاریف از توسعه به لحاظ مفهومی در قسمت بعدی به مفهوم توسعه پایدار می‌پردازیم.

## ۲-۴-۲. مفهوم توسعه پایدار

واژه «پایدار» امروزه به طور گسترده‌ای به منظور توصیف جهانی که در آن نظام‌های انسانی و طبیعی توأماً بتوانند تا آینده‌ای دور ادامه حیات دهند، به کار گرفته می‌شود. «توسعه پایدار» به معنی ارایه راه‌حلی در مقابل الگوهای فانی کالبدی، اجتماعی و اقتصادی توسعه می‌باشد که بتواند از بروز مسایلی همچون نابودی منابع طبیعی، تخریب سامانه‌های زیستی، آلودگی جهانی، تغییر اقلیم، افزایش بی‌رویه جمعیت، بی‌عدالتی و پایین آمدن کیفیت زندگی انسان‌های حال و آینده جلوگیری کند. بنابراین توسعه پایدار تحولی است مواجه با تأمین نیازهای امروزی بدون از بین بردن قابلیت‌های نسل آینده در تأمین نیازهایشان. در واقع یک تحول، زمانی پایدار است که محافظ محیط و مولد فرصت‌ها باشد. این تحول نیازمند پیوند ناگسستنی میان اکولوژی، اقتصاد و امنیت اجتماعی است و پیشرفت‌های اقتصادی و شرایط زندگی اجتماعی باید در تطابق با جریان دراز مدت حفظ پایه‌های طبیعی زندگی باشند (www.archnoise.com).

واژه توسعه پایدار از اواسط دهه ۷۰ میلادی و پس از بحران نفتی سال ۱۹۷۳ بسیار به کاررفته است. سازمان‌های محیط زیست و سازمان ملل از ارگان‌های مطرح کننده این بحث بوده‌اند.

به هر صورت، به دلیل اینکه هر سازمان یا نهاد بر حسب نیاز، یک بخشی از توسعه پایدار را مورد استفاده قرار می‌دهد، هنوز تعریف جامعی از توسعه پایدار ارائه نشده. در هر حال در این قسمت چند تعریف ارائه می‌دهیم (عزیزی، ۱۳۸۲):

۱. یک نوعی از توسعه است که نیاز امروزیان را بدون کاهش توانایی آیندگان در تأمین نیازهایشان در نظر می‌گیرد.
۲. توسعه‌ای است که افزایش کیفیت زندگی کلیه افراد را در تمام دوره‌ها در نظر گرفته باشد.
۳. توسعه پایدار نوعی از توسعه است که در آن توسعه و کیفیت محیط زندگی با یکدیگر همراه هستند. (توسعه‌ای است که باعث پیشرفت کیفیت زندگی می‌شود).  
تعریف کمیسیون «جهان و محیط» از توسعه پایدار این‌گونه است: توسعه پایدار، توسعه‌ای است که نیازهای زمان حال را با رعایت حقوق و توانایی نسل آینده برای مواجه شدن با نیازهای آن برهه زمانی برطرف می‌سازد.  
در این تعریف، کلمه توسعه دارای مفهوم گسترده‌ای است و نمی‌تواند به یک محدوده خاص محدود شود، چرا که درباره همه چیز و همه کس در این دنیا صدق می‌کند. هم در زمان حال و هم آینده. ثانیاً هدف توسعه، تداوم توسعه است. این تعریف دارای دو مفهوم است:  
الف. مفهوم نیازها: شروطی برای برقرار کردن یک استاندارد قابل قبول زندگی برای عموم مردم.  
ب. مفهوم محدودیت‌ها: محدودیت‌های ظرفیتی محیط برای برطرف کردن نیازهای حال و آینده.  
نیازها در مرحله اول شامل نیازهای اولیه مثل غذا، پوشاک، مسکن و شغل است و در مرحله دوم، نشانگر آن است که هر فرد در هر نقطه دنیا باید مجال بالا بردن سطح زندگی خود را داشته باشد.



محدودیت‌ها شامل محدودیت‌های طبیعی منابع محدود و همچنین روند رو به کاهش بازدهی ناشی از بهره‌برداری بیش از اندازه از منابع، آب و کم شدن تنوع زیستی برای آینده مشترک ماست. بهترین راه حل این است که نیازها به بهترین وجه برطرف شود، در حالی که منابع کاهش نیابند. یعنی هر نوع توسعه‌ای باید در تمام زمینه‌های سیاسی، اجتماعی و محیطی به برطرف‌شدن نیازها کمک کرده و باعث افزایش محدودیت‌ها نشود (www.archnoise.com).

### ۲-۴-۳. مفهوم توسعه پایدار شهری

توسعه پایدار شهری حاصل بحث طرفداران محیط زیست به‌خصوص محیط زیست شهری است که به دنبال نظریه توسعه پایدار برای حمایت از منابع طبیعی ارائه شد که پایداری شکل شهر و همچنین شهر را در سلسله مراتب ناحیه‌ای بررسی می‌کند. امروزه از شهر به عنوان موتور محرک توسعه کشورها یاد می‌شود، به طوری که شهر مرکز تبدیل تکنولوژیک است و هر روز تکنولوژی خلق و ابداع در مراکز شهری به کار گرفته می‌شود. علاوه بر این، شهر امروزی حافظ فرهنگ اجتماعی، سیاسی و اقتصادی جامعه است و حتی فرهنگ‌ساز نیز به شمار می‌آید. از طرف دیگر، برای توسعه اقتصادی - اجتماعی مناطق در سطح ناحیه‌ای و محلی شهر نقش اصلی را بازی می‌کند. به نظر دانشمندان و متخصصان توسعه و برنامه ریزی، توسعه روستایی جدای از شهر نیست بلکه توسعه باید به صورت یکپارچه باشد و شهر و روستا با هم دیده شود.

به عنوان یک راهبرد ریشه و اساس توسعه پایدار شهری در مناطق روستایی نهفته است، فقر، فقرای روستا را به علت بهره‌برداری از اراضی روستاها می‌راند و به جمع حلیه آبادی‌های شهر می‌پیوندد. بنابراین توسعه شهری برای آنکه توسعه‌ای موزون و هماهنگ با ناحیه و پایدار باشد، می‌تواند توسعه ناحیه اعم از شهر و روستا را به همراه داشته باشد. توسعه پایدار شهری از چهار جنبه اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و نهادی سعی در حل این مشکلات دارد. به طوری که در بخش اجتماعی حقوق افراد، دموکراسی و عدالت اجتماعی را مدنظر دارد و در بخش اقتصادی برطرف کردن نیازهای اساسی مردم جلوگیری از فقر و برنامه‌ریزی در جهت مشارکت مردم در فعالیت‌های اقتصادی مورد نظر است. توسعه پایدار شهری را می‌توانیم به شرح زیر تعریف کنیم؛ تغییر تراکم کاربری و کاربری اراضی شهری جهت رفع نیازهای اساسی مردم در زمینه مسکن، حمل و نقل، فراغت و غیره به گونه‌ای که شهر از نظر محیطی قابل سکونت و زندگی از نظر اقتصادی قابل دوام و از نظر اجتماعی دارای برابری باشد، به نحوی که این تغییرات فن‌آورانه و صنعتی حفظ اشتغال، مسکن و شرایط زیست محیطی مناسب را داشته باشد (حاتمی نژاد و بهرامی، ۱۳۸۷).

به عبارت دیگر، توسعه پایدار، یک مفهوم قابل بحث با دامنه گسترده‌ای از معانی است. در یک سطح انتزاعی و ذهنی، پایداری با حفاظت و یا بهبود سیستم‌های یکپارچه طبیعی، که در کل زندگی در روی سیاره ما را شامل می‌شود، ارتباط دارد. نقطه مرکزی و کانون این سیستم‌ها و پایداری آنها، جمعیت انسانی است. به دلیل این که سلطه انسان‌ها و فعالیت‌های آنها به طور قابل ملاحظه‌ای محیط جهانی را متأثر کرده است. ظرفیت زمین برای حمایت انسان‌ها به وسیله محدودیت‌های طبیعی و به وسیله انتخاب‌های انسان در ارتباط با اقتصاد،

محیط و فرهنگ (شامل ارزش‌ها و سیاست‌ها) و جمعیت مشخص می‌شود. بنابراین ظرفیت قابل تحمل<sup>۱</sup> انسانی زمین متغیر، پویا و نامطمئن است (Cohen, 1995).

در یک سیستم پویا مانند جامعه بشری، پایداری اساساً به معنی ثبات در طول زمان است. در نتیجه، این مفهوم چیزی نیست که بتوان آن را به راحتی اندازه گرفت و سنجید، چرا که یک کیفیت غیر ثابت است، نه یک نقطه ثابت (مولدان و بیلهارز، ۱۳۸۱).

الگوی شهر پایدار می‌تواند در شکل‌های مختلف و بی‌شماری بسته به تاریخ منطقه، فرهنگ، پایه اقتصادی، اقلیم و محیط و سیاست‌ها نمود پیدا کند. اصولاً پایداری باید روی اهداف انسانی به عنوان هسته اصلی هر راهکار توسعه شهری تأکید نماید. واسطه اینکه فشار نهایی در موضوع کارایی یک شهر، متوجه کیفیت سکونت‌گاه‌های انسانی آن است. برای اینکه بتوان توسعه را پایدار نامید، باید دارای چهار مشخصه باشد که عبارتند از:

۱. بهره‌وری: در واقع یک معادله پویاست، بین سیستم طبیعی و سیستم‌های اجتماعی - اقتصادی که تولید غذا و دیگر کالاها را برای مردم تضمین می‌کند، بدون اینکه برای سیستم ضرری داشته باشد. بهره‌وری ظرفیت جامعه برای استفاده یا تغییر شکل سیستم‌های طبیعی در تولید غذا و کالا با بازده بهینه را می‌سنجد.
۲. عدالت: یعنی ظرفیت جامعه در توزیع عادلانه فرصت‌ها و تهدیدهایی که ناشی از کاربرد یا تغییر سیستم‌های طبیعی پیرامون هستند، مانند توزیع آنچه که از فرآیند توسعه حاصل می‌شود. این اصطلاح در مورد توزیع ثروت در بین مردم نیز به کار می‌رود.
۳. انعطاف‌پذیری: به ظرفیت جامعه در واکنش به فشارهای طبیعی یا تحمیلی یا ضربه‌های ناگهانی گفته می‌شود. انعطاف‌پذیری یعنی قابلیت سیستم برای ترمیم یا نگهداری سطح بهره‌وری در بی‌نظمی‌های کوتاه یا طولانی مدت.

---

<sup>1</sup> . Carrying Capacity

۴. ثبات: یعنی ظرفیت جامعه در ادامه استفاده یا تغییر فرآیند سیستم‌های طبیعی بدون دگرگونی شدید (مولدان و بیلهارز، ۱۳۸۱).

کمیسیون جهانی محیط زیست و توسعه، اصول زیر را به عنوان ویژگی‌های ضروری یک شهر پایدار عنوان می‌کند:

۱. افزایش فرصت‌های اقتصادی و اجتماعی، به گونه‌ای که ساکنان شهری را پوشش دهد؛

۲. کاهش سهم انرژی در رشد شهری؛

۳. استفاده بهینه در مصرف آب، زمین و سایر منابعی که مورد نیاز چنین رشد شهری است؛

۴. کمینه کردن میزان تولید زباله و فاضلاب و بیشینه کردن بازیافت از پسماندها؛

۵. ایجاد سیستم‌های مدیریت با قدرت و کارایی کافی جهت نیل به اهداف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی؛

۶. سوق دادن فن‌آوری‌های مورد استفاده در شهر به سمت اهداف توسعه پایدار؛

۷. تقویت توان مناطق مختلف شهری، در راستای جلوگیری یا پاسخ‌گویی به تهدیدات و اهداف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی که در نتیجه عوامل طبیعی یا انسانی به وجود می‌آیند. همچنین انعطاف‌پذیری در روبرویی با اختلالات غیر منتظره در سیستم شهر. در این ارتباط، شهر پایدار، شهری است که در آن بهبود در عدالت اجتماعی، تنوع و امکان زندگی با کیفیت مطلوب تحقق یابد (عزیزی، ۱۳۸۰).

نگرش توسعه پایدار بر این اندیشه است که فن‌آوری نمی‌تواند هرگونه کاهش منابع طبیعی را جبران سازد و سرمایه طبیعی مکمل سرمایه انسان ساخت است و در این راستا سازمان ملل از مبانی و دیدگاه مفهومی توسعه پایدار حمایت می‌کند و راه دستیابی به توسعه پایدار را وجود بسترهای فرهنگی مناسب می‌داند که با آموزش و آگاهی دادن به مردم می‌توان به آن دست یافت (کیانی، ۱۳۸۳).

با توجه به اینکه یکی از برنامه‌های دستیابی به توسعه پایدار شهری، برنامه استراتژی توسعه شهری است که یک راهبرد ابداعی جدید در جهت تقویت نظام برنامه‌ریزی و مدیریت شهری می‌باشد، در ادامه به بررسی این مفهوم و اهداف و اصول آن پرداخته می‌شود.

#### ۲-۴-۳-۱. اصول توسعه پایدار شهری

اهداف بنیانی فعالیت‌های هر جامعه از جمله جامعه شهری ارتقای شرایط کمی و کیفی زندگی انسان است، بنابراین در توسعه پایدار شهری نیز که با این اهداف تحقق می‌یابد، اصول زیر قابل توجه خواهد بود:

- ارتباط با طبیعت: با توجه به مرزهای فرهنگ اسلامی مبنی بر بهره‌گیری درست از طبیعت، ارتباط صحیح میان انسان و طبیعت و جلوگیری از خدشه وارد کردن به منابع طبیعی بسیار مهم است.

- امنیت و ایمنی: ایجاد امنیت و ایمنی کمک کار توسعه پایدار شهری است. در این زمینه ایجاد فضاهای شهری و ایجاد امنیت اقتصادی و سیاسی برای انجام فعالیت‌های گوناگون توسط افراد جامعه هم تلقی می‌گردد.

- ارزیابی: ارزیابی طرح‌ها و برنامه‌های شهری و کنترل مداوم اینها می‌تواند مانع از آسیب‌پذیری فرآیند توسعه پایدار شهری شود.

- آگاهی و دانش: از آنجا که نتایج اجرای طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری متوجه کیفیت زندگی افراد جامعه است، لازم است نسبت به ارتقای مداوم آگاهی جامعه در زمینه اثرات و پیامدهای توسعه پایدار اهتمام شود. از این رو آموزش لازم به افراد جامعه در زمینه‌های

گوناگون قوانین شهری، فرهنگ شهری، وظایف شهروندی و نظایر آن ضروری است (نقی زاده، ۱۳۷۹).

- حفظ منابع غیر قابل تجدید: شامل تنظیم حجم ترافیک اتومبیل، به حداقل رساندن مصرف سوخت‌های فسیلی، جایگزینی منابع تجدیدپذیر مانند انرژی باد، انرژی خورشید، انرژی نیروگاه‌های آبی و همچنین جایگزینی محصولات ساختمانی از منابع قابل تجدید طبیعی و مواد مصنوعی صنعتی به جای منابع غیر قابل تجدید.

- کنترل و طرز عمل دفع مواد زاید و بازیافت مواد زاید و برنامه استفاده از این مواد.

## ۲-۵. مفهوم استراتژی توسعه شهری (CDS)

CDS<sup>۱</sup> یا راهبرد توسعه شهری، رویکردی جدید در برنامه‌ریزی شهری است که در سال ۱۹۹۹ با هدف رفع کاستی‌ها و نواقص رویه‌های سنتی تهیه طرح‌های مدیریت شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) از سوی بانک جهانی معرفی شده است.

برنامه راهبرد توسعه شهری نخستین بار در سال ۱۹۹۹ میلادی توسط ائتلاف شهرها کلید خورد. این برنامه پاسخی بود به اهمیت فزاینده شهرها و تغییراتی که در تئوری و عمل برنامه‌ریزی رخ داد.

استراتژی توسعه شهری، راهبرد نسبتاً جدیدی است که در جهت تقویت نظام برنامه‌ریزی و مدیریت شهری ابداع شده است و با تمرکز بر توسعه اجتماعی و اقتصادی، درک نوینی از مشکلات و مسایل را می‌طلبد تا توسعه شهر را در بستر مناسب خویش هدایت کند.

---

<sup>۱</sup> . City Development Strategy

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

در استراتژی توسعه شهری، شهرها محور و کانون مدیریت توسعه هستند؛ یعنی جایی که توان مدیریتی در آن متمرکز است و با مشارکت شهرها به توسعه پایدار و همه‌جانبه خواهد رسید (خضر نژاد، ۱۳۸۸).

