روش‌های تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر تهران)

نقی عسگری*
کارشناسی‌ارشد شهرسازی- برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، عضو هیأت علمی، پژوهشکده علوم توسعه، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی، جهاد دانشگاهی، تهران، ایران

سهراب زمان‌زاده
کارشناسی‌ارشد مدیریت بازرگانی، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

کاظم چاووشی
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 کمّی 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

فصلنامه علمی- پژوهشی
اقتصاد و مدیریت شهری
شاپا: 2870-2345
نمایه در ISC، SID، Noormags، Magiran، Ensani، RICeST
www.Iueam.ir
سال سوم، شماره نهم، صفحات 103-87
زمستان 1393

* مسئول مکاتبات Asgrailajayer@yahoo.com

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

۱- مقدمه

بافت فرسوده شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌گردد که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم‌برخورداری از شبکه دسترسی مناسب، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری، مسائل اقتصادی و معضلات اجتماعی و زیست‌محیطی، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی، اقتصادی و اجتماعی نازلی برخوردار می‌باشند (عندلیب، 1386). این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها، امکان نوسازی توسط مالکان را نداشته و سرمایه‌گذاران نیز انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن ندارند.

در حال حاضر، بیش از 70 هزار هکتار از اراضی شهرهای کشور به عنوان بافت فرسوده، شناسایی شده‌اند. بافت فرسوده شهر تهران دارای سه شاخص ریزدانگی، ناپایداری و نفوذناپذیری[1] است که 3268 هکتار، معادل 5 درصد وسعت تهران و شامل 261786 واحد مسکونی و 1152173 نفر جمعیت ساکن (معادل 15 درصد جمعیت شهر تهران) را شامل می‌شود. بخشی از بافت‌های شهر تهران نیز نزدیک به فرسودگی هستند و حداقل یکی از سه شاخص مذکور را دارا می‌باشند. این بافت‌ها که به عنوان بافت ناپایدار شناسایی شده‌اند در شهر تهران 14792 هکتار؛ شامل 634179 واحد مسکونی و 2873811 نفر، معادل 37 درصد جمعیت تهران است (درویش‌زاده، 1388).

نوسازی بافت‌های فرسوده، دارای ابعاد متنوع اقتصادی، حقوقی، اجتماعی، مدیریتی و مالی است. تأمین مالی؛ یعنی تأمین سرمایه و پول برای نوسازی بافت‌های فرسوده، از مهم‌ترین مسائل مطرح در نوسازی 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 کمّی 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، بعید به نظر می‌رسد[2] (آیینی،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 محرکه فعالیت‌های اقتصادی است و بدون داشتن منابع مالی یا عدم‌پیش‌بینی 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، مزایا و معایبی دارند.

تأمین مالی ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده، علاوه‌بر مشکلات عمومی تأمین مالی در بخش مسکن، با مشکلات دیگری؛ همچون مشکل وثیقه و تقاضای محدود برای پیش‌فروش، مواجه است؛ ضمن آنکه مشکل خاص بافت‌های فرسوده، عقلانی نبودن آغازگری نوسازی در این بافت‌ها است[3].

1- براساس تعریف، ملاک عمل کشور در بافت فرسوده، دارای 3 شاخص اصلی زیر می‌باشد:

الف) ریزدانگی: بلوک‌هایی که بیش از 50 درصد، آنها مساحتی کمتر از 200 مترمربع داشته باشند.

ب) ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از 50 درصد بناهای آنها، ناپایدار و فاقد سیستم سازه‌ای باشند.

ج) نفوذناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از 50 درصد معابر آنها، عرض کمتر از 6 متر داشته باشند.

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، تسهیلات ویژه بافت فرسوده بدون سپرده‌گذاری تعلق گرفته است.

3- فرض کنید در یک محله، 100 واحد مسکونی فرسوده وجود دارد. واحدی که آغاز به نوسازی می‌نماید، تا حدی بر ارزش بازاری 99 واحد دیگر، ارزش مثبت ایجاد می‌کند. همزمان 99 واحد فرسوده با اثرات منفی، باعث کاهش ارزش بازاری واحد نوسازی شده می‌شوند. لذا براساس یکی از قواعد تئوری بازی (مسئله زندانی)، در صورت تصمیم‌گیری عقلانی، مالک هیچ یک از واحدها، آغازگر نوسازی در محله نخواهند بود (Klosterman. 1996).

