

روش‌های تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده شهری

(مطالعه موردی: شهر تهران)

نقی عسگری*

کارشناسی ارشد شهرسازی- برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، عضو هیأت علمی، پژوهشکده علوم توسعه، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی، جهاد دانشگاهی، تهران، ایران

سهراب زمان‌زاده

کارشناسی ارشد مدیریت بازرگانی، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

کاظم چاوشی

استادیار مدیریت بازرگانی، گروه مالی و مالیاتی، دانشکده علوم مالی، دانشگاه علوم اقتصادی، تهران، ایران

دریافت: 92/05/28 پذیرش: 93/04/11

چکیده: بخش‌هایی از شهرها در فرایند تطور خود، به دلایل مختلف اقتصادی و اجتماعی، از جریان نوسازی خارج می‌شوند. در این مناطق، اغلب، طبقات کمدرآمد ساکن هستند و اغلب مالکان ساکن در سایر نواحی این بخش‌ها نیز تمایلی به نوسازی بناهای خود نشان نمی‌دهند. این نواحی به تدریج، تبدیل به محلی برای ایجاد آسیب‌های اجتماعی شده‌اند و در مقابل بلایای طبیعی، آسیب‌پذیر می‌شوند و در سازوکارهای موجود، قابلیت نوسازی ندارند؛ لذا دولت و شهرداری‌ها با تشخیص معضل مذکور، حمایت‌هایی همچون تسهیلات یارانه و بخشودگی‌های عوارضی را برای ایجاد جریان نوسازی در این نواحی، اجرا می‌کنند. مسکن، بخش عمده بافت‌های فرسوده را به خود اختصاص داده است. موضوع این مطالعه، بررسی روش‌های مرسوم تأمین مالی ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده تهران و کاوش برای یافتن روش یا روش‌های مناسب تأمین مالی در وضع موجود و آینده نزدیک، با مشارکت کلیه گروه‌های درگیر (سازندگان، تأمین‌کنندگان اعتبار، سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان بافت‌های فرسوده) در این خصوص بوده است، روش تحقیق کیفی و متکی بر مصاحبه‌های عمیق با استفاده از نظریه بنیادی بوده است؛ ضمن آنکه از روش‌های کمی در بخش اول مطالعه برای تعیین وضعیت موجود روش‌های تأمین مالی مسکن در بافت‌های فرسوده و از مطالعات اسنادی در بررسی تجارب نوین تأمین مالی مسکن در کشور و تجارب کشورهای نمونه (کره جنوبی، ترکیه، چین و مالزی) در تأمین مالی نوسازی بافت‌ها استفاده شده است. نتایج مطالعه نشان می‌دهند که گروه‌های مرجع، در خصوص مناسب بودن شش روش تأمین مالی در وضع موجود و آینده نزدیک برای تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده، توافق دارند.

واژه‌های کلیدی: بافت فرسوده، مسکن، روش‌های تأمین مالی، شهر تهران

طبقه‌بندی JEL: N95, R21, H27, Z0



بافت‌های فرسوده است. براساس محاسبات صورت گرفته، در صورت مشارکت ساکنان، نوسازی یک هکتار بافت فرسوده، نیاز به 10 میلیون دلار سرمایه‌گذاری جدید دارد (Ayini, 2009). طبق اهداف کمی برنامه سوم توسعه، دستیابی به شاخص 2/25 درصدی بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری، نیازمند حداقل تأمین 50000 میلیارد ریال، منابع مالی بوده است. تأمین این منابع با راهکارهای معمول، بعيد به نظر می‌رسد^۲ (آینی، 1386).

مسکن، بخش عمده بافت‌های فرسوده را به خود اختصاص داده است. 62 درصد بافت فرسوده شهر تهران، کاربری مسکونی دارد (سازمان نوسازی شهر تهران، 1391).

تأمین مالی، موتور محركه فعالیت‌های اقتصادی است و بدون داشتن منابع مالی یا عدم پیش‌بینی و برنامه‌ریزی در جهت تأمین آن، اجرای طرح‌های سرمایه‌گذاری، امکان‌پذیر نبوده یا با مشکل مواجه می‌گردد. تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده شهری، شامل روش‌های متنوعی است که هر یک از آنها، از نظر گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ، مزايا و معایبي دارند.

تأمین مالی ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده، علاوه‌بر مشکلات عمومی تأمین مالی در بخش مسکن، با مشکلات دیگري؛ همچون مشکل وثيقه و تقاضاي محدود برای پيش‌فروش، مواجه است، ضمن آنکه مشکل خاص بافت‌های فرسوده، عقلاني نبودن آغازگری نوسازی در اين بافت‌ها است.^۳

2- براساس آخرین داده‌های اخذ شده از شرکت عمران و بهسازی در سال 1386 به 265 واحد، سال 1387 به 6020 واحد، سال 1388 به 5000 واحد، سال 1389 به 16883 واحد، سال 1390 به 35384 واحد و نه ماه اول سال 1391 به 20789 واحد، تسهيلات ويزه بافت فرسوده بدون سپرده‌گذاري تعلق گرفته است.

3- فرض کنید در یک محله، 100 واحد مسکونی فرسوده وجود دارد. واحدی که آغاز به نوسازی مى‌نماید، تا حدی بر ارزش بازاری 99 واحد دیگر، ارزش مثبت ايجاد مى‌کند. همزمان 99 واحد فرسوده با اثرات منفي، باعث کاهش ارزش بازاری واحد نوسازی شده مى‌شوند. لذا براساس يكى از قواعد تنوری بازي (مسئله زنداني)، در صورت تصميم‌گيری عقلاني، المالك هچ يك از واحدها، آغازگر نوسازی در محله نخواهد بود (Klosterman, 1996).

1- مقدمه

بافت فرسوده شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق مى‌گردد که به دليل فرسودگي كالبدی، عدم پرخورداری از شبکه دسترسی مناسب، كمبود خدمات و زيرساخت‌های شهری، مسائل اقتصادي و مضلات اجتماعی و زیست‌محيطی، آسيب‌پذير بوده و از ارزش مکانی، محيطی، اقتصادي و اجتماعی نازلی برخوردار مى‌باشند (عندليب، 1386). اين بافت‌ها به دليل فقر ساکنان و مالکان آنها، امكان نوسازی توسط مالکان را نداشته و سرمایه‌گذاران نيز انگيزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن ندارند.

در حال حاضر، بيش از 70 هزار هكتار از اراضي شهرهای كشور به عنوان بافت فرسوده، شناسايي شده‌اند. بافت فرسوده شهر تهران داراي سه شاخص ريزدانگی، ناپايداری و نفوذناپذيری¹ است که 3268 هكتار، معادل 5 درصد وسعت تهران و شامل 261786 واحد مسکونی و 1152173 نفر جمعيت ساكن (معادل 15 درصد جمعيت شهر تهران) را شامل مى‌شود. بخشی از بافت‌های شهر تهران نيز نزديك به فرسودگي هستند و حداقل يكى از سه شاخص مذكور را دارا مى‌باشند. اين بافت‌ها که به عنوان بافت ناپايدار شناسايي شده‌اند در شهر تهران 14792 هكتار؛ شامل 634179 واحد مسکونی و 2873811 نفر، معادل 37 درصد جمعيت تهران است (دربيشزاده، 1388).

نوسازی بافت‌های فرسوده، دارای ابعاد متنوع اقتصادي، حقوقی، اجتماعی، مدیریتی و مالی است. تأمین مالی؛ يعني تأمین سرمایه و پول برای نوسازی بافت‌های فرسوده، از مهم‌ترین مسائل مطرح در نوسازی

1- براساس تعريف، ملاک عمل كشور در بافت فرسوده، داراي 3 شاخص اصلی زير مى‌باشد:
 (الف) ريزدانگي: بلوک‌هایي که بيش از 50 درصد، آنها مساحتی كمتر از 200 مترمربع داشته باشند.
 (ب) ناپايداری: بلوک‌هایي که بيش از 50 درصد بناهای آنها، ناپايدار و فاقد سيسitem سازه‌اي باشند.
 (ج) نفوذناپذيری: بلوک‌هایي که بيش از 50 درصد معابر آنها، عرض كمتر از 6 متر داشته باشند.

روش، 80 درصد منابع مالی شرکت‌های مذکور را تشکیل می‌دهد (شفیعی، 1379).