CDS به سرعت در شهرهای مختلف جهان به‌کار گرفته شده است. مسلماً برای به‌کارگیری درست این راهبرد در مناطق مختلف شهری، هماهنگ کردن آن با شرایط هر شهر حائز اهمیت است. یکی از ویژگی‌های عمده CDS نیز انعطاف‌پذیری بالای آن است که به‌واسطه اجرای آن در شهرهای مختلف در راستای پاسخ‌گویی به واقعیات جوامع از آن برخوردار گشته است.

استراتژی توسعه شهری از اجزاء زیر تشکیل شده است:

- چشم انداز
- شکل‌دهی به آینده اقتصاد شهری
- فقر شهری
- حفاظت از محیط زیست شهری
- مدیریت و سرمایه‌گذاری
- به‌طور کلی محورهای راهبرد موارد زیر را در بر می‌گیرد:
- تجدید حیات شهری و محیط زیست
- توسعه اقتصادی
- توسعه خدمات عمومی
- تأمین مسکن

## ۲-۶. اصول استراتژی توسعه شهری

بانک جهانی شهرهای پایدار را شهرهایی می‌داند که:

- قابل زندگی هستند<sup>۱</sup>

- رقابتی هستند<sup>۲</sup>

- بانکی هستند<sup>۳</sup>

- خوب مدیریت و اداره می شوند<sup>۴</sup>

اصول فوق چهار رکن اساسی CDS را تشکیل می دهند که به شرح زیر توضیح داده می شوند:

- قابل زندگی بودن

شهری قابل زندگی است که در آن همه ساکنین از فرصت های یکسان برای مشارکت و بهره مندی از زندگی اقتصادی و سیاسی شهر برخوردار باشند.

- رقابتی بودن

شهرهای رقابتی شهرهایی هستند که اقتصاد قوی با رشد اشتغال، درآمد و سرمایه گذاری همه جانبه دارند. لازمه توسعه کارآمد شهری فراهم آوردن شرایط مناسب برای افزایش بهره وری افراد و مؤسسات است. در شهرهای رقابتی، تولید، سرمایه گذاری، اشتغال و تجارت به شکل پویا و در ارتباط با فرصت های بازار شکل می گیرند.

- قابل بانکی بودن

شهرهای بانکی شهرهایی هستند که دارای سیستم مالیه شهری کارآمد در استفاده از منابع درآمدی و هزینه ای خود هستند.

- مدیریت و حاکمیت خوب شهری

---

<sup>1</sup> . Livable

<sup>2</sup> . Competitive

<sup>3</sup> . Bankable

<sup>4</sup> . Well Managed and Well Governed



## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

حاکمیت شهری به استفاده از قدرت برای اداره توسعه اجتماعی و اقتصادی شهر گفته می‌شود. عناصر حاکمیت خوب شهری عبارتند از:

- حساب پس‌دهی<sup>۱</sup>

- شفافیت<sup>۲</sup>

- اصل رقابت<sup>۳</sup>

اساساً CDS به منظور تأمین امکانات لازم برای مدیران شهری که می‌کوشند ابزارهای برنامه‌ریزی کاربری‌های شهری موجود را ارتقا دهند و یا برنامه‌های توسعه اقتصادی را در جهت ایجاد چارچوب هرچه راهبردی‌تر رشد همگون شهری و توسعه پایدار هدایت کنند، هدف‌گیری و تهیه می‌گردد.

در واقع اساساً CDS ممکن است به صورت بیان هم‌گرایی برنامه‌ریزی راهبردی و چارچوب‌های توسعه مشارکتی در جهتی که به صورت بالقوه بتواند بر موانع هر دو رویکرد فائق آید، در نظر گرفته می‌شود.

در برنامه‌ریزی راهبردی تمایل بر این است که مبانی رشد اقتصادی بر علائق و خواسته‌های بخش خصوصی مقدم دانسته شود. با در نظر گرفتن این نکته که توسعه مشارکتی به تمرکز محدود بر مداخله در مرحله مقیاس‌های همسایگی بدون قائل شدن ارتباط کافی برای مرزهای فرآیندها و فرصت‌های توسعه تمایل دارد.

شاید دلیل دوم و توان منحصر به فرد و خاص رویکرد CDS را بتوان در اتصال دادن روابط بین بخشی و محلی مقیاس با دستورالعمل توسعه شهری مشاهده کرد. به علاوه

---

<sup>1</sup> . Accountability

<sup>2</sup> . Transparency

<sup>3</sup> . Contestability

راهبرد توسعه شهری نیاز به یکپارچه سازی راهبردهای توسعه اقتصاد محلی<sup>۱</sup> و راهبردهای کاهش فقر<sup>۲</sup> در یک چارچوب راهبردی از توسعه شهر را به رسمیت می‌شناسد. از این رو به کارگیری توأمان LED و PRS می‌تواند قدری از مشکلات موجود بر سر راه توسعه شهر را بکاهد.

یکی دیگر از دست‌آوردهای برنامه CDS رشد اقتصادی است، به طوری که با برنامه CDS می‌توان قابلیت‌های مناسب را برای رشد اقتصادی شهر دنبال کرد و از این طریق ارزش افزوده در اقتصاد شهری و غنی‌سازی منابع شهری در کنار فقر زدایی و کاهش فقر را به دست آورد.

شورایاری و شورای محله‌ها برای ارتباط هرچه بیشتر مدیریت شهری با مردم شکل گرفته است تا از طریق ارتباط زمانی بسیار کوتاه با شهروندان، اطلاع‌رسانی مطلوب میان مدیریت شهری و شهروندان شهر صورت گیرد، هر چند لازمه این ارتباط وجود ساز و کار لازم برای یک ارتباط سازمان یافته است که متأسفانه در این زمینه نقصان وجود دارد و مدیریت شهری برای رفع این نقصان از برنامه CDS می‌تواند به نحو مطلوب استفاده کند (خضر نژاد، ۱۳۸۸).

## ۲-۷. کاربری زمین در نواحی کلان‌شهری و توسعه پایدار

از دیدگاه توسعه پایدار، زمین و فضا عنصری طبیعی برای تأمین نیازهای اقتصادی و کالبدی شهری نیست، بلکه بستر اصلی تمام فعالیت‌های شهروندان و ابزار لازم برای تحقق خواستها و آرزوهای انسان است. از این نظر زمین و فضای شهری شاید مهم‌ترین ثروت

---

<sup>۱</sup> . Local Economic Development

<sup>۲</sup> . Poorment Reduce Strategy

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

همگانی است که نقشی عمیق‌تر و گسترده‌تر از یک کالای اقتصادی در حیات عمومی شهر و زندگی شهروندان بر عهده دارد. بنابراین چگونگی استفاده از اراضی شهری را نمی‌توان به عهده اقتصاد بازار و تمایلات مالکان و سوداگران ساخت و ساز واگذار کرد. یکی از رویکردهای مؤثر در جهت اصلاح برنامه‌ریزی شهری و کاربری زمین، مطرح شدن کیفیت زندگی و دخالت دادن شاخص‌های اجتماعی در اهداف توسعه و عمران شهری و روستایی است.

امروزه با حمایت پیگیر نهادهای سازمان ملل متحد، مفهوم شاخص‌های اجتماعی نقش استواری در برنامه‌ریزی شهری و ملی در سراسر جهان پیدا کرده است. از تأثیرات مهم به کارگیری شاخص‌های اجتماعی در برنامه‌ریزی کاربری زمین دستیابی به معیارهای جامع‌تر و دقیق در مورد شناخت و ارزیابی نیازهای فضایی است که مفهوم و کاربردی وسیع‌تر از استانداردهای سرانه کاربری زمین دارد. اراضی هر یک از نیازهای انسانی کم یا بیش و مستقیم و غیر مستقیم به نحوه استفاده از زمین و فضا مربوط است. از فضای مسکونی گرفته تا فضای کار و فعالیت و از فضای تفریحی و تماشا گرفته تا فضای خلاقیت و خود شکوفایی، همه و همه به بهره‌گیری از امکانات فضایی و ساماندهی فضایی نیاز دارند. در واقع فضای شهری با تمام نیازهای انسانی شهروندان مختلف سر و کار دارد. نقش زمین و فضا در تحقق توسعه پایدار شهری و اعتدالی کیفیت محیط زندگی بسیار مهم‌تر و تعیین‌کننده‌تر است. در واقع دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن یکی از مؤلفه‌های توسعه پایدار محسوب می‌شود. توسعه و عمران زمین وقتی می‌تواند پایدار باشد که بتواند هم به نیازهای اقتصادی و مادی و هم به نیازهای اجتماعی و فرهنگی و روانی مردم در حال و آینده پاسخ‌گو باشد (رضویان، ۳۸۱).

جامعه‌ای در مسیر پایدار گام بر می‌دارد که در آن منابع در دسترس به گونه‌ای مورد استفاده قرار گیرد که هیچ گونه اسراف و تباهی رخ ندهد. بیش از نیاز معقول و منطقی مصرف صورت نگیرد، مصرف مواد و منابع در جهت بهبود کیفی و کمال انسان باشد و رو به حفظ منابع تجدید ناپذیر و بهره‌برداری از منابع تجدید پذیر صحیح باشد.

## خلاصه

در این فصل تلاش شد ضمن آشنایی با مفاهیمی چون شهر و اقتصاد شهری و نیز نقش شهرها در اقتصاد، به بررسی پدیده‌هایی چون توسعه، توسعه پایدار، توسعه پایدار شهری و نیز راهبرد توسعه پایدار شهری پرداخته شود و نیز نقش شهرداری‌ها در اقتصاد شهر مورد بحث و بررسی قرار داده شود.

## آزمون

۱. شهر را تعریف کنید؟
۲. نقش شهرها در اقتصاد را توضیح دهید؟
۳. در ارتباط یا کاربرد مدل‌های اقتصاد شهری توضیح دهید؟
۴. نقش شهرداری‌ها در اقتصاد شهر به چه صورت است؟
۵. مفهوم توسعه را توضیح دهید؟
۶. مفهوم توسعه پایدار را شرح دهید؟
۷. توسعه پایدار شهری چیست؟
۸. اصول توسعه پایدار شهری را توضیح دهید؟



جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

۹. استراتژی توسعه پایدار شهری چیست؟
۱۰. اصول استراتژی توسعه پایدار شهری کدامند؟
۱۱. ارتباط کاربری زمین در نواحی کلان‌شهری را با توسعه پایدار توضیح دهید؟



## **فصل سوم**

**سرمایه‌گذاری و توسعه**

**پایدار شهری**



جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

## اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می‌باشد:

۱. شاخص‌های توسعه پایدار شهری
۲. شاخص‌های فضای سرمایه‌گذاری
۳. چگونگی اثرگذاری شاخص‌های توسعه پایدار شهری و فضای سرمایه‌گذاری بر یکدیگر

## مقدمه

سرمایه‌گذاری از پایه‌های مهم اصل رقابتی بودن از اصول استراتژی توسعه شهری می‌باشد و اهمیت این فرآیند در سرعت بخشیدن به رشد و توسعه جوامع بر کسی پوشیده نیست. پس از آشنایی با مفاهیم سرمایه‌گذاری و نیز توسعه پایدار شهری در فصول قبل، در این فصل با توجه به شاخص‌های مربوط به سرمایه‌گذاری و فضای کسب و کار و نیز شاخص‌های مربوط به بررسی پایداری شهری، به ارزیابی ارتباط این دو پدیده و نیز اثر پذیری آنها از یکدیگر پرداخته می‌شود.

### ۳-۱. شاخص‌های توسعه پایدار شهری

اصطلاح شبکه جهانی، بازگو کننده اثری است که شهر روی مناطق دیگر جهان، هم از طریق ارتباطات برنامه‌ریزی شده و هدفمند مانند تجارت، جریان‌های مالی و سرمایه‌گذاری، مهاجرت و غیره و هم از طریق ارتباطات برنامه‌ریزی نشده و اتفاقی مانند گرم شدن کره زمین، آلودگی، کاهش منابع طبیعی و غیره دارد. وابستگی متقابل شهرها در سراسر گستره جهانی مستلزم این است که هر شهری در این شبکه نسبت به اثری که کارکردش روی شهرهای دیگر و سایر مناطق جهان دارد، درک و شناخت کاملی به دست آورد. تعامل بین شهرها و مناطق، تنها زمانی می‌تواند وجود داشته باشد که کل سیستم، یک سطح مناسبی از کارایی در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و محیطی را دارا باشد. زمانی که کل سیستم شهری جهان با اختلال روبرو شود یا ناپایدار گردد، این ناپایداری به کلیه سطوح محلی، ملی و بین‌المللی سرایت خواهد کرد. پیچیدگی سیستم‌های بشری که دامنه آن از خانواده تا کل جامعه جهانی است، تعیین معیاری برای سنجش پایداری را بسیار مشکل می‌سازد.



شاخص‌هایی که شایسته است در بررسی پایداری شهرها مورد بررسی قرار گیرد، شامل موارد زیر هستند:

## ۱. جمعیت

بر اساس پیش‌بینی‌های سازمان ملل تا سال ۲۰۳۰، حدود شصت درصد از جمعیت جهان در شهرها زندگی خواهند کرد و با روند فعلی رشد شهرنشینی به ویژه در کشورهای در حال توسعه، به نظر می‌رسد در آینده ما با یک جهان شهرنشین روبرو خواهیم بود. شهرها برای حدود نیمی از جمعیت جهان حکم سرپناه و خانه را دارند. در ایالات متحده آمریکا و دیگر کشورهای صنعتی شهرها بیش از هشتاد درصد جمعیت را در بر می‌گیرند. در کشورهای در حال توسعه، شهرنشینی با روندی روبه رشد و توأم با ایجاد تجمعات بزرگ شهری مانند مادر شهرها در حال روی دادن است. قسمت اعظم دو میلیارد جمعیتی که به جمعیت جهان اضافه خواهد شد، انتظار می‌رود که عمدتاً در مناطق شهری کشورهای در حال توسعه روی دهد. سطح شهرنشینی جهان در حال حاضر و تعدد و اندازه بزرگ‌ترین شهرها، پدیده‌های بی‌سابقه در جهان است. رشد جمعیتی شهرها در بیشتر مناطق و به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه بدون توجه به ملاحظات اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی و پتانسیل‌های طبیعی و محدودیت‌های آنها شکل گرفته است. نبود برنامه‌ریزی فضایی و آمایشی مناسب، عدم تعادل‌ها در سطوح منطقه‌ای، ملی و حتی بین‌المللی، زمینه را برای جذب بیشتر مهاجران در شهرها و به‌خصوص شهرهای بزرگ فراهم کرده است، بدون اینکه زیرساخت‌ها و تسهیلات لازم برای پذیرایی از این جمعیت عظیم را تدارک دیده باشد. اصلی‌ترین عامل در بحث از پایداری شهری، جمعیت و اثرات اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و نهایتاً مدیریتی آن روی شهرها و حتی زیست کره می‌باشد. پس به جاست در بحث از پایداری

شهری و شاخص‌شناسی آن به جمعیت نیز به عنوان مهم‌ترین عامل توجه نمود. بررسی تعداد جمعیت، نرخ رشد آن، میزان مهاجرت‌ها و اثرات آن در ساختار جمعیتی شهر و ... می‌تواند در رسیدن به پایداری شهری مؤثر واقع شود (قرخلو و حسینی، ۱۳۸۵).

## ۲. موقعیت اقتصادی

شهرها به عنوان سیستم‌های باز در عصر جهانی شدن و دهکده جهانی و ارتباطات به ناچار در جهت تداوم و بقاء، نیازمند گسترش ارتباطات با سطوح منطقه‌ای، ملی و جهانی خواهند بود. در جهت حفظ شرایط پایداری شهر در طول زمان از نظر اقتصادی شهرها نیاز خواهند داشت که در تدوین راهکارهای توسعه خود و زیرساخت‌های اقتصادی خود به گونه‌ای عمل نمایند که بتوانند بیشینه استفاده را از موقعیت‌ها و پتانسیل‌های خود در ابعاد مختلف محلی و ملی و بین‌المللی در جهت حفظ و تداوم کیفیت بیشتر زندگی ساکنانشان ببرند.

نظریه مزیت نسبی، توسعه اقتصادی را در برخی شهرها و مناطق به جای تشویق به ایجاد تنوع فعالیت‌های اقتصادی، روی یک صنعت خاص متمرکز کرده است. احتمالاً در کوتاه‌مدت یا میان‌مدت این راهکار به افزایش ثروت جمعیت شهری کمک خواهد نمود. اما از سوی دیگر تأکید بر این راهکار، آسیب‌پذیری پایه اقتصادی شهر را به دنبال خواهد داشت. این در حالی است که شهرها باید همیشه در حال جستجوی نوآوری و ابداع در جهت کارآمدتر کردن و بهتر نمودن موقعیت‌شان، به‌ویژه در یک محیط رقابت جهانی، باشند. از سوی دیگر، آنها باید این موضوع را نیز مورد توجه داشته باشند که همیشه از یک بهره‌وری و کارایی یکسانی در طول زمان برخوردار نخواهند بود. تئوری مزیت نسبی همچنین بیانگر این موضوع است که تنوع‌بخشی بسیار گسترده فعالیت‌ها باعث خواهد شد که استفاده کارآمد و

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

شایسته‌ای از منابع صورت نگیرد. پس بنابراین باید به دنبال ایجاد تعادل میان موفقیت کوتاه‌مدت و میان‌مدت با انعطاف‌پذیری در طولانی مدت بود (Henderson, 1995).

شهرها یا مناطقی که بر روی منابع خاصی تأکید می‌کنند، مانند مراکز معدنی، عموماً پتانسیل بسیار پایینی برای انطباق با پایه اقتصادی جدیدی که فعالیت مرکزی و اشتغال اصلی‌شان را با اختلال روبرو می‌کند، دارا هستند. آنچه که این شهرها ندارند، تنوعی است که در بیشتر اکوسیستم‌هایی که تعداد بیشتری از چرخه‌های بازخورد و تعادل حیاتی و خود پایداری را فراهم می‌کنند، پیدا می‌شود. شهر انعطاف‌پذیر، شهری است که براساس بازخوردهای مناسب درک نموده و عمل می‌نماید. پیامدهای بعدی این چنین شهرهایی، که بر صادرات کالای خاصی تأکید دارند، این است که توانایی‌های‌شان برای تعیین کردن سرنوشت خودشان کاهش می‌یابد. در یک بازار رقابتی جهانی، این چنین شهرها باید صادرات عمده‌شان را در کارآمدترین شیوه ممکن تولید نمایند تا قیمت محصولاتشان در یک سطح رقابتی باقی بماند. مفهوم نیاز به کارآمدی این است که ارتباطات درونی سیستم تولیدی باید در سطح بالایی باشد، اما با این حال کنترل‌شان روی اثرات خارجی در سطح پایینی می‌باشد. با توانایی و پتانسیل پایین برای تغییرات، انعطاف‌پذیری پایین، به واسطه بازخوردهای ضعیف و توانایی پایین برای کنترل اثرات عوامل بیرونی، چنین شهرهایی دائماً خطر ورود به سیکل انحطاط و زوال را احساس می‌کنند (Egger, 2005).

پس بنابراین هدف اصلی شهر در یک محیط رقابت جهانی باید بر دو نکته متمرکز شود: یکی حداکثر استفاده (البته به صورت پایدار) از پتانسیل‌ها و قابلیت‌های اقتصادی و دومی، تأکید بر ایجاد فعالیت‌های اقتصادی متنوع در شهر، بدین جهت که شهر بتواند در مقابل نوسانات و اختلالات غیر منتظره محیط جهانی انعطاف‌پذیری و توان مقاومت لازم را داشته باشد.

استفاده از تولید ناخالص داخلی مادرشهر<sup>۱</sup> GDP به عنوان شاخص پیشرفت اقتصادی انتقادات زیادی را به دنبال داشته است و به طور قطع نیز این شاخص به تنهایی نمی‌تواند نمایش شایسته‌ای از کیفیت زندگی ارائه نماید. شاخص تولید ناخالص داخلی مادرشهر نمی‌تواند چگونگی توزیع این شاخص را در بین گروه‌های مختلف جامعه بیان نماید. همچنین این شاخص برخی از فعالیت‌ها و جنبه‌های غیر مولد را نیز به عنوان یک عامل مثبت در تولید ناخالص داخلی به‌شمار می‌آورد و به درستی نمی‌تواند تغییرات در ارزش موجودی سرمایه در بخش ساختمان و همچنین ارزش سرمایه طبیعی را برآورد نماید. به جای شاخص تولید ناخالص داخلی می‌توان از نمایه رفاه اقتصادی پایدار استفاده کرد. این نمایه روشی را ارائه می‌دهد که بتوان به وسیله آن تشخیص داد تغییرات رفاه اقتصادی در طول زمان چگونه بوده است و به عنوان پایه و اساس سنجش هزینه‌های مصرف‌کننده، که به طور غیرمستقیم معیاری برای سنجش GDP می‌باشد، نیز هست. تفاوت‌های کلیدی که بین نمایه رفاه اقتصادی پایدار به عنوان یک معیار برای رفاه اقتصادی و GDP به عنوان یک معیار تولید وجود دارد، این است که در نمایه رفاه اقتصاد پایدار:

۱. به هزینه‌های معادل اجتماعی و زیست محیطی (هزینه اقدامات تدافعی) نیز توجه می‌شود؛

۲. تخریب‌های درازمدت زیست محیطی و استهلاک سرمایه طبیعی محاسبه می‌شود؛

۳. تولید خالص سرمایه انسان ساخت (مانند سرمایه گذاری‌ها) در نظر گرفته می‌شود؛

۴. تغییرات حاصله در توزیع درآمد در نظر گرفته می‌شود، چراکه این واقعیت را بازگو می‌کند که یک سکه اضافی در یک جیب، بیشتر فقر را نشان می‌دهد تا ثروت؛

۵. برای کارهای خانه‌داری نیز ارزش تعیین می‌شود (مولدان و بیلهارز، ۱۳۸۱).

---

<sup>۱</sup> . Gross Domestic Product

اما با این حال اندازه‌گیری این شاخص از نظر جهانی مورد قبول است و می‌تواند در ارزشیابی‌های مقایسه‌ای بین فعالیت‌های اقتصادی مورد استفاده قرار گیرد.

### ۳. تغییر اقلیم

در سال ۱۹۹۷، کنوانسیون تغییر اقلیم سازمان ملل (کیوتو)<sup>۱</sup> مقرر کرد که کشورهای پیشرفته جهان انتشار گازهای گلخانه‌ای را به دلیل اثرات آنها بر اقلیم جهانی و پیامدهای ناشی از آن کاهش دهند. با وجود بحث‌های متعدد روی موضوعات و پیامدهای تغییر اقلیم، اصول پیشگیرانه‌ای برای کاهش این تغییرات و پیامدها ضروری است. تشکیل گازهای گلخانه‌ای در جو زمین، که به گونه‌ای فزاینده مانع عبور یا تخلیه حرارتی می‌شود، موجبات گرم شدن زمین را فراهم می‌آورد. بر پایه برآوردهای انجام گرفته در صورت گازهای گلخانه‌ای، درجه حرارت زمین ۳۰ درجه سانتی‌گراد سردتر خواهد بود. از سوی دیگر، با ادامه افزایش میزان این نوع گازها، افزایش فزاینده‌ای در میانگین درجه حرارت کلی سیاره زمین پدید خواهد آمد. نتیجه چنین تغییری همانا افزایش سطح آب دریاها، جاری شدن سیل در مناطق ساحلی و تغییرات اقلیمی خواهد بود، که نه تنها تخریب مزارع و کاهش تولیدات غله‌ای در برخی نواحی را به دنبال دارد، بلکه به دلیل دشواری و یا عدم امکان سازگاری گروهی از حیوانات و گیاهان با شرایط تغییر یافته، نرخ انقراض گونه‌ها نیز افزایش می‌یابد (کهن، ۱۳۷۶).

با توجه به گسترش بیش از پیش شهرنشینی در سال‌های آتی، شناخت تغییرات ناشی از شهرنشینی در اقلیم جهانی در جهت دستیابی به پایداری شهری یا به عبارت بهتر، پایداری

---

<sup>۱</sup> . Kyoto

جهانی، ضروری به نظر می‌رسد. به طور کلی معاهدات بین‌المللی زیست محیطی یک ساز و کار کلیدی ایجاد می‌کند، که در آن ملل و کشورهای مختلف به یک درک مشترک از مشکلات زیست محیطی و توافقات دوجانبه جهت حل و کاهش این مشکلات می‌رسند.

#### ۴. کیفیت هوا

تولید انرژی برای استفاده‌های خانگی و تجاری، فعالیت‌های صنعتی و حمل و نقل عوامل اصلی آلودگی هوا در شهرها هستند. غلظت منواکسید کربن، سرب و به‌ویژه ذرات معلق در هوا در برخی شهرهای بزرگ به میزان چشم‌گیری از استانداردهای سازمان جهانی بهداشت پیشی گرفته است. از جمله بزرگ‌ترین نگرانی‌ها در ارتباط با بهداشت محیط، ظهور ذرات ریز و سرب است که به ناتوانی و ضعف قوه یادگیری در نوجوانان منجر می‌شود (Cohen, 2005).

اهمیت نقش و کارکرد شهرها در توسعه پایدار زمانی آشکارتر می‌شود که بدانیم حدود سه چهارم منابع طبیعی مورد استفاده جهانیان در شهرها به مصرف می‌رسد و به عنوان «مشت نمونه خروار» حدود سه چهارم تمامی آلودگی‌ها در محیط‌های شهری تولید می‌شوند. همچنین بدانیم که در این بین، کلان‌شهرها (شهرهای با بیش از یک میلیون نفر جمعیت) بیش از هر گونه سکونتگاه دیگر، ارگانسیم‌های آسیب‌پذیر هستند؛ زیرا وابستگی یک‌سویه و شدیدی به جریان ورودی نهاده‌ها (مواد و انرژی مورد نیاز) و جریان خروجی ستانده‌ها (آلاینده‌ها و زباله‌های تولید شده) دارند که پایداری کلان‌شهر در گرو تنظیم و کنترل این جریان ورودی و خروجی در حد ظرفیت محیط، حامل پشتیبان بقای آن است. تنها در صورت موفقیت این موضوع است که توسعه پایدار می‌تواند فراگیر شود. با توجه به

وابستگی بی‌چون و چرای شهرها به جریان‌های ورودی و خروجی گفته شده، پی‌می‌بریم پیش‌نیاز پایداری شهرها، پایداری منطقه و مناطقی از جهان است که مبدأ یا مقصد این جریان‌ها هستند (صرافی، ۱۳۸۰).

با توجه به این موضوع که شهرها اصلی‌ترین آلوده‌کننده‌های کیفیت هوای محیط زیست در مقیاس محلی، ملی و بین‌المللی هستند، شناخت عوامل آلوده‌ساز و تشدید کننده آنها در محیط‌های شهری و تلاش در جهت کاهش آنها از ضرورت‌های دستیابی به پایداری شهری می‌باشد.

## ۵. کیفیت آب طبیعی

منابع آب طبیعی پیرامون شهرها از قبیل رودخانه‌ها و اقیانوس‌ها، عموماً در طول تاریخ زمین‌هایی برای دفع انواع ضایعات بوده‌اند. به‌ویژه از انقلاب صنعتی به بعد، جاری کردن ضایعات صنایع و فاضلاب‌های شهری به رودخانه‌ها و دریاها و اقیانوس‌ها و به طور کلی منابع آب طبیعی سطحی و زیرزمینی پیرامون شهرها - به عنوان اساسی‌ترین ضامن بقاء و زیست شهرها - حیات انسانی و همچنین بقاء سایر موجودات زنده پیرامون اکوسیستم‌های آبی شهرها و تنوع زیستی آنها را با مشکل روبرو ساخته است. نتیجه این‌که، این آلودگی‌ها اثرات متنوعی را بر کیفیت بیولوژیکی و زیستی این منابع داشته است. پیامد آن، زیان رساندن به زندگی آبزیان و همچنین کیفیت زندگی شهری می‌باشد. دقیقاً به همان میزان آلودگی هوا، آلودگی آب نیز می‌تواند پیامدهای گوناگونی بر شهر و مناطق دیگر داشته باشد. یک شهر پایدار باید به این موضوع توجه داشته باشد که نه تنها خودشان به آب سالم و بهداشتی نیاز دارند، بلکه همسایگان‌شان نیز به همان میزان حق استفاده از این منابع را دارند. پس لازمه تلقی یک شهر به عنوان پایدار، فراهم کردن منابع آبی سالم و بهداشتی برای ساکنان،

جلوگیری از ایجاد اختلال در کیفیت بیولوژیکی و زیستی منابع آبی سطحی و زیرزمینی پیرامون شهرها و عدم ایجاد آلودگی و یا اختلال در منابع آبی سایر شهرها و نواحی زیستی پیرامون شهرها از طریق استفاده بیش از اندازه و یا آلوده کردن منابع زیستی این شهرها می‌باشد.

## ۶. جامعه باز<sup>۱</sup>

شهرها نه تنها سطوح مختلف سلسله مراتبی مشخص را اشغال می‌کنند، بلکه بخشی از یک شبکه نیز محسوب می‌شوند (شورت، ۱۳۸۲). در این شبکه جهانی شهرها جریان‌های مختلفی از اطلاعات، سرمایه، نیروی کار، کالا و خدمات و غیره در جریان است. درک مشترک شهرها در این شبکه نسبت به موقعیت خود و سایرین و وجود ارتباطات متقابل وسیع میان این شهرها به عنوان تضمین کننده پایداری در این شبکه خواهد بود. وجود پیوستگی متقابل میان شهرها در حوزه‌های مختلف اقتصادی، زیست محیطی، اجتماعی و فرهنگی و ... باعث شده است که شهرها در شبکه شهری جهانی نیازمند همراهی با یکدیگر در جهت دوام و بقای خودباشند.

شبکه جهانی شهرها نیازمند پیوستگی اجتماعی از طریق ارزش‌های مشترکی است تا بتواند ساختاری کامل مبتنی بر اصل جامعه ایجاد نماید. در گزارشی که توسط گروه مشورتی بین‌المللی جنوا<sup>۲</sup> در شروع جنگ جهانی دوم ارائه شد، در مورد این موضوع که چرا آرامش و صلح از بین رفته است، بیان شده که این حقیقتی است که جامعه در صورتی که برخی عقاید و ارزش‌های مشترک در مورد انسانیت و جامعه به وسیله ملت‌ها مورد تأیید و احترام متقابل قرار گیرد، می‌تواند به طریقی مسالمت‌آمیز در کنار یکدیگر زندگی نمایند،

---

<sup>۱</sup> . Open Society

<sup>۲</sup> . Genova



## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

حتی با وجود تفاوت‌هایی که به احتمال زیاد در سایر موارد باقی خواهد ماند. با وجود این حقیقت که جهان موزاییکی پیچیده و به هم پیوسته از فرهنگ‌های مختلف، سنت‌ها و مذاهب است، اندیشه جامعه باز این تفاوت‌ها را تصدیق کرده و ارج می‌نهد و اصول اساسی عقیده‌اش را بر اصولی جهان شمول، مانند آزادی و عدالت اجتماعی، متمرکز می‌کند. ساختارهای اجتماعی که در ارتباط میان شهرها توسعه می‌یابند، در صورت انزوا و جدا بودن شهرها و مناطق از یکدیگر وجود ندارد. برای اینکه یک شهر به پایداری کمک نماید و خودش را نیز در شرایط پایدار حفظ نماید، باید زمینه را برای یک جامعه باز فراهم نموده و تقویت کرد (Egger, 2005).

کارآمدی یک اجتماع به هماهنگی اصول ارزشی یا اخلاقی و انگیزه افراد برای همکاری در یک فعالیت مورد علاقه بستگی دارد. این ارزش‌ها نقش اصلی را در تعاملات بشری ایفا می‌کنند. به عبارتی باید علاوه بر ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی و نهادی پایدار، بعد اخلاقی را به عنوان پنجمین بعد در دستیابی به پایداری مورد نظر قرار داد. وجود ارزش‌ها و هنجارهای مشترک در سطح جهان نسبت به پایداری در همه جوامع، مطمئناً دستیابی به پایداری جهانی را نیز امکان‌پذیرتر خواهد نمود. از جمله شاخص‌هایی که شایسته است در ارتباط با سنجش میزان این متغیر مورد بررسی قرار گیرد، می‌توان به: درصد افرادی که ترجیح می‌دهند برای داشتن آزادی شخصی جایی دیگر زندگی کنند، درصد افرادی که ترجیح می‌دهند برای رفع مشکلات ساختاری در جایی دیگر زندگی کنند، درصد افرادی که برای نجات آینده فرزندانشان به منطقه دیگری کوچ می‌کنند (مولدان و بیلهارز، ۱۳۸۱)، میزان سانسور در آزادی بیان و گفتارها، سرانه مهاجرفرستی یک شهر، ساختار سیاسی و میزان دموکراسی و ... اشاره نمود.