امیری در پژوهشی با عنوان «بررسی محدودیت‌های منابع تأمین مالی با نگرشی بر ابداعات مالی در چارچوب نظام بانکداری بدون ربا» با بررسی شرکت‌های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران، به این نتیجه رسیده است که در بازه زمانی تحقیق، بیش از 70 درصد منابع مالی شرکت‌ها از طریق بدھی‌ها تأمین شده که 90 درصد این بدھی‌ها، کوتاه‌مدت بودند و نبود منابع بلندمدت بدھی (وام بلندمدت و اوراق قرضه بلندمدت) موجب گردید تا شرکت‌ها در تأمین منابع مالی بلندمدت خود، به انتشار سهام جدید، خصوصاً سهام جایزه، متکی باشند. در حالی که محاسبه نسبت بدھی شرکت‌ها براساس ارزش جاری سهام (تعديل ارزش براساس تورم) نشان می‌دهد، ظرفیت استقراض و پشتوانه لازم از نظر وام‌دهندگان در شرکت‌ها، وجود دارد. کاهش حضور و کنترل مستقیم سازمان‌های مالی دولتی در بازار مالی کشور، ضرورت تحول در سیستم مالی کشور از سیستم پایه بانکی به پایه اوراق بهادار (متتنوع) و انتشار انواع اوراق بهادار قابل انطباق با نظام بانکداری بدون ربا، مهم‌ترین پیشنهادهای پژوهش بوده است (امیری، 1374).

آیینی در پژوهشی با عنوان «طراحی انتشار اوراق سرمایه‌گذاری مسکن با عایدات تصادفی در چارچوب بازار سرمایه (منطبق با موازین فقهی)»، پیشنهاد انتشار اوراق مذکور در مقاطع زمانی خاص را مطرح و امکان‌سنجی انتشار آن در قالب یکی از عقود اسلامی را بررسی نموده است. براساس نتایج تحقیق، امکان طراحی و انتشار اوراق سرمایه‌گذاری مسکن با عایدات تصادفی به لحاظ مبانی نظری و چارچوب مفهومی، به اثبات رسیده است و انتشار اوراق سرمایه‌گذاری با عایدات تصادفی با رعایت شرایط فقهی، مجاز شمرده شده است. براساس مطالعه مذکور، عقود اسلامی مرتبط و متناسب جهت انتشار اوراق، عبارتند از: عقود قرض‌الحسنه، سلف،

طی دهه 1381 تا 1390 با وجود حمایت از بافت فرسوده شهر تهران، به طور متوسط سالانه 17700 واحد مسکونی در اثر نوسازی، تولید شده است؛ در صورتی که با توجه به افزایش تراکم ناشی از نوسازی، با فرض نوسازی ده‌ساله بافت فرسوده تهران، این رقم باید 52000 واحد باشد. یکی از علل اساسی انحراف از برنامه، فقدان منابع مالی و سازوکارهای مناسب می‌باشد. موضوع این مقاله، بررسی روش‌های مرسوم تأمین مالی ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده تهران و کاوش برای یافتن روش یا روش‌های مناسب تأمین مالی در وضع موجود و آینده نزدیک، با مشارکت کلیه گروه‌های مرجع (سازندگان، تأمین‌کنندگان اعتبار، سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان) در این خصوص می‌باشد.

از این رو سؤال اصلی تحقیق، به شرح زیر است: روش‌ها و الگوهای مناسب تأمین مالی ساخت مسکن از نظر کلیه گروه‌های مرجع (سازندگان، تأمین‌کنندگان اعتبار و سازمان‌های تخصصی فعال در بافت‌های فرسوده) با توجه به وضع موجود بازار پول و سرمایه در ایران و با توجه به تغییرات مورد انتظار در آنها، در آینده نزدیک (پنج سال آتی) چیست؟

۲- پیشینه تحقیق

بررسی‌های صورت گرفته، حاکی از مطالعات گسترده‌ای در زمینه مناسب‌ترین روش یا روش‌های تأمین مالی در حوزه‌های گوناگون اقتصادی و همچنین در زمینه تأمین مالی مسکن به طور عام و تأمین مالی نوسازی بافت‌های فرسوده، به شرح زیر است:

شفیعی در «بررسی بهترین روش‌های تأمین مالی جهت پروژه‌های صنعت برق» به شیوه اسنادی و پیمایشی در میان شرکت‌های توزیع برق منطقه‌ای منطقه اصفهان در دوره زمانی 1372-78، تأمین مالی از طریق پیش‌دریافت فروش به مشتریان را از سایر روش‌های تأمین مالی، آسان‌تر شناسایی کرده که این

شیوه‌های تأمین منابع مالی

- تأمین منابع مالی، از اهمیت فوق العاده‌ای برخوردار است و در واقع منبع پوششی و حمایتی قوی برای تضمین اجرای پروژه‌های نوسازی شهری می‌باشد. عمدۀ این منابع، از محل‌های زیر، قابل استحصال است:
- 1- دریافت سپرده از مردم در قالب عقود نظام بانکی بدون ربا (نظیر عقد و وکالت)
 - 2- فروش اوراق سرمایه‌گذاری در طرح‌های نوسازی شهری (اوراق سهام پروژه) با عایدات متقاضان یا تصادفی به صورت کلی
 - 3- اخذ وام و تسهیلات بانکی در امر آزادسازی و ساخت و ساز
 - 4- تبدیل بخشی از منابع غیرریالی دولت و شهرداری‌ها که قبلاً در اختیار امر نوسازی شهری قرار گرفته‌اند.
 - 5- اخذ ردیف بودجه‌ای از محل درآمد عمومی و درآمد استانی دولت
 - 6- انتشار اوراق مشارکت جهت طرح‌های نوسازی شهری
 - 7- تشکیل شرکت‌های سهامی عام مدت‌دار پروژه‌های خاص هر منطقه یا محله (فروش سهام)
 - 8- پیش‌فروش واحدهای مسکونی، تجاری، خدماتی و اداری که در طرح نوسازی ایجاد می‌گردند.
 - 9- تشکیل صندوق‌های محلی و منطقه‌ای عمران و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری
 - 10- اخذ هبه‌های دولتی، مردمی در خصوص ساخت مکان‌ها و فضاهای شهری عام‌المنفعه و نظایر آن
 - 11- هدایت و اخذ نقدینگی‌ها و سرمایه‌های تعاونی‌های مسکن
 - 12- تجهیز منابع خارجی شامل:
 - اخذ تسهیلات و وام از بانک جهانی، بانک توسعه اسلامی و ...
 - جذب مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی (اشخاص حقیقی و حقوقی)

مشارکت مدنی، صلح و هبه، خرید دین و وکالت که در این تحقیق، الگوی وکالت از میان سایر روش‌ها برگزیده شد (آیینی، 1379).

فرهادی و همکارانش در مقاله خود، سه الگوی کلی تأمین مالی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری؛ شامل نظام سپرده‌گذاری و اعطای تسهیلات (بازار پول)، صندوق سرمایه‌گذاری شهرداری (بازار سرمایه) و تبدیل دارایی‌ها به اوراق بهادر (بازار سرمایه) و بازار ثانویه اوراق بهادر شهرداری (بازار سرمایه) را مورد بررسی قرار داده‌اند (فرهادی و همکاران، 1388).

جعفرزاده نجار و جنتی در مقاله پژوهشی خود با تأکید بر تجربه نوسازی اطراف حرم مطهر امام رضا (ع) پس از بررسی روش‌های مبتنی بر سرمایه و روش‌های مبتنی بر بدھی، روش اوراق مشارکت را یکی از روش‌های مناسب جهت تملک املاک و ماهیت غیرتورمی آن، ارزیابی کرده‌اند (جعفرزاده نجار و جنتی، 1388).

3- مبانی نظری

نوسازی شهری، در چرخش سرمایه در بخش‌های اقتصادی کشورها تأثیر و نقش بسزایی دارد و مدل‌های مختلفی در این زمینه از جمله مدل «توسعه ناموزون، تغییر شهری و چرخش سرمایه» ارائه شده است. مشکل عمده پروژه‌ها و طرح‌های نوسازی شهری، عدم دستیابی به منابع مالی و غیرمالی مورد نیاز آنهاست. بدیهی است که تأمین منابع مالی فوق، نیازمند ایجاد «انگیزه‌های قوی سرمایه‌گذاری» و «تحقیق مشارکت» می‌باشد و با «تحقیق مشارکت» می‌توان انرژی لازم برای اجرای طرح‌های عظیم نوسازی شهری را ایجاد کرد. لذا ارائه روش‌هایی که بتواند در تحقیق مشارکت واقعی عوامل مزبور مؤثر باشد، حائز اهمیت است و توفیق بیشتر، منوط به دستیابی به روش‌ها و طراحی ابزارها و نهادهای مالی برتر می‌باشد. از این رو، ما باید اصولاً به دنبال طراحی ابزاری باشیم که به وسیله آن گروه عظیمی از مردم، عمل سرمایه‌گذاری مشترک را انجام دهنند.