## ۷. برنامه ریزی یکپارچه و واحد

در موضوع شناسی مسائل و مشکلات شهری جهت برنامه ریزی مناسب، تعدد موضوعات و سازمان های دخیل در امر برنامه ریزی به دلیل پیچیدگی ذاتی شهرها، برنامه ریزان و سیاست گذاران شهری را ناگزیر به اتخاذ رویه برنامه ریزی واحد و یکپارچه جهت ایجاد هماهنگی بین اولویت ها و نیازهای مختلف این مداخله کنندگان می نماید. امروزه بیش از گذشته، این نکته مورد تأکید قرار گرفته است که برای برنامه ریزی کارآمد و مؤثر، یکپارچگی در قوانین و مقررات و ضوابط اجرایی در بین نهادها و سازمان های مسئول ضروری است. ایجاد و کاربرد مجموعه ای از ضوابط و قوانین یکپارچه و نظام مند، روشی است که بازده مؤثری را از طریق همکاری های اندیشیده شده و هماهنگ فراهم می آورد که امکان دارد بازخورد<sup>۱</sup> آنها به عنوان راهکار پایه ای از طرف شهرها برای تقویت ارتباطات، انسجام و پیوستگی مورد توجه قرار گیرد. برقراری ارتباط مؤثر و کارا میان مداخله کنندگان گوناگون به کاهش مدت زمان لازم برای واکنش در مقابل اختلالات در سیستم و نظام شهری کمک خواهد کرد و حتی شاید خیلی مهم تر، کارآمد بودن این فرآیند برنامه ریزی، تضمین خواهد نمود که این برنامه ریزی خواهد توانست دامنه گسترده ای از عوامل بیرونی را به شکل بسیار بهتری آینده نگری نماید. برای رسیدن به نتیجه ای جامع و یکپارچه باید ابعاد مختلف توسعه اقتصادی، حفاظت محیط زیست و ساختارهای اجتماعی به وسیله همه مداخله کنندگان و یا به عبارتی افراد، گروه ها، نهادها و سازمان های ذی نفع در شهر به درستی درک شود. وارد شدن در موقعیتی که تنها یک تن یا یک گروه و سازمان بخواهد بدون توجه به نظریات و ایده های دیگر گروه ها و اشخاص حقیقی و حقوقی در همه امور تصمیم گیری نماید، مطمئناً نتیجه چندان مطلوبی به همراه نخواهد داشت (قرخلو و حسینی، ۱۳۸۵).

---

<sup>۱</sup> . Feedback

## ۸. توانایی و پتانسیل نوآوری و ابداع

برای این که شهری ظرفیت و پتانسیل انطباق‌پذیری و سازگاری را دارا باشد، باید قادر به نوآوری و ابداع گردد. بدون وجود نوآوری مناسب و زیربنایی، یک شهر قادر نخواهد بود با سرعت عمل مناسب در زمان اختلالات و نابسامانی‌ها، با شرایط جدید انطباق پیدا کند. توانایی تکامل در درون یک بازار رقابت جهانی، اساس و پایه‌ای را برای یک الگوی شهری سازگار ایجاد می‌کند. یک شهر باید توانایی تفکر روی یک سطح برنامه‌ریزی استراتژیک را داشته باشد و سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌ها به گونه‌ای باشد که به شهر امکان شرکت در تعیین سرنوشت آینده خویش را بدهد. توسعه واقعی تنها وقتی اتفاق می‌افتد که با اختراعات و نوآوری‌هایی که انجام می‌شود، ارزش افزوده و کیفیت زندگی بالا رود و یا حجم بیشتری از کالاها و خدمات تولید شود و نیز هزینه تولید و استهلاک کاهش یابد (مولدان و بیلهارز، ۱۳۸۱).

## ۹. پتانسیل و ظرفیت مربوط به زیرساخت منطقه‌ای

منظور از پتانسیل‌های زیرساختی، تأسیسات و تجهیزاتی است که شهر را با بقیه نقاط جهان در ارتباط قرار می‌دهد، مانند سیستم‌های حمل و نقل (ریلی، هوایی، جاده‌ای، دریایی) و ارتباطات. این زیرساخت‌ها باید توسعه یابند تا مانعی برای مشارکت شهر در اقتصاد جهانی ایجاد نگردد. ارتباطات راه دور، زیرساخت اساسی برای قرن بیست و یکم است. همان‌گونه که بزرگراه‌ها در قرن بیستم زیرساخت اساسی و مرکزی بودند. با وجود اینکه ارتباطات راه دور هسته مرکزی زندگی شهری جدید را تشکیل می‌دهند، در بررسی پایداری شهری به

ارتباط میان پایداری و ارتباطات راه دور<sup>۱</sup> توجه چندانی نشده است. ارتباطات می‌تواند پایداری را به خاطر اثرات غیر مستقیم و پیچیده‌ای که تغییرات در سیستم‌های ارتباطی بر تحرک، کاربری زمین، تصمیمات محلی و مصرف انرژی دارد، متأثر نماید. ارتباطات راه دور به درستی سلسله عصب مرکزی سیستم شهرهای جدید می‌باشد. بدون این سیستم‌های ارتباطی اشخاص و بنگاه‌های تجاری نمی‌توانند کار کنند (Moss, 2006).

عامل سرعت، یک پیش‌نیاز اساسی و پراهمیت مشارکت در روند تجارت جهانی است و اگر که مردم، اطلاعات و کالاها نتوانند با سرعت در بین مکان‌ها و نواحی حرکت نمایند، شهر در وضعیت نامناسبی از نظر اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و غیره قرار خواهد گرفت. برای ارزشیابی این شاخص می‌توان به مواردی چون ظرفیت دروازه‌های ورودی و خروجی شهر برای صادرات و واردات کالاها و خدمات مانند ظرفیت فرودگاه‌ها در ارتباط با حمل بار و مسافر، ظرفیت پایانه‌های مسافربری و باربری و کیفیت تأسیسات و تجهیزات آنها، کیفیت ارتباطات راه دور در شهر همانند تعداد مشترکین تلفن و اینترنت و غیره اشاره کرد (قرخلو و حسینی، ۱۳۸۵).

## ۱۰. سرمایه اجتماعی<sup>۲</sup>

بر اساس نظر جیمز کلمان، جامعه‌شناس آمریکایی، سرمایه اجتماعی عبارت است از توانایی افراد برای همکاری با یکدیگر به منظور دستیابی به اهداف مشترک در گروه‌ها و سازمان‌ها (مولدان و بیلهارز، ۱۳۸۱).

---

<sup>۱</sup> . Telecommunication

<sup>۲</sup> . Social Capital

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

به عبارت دیگر سرمایه اجتماعی عبارت است از روابط دوجانبه، تعاملات و شبکه‌هایی که در میان گروه‌های انسانی پدیدار می‌شوند و سطح اعتمادی که در میان گروه و جماعت خاصی به عنوان پیامد تعهدات و هنجارهایی پیوسته با ساختار اجتماعی یافت می‌شود (جاجرمی، ۱۳۸۰).

دو نکته کلیدی در سرمایه اجتماعی عبارت‌اند از: نهادسازی اجتماعی شامل شکل‌گیری نهادهای مدنی مانند سازمان‌های غیر دولتی NGO و سازمان‌های جامعه محلی CBO<sup>۱</sup> و سایر سازمان‌های غیردولتی مبتنی بر مشارکت مردمی است و همبستگی اجتماعی<sup>۲</sup> عبارت است از وجود ارتباط دو سویه و تعاملی بین نهادهای اجتماعی از یک سو و اعضای این نهادها از سوی دیگر. ارتباط دو سویه به مفهوم انواع ارتباط‌های مرسوم در جامعه است، به گونه‌ای که ارزش‌ها و باورها بتوانند بدون مانع و یا استفاده از قدرت به راحتی میان افراد جامعه مبادله شوند. در مواقعی که جامعه نسبت به یک پدیده یا یک معرفت عمومی به اجماع یا اتفاق نظر می‌رسد، بیشترین انرژی همبستگی در جامعه به وجود می‌آید و می‌تواند این «وفاق بین‌الاذهانی»، زمینه ساز حرکت‌های توسعه‌ای گردد. در این مواقع هم‌افزایی مثبت، نشانگر بیشترین سرمایه اجتماعی در جامعه است، به گونه‌ای که همبستگی اجتماعی به پیوستگی گروه‌ها و سازمان‌های اجتماعی در راستای تحقق جامعه پایدار می‌انجامد (خاتون آبادی، ۱۳۸۴).

برای شناخت میزان و یا ظرفیت سرمایه اجتماعی در شهر می‌توان از شاخص‌های زیر استفاده کرد: تعداد و نوع تشکل‌ها، سازمان‌ها و انجمن‌های غیردولتی و محلی، سرانه آنها و طول زمان عضویت، گروه‌های اجتماعی و تعداد سرانه آنها، میزان آگاهی و شناخت مردم

<sup>۱</sup> . Community Based Organization

<sup>۲</sup> . Social Cohesion

نسبت به ساختارهای اجتماعی. به عبارت دیگر سرمایه اجتماعی از طریق سنجش میزان عضویت در گروه‌ها و شبکه‌ها تعیین می‌شود (قرخلو و حسینی، ۱۳۸۵).

## ۱۱. آموزش

انسان‌ها نیاز به تحصیلات و آموزش پرورش دارند تا بتوانند به یک فرد مفید در جامعه تبدیل شوند. چنانچه جامعه‌ای بخواهد از حالت یک اجتماع محلی فراتر برود و مشارکت دموکراتیک در جامعه پدید آید، آموزش در این فرآیند امری حیاتی است (کهن، ۱۳۷۶). تغییر و تحرک اجتماعی با توانایی سیستم آموزشی برای مجهز کردن جمعیت به مهارت‌های زندگی و همچنین اشتغال مرتبط می‌باشد. در زمانی که اقتصاد شهرها بیش از پیش جهانی می‌شود و بخش خدمات متنوع‌تر می‌شود، شغل‌ها تخصصی‌تر می‌شوند و در نتیجه نیاز به افزایش آگاهی‌ها برای ارتباط با جهان نوین به سرعت توسعه پیدا می‌کند. آموزش از طریق شکل‌دهی مشارکت بین سازمان‌های گوناگون خصوصی و عمومی، ساختار لازم را برای پیشرفت فراهم می‌نماید. شاخص‌های مربوط به آموزش باید شامل آموزش رسمی و غیر رسمی گردد. شاخص‌های مورد تأکید در این ارتباط عبارت هستند از: امید به مدرسه (تعداد سال‌های تمام وقت یا نیمه وقتی که بچه‌های پنج ساله در طول زندگی‌شان می‌توانند انتظار داشته باشند که در آموزش‌های رسمی و غیررسمی صرف کنند)، کیفیت آموزش (تعداد افراد با درجه تحصیلی بالا)، آموزش در حین کار (ساعات آموزشی که به وسیله کارفرمایان برای کارگران و کارمندان به طور مداوم فراهم می‌شود) (قرخلو و حسینی، ۱۳۸۵).

## ۱۲. امنیت

ایمنی و امنیت<sup>۱</sup> در سلسله مراتب نیازهای انسانی مرتبه‌ای بالاتر از نیازهای زیستی همچون خوراک، پوشاک، مسکن و جز اینها را به خود اختصاص می‌دهد. به عبارت دیگر اولین و اساسی‌ترین نیاز انسانی هر فرد امنیت است (ماهنامه شهرداری‌ها، ۱۳۸۰). برقراری امنیت به عنوان اساسی‌ترین نیاز انسانی، می‌تواند علاوه بر تأمین نیازهای اصلی (فیزیکولوژیک)، زمینه‌ساز تأمین سایر نیازها - مانند تعلق، احترام و شکوفایی نیز باشد. یک شهر پایدار نیازمند یک محیط پایدار و ایمن برای ساکنان آن است. زمانی که اعتماد و اطمینان فرد نسبت به ایمنی و امنیت کاهش یابد، توانایی شخص برای زندگی مناسب به طور چشم‌گیری ناکام می‌ماند. در حالی که شاخص‌های امنیت عموماً مربوط به جرم و جنایت، دزدی، استعمال و خرید مواد مخدر و جز اینها می‌شوند، وقایع اخیر در سطح جهان، تروریسم را نیز به عنوان عاملی که سهم مهمی در روان جامعه دارد، باید مورد توجه قرار داد (قرخلو و حسینی، ۱۳۸۵).

### ۳-۲. شاخص‌های فضای سرمایه‌گذاری

از آنجایی که افزایش میزان سرمایه‌گذاری و کیفیت آن مستلزم وجود فضای کسب و کار مناسب در جامعه می‌باشد، در این قسمت شاخص‌های بهبود فضای کسب و کار را به منظور ارزیابی فضای سرمایه‌گذاری مورد بررسی قرار می‌دهیم. شاخص‌های مورد ارزیابی بانک جهانی برای فضای کسب و کار شامل محورهای ده‌گانه‌ای می‌شود که بیانگر اصطکاک تولیدکنندگان با نهادها و حوزه‌های مختلف است که به غلط یا درست، در مسیر

---

<sup>1</sup> . Safety and Security

صنعت‌گران قرار گرفته‌اند. شاخص‌های ۱۰ گانه‌ای که در ارزیابی‌های انجام شده مورد بررسی قرار می‌گیرند، به این شرح است:

### ۱. شاخص سهولت شروع کسب و کار

نخستین شاخص مورد محاسبه، شاخص سهولت شروع کسب و کار است که کشور ما مطابق با بررسی بانک جهانی در سال ۲۰۰۸، رتبه ۹۶ را در میان ۱۸۱ کشور جهان داراست و بر اساس این بررسی‌ها، ۸ مرحله برای شروع یک کسب و کار در ایران سپری می‌شود که طی آنها ۴۷ روز تقویمی را به خود اختصاص می‌دهد.

هزینه‌ای که یک سرمایه‌گذار برای شروع کسب و کار خود باید بپردازد، چهار الی پنج درصد درآمد سرانه ایران (۳ هزار و ۴۰۰ دلار برای سال مورد بررسی) و حداقل سرمایه مورد نیاز یک درصد درآمد سرانه است.

بهبود این شاخص و عوامل مؤثر بر آن به عهده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار داده شده و قرار است این سازمان در کوتاه‌مدت با کاهش زمان انتشار ثبت شرکت‌ها به ۸ روز، به حداقل رساندن فرآیند ثبت از طریق اعمال اتوماسیون اداری، کاهش زمان مربوط به انتشار آگهی در روزنامه رسمی، کاهش مراحل مربوط به حسابداری بانک، اقدامات پستی این شاخص را بهبود ببخشد.

همچنین تدوین قانون جدید مرتبط با ثبت شرکت‌ها از برنامه‌های بلندمدتی است که برای ارتقای وضعیت فعلی کشور در این حوزه باید انجام شود.

### ۲. شاخص اخذ مجوز



### جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

شاخص دوم، شاخص سهولت اخذ مجوزها برای ساخت یک انبار تجاری است که از این نظر در میان ۱۸۱ کشور در رتبه ۱۶۵ قرار داریم که درواقع بدترین رتبه در میان دیگر شاخص‌هاست.

بررسی‌های بانک جهانی نشان می‌دهد که اخذ مجوزها برای ساخت یک انبار صنعتی در ایران به طی ۱۹ فقره، زمانی در حدود ۶۷۰ روز کاری و پرداخت هزینه‌ای معادل ۲/۵۱۴ درصد درآمد سرانه نیاز دارد.

### ۳. شاخص اشتغال

سومین شاخص که خود ترکیبی از شاخص‌های متعدد و مختلف است و ایران نیز در آن از جایگاه خوبی برخوردار نیست، شاخص اشتغال است که رتبه کشورمان در این شاخص ۱۴۷ است، بنابراین باید مؤسسه کار و تأمین اجتماعی به عنوان متولی بهبود این شاخص، تلاش فشرده و فراوانی برای ارتقای جایگاه کشورمان در این حوزه انجام دهد و شاخص اشتغال از بررسی سه عامل سختی اشتغال، هزینه غیردستمزدی کارکنان و هزینه اخراج برحسب دستمزد هفتگی محاسبه شود.

شاخص سختی اشتغال نیز خود از سه زیرشاخه دشواری استخدام، انعطاف‌پذیری ساعات کار و دشواری اخراج حاصل می‌شود.

امتیاز شاخص دشواری استخدام کشور ما ۱۱ از ۱۰۰، امتیاز انعطاف‌پذیری ساعت کار ۶۰ از ۱۰۰ و امتیاز دشواری اخراج ۵۰ از ۱۰۰ برآورد شده، بنابراین در مجموع شاخص سختی اشتغال امتیازی معادل ۴۰ از ۱۰۰ را کسب کرده است.

بنا بر محاسبات بانک جهانی، در ایران هزینه غیردستمزدی کارکنان نیز ۲۳ درصد کل دستمزد و هزینه اخراج برحسب دستمزد هفتگی هم معادل دستمزد ۹۱ هفته است.