از سازندگان، دریافت شده بود، افرادی با حداقل تحصیلات کارشناسی که برای همکاری، اظهار علاقه کرده بودند، انتخاب شدند. به غیر از سازندگان، اعتباردهندگان و برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران، دو وجهه دیگر این مطالعه بودند. برای انتخاب آنها، از سازندگانی که مصاحبه با آنها برگزار می‌شد، استفاده گردید. انتخاب افراد بیشتری از سازندگان نیز با مشورت دفاتر خدمات نوسازی و همکاری سازمان نوسازی شهر تهران، صورت گرفته است.

تعداد 25 مصاحبه صورت گرفت، اما در عمل 14 مورد از آنها دارای کیفیت‌های لازم بودند. با یکی از سازندگان و یکی از اعتباردهندگان، دو مصاحبه صورت گرفته است.

همچنین مصاحبه‌هایی نیز با کارشناسان و مسئولان دستگاه‌های متولی بافت فرسوده جهت دریافت نظرات و جلب همکاری صورت گرفته است که با وجود عدم استفاده مشخص در فرایند مطالعه بنیادی، در انجام مطالعات مؤثر بوده است. جدول 1، به ویژگی‌های نمونه انتخابی اشاره شده است.

- جذب سرمایه و سرمایه‌گذاران ایرانی مقیم خارج از کشور

- جذب کمک‌های سازمان‌های بین‌المللی.
در این تحقیق به چند نوع ابزار و نهاد مالی نوین اشاره می‌شود که باید بیشتر به آنها و تبیین ضرورت طراحی ابزارهای نوین مالی در حوزه نوسازی شهری، به صورت خاص پردازیم.

۴- روش تحقیق

بخش اصلی و تبیینی این مطالعه با رویکرد کیفی و به روش زمینه‌ای (بنیادی) یا میدانی صورت گرفته است. جامعه آماری تحقیق، در مرحله اصلی و تبیینی؛ شامل سازندگان، تأمین‌کنندگان اعتبار و مؤسسات مالی و سازمان‌های تخصصی فعال در بافت‌های فرسوده می‌باشد که به اقتضای روش تحقیق، از نمونه‌گیری انتخابی برای انتخاب نمونه‌ها، استفاده شد.

براساس تحقیقات پیشین، تعداد نمونه‌ها از 7 تا 18 نمونه، متغیر بوده است. برای نمونه‌گیری در این تحقیق با استفاده از اطلاعاتی که در مرحله بررسی کمی

جدول 1- ویژگی‌های نمونه انتخابی

مصاحبه‌های نهایی					عنوان مصاحبه‌شونده
مدرک کارشناسی ارشد	مدرک کارشناسی	میانگین سابقه کاری	تعداد مصاحبه	مصاحبه‌شونده	
1	5	8	6	5	سازنده
2	2	19	5	4	اعتباردهنده
2	1	20	3	3	برنامه‌ریز و سیاست‌گذار

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

علاوه بر تئوری بنیادی به عنوان روش تحقیق اصلی در این مقاله، مطالعه کمی (نمونه‌گیری) در بین افرادی که در پنج سال گذشته اقدام به ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده شهر تهران نموده‌اند، صورت گرفته است که طی آن، مجموعه‌ای از داده‌های اولیه در زمینه نوع، مسائل و مشکلات تأمین مالی ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده فراهم شده است. جامعه آماری در

از مصاحبه یازدهم به بعد، تکرار در اطلاعات دریافتی مشاهده شد، اما برای اطمینان بیشتر، تا مصاحبه چهاردهم نیز فرایند مصاحبه‌ها ادامه یافت. جمع‌آوری اطلاعات از مرداد ماه 1391 آغاز شد و هر مصاحبه به تناسب جذابیت و اطلاع مصاحبه‌شونده از موضوع، از یک تا 3 ساعت طول کشید.

ترسیم الگوهای اولیه بوده است. روابط مفاهیم و مقوله‌ها با گراف‌های ساده در پایان اغلب مصاحبه‌ها از سوی مصاحبه‌کننده، بازخوانی شد و از مصاحبه‌شونده در خصوص خلاصه‌سازی مطالب مصاحبه، نظرسنجی شد.

ب) انتقال‌پذیری^۳: انتقال‌پذیری، جایگزین مفهوم روایی بیرونی است. در این پژوهش تا حد امکان، جنبه‌های مختلف مسئله، توصیف و نکات کلیدی هر مصاحبه با ذکر نام مصاحبه‌شونده و جایگاه آنها در گزارش اصلی مطالعه، بیان شده است. هدف از شفافسازی و ارائه اطلاعات از کم و کیف موضوع، تلاشی برای ارتقای روایی بیرونی یا انتقال‌پذیری طرح بوده است. تیم تحقیق با توضیحات بیشتر از عرف پژوهش‌های مشابه، در صدد رفع مشکل انتقال‌پذیری نتایج در مطالعه کیفی بوده است و مدعی است که در شرایط موجود، هر مطالعه‌ای که با هدف یافتن راه حل تأمین مالی مسکن در بافت‌های فرسوده در شرایط موجود و آینده نزدیک و بدون تغییرات جدید در شرایط بازار مالی و سرمایه کشور انجام شود، به نتایج مشابهی خواهد رسید.

ج) قابلیت اطمینان^۴: این مفهوم، جایگزین ایده اعتبار است. توصیف و ارائه مشخصات مصاحبه‌شونده‌ها، انعکاس نکات کلیدی هر مصاحبه با ذکر نام مصاحبه‌شونده در گزارش اصلی و قابلیت دسترسی به فایل صوتی تمامی مصاحبه‌ها با هدف تأمین قابلیت اطمینان از نتایج مطالعه صورت گرفته است.

د) تأیید‌پذیری^۵: تأیید‌پذیری، جایگزین مفهوم عینیت است. مقایسه تئوری ارائه شده با ادبیات موجود، با هدف چندجانبه‌گرایی و دستیابی به معیار تأیید‌پذیری، صورت گرفته است. راهبردهای پیشنهادی برای حل مشکل کمبود منابع مالی نوسازی مسکن بافت‌های فرسوده و ادبیات موجود در این زمینه، مسبوق به سابقه و تجربه شده می‌باشند؛ لذا قابل تأیید هستند.

مرحله کمی مطالعه، سازندگان تمامی ساختمان‌های مسکونی بنا شده در پنج سال منتهی به سال 1389 در بافت‌های فرسوده مناطق 22 گانه شهر تهران بوده است. طی پنج سال مذکور، تعداد 15883 پروانه ساختمانی در بافت‌های فرسوده، صادره شده است (سازمان نوسازی شهر تهران، 1389).

با سطح اطمینان 90 درصد، با استفاده از فرمول تعیین حجم نمونه، 73 نمونه، تعیین شد و با توجه به پراکنش بافت‌های فرسوده در مناطق مختلف شهر تهران و گوناگونی موجود، شهر تهران به پنج محدوده شمال، جنوب، غرب، شرق و مرکز شهر تهران (تقسیم‌بندی طرح ساماندهی تهران) تقسیم گردید و نمونه‌های انتخابی و پرسشنامه‌ها در مرحله اول، تخصیص و تکمیل شدند. براساس روش استنادی، تمامی روش‌های نوین تأمین مالی مسکن تجربه شده در کشور، مورد بررسی قرار گرفتند و انتخاب کشورهای در حال توسعه نمونه (کره جنوبی، مالزی، ترکیه و چین) نیز به واسطه تشابهات ساختاری اقتصاد کلان و بخش مسکن در این کشورها، صورت گرفت و تجارب آنها به شیوه اسنادی، بررسی شدند.

در این مطالعه، با توجه به ماهیت کیفی مباحث، برای سنجش روایی و اعتبار تحقیق، از الگوی لینکن و گوبا^۱ استفاده شده است. آنها چهار معیار زیر را برای پژوهش کیفی برشمرده‌اند (Lincoln & Guba, 1985):

(الف) قابل قبول بودن^۲: این مفهوم، جایگزین مفهوم روایی در پژوهش‌های کمی است. با توجه به روش تحقیق، مصاحبه‌های عمیق؛ ابزار اصلی مطالعه بوده‌اند. با وجود اینکه مصاحبه‌ها تماماً ضبط شده‌اند و پس از اجرای نکات کلیدی، به مفاهیم و مقوله‌ها رسیده‌ایم، اما در اثنای مصاحبه از همان اولین مصاحبه، سعی بر یادداشت نکات کلیدی و درخواست از مصاحبه‌شونده برای توضیح بیشتر در این مورد و کشف مفاهیم و ارتباط آنها و

3- Transferability

4- Dependability

5- Conformability

1- Lincoln and Guba

2- Credibility

- با توجه به عدم اتمام اغلب پروژه‌ها تا مقطع مذکور، نوع غالب تسهیلات، از نوع مشارکت مدنی (87 درصد) بوده است.

به تسهیلات از نوع فروش اقساطی، 13 درصد تسهیلات اعطا شده بود.

همچنین براساس بررسی نمونه‌ای، مشکلات اصلی در روش‌های موجود تأمین مالی عبارتند از:

- فقدان رقابت در بخش تأمین مالی مسکن
- نسبت پایین میزان تسهیلات به ارزش واحد مسکونی
- سهم بالای مبلغ اقساط بازپرداخت تسهیلات مسکن از حقوق و دستمزد
- عدم انعطاف‌پذیری نرخ‌های تسهیلات
- محدودیت روش‌های بازپرداخت
- منابع محدود و فقدان تعمیق مالی.

پس از شناخت وضعیت اولیه روش‌های تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت فرسوده تهران، برای دستیابی به پاسخ سؤال پژوهش، مصاحبه‌های انتخابی، آغاز شدند و داده‌هایی که از دل مصاحبه‌های عمیق، کدگذاری شدند، مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند.

پس از آنکه کدگذاری انجام شد، با مقایسه آنها، چند کد که به یک جنبه مشترک پدیده مورد بررسی اشاره دارند، عنوان یک مفهوم به خود می‌گیرند، سپس چند مفهوم، یک یا چند مقوله، در قالب یک تئوری، متجلی می‌گردند. شکل 1، مسیر تحلیل داده‌ها تا رسیدن به تئوری را نشان می‌دهد.

5- یافته‌های تحقیق

در مرحله اول مطالعه، روش‌های موجود تأمین مالی ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده تهران، به صورت کمی و با استفاده از مطالعه نمونه‌ای، مورد بررسی قرار گرفتند. بخشی از نتایج مطالعه کمی در مرحله اول که با استفاده از پرسشنامه صورت گرفته است به طور خلاصه نشان می‌دهد:

- در سال‌های اخیر، ساخت و ساز بافت فرسوده، سرعت گرفته است؛ به طوری که 44 درصد از مجموع پروانه‌های صادر شده بافت‌های فرسوده شهر تهران طی 25 سال‌های 1384 تا 1388 مربوط به سال 1388 و درصد مربوط به سال 1387 بوده است. به نظر می‌رسد بخش عمده‌ای از تحرک اخیر، ناشی از بسته حمایتی (بخشودگی‌های عوارض ساخت و ساز، پاداش تراکم اضافی برای تجمیع و تخصیص تسهیلات بدون سپرده برای دوره مشارکت مدنی و تبدیل به فروش اقساط) دولت و شهرداری از ساخت و ساز در بافت‌های فرسوده بوده است.

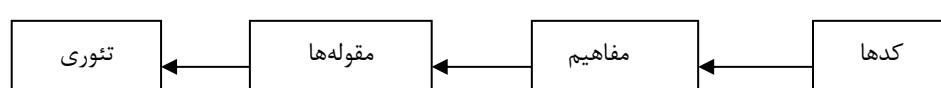
- تأمین مالی حدود 70 درصد بناها، به طور همزمان از طریق چند منبع بوده است.

70 درصد بناهای نوسازی شده، از تسهیلات بانکی بهره‌مند شده‌اند.

- ساخت بنا با استفاده از منابع مالک یا با مشارکت مالکان، سهم قابل توجهی در تأمین مالی داشته است (مالک 11 درصد و مشارکت مالکان 14 درصد).

- پیش‌فروش به عنوان یکی از روش‌های تأمین مالی، سهم اندکی (5 درصد) در بافت‌های فرسوده داشته است.

- بانک‌های دولتی 72 درصد و بانک مسکن 59 درصد تسهیلات را اعطا کرده‌اند.



شکل 1- مسیر تکامل تئوری در روش تئوری بنیادی

منبع: (دانایی فرد، 1384)

کدگذاری محوری² و کدگذاری انتخابی³ تعبیر می‌شود. تجزیه و تحلیل داده‌ها در قالب سه مرحله مذکور در ادامه، به صورت خلاصه، ارائه شده است.

الف) کدگذاری باز

کدگذاری باز، شامل چند مرحله است: استخراج داده‌ها از متن مصاحبه‌ها، کدگذاری و کشف مقوله‌ها. در این مطالعه، برای استخراج داده‌ها از دل مصاحبه‌ها، از روش کدگذاری نکات کلیدی، استفاده شده است. هر مصاحبه در جدول مجزا، خلاصه شده است. در جدول 2 برای نمونه، نحوه کدگذاری (مصاحبه با مورد A) نشان داده شده است.

اگر داده‌ها، بدون توسل به تئوری یا فرضیه‌های از پیش تعیین شده تحلیل شوند، تئوری حاصل، به طور واقعی، ریشه در داده‌ها دارد؛ زیرا از جای دیگر حاصل نشده است. سپس برای استحکام بخشیدن به تئوری، تفاوت‌ها و شباهت‌های آن با پژوهش‌های دیگر در قالب بررسی ادبیات تحقیق، مورد بررسی قرار می‌گیرد. در صورتی که پژوهش‌های بیشتری، اجزای آن تئوری را تأیید کنند، تئوری از استحکام بیشتری برخوردار است. مسیر نشان داده شده در شکل 1، طی سه گام به وقوع می‌پیوندد که از آن به مرحله کدگذاری باز¹،

جدول 2- تحلیل نکات کلیدی مصاحبه با مورد A

کدگذاری باز	متن مصاحبه (نکات کلیدی)
نبود فرایند نوسازی عادی در بافت‌ها	بخش‌هایی از شهرها به دلایل مختلف از مسیر ساخت‌وساز و نوسازی خارج می‌شوند.
مشکلات اجتماعی و فقر	مشکلات اجتماعی و فقر، یکی از دلایل اصلی شکل‌گیری مناطق فرسوده شهرها است.
سرمایه‌گذاری نابرابر زیرساختی	عدم توجه و سرمایه‌گذاری نابرابر زیرساختی می‌تواند دلیل شکل‌گیری این مناطق باشد.
لزوم حمایت	لزوم حمایت از نوسازی در بافت‌های فرسوده
محدوديث منابع مالی	محدوديث منابع مالی دولت از حمایت مؤثر
لزوم افزایش قیمت تسهیلات	هزینه تمام شده منابع بانکی، لزوم افزایش قیمت تسهیلات را تأیید می‌کند.
تنوع‌بخشی به منابع بانکی	نیاز به منابع دیگری غیر از منابع سپرده‌ای وجود دارد.
عدم تمایل به اعطای تسهیلات بلندمدت مسکن	عدم تمایل بانک‌ها به اعطای تسهیلات بلندمدت در شرایط اقتصادی جاری
تمایل به تسهیلات مشارکتی	تمایل به اعطای تسهیلات مشارکتی - مشارکت مدنی
تمایل بیشتر به اعطای تسهیلات بافت فرسوده در مقایسه با مسکن مهر به دلیل ریسک اعتباری کمتر	تمایل بیشتر به اعطای تسهیلات بافت فرسوده در عقد مبادله‌ای - فروش اقساطی
محدوديث شرعی و قانونی تغییر قیمت تسهیلات در عقود مبادله‌ای	مشکل اعتماد و تضمین در روش پیش‌فروش
مشکل اعتماد و تضمین در پیش‌فروش	منابع ناکافی و غیرپایدار بخش عمومی و دولتی برای حمایت، مشکل اصلی است.
منابع ناکافی و ناپایدار برای تداوم حمایت	تجهیز منابع پایدار همچون درآمد عوارضی یا ردیف ثابت بودجه برای بخش عمومی
منابع پایدار عوارضی و ردیف بودجه	لزوم تنوع در روش‌های مداخله و تأمین مالی در نوسازی بافت‌های فرسوده
تنوع در روش‌های تأمین مالی	باید ساخت و ساز به شیوه محله‌ای، از طریق نهاد عمومی تخصصی، مدنظر قرار گیرد.
مجموعه‌سازی با تأمین مالی متمرکز	وضع و جذب عوارض می‌تواند نهاد مسئول در بافت فرسوده را از منابع کافی و پایدار برای برنامه‌ریزی برخوردار کند.
پایداری منابع متمرکز با جذب عوارض خاص	پیش‌فروش به عنوان ابزاری می‌تواند توان سازنده (طرف عرضه)، توان خریدار و مصرف‌کننده (طرف تقاضا) را افزایش دهد.
تقویت منابع طرف عرضه و توان طرف تقاضا	رقابتی کردن نرخ تسهیلات باعث تمایل مؤسسات وامدهنده
افزایش تمایل و توجیه حضور مؤسسات وامدهنده	در مرحله کشف مقوله‌ها در کدگذاری باز، مفاهیم براساس ارتباط با موضوعات مشابه، طبقه‌بندی می‌شوند.