#### ۴. شاخص ثبت اموال

شاخص ثبت اموال توسط قوه قضاییه به عنوان چهارمین عامل مؤثر در شاخص فضای کسب و کار، شاخصی است که کشورمان از میان ۱۸۱ کشور در رتبه ۱۳۷ قرار دارد. بررسی‌های مؤسسه مالی بین‌المللی نشان می‌دهد ثبت اموال یک شرکت در ایران به طی ۹ مرحله اداری، صرف ۳۶ روز کار و پرداخت هزینه‌ای معادل ۱۰/۶ درصد ارزش اموال نیاز دارد.

از این رو قوه قضاییه به صورت اعم و معاونت حقوقی و توسعه قضایی آن به طور اخص اقدامات متعددی مانند تنظیم قراردادهای نمونه و فرم‌های خرید و فروش به صورت آزمایشی در دفتر ثبت املاک و تعمیم قراردادهای خرید و فروش و برخط کردن آنها را در دستور کار قرار دارد.

نظر به اهمیت این مسأله، پیگیری سریع‌تر و جدی‌تر برنامه‌های تدوین شده از حساسیت و اهمیت خاصی برخوردار است.

#### ۵. شاخص سهولت اخذ اعتبارات بانکی

اخذ تسهیلات و اعتبارات بانکی در حکم نبض حیاتی بنگاه‌ها و فعالیتهای اقتصادی بخش خصوصی است و میزان سهولت سرعت دسترسی به این تسهیلات یکی از محوری‌ترین شاخص‌های یک فضای کسب و کار در اقتصاد هر کشور است که خوشبختانه این شاخص در میان دیگر شاخص‌های مؤثر در فضای کسب و کار با قرار گرفتن در رتبه ۸۴ از وضعیت نسبتاً مناسب‌تری برخوردار است.

در محاسبه اين شاخص، به بررسي شاخص قدرت حقيقي قانوني (ارتباط وام‌گيرنده و وام‌دهنده با وثايق، ورشكستگي و... در قانون)، شاخص علني بودن اطلاعات اعتباري، ميزان پوشش اطلاعات مالي افراد توسط بخش دولتي برحسب تعداد بزرگسالان و ميزان پوشش اطلاعات مالي افراد توسط بخش خصوصي بر حسب درصدي از تعداد بزرگسالان پرداخته مي‌شود.

## ۶. حمايت قضايي از سرمايه‌گذاران

حمايت قضايي از سرمايه‌گذاران يكي از حلقه‌هاي كليدي و مهم در زنجيره بهبود فضاي كسب و كار در اقتصاد است. چرا كه بدون احساس امنيت لازم از سوي سرمايه‌گذاران و فعالان اقتصادي انگيزه حضور در اقتصاد و فعاليت در آن از بين مي‌رود و از اين‌رو معاونت حقيقي و توسعه قضايي قوه قضاييه مأموريت يافته، رتبه ايران در اين شاخص را از ۱۶۴ به جايگاهي مناسب‌تر برساند و كارگروه‌هاي مربوطه در حال تدوين برنامه‌هاي لازم در اين زمينه براي اجرا در بازه زماني کوتاه مدت هستند، ولي نکته اساسي در اين زمينه كه ذيل اقدامات بلندمدت تعريف مي‌شود، روشن كردن اين وضعيت بنا بر بررسي‌هاي بانک جهاني است كه امتياز ايران در شاخص افشاي فعاليت‌هاي مالي و دسترسي سهام‌داران جزء به اين اطلاعات ۵ از ۱۰ است.

كشورمان در شاخص پذيرش مسئوليت مديران در صورت احراز اشتباه، قصور يا خلاف منجر به زيان سهام‌داران جزء امتياز ۴ از ۱۰ را كسب کرده است. متأسفانه امتياز شاخص سهولت از طرف سهام‌دار جزء در ايران صفر است و توان حمايت از سرمايه‌گذار نيز امتيازي بهتر از ۳ از ۱۰ ندارد.

## ۷. شاخص مالیات

رتبه ایران در شاخص پرداخت مالیات در میان ۱۸۱ کشور ۱۰۴ است؛ مالیات در این شاخص شامل مالیات بر درآمد شرکت‌ها، مالیات مشاغل و مالیات بر ارزش افزوده می‌شود. بنا بر بررسی‌های صورت گرفته، هر مؤدی مالیاتی برای پرداخت مالیات خود باید ۲۲ مرحله را طی و معادل ۲۹۲ ساعت کاری در سال زمان صرف کند. کل مالیات قابل پرداخت، کل مبالغ مالیات و هزینه‌های اجباری تأمین اجتماعی در سال دوم نیز معادل ۴۴ درصد سود مؤدی مالیاتی است.

## ۸. شاخص تجارت فرامرزی

سازمان توسعه تجارت کشور به عنوان متولی بحث تجارت فرامرزی که یکی از شاخص‌های فضای کسب و کار است، در حال برنامه‌ریزی برای بهبود رتبه ۱۴۲ ایران است. گزارش‌های بانک جهانی نشان می‌دهد یک صادرکننده در ایران برای صادرات نیاز به تهیه ۸ سند و پرداخت هزینه‌ای برابر ۱۰۱۱ دلار بر حسب دلار به کانتینر و صرف ۲۶ روز کاری دارد. اسناد موردنیاز برای واردات ۱۰ فقره، تعداد روزهای کاری موردنیاز ۴۲ روز و هزینه پرداختی بر حسب دلار به کانتینر ۱۶۵۶ دلار است.

## ۹. شاخص اجرای قراردادها

شاخص اجرای قرارداد یا لازم‌الاجرا شدن قراردادها با کسب رتبه ۵۶، بهترین وضعیت را در میان سایر شاخص‌های ایران داراست، با این حال معاونت حقوقی و توسعه قضایی قوه قضاییه موظف به بررسی عملکرد قضات پرونده‌ها به صورت بر خط در ۳۰ مرکز استان

کشور و برقراری امکان دسترسی به تمام پرونده‌ها به صورت بر خط در کوتاه‌مدت شده است.

### ۱۰. شاخص اعلام ورشکستگی

شاخص سهولت تعطیل کردن کسب و کار، دهمین و آخرین شاخص مورد بررسی در شاخص فضای کسب و کار کشورهاست که ایران در آن رتبه ۱۰۷ را داراست و بنا بر بررسی‌های بانک جهانی در کشورمان از ابتدای تشکیل پرونده برای تعطیل کسب و کار (اعلام ورشکستگی) تا تسویه حساب کامل با طلبکاران ۴/۵ سال طول می‌کشد و ۹ درصد ارزش اموال بنگاه در قالب هزینه‌های قانونی در مراحل مختلف خرج می‌شود. همچنین طلبکاران تا ۲۳ درصد از ارزش اموال شرکت ورشکسته را به جای مطالبات اخذ می‌کنند. برای بهبود وضعیت این شاخص معاونت حقوقی و توسعه قضایی قوه قضاییه با تشکیل کارگروهی در نظر دارد در بلندمدت نسبت به مکانیزه شدن فرآیند ثبت املاک و اموال و برقراری دادگاه‌های اختصاصی تجاری اقدام کند (سازمان همیاری اشتغال دانش‌آموختگان، ۱۳۸۸).

علاوه بر موارد ذکر شده در بالا، مواردی مانند امنیت و ثبات محیط جغرافیایی، امنیت و ثبات قانونی و مقرراتی، امنیت و ثبات سیاسی و امنیت خاص حمایتی را نیز از جمله عوامل اثرگذار در فضای جذب سرمایه‌گذاری دانست (رفیعی، ۱۳۸۸). البته باید توجه کرد که موارد ذکر شده اخیر با ده موردی که قبلاً به عنوان شاخص‌های بهبود فضای کسب و کار آمد، در برخی موارد با یکدیگر دارای هم‌پوشانی می‌باشند.

### - امنیت و ثبات محیط جغرافیایی

امنیت و ثبات جغرافیایی با شاخص های زیر در یک جامعه قابل بررسی می باشد:

الف) امنیت فیزیکی: در واقع یکی از مهم ترین انتظاراتی که سرمایه گذار چه داخلی و چه خارجی در قبال حضور فیزیکی خود در محیط مد نظر ما دارد، تأمین امنیت جانی می باشد. بدیهی است، محیطی که نتوان امنیت فیزیکی سرمایه گذار خارجی را در آن تأمین نمود، به هیچ وجه جذاب نبوده و سرمایه گذار رغبتی برای تعریف برنامه کاری نخواهد داشت. موضوع تأمین امنیت جانی سرمایه گذار، یک پیش نیاز لازم الاجرا می باشد و بروز حوادثی همچون ضرب و جرح، دزدی، آدم ربایی و ... بدون شک مانع حضور سرمایه گذار و عدم حضور وی به معنی شکست برنامه های جذب سرمایه گذاری خواهد بود.

ب) بلایای طبیعی: پرواضح است که محیط های جغرافیایی مستعد بروز بلایای طبیعی، مانند سیل، زلزله، طوفان و حتی مواردی همچون هجوم حیوانات و حشرات و مناطق مستعد شیوع بیماری های خاص، مکان هایی امن و جذاب برای حضور و فعالیت سرمایه گذار اعم از خارجی یا داخلی نمی باشد.

ج) تأمین انرژی: موضوع امنیت در تأمین و در دسترس بودن انرژی عنصری بسیار تأثیرگذار در انتخاب یک سرمایه گذار محسوب می گردد. در صورتی که تأمین انرژی مورد نیاز به ویژه الکتریسیته، آب (صنعتی و شرب)، سوخت و دیگر حامل های آن به سادگی و در مقادیر مطمئن ممکن نباشد، نظر سرمایه گذاران به ویژه آن دسته که پی گیر راه اندازی صنایع با فرآیندهای حساس و پرهزینه می باشند را منفی خواهد گردانید.

د) امور زیربنایی: نیازهای اولیه سرمایه گذار در خصوص امور زیربنایی، شامل مواردی از قبیل زمین آماده سازی شده، دفاتر کاری، مکان های مناسب اقامتی، شبکه های تأمین انرژی، مسیرهای دسترسی و ... می باشند که بدون وجود آنها سرمایه گذار احساس امنیت نخواهد کرد.

ه) شبکه‌های حمل و نقل: وجود زیرساخت‌های حمل و نقل از مهم‌ترین الزامات حضور فعال و بی‌دغدغه سرمایه‌گذار محسوب می‌گردد. تمرکز محیطی با احداث بنادر و اسکله‌های چند منظوره، فرودگاه، شبکه بزرگراه‌ها و البته اتصال به شبکه‌های ملی و بین‌المللی ریلی و جاده‌ای عنصری بسیار تأثیرگذار در تأمین نیازمندی‌های اولیه سرمایه‌گذاران است. عدم دسترسی آسان به هر یک از اجزاء مورد اشاره یا واقع شدن آنها در محیط‌های غیرمتعارف (مانند فرودگاه نظامی) شرایطی را فراهم خواهد ساخت که سرمایه‌گذار در آن احساس امنیت نخواهد کرد.

### – امنیت و ثبات قانونی و مقرراتی

امنیت و ثبات قانونی با شاخص‌های زیر در یک جامعه قابل ارزیابی می‌باشد:

الف) شفافیت در قوانین تجاری و ارزی: سیاست‌های ارزی، سیاست‌های تجاری و سرمایه‌گذاری در کشور، مقوله‌های تفکیک‌ناپذیر هستند و با همدیگر ارتباط مستقیم دارند. وجود معافیت‌های گمرکی بر ورود کالاهای سرمایه‌ای و واسطه‌ای مورد نیاز کشورهای در حال توسعه و عوارض گمرکی بالا بر ورود کالاهای مصرفی، سیاستی است که شرکت‌های چند ملیتی را به جای فروش کالاهای نهایی تشویق به سرمایه‌گذاری در کشورهای در حال توسعه می‌کند. از طرف دیگر نرخ بازده داخلی هر پروژه سرمایه‌گذاری که اثر مستقیم بر تصمیم سرمایه‌گذار دارد، تابع مستقیمی از هزینه سرمایه است که هزینه سرمایه به نسبت ارز بری آن، کاملاً در ارتباط با نرخ ارز مقرر شده برای واردات تجهیزات سرمایه‌ای است. به طور خلاصه، ملاحظه می‌شود که نظام ارزی مشخص، سیاست‌های تجاری باثبات در خصوص واردات مواد اولیه و صدور کالا و قوانین گمرکی باثبات، از جمله مهم‌ترین عوامل

زمینه‌ساز جذب سرمایه‌های خارجی‌اند. هر قدر این سیاست‌ها شفاف، پایدار و برای زمان طولانی‌تری ثابت باشد، سرمایه‌گذاری و به‌ویژه سرمایه‌گذاری خارجی افزایش خواهد یافت.

ب) مالکیت: عموماً قوانین موضوع اعطای مالکیت معنوی در کشورهای در حال توسعه، جزء سخت‌گیرانه‌ترین موضوعات قانونی محسوب می‌گردند. به عنوان مثال، اصل ۸۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران صراحت دارد «دادن امتیاز تشکیل شرکت‌ها و مؤسسات در امور تجاری، صنعتی، کشاورزی، معادن و خدمات به خارجیان مطلقاً ممنوع است».

مالکیت در حوزه دارایی‌های سرمایه‌ای به‌ویژه در حوزه زمین نیز معمولاً مشمول مقررات سخت‌گیرانه‌ای است. با چنین شرایطی یکی از خواسته‌ها و انتظارات مهم سرمایه‌گذار برآورده نمی‌گردد. در برخی کشورها اتخاذ برخی سیاست‌ها باعث تعدیل فضا گردیده است. موضوع اعطای بی‌قید و شرط مالکیت معنوی در خصوص تشکیل شرکت به صورت صد در صد خارجی و اجاره‌های ۹۹ ساله زمین، همه و همه راه‌کارهایی برای توسعه فضای امن سرمایه‌گذاری محسوب می‌گردند.

ج) تضمین: یک اصل مهم در مبحث سرمایه‌گذاری، استقلال سرمایه و سرمایه‌گذار از محیط سرمایه‌گذاری است. این بدان معنی است که فضایی ایجاد گردد که در آن هیچ خطری ماهیت تملک سرمایه و عواید آن را تهدید ننماید. عمده خطرات مورد بحث به شرح ذیل می‌باشند: احتمال ملی‌سازی سرمایه به نفع عامه، ایجاد محدودیت در انتقال سرمایه و سود، نقض مالکیت معنوی، تغییرات کلان قانونی به‌ویژه در حوزه مالیاتی در بازه زمانی مورد توافق مداخلات دولتی به صورت یارانه‌ها و مشوق‌ها.

د) قوانین گمرکی: تغییر قوانین گمرکی در بازه‌های زمانی کوتاه‌مدت، یکی از عوامل مؤثر در کاهش راندمان سرمایه‌گذاری محسوب می‌گردد. کاهش و یا افزایش‌های متعدد تعرفه‌ها و یا ممنوعیت و رفع ممنوعیت در واردات و صادرات برخی کالاها، موانع بزرگی در مسیر جلب



## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

اطمینان سرمایه‌گذاران خارجی می‌باشند. شفافیت، ثبات و طراحی مبتنی بر راهبردهای جهانی همچون سازمان تجارت جهانی در حوزه قوانین گمرکی فضای بسیار مساعدی را به‌ویژه در حوزه فعالیت‌های تجاری ایجاد خواهد نمود. نکته مهم دیگر در این زمینه، لزوم ثبات قانونی و افزایش گستره زمانی، معافیت‌های خاصی است که در خصوص امور تجاری اتخاذ می‌گردد. رفع ناگهانی برخی معافیت‌ها که به صورت سیاست‌های تشویقی برای جذب هر چه بیشتر سرمایه‌های خارجی اتخاذ گردیده‌اند، به همان سرعت که تأثیر مثبتی در جذب سرمایه داشته‌اند، به همان نسبت نیز در فرار سرمایه مؤثر خواهد بود.

ه) قواعد پولی و مالی: از جمله نهادهای حمایت‌کننده سرمایه‌گذاری، بازارهای پولی و مالی هستند که از مهم‌ترین عوامل در جریان و انتقال سرمایه به شمار می‌روند. هر چه بازارهای پولی و مالی منسجم‌تر، وسیع‌تر، موانع و محدودیت‌ها کمتر، تکنولوژی‌های ارتباطی قوی‌تر و تأسیسات مالی مناسب‌تر باشد، جریان نقل و انتقال سرمایه به سادگی و با شدت بیشتر صورت می‌پذیرد. اتخاذ سیاست‌های صحیح به‌ویژه در بانک مرکزی با محوریت ایجاد فضای رقابتی در حوزه فعالیت‌های مالی توسط بانک‌ها و مؤسسات مالی خارجی، بهترین شرایط برای حصول اطمینان از امنیت جریان‌های مالی در فعالیت سرمایه‌گذاری را ایجاد می‌نماید. (و) سهولت فرآیندهای کسب و کار: فرآیندهای شناخته شده در محیط کسب و کار که به نوعی جایگاه هر کشور را نیز در رتبه‌بندی جهانی مشخص می‌کند، فرآیندهایی هستند که میزان سهولت و یا پیچیدگی آنها رابطه مستقیم با تأمین نظر سرمایه‌گذاران خارجی ارتباط دارند. در واقع هر چه فرآیندهای کسب و کار پیچیده‌تر باشد، سرمایه‌گذار هزینه و زمان بیشتری را برای پیشبرد امور جاری خود هزینه خواهد کرد. مطالعه شاخص‌های کسب و کار در کشورهای با رشد اقتصادی بالا، نشان‌دهنده حرکت و عزم آنها در ساده‌سازی و مکانیزاسیون امور مربوطه دارد. در سطحی وسیع جایگزین ICT امروزه تکنولوژی

فرآیندهای نیمه اتوماتیکی و دستی گردیده و مفهوم ارائه خدمت به صورت تک پنجره (Single Window) که مبتنی بر تمرکز فعالیت‌های مرتبط با موضوع کاری در یک مجموعه یا شبکه می‌باشد، به عنوان رویکردی مثبت و کارا پذیرفته شده است.

### - امنیت و ثبات سیاسی

این ویژگی توسط سه شاخص زیر قابل بررسی می‌باشد:

الف) ثبات سیاسی حکومت: یکی از مهم‌ترین عناصر امنیت سیاسی، ثبات سیاسی حکومت مرکزی است. در واقع کشورهایی که همواره دست‌خوش تحولات گسترده در حوزه حکومت می‌باشند، محیط‌هایی امن و جذاب برای حضور سرمایه‌گذاران به‌ویژه سرمایه‌گذاران خارجی نمی‌باشند. وقوع کودتا، شرایط درگیری و جنگ داخلی، فضای مناسب در جهت شکل‌گیری جنگ با دولت‌های خارجی، درگیری‌های شدید حزبی و ... مواردی از این دست، عواملی هستند که مانع اتخاذ تصمیم به آغاز فعالیت سرمایه‌گذاران خارجی خواهند گردید.

ب) تنش‌های بین‌المللی: قرار گرفتن در نقاط حساس که تنش‌های بین‌المللی زیادی را تجربه می‌نماید، به معنی ناامنی و فضای نامناسب کسب و کار خواهد بود. گاهاً موضوع تنش‌های بین‌المللی قطعیت طرح‌های توجیه فنی و اقتصادی را نیز تحت‌الشعاع قرار می‌دهد. کشور کره شمالی نمونه بارز چنین محیطی می‌باشد.

ج) تحریم‌های بین‌المللی: در واقع وجود تصمیماتی در سطح سازمان‌ها و نهادهای بین‌المللی مبنی بر اعمال انواع تحریم‌ها اعم از سیاسی، اقتصادی و تکنولوژیکی و یا وجود فضای مناسب در جهت اخذ و اعمال چنین تصمیم‌هایی، فضایی ناامن برای فعالان اقتصادی و سرمایه‌گذاری محسوب می‌گردد. حتی اگر در گذشته نیز چنین موضوعی جاری و فضای

حالی از آن باشد، رفع چنین سوء تفاهم‌هایی در سطوح بین‌المللی بسیار دشوار و بعضاً پرهزینه خواهد بود.

### - امنیت خاص حمایتی

ابتدا لازم است تعریفی از این دسته ارائه گردد. شاخصه‌های حمایتی عموماً عناصری هستند که در محدوده‌های جغرافیایی خاص یا در زمان‌های معینی ارائه می‌گردند. بدین ترتیب مشوق‌هایی برای جذب سرمایه‌گذاری ایجاد و گاهاً فرآیندها نیز تسهیل می‌گردند. در متن حاضر شاخصه‌های حمایتی با رویکرد مناطق آزاد و ویژگی‌های خاص این مناطق تنظیم گردیده است. در مورد شاخصه‌های حمایتی و ارتباط آن با امنیت سرمایه‌گذاری ذکر دو نکته خالی از فایده نمی‌باشد:

اولاً تعریف شاخصه‌های حمایتی در برخی کشورها و عموماً در محدوده بسیاری از مناطق آزاد، موضوع تعریف و تدوین آنها را در کشور ما به یک الزام تبدیل نموده است. همچنین وجود فضای رقابتی در خصوص جذب سرمایه‌های خارجی ایجاد می‌نماید در تعریف شاخصه‌های حمایتی حرکت رو به جلو و ابداعی رعایت شود. این بدان معنی است که کشور ما در صورتی که علاقه‌مند به جذب سرمایه‌های خارجی بیشتری نسبت به کشورهای رقیب باشد، می‌بایست در خصوص شاخصه‌های حمایتی، مشوق‌های بیشتر و نافذتری را به کار گیرد.

ثانیاً موضوع ثبات و شفافیت در این خصوص نیز زمینه‌های افزایش اطمینان و ضریب امنیت سرمایه‌گذاری را تسهیل و مزیتی کارا در زمینه جذب سرمایه‌گذاری خارجی خواهد بود.

الف) زمین: در حوزه مناطق آزاد موضوع واگذاری زمین آماده (تسطیح شده واقع در محیط مناسب از نظر دسترسی به امور زیربنایی و حامل‌های انرژی) یک عنصر حمایتی تلقی می‌شود. همچنین اعمال تخفیف در قیمت زمین و تقسیط مبلغ نهایی نیز دیگر مشوق‌ها به‌شمار می‌روند. تعریف شفاف و صریح موضوع فرآیند واگذاری زمین و ثبات در رویه‌ها عنصری تأثیرگذار در جذب سرمایه‌گذار به‌شمار می‌رود.

ب) تردد اتباع خارجی: تسهیل در فرآیند تردد اتباع خارجی اعم از صدور ویزا، وجود خطوط هوایی منظم، امکانات استفاده از کارت‌های مالی بین‌المللی و غیره، مواردی هستند که تأثیر بسیار زیادی در ایجاد امنیت روانی سرمایه‌گذار خواهند داشت.

ج) بیمه سرمایه‌گذاری: وجود بیمه‌گذارانی که توانایی انجام بیمه مسئولیت سرمایه‌گذاری را در سطح فعالیت‌های اقتصادی بین‌المللی داشته باشند، نقطه اتکاء بسیار ارزشمندی در زمینه سرمایه‌گذاری در کشورهای خارجی برای سرمایه‌گذاران محسوب می‌گردد.

د) معافیت‌های مالیاتی: یکی از مهم‌ترین مزایای شناخته شده مناطق آزاد که دلیل محکمی برای حضور فعالان اقتصادی و سرمایه‌گذاران در مناطق آزاد شمرده می‌شود، عامل معافیت‌های مالیاتی است. کشورهای توسعه یافته عموماً عمده درآمدهای خود را از ناحیه اخذ مالیات بر درآمد و مالیات‌های مستقیم به‌دست می‌آورند. بنابراین بسیاری از فعالان اقتصادی برای فرار از چنین شرایطی، برنامه‌های توسعه‌ای خود را در محیط مناطق آزاد بین‌المللی که در آنها معافیت‌های گسترده مالیاتی تعریف شده است، به اجرا در می‌آورند.

نکته بسیار مهم بازه زمانی تداوم معافیت‌های مالیاتی است. در کشور ما این بازه ۱۵ سال از زمان آغاز فعالیت در نظر گرفته شده بود که اخیراً ۱۵ سال دیگر نیز تمدید شده است. در همین زمان در مناطق آزاد کشورهای رقیب معافیت مالیاتی بعضاً در بازه‌های

### جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

زمانی ۵۰ سال به شرط تمدید ۵۰ سال اضافه به عنوان مزیت منحصر به فرد در اختیار سرمایه‌گذاران قرار داده می‌شود.

بنابراین با ایجاد شفافیت و ثبات در قوانین، گسترش انواع معافیت‌ها و افزایش بازه زمانی اعمال معافیت‌های مالیاتی، شاخصه حمایتی بسیار قابل توجهی در نزد سرمایه‌گذاران تعریف خواهد گردید.

ه) نیروی کار ارزان: وجود نیروی کار اعم از ماهر، متخصص و عادی در کشورهای مقصد، عامل تأثیرگذاری در کاهش قیمت تمام شده کالا و رشد سودآوری فعالیت‌های اقتصادی است. امروزه کشور چین به مدد نیروی کار بسیار زیاد در سطوح متفاوت، توانسته است با کاهش قیمت تمام شده کالاهای تولیدی خود، شرایط رقابتی بسیار سختی را برای رقبا رقم بزند.

نکته مهم دیگر در این زمینه، قوانین مربوطه در حوزه امور کار و تأمین اجتماعی است. در واقع سرمایه‌گذار خارجی، علاقه‌مند به انجام فعالیت اقتصادی در محیط‌هایی است که قوانین کار در آنها جهت‌گیری یک‌طرفه‌ای به نفع کارگر نداشته باشد. در مجموع گستره شاخصه‌های حمایتی به نوعی نامحدود می‌باشد و می‌توان عناصر بسیاری را در این مقوله معرفی نمود که به موارد فوق بسنده می‌گردد.

### ۳-۳. تأثیر شاخص‌های توسعه‌ی پایدار شهری و سرمایه‌گذاری بر یکدیگر

در نمودار شماره ۳-۱، شاخص‌های فضای سرمایه‌گذاری و نیز شاخص‌های توسعه پایدار شهری به صورت خلاصه، همچنین ارتباط بین این دو گروه شاخص با یکدیگر آورده شده است. البته به منظور جلوگیری از پیچیدگی بیش از اندازه نمودار، برخی از ارتباطات بین دو گروه شاخص نشان داده شده است.

همان گونه که در نمودار مشخص شده، تأثیرگذاری این شاخص‌ها بر یکدیگر در موارد متعددی ملاحظه می‌شود، بدین معنی که بهبود فضای کسب و کار و سرمایه‌گذاری بر فرآیند رسیدن به توسعه پایدار شهری اثرگذار بوده و از طرف دیگر، بهبود شاخص‌های توسعه پایدار شهری می‌تواند منجر به بهبود فضای کسب و کار و سرمایه‌گذاری و در نتیجه آن، افزایش سرمایه‌گذاری در جامعه گردد. در ادامه به توضیح اثرگذاری این شاخص‌ها بر یکدیگر پرداخته شده است.

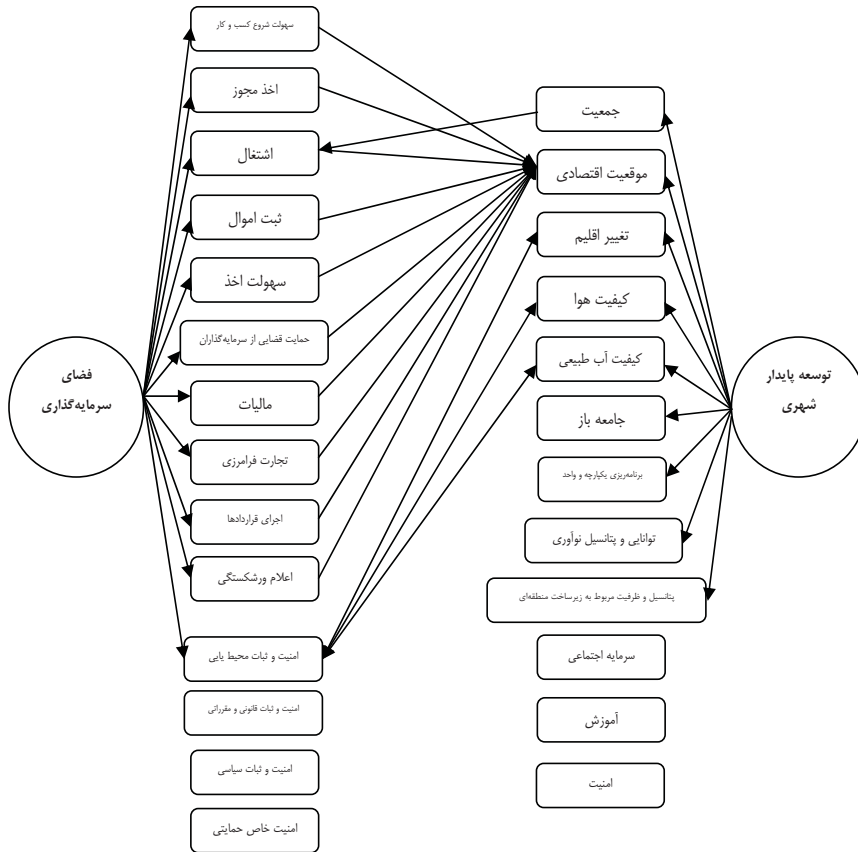
مطابق با آنچه بیان شد، اولین شاخص برای ارزیابی توسعه پایدار شهری، جمعیت است و چنانچه انتظار می‌رود این شاخص بر شاخص اشتغال که از جمله شاخص‌های بهبود فضای کسب و کار و سرمایه‌گذاری می‌باشد، مؤثر است به طوری که با ثابت در نظر گرفتن سایر شرایط، هر چه میزان جمعیت و نرخ رشد آن بالاتر باشد این امر موجب افول شاخص دشواری استخدام و انعطاف‌پذیری ساعات کار که از جمله شاخص‌های مورد ارزیابی برای شاخص اشتغال هستند می‌گردد. به عبارت دیگر، دور شدن از مسیر توسعه پایدار شهری منجر به نامناسب شدن فضای کسب و کار و سرمایه‌گذاری نیز می‌شود.

شاخص بعدی که به منظور ارزیابی توسعه پایدار شهری مطرح شد، شاخص موقعیت اقتصادی یک شهر می‌باشد. از آنجا که بهبود فضای کسب و کار و سرمایه‌گذاری موجب افزایش سرمایه‌گذاری و در نتیجه بهبود وضعیت اشتغال، تولید و ... در جامعه می‌گردد، می‌توان نتیجه‌گیری کرد که بهبود وضعیت سرمایه‌گذاری در یک جامعه منجر به بهبود موقعیت اقتصادی آن جامعه در جهت افزایش رفاه و کیفیت زندگی افراد جامعه و نهایتاً منجر به سرعت بخشیدن به فرآیند توسعه پایدار شهری می‌گردد. البته لازم به ذکر است که ایجاد چهار نوع امنیتی که در بالا به عنوان شاخص‌های فضای سرمایه‌گذاری ذکر شد، که عبارت بودند از: امنیت و ثبات محیط جغرافیایی، امنیت و ثبات قانونی و مقرراتی، امنیت و ثبات

### جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

سیاسی و امنیت خاص حمایتی، نیز به گونه‌ای مشابه منجر به سرعت بخشیدن به فرآیند دستیابی به توسعه پایدار شهری می‌گردد.

تغییر اقلیم شاخص بعدی است که بهبود آن در جهت کاهش مشکلات زیست محیطی، منجر به ایجاد توسعه پایدار شهری می‌گردد. از سوی دیگر، از جمله شاخص‌هایی که بر فضای سرمایه‌گذاری مؤثر است نیز امنیت و ثبات محیط جغرافیایی است. به وضوح این دو متغیر تعاملی دو سویه با یکدیگر دارند و برقراری یکی بر دیگری مؤثر خواهد بود. شاخص‌های کیفیت هوا و آب طبیعی نیز به گونه‌ای مشابه مرتبط می‌شوند.



نمودار شماره ۳-۱: ارتباط شاخص‌های توسعه پایدار شهری و سرمایه‌گذاری

جامعه باز شاخص دیگری است که توسعه پایدار شهری در کنار دیگر شاخص‌ها به وسیله آن مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. این شاخص ویژگی‌های گسترده‌ای از یک جامعه مانند



## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

همراهی و ارتباط با دیگر شهرها، میزان دموکراسی موجود در یک شهر، میزان آزادی بیان موجود، به طور کلی نیز ساختار سیاسی جامعه و نیز میزان مهاجر فرستی یک شهر و ... را شامل می‌شود. می‌توان این‌گونه استدلال کرد که بهبود شاخص‌هایی مانند امنیت و ثبات قانونی و مقرراتی و نیز امنیت و ثبات سیاسی، همراه با مناسب نمودن فضای سرمایه‌گذاری در یک جامعه موجبات به وجود آمدن یک جامعه باز با ویژگی‌های ذکر شده در بالا را نیز فراهم می‌کند. دیگر اینکه به وجود آمدن فضای سرمایه‌گذاری مناسب که باعث افزایش سرمایه‌گذاری در یک منطقه و در نهایت موجب رونق اقتصادی آن منطقه می‌گردد، می‌تواند باعث پایین آمدن نرخ مهاجرت یک منطقه نیز شود که در نهایت این امر به بهبود شاخص‌های توسعه پایدار شهری منجر گردیده است. این ارتباط از سوی دیگر آن نیز قابل بررسی است به این معنی که بهبود شاخص جامعه باز می‌تواند زمینه‌های لازم برای وجود یک فضای سرمایه‌گذاری مناسب را نیز فراهم آورد.