عنوانی‌نی که به مقوله‌ها اختصاص می‌دهیم، انتزاعی‌تر از

مفاهیمی هستند که مجموعه آن مقوله را تشکیل می‌دهند.

در مرحله کشف مقوله‌ها در کدگذاری باز، مفاهیم براساس ارتباط با موضوعات مشابه، طبقه‌بندی می‌شوند.

1- Open Coding
2- Axial Coding
3- Selective Coding

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

باشدند. در جدول ۳، نحوه استخراج یک مقوله از کدهای باز به مفاهیم و در جدول ۴، فهرست مقولات استخراج شده از کدها، نشان داده شده است.

عناوین انتخابی، عمدتاً توسط خود محقق انتخاب شده‌اند و سعی بر این بوده تا بیشترین ارتباط و همخوانی را با داده‌هایی که نمایانگر آنها، است داشته

جدول ۳ - نمونه نحوه تبدیل کدهای باز به مفاهیم

کدهای باز	مفاهیم
مشکل نوسازی در بافت‌های فرسوده غیراقتصادی بودن نوسازی بدون حمایت عدم حمایت فقر و نبود تقاضای مؤثر نبود فرایند نوسازی عادی در بافت‌ها مشکلات اجتماعی و فقر سرمایه‌گذاری نابرابر زیرساختی خروج از چرخه ساخت و ساز به دلیل اقتصادی تشدید فرسودگی با عدم تمایل به سرمایه‌گذاری عدم تمایل بانک‌ها در شرایط عادی عدم صرفه اقتصادی پیش‌بینی ارزش‌افزوده پایین‌تر به دلیل تقاضای کمتر عدم پرداخت هزینه استهلاک و دور باطل فرسودگی عدم تمایل به سرمایه‌گذاری خروج از چرخه نوسازی فقر و مشکلات اجتماعی و برخورد نابرابر مشکل جذب منابع لزوم توجه به توجیه اقتصادی نوسازی	شرایط نامناسب داخلی بافت‌ها در جذب منابع

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

جدول ۴ - فهرست مقولات

مفاهیم
شرایط نامناسب داخلی بافت‌ها در جذب منابع
لزوم حمایت و اثربخشی آن
محدودیت حمایت‌ها و تردید در تدوام آن
دشواری‌های جذب حمایت‌ها
تنوع بافت‌ها و لزوم تنوع در روش‌های تأمین مالی
اثربخشی انفرادی‌سازی
مزیت بافت‌های فرسوده در دریافت تسهیلات
محدودیت عقود مبادله‌ای
بخش عمومی ناکارآمد
مشکل معوقات
پیش‌فروش
عارض بافت فرسوده
مجموعه‌سازی
قیمت‌گذاری مجدد توسط تسهیلات
اوراق رهنی
تنوع تسهیلات
تسهیلات اداره شده خیرین
تنوع منابع بانکی

مفاهیم
اوراق مشارکت پژوههای خاص- استصناع و ریت
تداوی حمایت‌ها
تقویت منابع

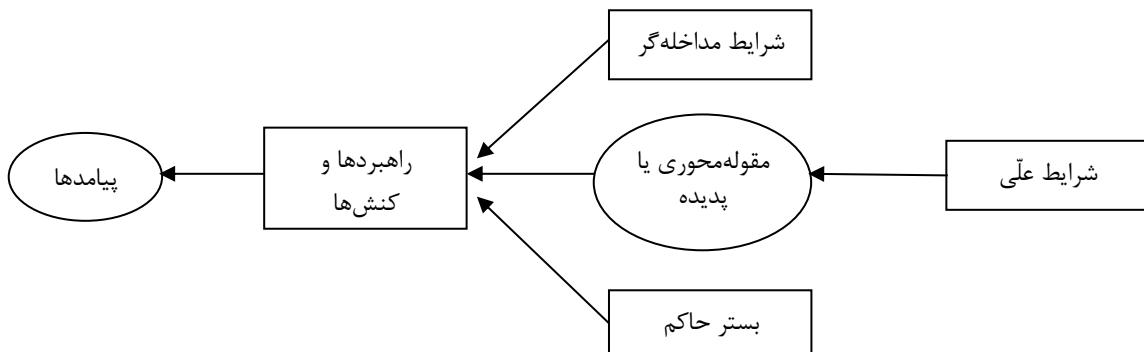
منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

روش‌های مختلفی برای کدگذاری محوری، وجود

دارد که در این پژوهش، از الگوی پارادیم استفاده شده است. این الگو به نظریه‌پرداز کمک می‌کند تا فرایند تئوری را به سهولت انجام دهد. اساس فرایند ارتباط‌دهی در کدگذاری محوری، بسط و گسترش یکی از مقوله‌ها است (دانایی‌فرد، 1384). اجزای کدگذاری محوری عبارتند از: مقوله‌محوری، شرایط علی، زمینه یا بستر حاکم، شرایط مداخله‌گر یا میانجی، راهبردها و کنش‌های متقابل و پیامدها. ارتباط سایر مقوله‌ها با مقوله محوری طبق الگوی پارادیم در شکل 2، نشان داده شده است.

ب) کدگذاری محوری

گام بعدی، کدگذاری محوری یا سطح دوم کدگذاری است. این مرحله شامل تعیین الگوهای موجود در داده‌ها و سطح مقوله‌بندی است و لازمه آن، مقایسه دائمی داده‌های کدگذاری شده و مفاهیم استخراج شده در مرحله قبل را با یکدیگر، مقایسه نموده و به صورت خوش‌ها و مقوله‌هایی که با هم تناسب دارند در می‌آورد. به این منظور محقق، هر یک از کدها و مفاهیم سطح اول را با یکدیگر مقایسه می‌کند تا مطمئن شود که طبقات از یکدیگر، تمایز هستند (ادیب حاج باقری و همکاران، 1386).

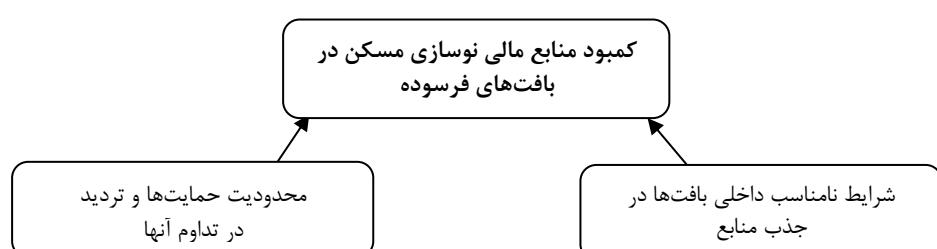


شکل 2 - الگوی پارادیم در کدگذاری محوری

منبع: (چاوشی، 1388)

مقوله‌محوری: با توجه به موضوع اصلی مطالعه «کمبود منابع مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده» به عنوان مقوله‌محوری، انتخاب شده است. این مقوله، از مفهوم شرایط نامناسب داخلی بافت‌ها در جذب منابع و مفهوم محدودیت حمایت‌ها و تردید در تداوم حمایت‌های موجود، استقراء شده است (شکل 3).

با توجه به مفاهیم به دست آمده از مرحله قبل، در این مرحله با انجام مطالعه و بررسی مجدد و فرایند رفت و برگشت بین مفاهیم و مقولات، ارتباط بین مفاهیم و مقولات در الگوی ارائه شده تحقیق در شش دسته بیان شده‌اند که عبارتند از:



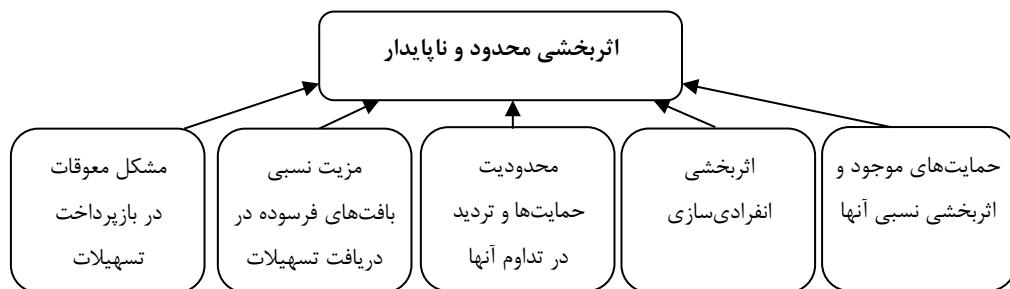
شکل ۳- مقوله محوری و مفاهیم مرتبط با آن

منبع: (عسگری و همکاران، ۱۳۹۱)

کنترل و پاسخ به پدیده، صورت می‌گیرد. در این مطالعه با مدنظر قرار دادن شرایط موجود بافت‌های فرسوده، اثربخشی محدود و ناپایدار به عنوان مقوله زمینه، تعریف شده است. این مقوله از مفاهیم حمایت‌های موجود و اثربخشی نسبی آنها، محدودیت حمایت‌ها و تردید در تداوم آنها، مزیت نسبی بافت‌های فرسوده در دریافت تسهیلات، اثربخشی انفرادی‌سازی و مشکل معوقات در بازپرداخت تسهیلات، استقراء شده است (شکل ۴).

شرایط علی: در داده‌ها، شرایط علی (آنچه بعضی اوقات، شرایط مقدم خوانده می‌شود) اغلب با واژگانی مانند «وقتی»، «در حالی که»، «به سبب»، «به علت» و «چون» بیان می‌شوند. این شرایط باعث ایجاد و توسعه پدیده یا مقوله محوری می‌شوند. از میان مفاهیم استخراج شده، شرایط نامناسب داخلی بافت‌ها در جذب منابع به عنوان شرایط علی، محسوب می‌شوند.

زمینه یا بستر حاکم: محیط شرایط خاصی است که در آن، راهبردها و کنش‌های متقابل برای اداره،

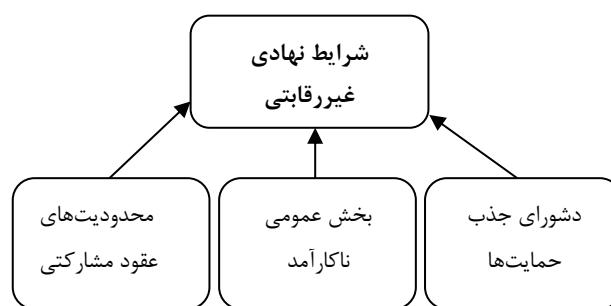


شکل ۴- زمینه یا بستر حاکم

منبع: (عسگری و همکاران، ۱۳۹۱)

عمل می‌کند. در این مطالعه، دشواری‌های جذب حمایت‌ها، بخش عمومی ناکارآمد و محدودیت‌های عقود مشارکتی، به عنوان مقوله شرایط نهادی غیرقابلی، استقراء شده‌اند (شکل ۵).

شرایط میانجی یا مداخله‌گر: شرایط ساختاری است که از شرایط زمینه، وسیع‌تر است و بر راهبردها و کنش‌های متقابل، تأثیر می‌گذارد. شرایط مداخله‌گر در راستای تسهیل یا محدودیت راهبردها در زمینه خاصی

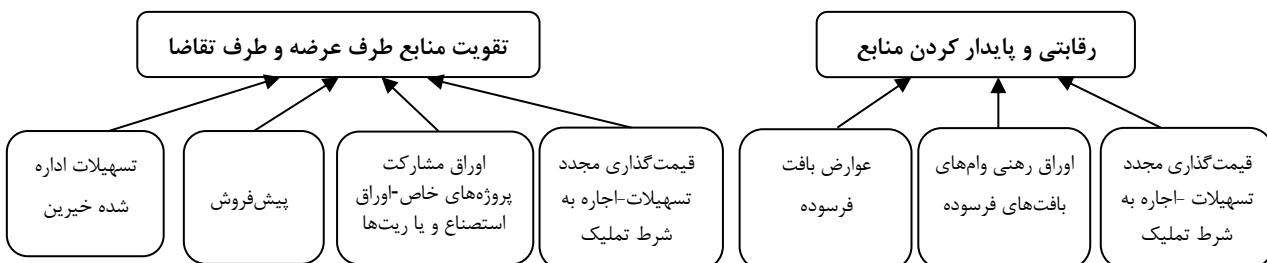


شکل ۵- شرایط مداخله‌گر

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

راهبردهای عام از مصاحبه‌ها استخراج شده است. پیش‌فروش، عوارض بافت فرسوده، قیمت‌گذاری مجدد تسهیلات، صدور اوراق رهنی بافت‌های فرسوده و اوراق مشارکت پروژه‌های خاص در قالب اوراق استصناع یا ریتها نیز در قالب دو مقوله رقابتی و پایدار کردن منابع و تقویت منابع طرف عرضه و طرف تقاضا، مقوله‌سازی شده است (شکل 6).

راهبردها، کنش/کنش متقابل: تئوری بنیادی، روش نظری پردازی با سوءگیری کنش/کنش متقابل است. موضوع مطالعه فرد، گروه یا جمعی باشد، کنش/کنش متقابل در آن جریان دارد که هدف آن عبارت است از: اداره کردن، برخورد کردن با، به انجام رساندن و حساسیت نشان دادن به پدیده، در زمینه یا در شرایط خاص به گونه‌ای که درک می‌شوند. تنوع بافت‌ها، لزوم تنوع در روش‌های تأمین مالی و تنوع بخشی به عنوان

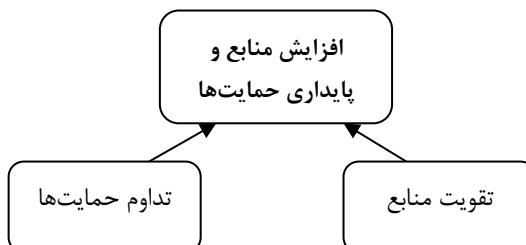


شکل 6- راهبردها

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

پایداری حمایت‌ها به عنوان پیامد راهبردها پیش‌بینی شده است (شکل 7).

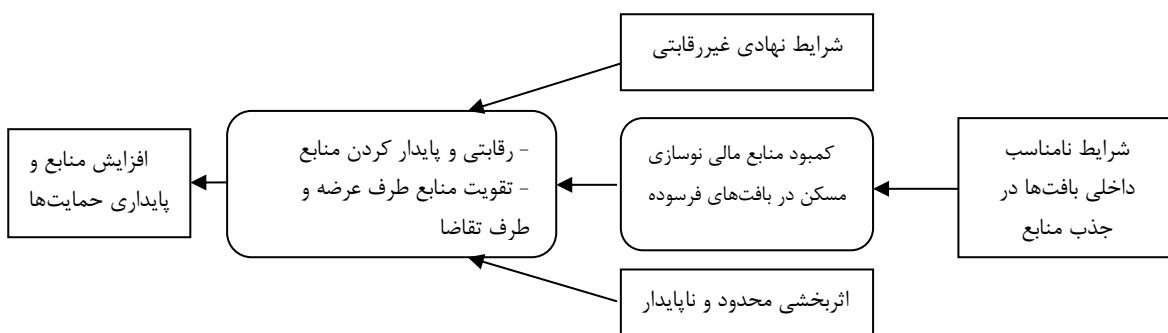
پیامدها و نتایج: کنش‌ها و واکنش‌ها که در مقابله با یا جهت اداره و کنترل کردن پدیده‌ای صورت می‌گیرد، پیامدهایی دارد. در پژوهش حاضر، تقویت منابع و



شکل 7- پیامدها

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

پس از ارائه 6 دسته مقوله علی، محوری، زمینه‌ای، شرایط حاکم، راهبردها و پیامدها، ارتباط شماتیک بین مقوله‌های مختلف در شکل 8، نشان داده شده است.



شکل 8- الگوی پارادایم در کدگذاری محوری

منبع: (عسگری و همکاران، 1391) ج) کدگذاری انتخابی

محدود می‌کنند؛ ضمن این که تردیدهایی نیز در زمینه تداوم این حمایت‌ها وجود دارد.

بدون تغییرات ساختاری در نظام پولی و مالی کشور می‌توان اولاً میزان منابع مالی برای نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده را افزایش داد و ثانیاً تداوم حمایت‌های نسبتاً مؤثر جاری را در سال‌های آتی، حفظ کرد؛ این امر از طریق رقابتی کردن نرخ تسهیلات، تأمین منابع پایدار و ایجاد زمینه‌های شکل‌گیری و توسعه برخی از روش‌های موجود، افزایش منابع با تقویت طرف عرضه (سازندگان) و طرف تقاضا (خریداران) و پایدار کردن حمایت‌ها، عملی است.

مقایسه تئوری ارائه شده با ادبیات موضوع

گام نهایی در تئوری بنیادی، مقایسه تئوری در حال شکل‌گیری با ادبیات موجود است. در این مرحله، تئوری ارائه شده، با چارچوب‌های متضاد و مشابه، مقایسه شده و تعاریف و سازه‌های آن با توجه به ادبیات موضوع، بهبود یافته و در نتیجه، روایی بیرونی و تعمیم‌پذیری آن، افزایش می‌یابد.