از جمله دیگر شاخص‌های توسعه پایدار شهری، برنامه‌ریزی یکپارچه و واحد است که بهبود این شاخص می‌تواند زمینه‌های ایجاد امنیت و ثبات قانونی و مقرراتی و نیز امنیت و ثبات سیاسی در یک شهر را فراهم آورد. البته بهبود این شاخص بر روی شاخص‌های دیگر فضای کسب و کار نیز مؤثر بوده و می‌تواند با ایجاد هماهنگی‌های لازم در خصوص جذب سرمایه‌گذاران و سرمایه‌های بیشتر در یک شهر کارا واقع شود.

شاخص هشتم از شاخص‌های توسعه پایدار شهری، توانایی و پتانسیل نوآوری و ابداع است. بهبود این شاخص در یک جامعه می‌تواند منجر به افزایش ارزش افزوده و بهبود کیفیت زندگی در جامعه شود و نیز با کاهش هزینه‌های تولید و استهلاک منجر به افزایش تولید شود. پس می‌توان نتیجه گرفت، بهبود این شاخص از طریق کاهش هزینه‌های تولید در نهایت موجب جذب سرمایه‌های بیشتر در آن جامعه می‌گردد.

شاخص پتانسیل و ظرفیت مربوط به زیر ساخت منطقه‌ای که از دیگر شاخص‌های توسعه پایدار شهری است را نیز می‌توان از جمله مواردی دانست که ایجاد امنیت و ثبات محیط جغرافیایی و نهایتاً بهبود فضای سرمایه‌گذاری را به دنبال دارد.

شاخص امنیت نیز از جمله شاخص‌های مشترک بین شاخص‌های توسعه پایدار شهری و شاخص‌های بهبود فضای سرمایه‌گذاری می‌باشد. وجود این شاخص در نهایت می‌تواند منجر به افزایش سرمایه اجتماعی در جامعه نیز گردد.

در یک جمع‌بندی کلی می‌توان نتیجه گرفت که سرمایه‌گذاری و توسعه پایدار شهری دو پدیده‌ای هستند که می‌توانند تماماً با هم اتفاق افتاده و وجود هر یک می‌تواند فرآیند ایجاد دیگری را سرعت بخشیده و تقویت نماید.

## خلاصه

در این فصل ابتدا به بررسی و شناخت شاخص‌های توسعه شهری پرداخته شد و پس از آن شاخص‌های فضای سرمایه‌گذاری معرفی و هر کدام مورد ارزیابی واقع شد. در بخش آخر این فصل، چگونگی ارتباط شاخص‌های فضای سرمایه‌گذاری و شاخص‌های توسعه پایدار شهری مورد بررسی قرار گرفت. ملاحظه شد که در کل تعاملی دو سویه میان این شاخص‌ها برقرار است که این دو فرآیند، یعنی توسعه پایدار شهری و سرمایه‌گذاری را به یکدیگر پیوند می‌دهد.

## آزمون

۱. شاخص‌های توسعه پایدار شهری را نام ببرید؟
۲. در مورد شاخص جامعه باز از شاخص‌های توسعه پایدار شهری توضیح دهید؟
۳. توانایی و پتانسیل نوآوری و ابداع چگونه منجر به توسعه پایدار شهری می‌شود؟
۴. سرمایه اجتماعی چگونه در روند رسیدن به توسعه پایدار شهری مؤثر است؟
۵. ارتباط شاخص امنیت با توسعه پایدار شهری را شرح دهید؟
۶. شاخص‌های فضای سرمایه‌گذاری را نام ببرید؟
۷. جایگاه ایران در شاخص‌های فضای کسب و کار به چه ترتیب است؟
۸. امنیت و ثبات محیط جغرافیایی به وسیله چه شاخص‌هایی قابل ارزیابی است؟
۹. در ارتباط با شاخص امنیت و ثبات قانونی و مقرراتی از جمله شاخص‌های فضای سرمایه‌گذاری، توضیح دهید؟
۱۰. امنیت و ثبات سیاسی چگونه در ارتباط با فضای سرمایه‌گذاری سنجیده می‌شود؟
۱۱. امنیت خاص حمایتی چیست و چگونه ارزیابی می‌شود؟

## فهرست منابع و مراجع

۱. اوسالیوان، آرتور (۲۰۰۲)، *مباحثی در اقتصاد شهری*، جلد اول، ترجمه: جعفر قادری و علی قادری (۱۳۸۶)، تهران: دانشگاه تربیت مدرس، پژوهشکده اقتصاد.
۲. پورهمایون، علی اصغر (۱۳۴۸)، *اقتصاد*، جلد اول، بخش ۱ (چاپ چهارم)، تهران: مؤسسه عالی حسابداری.
۳. تقی زاده، محمد (۱۳۷۹)، «فرهنگ اسلامی و توسعه پایدار شهری، فصلنامه مدیریت شهری»، شماره اول، بهار ۱۳۷۹.
۴. جاجرمی ایمانی، حسین (۱۳۸۰)، «سرمایه اجتماعی و مدیریت شهری»، فصلنامه مدیریت شهری، وزارت کشور، سازمان شهرداری‌های کشور، سال دوم، شماره ۷، پاییز.
۵. خسرویپور، علی اکبر (۱۳۴۲)، *نقش سرمایه‌های خصوصی در اقتصاد کشور*، انتشارات بانک ملی ایران.
۶. رجب صلاحی، حسین (۱۳۸۲)، *برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مسائل نظری و چالش‌های تجربی*، سازمان شهرداری‌های کشور.
۷. رضویان، محمد تقی (۱۳۸۱)، *برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری*، انتشارات شرکت پردازش شهری.
۸. رفیعی، محمد تقی (۱۳۸۸)، «امنیت سرمایه‌گذاری - کلید توسعه پایدار اقتصادی ایران»، مناطق ویژه اقتصادی، سال هشتم، شماره ۵۵-۵۴، صص ۱۷-۵.
۹. هادی زنوز، بهروز (۱۳۸۲)، «راه‌کارهایی برای تأمین منابع مالی پایدار شهرداری‌ها»، *آباد ایران*، سال اول، شماره ۳، خرداد ۱۳۸۲.

## جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

۱۰. سازمان شهرداری‌های کشور (۱۳۸۱)، شیوه‌های افزایش درآمد و کاهش هزینه‌های شهرداری‌ها، تهران، سازمان شهرداری‌های کشور، دفتر برنامه‌ریزی عمرانی وزارت کشور.
۱۱. شاکری، عباس (۱۳۸۴)، تئوری و سیاست‌های اقتصاد کلان، تهران: نشر نی.
۱۲. شورت، جان رنه (بی تا)، نظم شهری (درآمدی بر شهرها، فرهنگ و قدرت)، ترجمه: اسماعیل چاووشی (۱۳۸۲)، تهران: انتشارات دانشگاه تربیت معلم.
۱۳. شیعه، اسماعیل (۱۳۸۷)، مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
۱۴. صرافی، مظفر (۱۳۸۰)، بنیادهای توسعه پایدار کلان‌شهر تهران، همایش موازین توسعه و ضد توسعه فرهنگی اجتماعی شهر تهران.
۱۵. عابدین درکوش، سعید (۱۳۷۲)، درآمدی به اقتصاد شهری، تهران: مرکز نشر دانشگاهی.
۱۶. عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۲)، «مدیریت مالی شهری»، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۱۳، بهار ۱۳۸۲، صص ۶-۱۱.
۱۷. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۲)، تراکم در شهرسازی - اصول و معیارهای تعیین تراکم شهری، تهران: شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی.
۱۸. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۰)، «توسعه‌ی شهری پایدار: برداشت و تحلیلی از دیدگاه‌های جهانی»، صفه، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، سال یازدهم، شماره ۳۳، پاییز و زمستان.
۱۹. عسلی، مهدی (۱۳۷۵)، «برآوردی از سرمایه‌گذاری خصوصی در ایران در سال‌های ۱۳۷۱-۱۳۳۸»، مجله برنامه و بودجه، سال اول، شماره ۱۰، صص ۱۹-۳۶.
۲۰. قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت مصوب ۱۳۷۶/۶/۳۰ مجلس شورای اسلامی.

۲۱. فلوزا، دنیز (۱۹۸۰)، *اقتصاد معاصر*، جلد اول: اعمال اقتصادی، ترجمه: منوچهر فرهنگ (۱۳۷۰)، تهران: انتشارات سروش.
۲۲. قرخلو، مهدی و حسینی، سید هادی (۱۳۸۵)، «شاخص‌های توسعه‌ی پایدار شهری»، *مجله‌ی جغرافیا و توسعه‌ی ناحیه‌ای*، سال چهارم، شماره‌ی هشتم، صص ۱۷۷-۱۵۷.
۲۳. قره‌باغیان، مرتضی (۱۳۷۱)، *اقتصاد رشد و توسعه*: جلد ۲ (چاپ اول)، تهران: نشر نی.
۲۴. قنادان، محمود (۱۳۸۶)، *کلیات علم اقتصاد*، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول، تهران.
۲۵. کاظمیان، غلامرضا و سعید رضوانی، نوید (۱۳۸۳)، *امکان‌سنجی واگذاری وظایف جدید به شهرداری‌ها*، سازمان شهرداری‌های کشور.
۲۶. کیانی، هژیر و خدامردی، مریم (۱۳۸۱)، «رابطه‌ی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی در ایران»، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی ایران*، شماره ۱۰، ص ۴۱.
۲۷. کیانی، مصطفی (۱۳۸۳)، «توسعه‌ی پایدار و بازسازی بم»، *آبادی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری*، سال چهاردهم، شماره ۴۲، شماره هفتم دوره جدید.
۲۸. کهن، گوئل (۱۳۷۶)، *شاخص‌شناسی در توسعه‌ی پایدار: توسعه اقتصادی و حساب‌های ملی در بستر سبز*، تهران: مؤسسه‌ی مطالعات و پژوهش‌های بازرگانی.
۲۹. *ماهنامه شهرداری‌ها* (۱۳۸۰)، «امنیت در شهر مقوله‌ای چند بعدی»، وزارت کشور، سازمان شهرداری‌های کشور، سال چهارم، شماره ۴۱، مهر.
۳۰. مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف (۱۳۸۸)، *کتاب ویژه برترین تجارب تأمین مالی، طراحی ابزارها و نهادهای مالی*، تهران: مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف.
۳۱. معاونت پژوهش‌های سیاست خارجی (۱۳۸۰)، *چالش‌های سرمایه‌گذاری خارجی در ایران*، تهران: گروه مطالعات اقتصاد سیاسی بین‌الملل.

۳۲. موسوی جهرمی، یگانه (۱۳۸۷)، توسعه اقتصادی و برنامه‌ریزی، تهران: نشر دانشگاه پیام نور.

۳۳. مولدان، بدریچ و بیلهارز، سوزان (۱۳۸۱)، شاخص‌های توسعه‌ی پایدار، ترجمه و تدوین: نشاط حداد تهرانی و ناصر محرم‌نژاد، تهران: انتشارات سازمان حفاظت محیط زیست.

۳۴. نصوحی، مرتضی و ابراهیمی، سعید (۱۳۸۳)، «روش‌های تأمین مالی پروژه‌های شهرداری»، همایش شهرداری‌ها و اقتصاد شهری، ۲۶ و ۲۷ خرداد ۱۳۸۳.

۳۵. وزارت امور اقتصادی و دارایی (۱۳۷۴)، سرمایه‌فیزیکی خارجی و روش‌های جذب آن (چاپ اول)، تهران: معاونت امور اقتصادی.

36. Cohen, J (1995), "Population Growth and Earth's Human Carrying Capacity", *Science*, 269, pp.341-347.

37. Cohen, Barney (2005), "Urbanization in Developing Countries: Current Trends, Future Projections, and Key Challenges for Sustainability", *Technology in Society* xx, pp.1-18.

38. Egger, Steve (2005), *Determining a Sustainable City Model*, Environmental Modelling & Software.

39. Henderson, V. Kuncoro, A, and Turner, M, (1995), "Industrial Development in Cities" *Journal of Political Economy* 103, pp. 1067-1090.

40. Unctad (2010), *World Investment Report 2010: Investing in a Low-Carbon Economy*, United Nations Conference on Trade and Development.

۴۱. احمدی کاشانی، پیام (۱۳۸۸)، «نگاهی اجمالی به سرمایه‌گذاری خارجی در ایران»، سایت آفتاب ([www.aftab.ir](http://www.aftab.ir)).
۴۲. امامی، سید حسین (۱۳۸۶)، «موانع و فرصت‌ها در برابر سرمایه خارجی»، سایت آفتاب ([www.aftab.ir](http://www.aftab.ir)).
۴۳. امین خاکی، سهیلا (۱۳۸۹)، «درآمدی به اقتصاد شهری»، سایت ایران صدا ([www.iranseda.ir](http://www.iranseda.ir)).
۴۴. بیابانکی، داوود (۱۳۸۷)، «افزایش تراکم شهر و توسعه پایدار در ایران»، سایت مطالعات شهری ایران ([com.iranurbanstudies.www](http://com.iranurbanstudies.www)).
۴۵. پاکدل فرد، مرتضی (۱۳۸۸). «روند افزایش جمعیت شهری و مشکلات ناشی از آن از دیدگاه برنامه ریزی شهری و ناحیه ای»، وبلاگ مرتضی پاکدل فرد ([morteza.pakdelfard.ir](http://morteza.pakdelfard.ir)).
۴۶. پایگاه اطلاع رسانی معماری و شهرسازی ([www.archnoise.com](http://www.archnoise.com)).
۴۷. دانش، سروش (۱۳۸۷)، «انواع سرمایه گذاری های غیر مستقیم خارجی»، سایت آفتاب ([www.aftab.ir](http://www.aftab.ir)).
۴۸. ساجدی، سید جعفر (۱۳۸۹)، «سرمایه‌گذاری خارجی و تحلیل آن»، پایگاه اطلاع رسانی شهرداری خلیل شهر ([www.khalilshahr.ir](http://www.khalilshahr.ir)).
۴۹. سازمان همیاری اشتغال دانش آموختگان (۱۳۸۸)، «شاخص‌های ده‌گانه ارزیابی فضای کسب و کار»، نظام جامع اطلاع رسانی اشتغال ([www.jobportal.ir](http://www.jobportal.ir)).
۵۰. سایت امور سرمایه‌گذاری و مشارکت آذربایجان شرقی ([www.investment.tabrizcity.ir](http://www.investment.tabrizcity.ir)).





جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

۵۱. سایت سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران  
(www.investiniran.ir).

۵۲. سایت فارسی ویکی‌پدیا (www.fa.wikipedia.org).

۵۳. قانون و آیین‌نامه اجرائی مربوط به تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی مصوب سال ۱۳۸۱، سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران  
(www.investiniran.ir).

۵۴. ملکی، منصور (۱۳۸۶)، «لزوم توجه بیشتر به اقتصاد شهری»، سایت آفتاب  
(www.aftab.ir).

۵۵. نعمت‌اللهی، جلال (۱۳۸۸)، «اقتصاد شهری چیست؟»، سایت دانشجویان برنامه‌ریزی شهری (gup87.blogfa.com).

۵۶. وب‌سایت تخصصی انجمن علمی مهندسی عمران (www.civilart.ir).

## ضمائم

**ضمیمه ۱. قوانین و مقررات مربوط به تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی**

قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی مشتمل بر هفت فصل و بیست و پنج ماده و یازده تبصره می‌باشد که در جلسه علنی یکشنبه مورخ نوزدهم اسفند ماه یک‌هزار و سیصد و هشتاد مجلس شورای اسلامی تصویب گردید و صدور مواد (۱) و (۲)، بندهای (ج) و (د) ماده (۲)، بند (ب) ماده (۳) و تبصره (۲) ماده (۱۷) در جلسه روز شنبه مورخ ۱۳۸۱/۳/۴ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است. برای آشنایی با این قانون متن آن در ادامه آورده شده است:

### فصل اول - تعاریف

ماده (۱) اصطلاحات و عبارات به کار برده شده در این قانون دارای معانی زیر می‌باشد:

قانون: قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی.

سرمایه‌گذار خارجی: اشخاص حقیقی یا حقوقی غیر ایرانی و یا ایرانی با استفاده از سرمایه با منشاء خارجی که مجوز سرمایه‌گذاری موضوع ماده (۶) را اخذ نموده باشند.