با توجه به کاربردی بودن این مطالعه، از تجارت نوین در زمینه تأمین مالی کشور و تجارت کشورهای نمونه مورد بررسی، استفاده شده است.

تجارت نوین تأمین مالی مسکن در ایران

اجاره به شرط تملیک و انتشار اوراق مشارکت با مجوز بانک مرکزی در تأمین مالی پروژه‌های مسکن و حتی نوسازی بافت‌های فرسوده، طی دو دهه اخیر، عمده‌ترین تجارت نوین زمینه تأمین منابع مالی مسکن بوده است. علاوه‌بر روش‌های تأمین مالی تجربه شده در بخش مسکن در کشور طی دهه گذشته، ادبیات قابل توجهی در خصوص برخی از ابزارهای مبتنی بر بازار سرمایه

به روند انتخاب مقوله اصلی به طور منظم و سیستماتیک و ارتباط دادن با سایر مقوله‌ها، اعتبار بخشیدن به روابط، پرکردن جاهای خالی با مقولاتی که نیاز به اصلاح و گسترش بیشتر دارند، کدگذاری انتخابی می‌گویند (Strauss & Corbin, 1998). اولین گام در این مرحله، متناسب توضیح خط اصلی داستان است.

با توجه به گام قبلی و نتایج حاصل از آن که در شکل 8 نشان داده شد، خط اصلی داستان در انتخاب مناسب‌ترین روش‌های تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده را می‌توان به شرح زیر بیان کرد:

بخش‌هایی از شهروها در فرایند تطور خود، به دلایل مختلف (عمدتاً اقتصادی و اجتماعی) از فرایند نوسازی خارج می‌شوند. در این مناطق، اغلب طبقات کم‌درآمد، ساکن هستند، یا مالکان ساکن در سایر نواحی نیز به دلایل اقتصادی، تمایلی به نوسازی بناهای خود ندارند. به رغم اینکه بافت‌های فرسوده، مزیت نسبی در وثیقه دارند، بانک‌ها و مؤسسات وام‌دهنده، عموماً در شرایط تورمی، تمایلی به اعطاء تسهیلات بلندمدت مسکن ندارند.

دولتها و شهرداری‌ها به عنوان نهاد عمومی با تشخیص معضل مذکور در برخی از نواحی شهری، حمایت‌هایی همچون تسهیلات یارانه و بخشودگی‌های عوارضی را برای ایجاد جریان نوسازی در نواحی مذکور اجرا می‌کنند اما محدودیت منابع دولتی و عمومی و عدم تمایل بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در این نواحی، در کنار محدودیت‌های ساختاری، اثربخشی حمایت‌ها و منابع مالی مورد نیاز برای نوسازی در این نواحی را

(وام‌دهی رهنی)، قرار دارند و روش‌های متنوعی از تأمین مالی، از طریق وام‌های رهنی را تجربه می‌کنند (Cheikhrouhou et al., 2007). تحول در سیستم تأمین مالی مسکن در کشورهای در حال توسعه به شاخص‌های کلان اقتصادی (همچون ثبات، کاهش پایدار تورم و نرخ بهره) و به تجدید ساختار بخش مالی (مثلًا خصوصی‌سازی و لغو سازمان‌های انحصاری) مربوط است (Chiquier, 1999).

تضمين قراردادهای پیش‌فروش و پیش‌خرید با تأسیس شرکت تضمینی از طریق سرمایه ملی در کره جنوبی (Korea Housing Financial Cooperative, 2013) مشابه اداره مسکن فدرال ایالات متحده (Hawtrey, 2009)، افزایش نقش وام‌های رهنی با تأسیس شرکت رهن کره جنوبی و صدور اوراق رهنی خاص؛ مانند اوراق بهادر رهن مسکن حمایت شده (Kwan Ok Lee, 2005)، پس‌انداز اجباری تمامی کارکنان قانونی در قالب صندوق آینده‌نگری ملی در مالزی و تخصیص 30 درصد از آن برای تأمین مسکن مشارکت سازمان تخصصی ملی و شهرداری در نوسازی مسکن در بخش مرکزی شهرهای ترکیه (Housing Development Administration of Turkey, 2013) تمرکز‌دایی مالی و اعطاء اختیار وضع مالیات‌های خاص به شهرداری‌ها در چین و ابتکار تأسیس صندوق مسکن محلی در مناطق شهری چین (UN-HABITAT, 2009)، از جمله تجارب موجود در تأمین مالی مسکن در کشورهای در حال توسعه بوده است که ما را در دستیابی به هدف مطالعه، یاری داد.

6- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

با توجه به هدف مطالعه برای یافتن راه حل‌های کوتاه‌مدت و بدون نیاز به تغییرات قابل توجه در بازار پولی و سرمایه کشور، الگوهای مطرح شده در این مطالعه منجر به راهبردهایی گردید که ایده‌های متناظر در تجارب موجود داخلی و خارجی آنها به ترتیب در جدول 5 نشان داده شده‌است:

شكل گرفته و حتی برای برخی از آنها، بستر سازی نیز صورت گرفته است. استصناع به عنوان قرارداد (عقد) سفارش ساخت بین دو شخص (نظری پور، 1384)، اوراق مشارکت رهنی جایگزین اوراق بهادر با پشت‌وانه وام‌های رهنی به مفهوم تسهیلات بانکی مبتنی بر دارایی دینی با سررسید بیش از یک سال، تبدیل دارایی‌ها به اوراق بهادر (جهانخانی و پارسانیان، 1376) و صندوق‌های وقفی با هدف تداوم و گسترش سنت وقف در حوزه‌هایی، مانند مسکن اجتماعی با حفظ دارایی‌های وقف (عبده تبریزی، 1383)، از جمله ابزارهای مذکور هستند.

تجارب سایر کشورها

در اغلب کشورهای توسعه‌یافته، وام‌های رهنی متنکی بر منابع بازار سرمایه، عدمه ترین روش تأمین مالی مسکن هستند. در هم‌تنیدگی بازار مسکن و بازار سرمایه و روش‌های متنوع اعطاء وام‌های رهنی، شرایط تأمین مالی مسکن برای بخش عمده‌ای از خانوارهای معمولی ساکن در این کشورها را فراهم کرده است (Smith & Beverly, 2010). پرداخت بیش از 70 درصد ارزش املاک (در سوئد و ایرلند تا 90 درصد) با دوره بازپرداخت عموماً 20 ساله (در اتریش، دانمارک، آلمان، ژاپن، هلند، سوئد و ایالات متحده تا 30 سال)، تا سقف عموماً 70 درصد درآمد قابل ارائه¹ (در برخی از کشورها تا بیش از 100 درصد درآمد قابل ارائه مانند استرالیا، دانمارک، هلند، نیوزلند و انگلستان) با تبدیل به اوراق قابل خرید و فروش در اغلب آنها، ویژگی‌های اصلی نظام تأمین مالی مسکن در این کشورها است (Girouard, 2010). برخی از دولتها در تأمین مسکن افراد کم‌درآمد نیز از تخفیف مالیاتی و بخشودگی عوارض و تضمين بازپرداخت وام‌های رهنی از طریق بیمه‌های خصوصی و نهادهای عمومی (همچون اداره مسکن فدرال ایالات متحده) اقدام می‌کنند (Hawtrey, 2009). کشورهای در حال توسعه، عموماً در میانه راه انتقال از وام‌دهی مبتنی بر سپرده به وام‌دهی مبتنی بر بازار

جدول 5- مقایسه راهبردهای پیشنهادی با ادبیات موضوع

اجاره به شرط تملیک براساس قانون عمليات بانکي بدون ربا	قيمت‌گذاري مجدد تسهيلات
اوراق بهادر رهن مسكن حمایت شده در تجربه کره	اوراق رهنی وام‌های بافت فرسوده
نظام مالیاتی غیرمت مرکز مبتنی بر شهرداری‌ها در تجربه چین	عوارض بافت فرسوده
صندوق زمین و ساختمان براساس مصوبه شورای بورس	اوراق استصناع و ريت‌ها
تضمين قراردادهای پيش‌فروش و پيش خريد با تأسيس شركت تضميني با سرمایه ملي در کره	پيش‌فروش
الگوی صندوق‌های وقفی یا خيرین مسكن ساز	تسهيلات اداره شده توسط خيرین

منبع: (عسگري و همكاران، 1391)

فرسodeh (شرکت عمران و بهسازی ايران با همکاري شهرداری‌ها) با استفاده از زيرساخت‌های موجود (دفاتر تسهيل گری) و با اتكاء بر منابع پايدار حاصل از ماليات خاص بافت فرسوده و منابع و حمایت‌های دولتی

- ايجاد زمينه و دعوت خيرين به تأمین مالي ساخت مسكن در بافت‌های فرسوده با استفاده از نظام بانکي موجود اعطاء تسهيلات ارزان قيمت ساخت مسكن برای ساكنان کم‌درآمد بافت‌های فرسوده از محل وجوده اداره شده نزد بانک‌ها.