سرمایه خارجی: انواع سرمایه اعم از نقدی و یا غیرنقدی که توسط سرمایه‌گذار خارجی به کشور وارد می‌شود و شامل موارد زیر می‌گردد:

الف- وجوه نقدی که به صورت ارز قابل تبدیل، از طریق نظام بانکی یا دیگر طرق انتقال وجوه که مورد تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران باشد، به کشور وارد شود،

ب- ماشین‌آلات و تجهیزات،

ج- ابزار و قطعات یدکی، قطعات منفصله و مواد اولیه، افزودنی و کمکی،

د- حق اختراع، دانش فنی، اسامی و علائم تجاری و خدمات تخصصی،

ه- سود سهام قابل انتقال سرمایه‌گذار خارجی،

و- سایر موارد مجاز با تصویب هیأت دولت.

سرمایه‌گذاری خارجی: به‌کارگیری سرمایه خارجی در یک بنگاه اقتصادی جدید یا موجود پس از اخذ مجوز سرمایه‌گذاری.

مجوز سرمایه‌گذاری: مجوزی که برطبق ماده (۶) این قانون برای هر مورد سرمایه‌گذاری خارجی صادر می‌شود.

سازمان: سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران موضوع ماده (۵) قانون تشکیل وزارت امور اقتصادی و دارایی مصوب ۱۳۵۳/۴/۲۴.

هیأت: هیأت سرمایه‌گذاری خارجی موضوع ماده (۶) این قانون.

### فصل دوم - شرایط عمومی پذیرش سرمایه خارجی

ماده (۲) پذیرش سرمایه‌گذاری خارجی براساس این قانون و با رعایت سایر قوانین و مقررات جاری کشور می‌بایست به منظور عمران و آبادی و فعالیت تولیدی اعم از صنعتی، معدنی، کشاورزی و خدمات براساس ضوابط زیر صورت پذیرد:

الف: موجب رشد اقتصادی، ارتقاء فن‌آوری، ارتقاء کیفیت تولیدات، افزایش فرصت‌های شغلی و افزایش صادرات شود.

ب: موجب تهدید امنیت ملی و منافع عمومی، تخریب محیط زیست، اختلال در اقتصاد کشور و تضییع تولیدات مبتنی بر سرمایه‌گذاری‌های داخلی نشود.

ج: متضمن اعطای امتیاز توسط دولت به سرمایه‌گذاران خارجی نباشد. منظور از امتیاز، حقوق ویژه‌ای است که سرمایه‌گذاران خارجی را در موقعیت انحصاری قرار دهد.

د: سهم ارزش کالا و خدمات تولیدی حاصل از سرمایه‌گذاری خارجی موضوع این قانون نسبت به ارزش کالا و خدمات عرضه شده در بازار داخلی در زمان صدور مجوز، در هر بخش اقتصادی از ۲۵ درصد و در هر رشته، از ۳۵ درصد بیشتر نخواهد بود. تعیین رشته‌ها و میزان سرمایه‌گذاری در هر یک از آنها طبق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب هیأت وزیران می‌رسد. سرمایه‌گذاری خارجی جهت تولید کالا و خدمات برای صدور به خارج از کشور به جز نفت خام از این نسبت‌ها معاف است.

تبصره - قانون مربوط به تملک اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰/۳/۱۶ کماکان به قوت خود باقی می‌باشد. تملک هر نوع زمین به هر میزان به نام سرمایه‌گذار خارجی در چارچوب این قانون مجاز نمی‌باشد.

ماده (۳) سرمایه‌گذاری‌های خارجی که براساس مفاد این قانون پذیرفته می‌شوند، از تسهیلات و حمایت‌های این قانون برخوردارند. این سرمایه‌گذاری‌ها به دو طریق زیر قابل پذیرش هستند:

الف: سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در زمینه‌هایی که فعالیت بخش خصوصی در آن مجاز می‌باشد.

ب: سرمایه‌گذاری‌های خارجی در کلیه بخش‌ها در چارچوب روش‌های مشارکت مدنی، بیع متقابل و ساخت، بهره‌برداری و واگذاری که برگشت سرمایه و منافع حاصله صرفاً از عملکرد اقتصادی طرح مورد سرمایه‌گذاری ناشی شود و متکی به تضمین دولت یا بانک‌ها و یا شرکت‌های دولتی نباشد.

تبصره - مادام که سرمایه خارجی موضوع روش‌های ساخت، بهره‌برداری و واگذاری مندرج در بند (ب) این ماده و سود مترتب بر آن مستهلک نشده است، اعمال حق مالکانه

جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

نسبت به سهم سرمایه باقی مانده در بنگاه اقتصادی سرمایه‌پذیر توسط سرمایه‌گذار خارجی مجاز می‌باشد.

ماده (۴) سرمایه‌گذاری دولت یا دولت‌های خارجی در جمهوری اسلامی ایران حسب مورد منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی می‌باشد. سرمایه‌گذاری شرکت‌های دولتی خارجی، خصوصی تلقی می‌گردد.

### فصل سوم - مراجع ذیصلاح

ماده (۵) سازمان، تنها نهاد رسمی تشویق سرمایه‌گذاری‌های خارجی در کشور و رسیدگی به کلیه امور مربوط به سرمایه‌گذاری‌های خارجی می‌باشد و درخواست‌های سرمایه‌گذاران خارجی در خصوص امور مربوطه از جمله پذیرش، ورود، به‌کارگیری و خروج سرمایه می‌باید به آن سازمان تسلیم گردد.

ماده (۶) به منظور رسیدگی و اخذ تصمیم در خصوص درخواست‌های موضوع ماده (۵)، هیأتی به نام هیأت سرمایه‌گذاری خارجی به ریاست معاون وزیر امور اقتصادی و دارایی به‌عنوان رئیس کل سازمان و مرکب از معاون وزیر امور خارجه، معاون رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، معاون رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و حسب مورد، معاونین وزارتخانه‌های ذی‌ربط تشکیل می‌گردد. در ارتباط با درخواست پذیرش، مجوز سرمایه‌گذاری پس از تصویب هیأت با تأیید و امضای وزیر امور اقتصادی و دارایی صادر می‌گردد. به‌هنگام پذیرش سرمایه‌گذاری خارجی، هیأت موظف به رعایت ضوابط مندرج در ماده (۲) این قانون می‌باشد.

تبصره - سازمان مکلف است درخواست‌های سرمایه‌گذاری را پس از بررسی مقدماتی حداکثر ظرف « پانزده » روز از تاریخ دریافت آنها همراه با نظر خود در هیأت مطرح نماید.

هیأت موظف است حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ مطرح شدن درخواست‌های مذکور به موضوع رسیدگی و تصمیم نهایی خود را کتباً اعلام نماید.

ماده (۷) به منظور تسهیل و تسریع امور مربوط به پذیرش و فعالیت سرمایه‌گذاری‌های خارجی در کشور، کلیه دستگاه‌های ذی‌ربط از جمله وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت امور خارجه، وزارت بازرگانی، وزارت کار و امور اجتماعی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، گمرک جمهوری اسلامی ایران، اداره کل ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی و سازمان حفاظت محیط زیست مکلفند نسبت به معرفی یک نماینده تام‌الاختیار با امضای بالاترین مقام دستگاه به سازمان اقدام نمایند. نمایندگان معرفی شده به‌عنوان رابط و هماهنگ کننده کلیه امور مربوطه در آن دستگاه با سازمان شناخته می‌شوند.

#### فصل چهارم - تضمین و انتقال سرمایه‌ی خارجی

ماده (۸) سرمایه‌گذاری‌های خارجی مشمول این قانون از کلیه حقوق، حمایت‌ها و تسهیلاتی که برای سرمایه‌گذاری‌های داخلی موجود است، به‌طور یکسان برخوردار می‌باشند.

ماده (۹) سرمایه‌گذاری خارجی مورد سلب مالکیت و ملی شدن قرار نخواهد گرفت مگر برای منافع عمومی، به موجب فرآیند قانونی، به روش غیر تبعیض‌آمیز و در مقابل پرداخت مناسب غرامت به مأخذ ارزش واقعی آن سرمایه‌گذاری بلافاصله قبل از سلب مالکیت. تبصره ۱ - تقاضای جبران خسارت وارده باید حداکثر در مدت یک‌سال پس از سلب مالکیت یا ملی شدن به هیأت تسلیم شود.

تبصره ۲ - اختلاف ناشی از سلب مالکیت یا ملی شدن براساس ماده (۱۹) این قانون حل و فصل خواهد شد.

ماده (۱۰) واگذاری تمام یا بخشی از سرمایه خارجی به سرمایه‌گذار داخلی و یا با موافقت هیأت و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی به سرمایه‌گذار خارجی دیگر مجاز می‌باشد. در صورت انتقال به سرمایه‌گذار خارجی دیگر، انتقال‌گیرنده که باید حداقل دارای شرایط سرمایه‌گذار اولیه باشد، از نظر مقررات این قانون جایگزین و یا شریک سرمایه‌گذار قبلی خواهد بود.

### فصل پنجم - مقررات پذیرش، ورود و خروج سرمایه خارجی

ماده (۱۱) سرمایه خارجی می‌تواند به یک یا ترکیبی از صور زیر به کشور وارد و تحت پوشش این قانون قرار گیرد:

الف - وجوه نقدی که به ریال تبدیل می‌شود.

ب - وجوه نقدی که به ریال تبدیل نمی‌شود و مستقیماً برای خریدها و سفارشات مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی مورد استفاده قرار گیرد.

ج - اقلام غیر نقدی پس از طی مراحل ارزیابی توسط مراجع ذی‌صلاح.

تبصره - ترتیبات مربوط به نحوه ارزیابی و ثبت سرمایه خارجی در آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین خواهد شد.

ماده (۱۲) نرخ ارز مورد عمل به هنگام ورود یا خروج سرمایه‌ی خارجی و همچنین کلیه انتقالات ارزی در صورت تک‌نرخ بودن ارز همان نرخ رایج در شبکه رسمی کشور و در غیر این صورت نرخ آزاد روز به تشخیص بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ملاک خواهد بود.

ماده (۱۳) اصل سرمایه خارجی و منافع آن یا آنچه از اصل سرمایه در کشور باقی مانده باشد با دادن پیش‌آگهی سه ماهه به هیأت و بعد از انجام کلیه تعهدات و پرداخت کسورات

قانونی و تصویب هیأت و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی قابل انتقال به خارج خواهد بود.

ماده (۱۴) سود سرمایه‌گذاری خارجی پس از کسر مالیات و عوارض و اندوخته‌های قانونی با تصویب هیأت و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی قابل انتقال به خارج است.

ماده (۱۵) پرداخت‌های مربوط به اقساط اصل تسهیلات مالی سرمایه‌گذاران خارجی و هزینه‌های مربوطه، قراردادهای حق اختراع، دانش فنی، کمک‌های فنی و مهندسی، اسامی و علائم تجاری، مدیریت و قراردادهای مشابه در چارچوب سرمایه‌گذاری خارجی براساس مصوبات هیأت و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی، قابل انتقال به خارج می‌باشد.

ماده (۱۶) انتقالات موضوع مواد (۱۳)، (۱۴) و (۱۵) با رعایت مفاد بند (ب) ماده (۳) این قانون قابل انجام است.

ماده (۱۷) تأمین ارز برای انتقالات موضوع مواد (۱۳)، (۱۴) و (۱۵) به روش‌های زیر میسر است:

الف- خرید ارز از نظام بانکی.

ب- از محل ارز حاصل از صدور محصولات تولیدی و یا ارز حاصل از ارائه خدمات بنگاه اقتصادی که سرمایه خارجی در آن به‌کار گرفته شده است.

ج- صادرات کالاهای مجاز طبق فهرستی که در اجرای این بند به تصویب هیأت وزیران با رعایت قوانین و مقررات مربوطه می‌رسد.

تبصره ۱- به‌کارگیری یک یا ترکیبی از روش‌های فوق در مجوز سرمایه‌گذاری درج می‌گردد.

تبصره ۲- در مورد سرمایه‌گذاری‌های موضوع بند (ب) ماده (۳) چنانچه وضع قوانین یا مصوبات دولت، موجب ممنوعیت یا توقف اجرای موافقت‌نامه‌های مالی، پذیرفته شده



#### جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری

در چارچوب این قانون شود، زیان حاصل، حداکثر تا سقف اقساط سررسید شده توسط دولت تأمین و پرداخت می‌گردد. حدود تعهدات قابل پذیرش، توسط هیأت وزیران در چارچوب این قانون به تصویب می‌رسد.

تبصره ۳- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف است معادل ارزی وجوه قابل انتقال موضوع بند (الف) این ماده را با موافقت سازمان و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی تأمین و در اختیار سرمایه‌گذار خارجی قرار دهد.

تبصره ۴- چنانچه مجوز سرمایه‌گذاری معطوف به بند (ب) و یا (ج) این ماده گردد، مجوز مذکور به منزله مجوز صادرات تلقی می‌گردد.

ماده (۱۸) خروج آن بخش از سرمایه خارجی که در چارچوب مجوز سرمایه‌گذاری به کشور وارد شده اما به کارگرفته نشده باشد، از شمول کلیه قوانین و مقررات ارزی و صادرات و واردات مستثنی می‌باشد.

#### فصل ششم - حل و فصل اختلافات

ماده (۱۹) اختلافات بین دولت و سرمایه‌گذاران خارجی در خصوص سرمایه‌گذاری‌های موضوع این قانون چنانچه از طریق مذاکره حل و فصل نگردد، در دادگاه‌های داخلی مورد رسیدگی قرار می‌گیرد، مگر آنکه در قانون موافقت‌نامه دو جانبه سرمایه‌گذاری با دولت متبوع سرمایه‌گذار خارجی، در مورد شیوه دیگری از حل و فصل اختلافات توافق شده باشد.

#### فصل هفتم - مقررات نهایی

ماده (۲۰) دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط مکلفند در خصوص تعهدات متقابل در چارچوب صدور روادید، اجازت‌های اقامت، صدور پروانه کار و اشتغال حسب مورد برای سرمایه‌گذاران،

مدیران و کارشناسان خارجی برای بخش خصوصی مرتبط با سرمایه‌گذاری‌های خارجی مشمول این قانون و بستگان درجه یک آنها بر اساس درخواست سازمان اقدام نمایند. تبصره- موارد اختلاف بین سازمان و دستگاه‌های اجرایی با نظر وزیر امور اقتصادی و دارایی حل و فصل می‌شود.

ماده (۲۱) سازمان مکلف است امکان دسترسی همگانی را به کلیه اطلاعات مربوط به سرمایه‌گذاری و سرمایه‌گذاران خارجی، فرصت‌های سرمایه‌گذاری، شرکای ایرانی، موضوع فعالیت و سایر اطلاعاتی که در اختیار آن سازمان قرار دارد، فراهم نماید.

ماده (۲۲) کلیه وزارتخانه‌ها و شرکت‌ها و سازمان‌های دولتی و مؤسسات عمومی که مشمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است مکلفند کلیه اطلاعات مورد نیاز سرمایه‌گذاری خارجی و گزارش سرمایه‌گذاری‌های خارجی انجام شده را در اختیار سازمان قرار دهند تا این سازمان براساس ماده فوق عمل نماید.

ماده (۲۳) وزیر امور اقتصادی و دارایی مکلف است هر شش ماه یک بار گزارش عملکرد سازمان در خصوص سرمایه‌گذاری خارجی موضوع این قانون را به کمیسیون‌های ذی‌ربط مجلس شورای اسلامی ارسال نماید.

ماده (۲۴) از تاریخ تصویب این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن، قانون جلب و حمایت سرمایه‌های خارجی - مصوب ۱۳۳۴/۹/۷ - و آیین‌نامه اجرایی آن لغو می‌گردد. سرمایه‌های خارجی که قبلاً براساس قانون مزبور مورد پذیرش قرار گرفته‌اند تحت شمول این قانون قرار می‌گیرند. مفاد این قانون توسط قوانین و مقررات آتی در صورتی لغو یا تغییر می‌یابد که لغو یا تغییر این قانون در قوانین و مقررات مذکور تصریح شده باشد.

ماده (۲۵) آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف مدت دو ماه توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

جایگاه سرمایه‌گذاری در توسعه پایدار شهری





شهرداری متنز

وزارت کشور



سازمان شهرداری با و دیپاری های کشور  
پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

# دشمنیابان

پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی  
تهران - بلوار کشاورز  
ابتدای خیابان نادری  
پلاک ۱۷

تلفن : ۸۸۹۸۶۳۹۸

نماینده : ۸۸۹۷۷۹۱۸

[www.imo.org.ir](http://www.imo.org.ir)

ISBN:978-600-5950-94-6



9 786005 950946

قیمت : ۴۰۰۰۰ ریال