۷- منابع

- آييني، محمد. (1379). طراحی انتشار اوراق سرمایه‌گذاري مسكن با عایدات تصادفي در چارچوب بازار سرمایه (منطبق با موازين فقهی)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه امام صادق.
- آييني، محمد. (1386). بررسی شیوه‌های تجهیز منابع پروژه‌های نوسازی شهری با تأکید و معرفی مشارکت فرآگير بازيابي در udro.org.ir/index.php?option=com_content&.view=category&id=56&Itemid=118
- اديب حاج‌باقري، محسن؛ سرور پرويزي؛ صلصالى، مهوش. (1386). روش‌های تحقیق کيفی، تهران: نشر و تبلیغ بشري.
- اصلانى، پروانه. (1388). بررسی و ارزیابی نظام موجود تأمین مالی مسكن، نخستین همايش بين‌المللی تأمین مالی مسكن.
- امييري، رضا. (1374). بررسی محدودیت‌های منابع تأمین مالی با نگرشی بر ابداعات مالی در چارچوب نظام

1- Disposable income

همچنان که ملاحظه می‌شود نظریه پیشنهادی اين مطالعه که در شکل 8 و در قالب خط داستان تخلیص شده است، پس از مقایسه با ادبیات موضوع، تغییر قابل توجهی نداشت.

براساس مطالعه صورت گرفته، پیشنهاد می‌گردد به اين مهم در شرایط موجود و آينده نزديك، روش‌های زير دست يافت:

- مشارکت دادن وام‌دهندگان در منافع قابل انتظار از مسكن با قيمت‌گذاري مجدد تسهيلات در قالب قراردادهای اجاره به شرط تملیک و ايجاد امكان تغيير قيمت مال اجاره به نسبت مورد توافق؛ برای مثال نرخ رسمي تورم در بخش مسكن

- انتشار اوراق مشارکت با نرخ سود قابل رقابت با سایر انواع اوراق فقط به ميزان تسهيلات تکليفی اعطاء شده به بافت‌های فرسوده در طی سال‌های گذشته

- وضع ماليات‌های خاص بافت فرسوده که از نواحي غير فرسوده، اخذ شده و با اختصاص دادن رديف خاص، فقط در نوسازی بافت‌های فرسوده هر شهر به کار رود.

- انتشار اوراق مشارکت پروژه‌های مسكن (پکيچ‌های 10 تا 100 واحدی) یا پروژه‌های ارزش‌افزا (صکوک استصناع) با تأسيس شركت‌های مستغلات (ريت‌ها) و مشارکت نهاد عمومی و بخش خصوصی یا مستقیماً از طریق نهاد تخصصی مربوطه با همکاری دفاتر تسهيل گری (سازمان نوسازی)

- تأسيس شركت تضمين معاملات پيش‌فروش (همانند تجربه کره) توسط نهاد مسئول در بافت‌های

- عبده تبریزی، حسین. (1383). سیاست‌های مالی در سازمان‌های وقفی و خیریه جهان، *فصلنامه وقف میراث جاویدان*، شماره 45، 34-49.
- عبده تبریزی، حسین. (1384). نهاد مالی صندوق‌های وقفی در جهان و اصول اسلامی در ایران، *فصلنامه پژوهشی دانشگاه امام صادق (ع)*، شماره 25، 67-37.
- عسگری، نقی؛ صالحی، احمد؛ چاوشی، سید کاظم؛ زمان‌زاده، سهراب؛ فرجی ملائی، امین؛ جمالیان، محسن؛ افراسیابی توران؛ حسینی، مریم. (1391). بررسی روش‌های تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده شهری (نمونه بافت فرسوده تهران)، گزارش پژوهش، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی.
- عندليب، علي‌رضا. (1386). نوسازی بافت‌های فرسوده، حرکتی نو در شهر تهران، سازمان نوسازی شهر تهران.
- فرهادی، روح‌الله؛ شعبانی حیدرآبادی، وحید؛ موسوی، سیدمحسن. (1388). طراحی ابزارهای نوین تأمین مالی جهت ترمیم بافت‌های فرسوده شهری، دومین کنفرانس تأمین مالی مسکن.
- نظری‌پور، محمد نقی. (1384). اوراق بهادر استصناع (سفرارش ساخت) ابزاری برای سیاست پولی، *فصلنامه اقتصاد اسلامی*، 5(20)، 230-212.
- Ayini, M. (2009). *Review of Financing and Investment for Endogenous Urban Development*, Retrieved 5 Agst 2007 from udro.org.ir/index.php?option=com_content&view=category&id=56&Itemid=18.
- Cheikhrouhou, H., Gwinner, W.B., Pollner, J., Salinas, E., Sirtaine, S., Vittas, D. (2007). *Structured Finance in Latin America, Channelling Pension Funds to Housing, Infrastructure, and Small Businesses*, Washington DC: The World Bank.
- Chiquier, L. (1999). *Secondary mortgage facilities: A case study of Malaysia's Employees Provident Fund*, Retrieved from kwsp.gov.my/portal/en/about-epf/overview-of-the-epf.
- بانکداری بدون ربا، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده مدیریت، دانشگاه شهید بهشتی.
- آینی، محمد. (1390). بررسی چگونگی تأمین منابع نوسازی شهری با استفاده از ابزارهای نوین مالی، *فصلنامه اقتصاد شهر*، 3(12).
- بانک مرکزی. (1387). نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف ایران در سال ۱۳۸۶.
- جعفرزاده نجار، مرتضی؛ جنتی، مینا. (1388). شیوه‌های موفق تأمین منابع مالی از محل منابع داخلی در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده (مطالعه موردی اطراف حرم مطهر حضرت رضا (ع)), دومین کنفرانس بین‌المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران.
- جهانخانی، علی؛ پارسائیان، علی. (1376). مدیریت سرمایه‌گذاری و ارزیابی اوراق بهادر، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- چاوشی، کاظم. (1388). الگوی کنترل استراتژیک برای شرکت‌های هولدینگ، مورد مطالعه: شرکت‌های هولدینگ پذیرفته شده در بورس اوراق بهادر تهران، پایان‌نامه دکتری، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبایی.
- دانایی فرد، حسن. (1384). تئوری پردازی با استفاده از رویکرد استقری: استراتژی مفهوم‌سازی تئوری بنیادی، *ماهnamه دانشور رفتار*، 12(11)، 70-57.
- درویش‌زاده، فریدون. (1388). مصاحبه با مدیر عامل سازمان نوسازی شهر تهران، بازیابی در nosazi.tehran.ir/LinkClick.aspx?12535 سازمان نوسازی شهر تهران. (1380-1391). گزارشات آماری، nosazi.tehran.ir/Default.aspx?tabid=172
- بازیابی در 172 شفیعی، خلیل. (1379). بررسی بهترین روش‌های تأمین مالی جهت پژوهه‌های صنعت برق، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده برق، دانشگاه علم و صنعت.

- Housing Development Administration of Turkey. (2013). Retrieved toki.gov.tr.
- Klosterman, R.E. (1996). *Arguments For and against Planning, in Reading in planning Theory*, by S, Campbell and S ed, Fainstein. Blackwell.
- Korea Housing Financial Cooperative. (2013). Retrieved, khgc.co.kr.
- Kwan Ok Lee. (2005). From Post-War Fledgling Experimentation to Korean Version New Deal, Where is the End of Mudding Through in Korean Housing Policy? *Housing Policy GSD 5473*.
- Lincoln, Y.S., Guba, E.G. (1985). *Naturalistic inquiry*, Beverly Hills, CA: Sage Publications.
- Smith, S.J., Beverley, A.S. (2010). *Economics of Housing The Housing Wealth of Nations*, Wiley- Blackwell, John Wiley & Sons, Ltd., Publication.
- Strauss, A.L., Corbin, J.M. (1998). *Basics of Qualitative Research: Techniques and Procedures for Developing Grounded Theory*, Sage Publications, Inc.
- UN-HABITAT. (2009). *Housing and Urban Upgrading in Yantai, China*, ISBN Series Number: 978-92-1-132022-0 Retrieved unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=2499
- Girouard, N. (2010). *Housing and Mortgage Markets: An OECD Perspective*, In *Economics of Housing The Housing Wealth of Nations*.
- Glaser, B.G., Strauss, A.L. (1967). *The Discovery of Grounded Theory: Strategies for Qualitative Research*, Chicago, Aldine Publishing Company.
- Hawtrey, Kim. (2009). *Affordable Housing Finance*, Palgrave Macmillan.