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

طی دهه 1381 تا 1390 با وجود حمایت از بافت فرسوده شهر تهران، به‌طور 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 78-1372، تأمین مالی از طریق پیش‌دریافت فروش به مشتریان را از سایر روش‌های تأمین مالی، آسان‌تر شناسایی کرده که این 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 بدهی‌ها تأمین شده که 90 درصد این بدهی‌ها، کوتاه‌مدت بودند و نبود منابع بلندمدت بدهی (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 بدهی شرکت‌ها براساس ارزش جاری سهام (تعدیل 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 (متنوع) 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،

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

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 بهادار (بازار سرمایه) و بازار ثانویه اوراق بهادار 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 بدهی، 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 «تحقق مشارکت» می‌باشد و با «تحقق مشارکت» می‌توان انرژی لازم برای اجرای طرح‌های عظیم نوسازی شهری را ایجاد کرد. لذا ارائه روش‌هایی که بتواند در تحقق 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 دهند.

شیوه‌های تأمین منابع مالی

تأمین منابع مالی، از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردار است و در واقع منبع پوششی و حمایتی قوی برای تضمین اجرای پروژه‌های نوسازی شهری می‌باشد. عمده 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 متقارن 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)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

- 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 بپردازیم.

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 کمّی 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 وجه 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 عدم‌استفاده مشخص در فرایند مطالعه بنیادی، در انجام مطالعات مؤثر بوده است. جدول 1، به ویژگی‌های نمونه انتخابی اشاره شده است.

جدول 1- ویژگی‌های نمونه انتخابی

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

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

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.

علاوه‌بر تئوری بنیادی به عنوان روش تحقیق اصلی در این مقاله، مطالعه کمّی (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

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

مرحله کمّی مطالعه، سازندگان تمامی ساختمان‌های مسکونی بنا شده در پنج سال منتهی به سال 1389 در بافت‌های فرسوده مناطق 22گانه 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[1] استفاده شده است. آنها چهار معیار زیر را برای پژوهش کیفی برشمرده‌اند (Lincoln & Guba, 1985):

الف) قابل قبول بودن[2]: این مفهوم، جایگزین مفهوم روایی درونی در پژوهش‌های کمّی 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 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[3]: 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، درصدد رفع مشکل انتقال‌پذیری نتایج در مطالعه کیفی بوده است و مدعی است که در شرایط موجود، هر مطالعه‌ای که با هدف یافتن راه‌حل 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[4]: 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[5]: 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.

1- Lincoln and Guba
2- Credibility
3- Transferability
4- Dependability
5- Conformability

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

5- یافته‌های تحقیق

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

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

- 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.

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

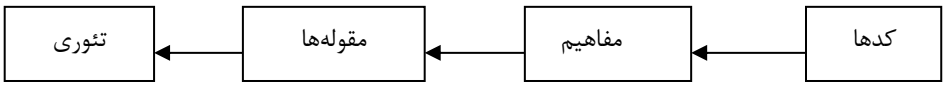
به تسهیلات از نوع فروش اقساطی، 13 درصد تسهیلات اعطا شده بود.

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
- عدم‌انعطاف‌پذیری 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.



شکل 1- مسیر تکامل تئوری در روش تئوری بنیادی

منبع: (دانایی‌فرد، 1384)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

اگر داده‌ها، بدون توسل به تئوری یا فرضیه‌های از پیش‌تعیین 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 باز[1]، کدگذاری محوری[2] و کدگذاری انتخابی[3] 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.

جدول 2- تحلیل نکات کلیدی مصاحبه با مورد A

متن مصاحبه (نکات کلیدی)	کدگذاری باز
بخش‌هایی از شهرها به دلایل مختلف از مسیر ساخت‌وساز و نوسازی خارج می‌شوند.	نبود فرایند نوسازی عادی در بافت‌ها
مشکلات اجتماعی و فقر، یکی از دلایل اصلی شکل‌گیری مناطق فرسوده شهرها است.	مشکلات اجتماعی و فقر
عدم‌توجه و سرمایه‌گذاری نابرابر زیرساختی می‌تواند دلیل شکل‌گیری این مناطق باشد.	سرمایه‌گذاری نابرابر زیرساختی
لزوم حمایت از نوسازی در بافت‌های فرسوده	لزوم حمایت
محدودیت منابع مالی دولت از حمایت مؤثر	محدودیت منابع مالی
هزینه تمام شده منابع بانکی، لزوم افزایش قیمت تسهیلات را تأیید می‌کند.	لزوم افزایش قیمت تسهیلات
نیاز به منابع دیگری غیر از منابع سپرده‌ای وجود دارد.	تنوع‌بخشی به منابع بانکی
عدم‌تمایل بانک‌ها به اعطا تسهیلات بلندمدت در شرایط اقتصادی جاری	عدم‌تمایل به اعطا تسهیلات بلندمدت مسکن
تمایل به اعطا تسهیلات مشارکتی- مشارکت مدنی	تمایل به تسهیلات مشارکتی
تمایل بیشتر به اعطا تسهیلات بافت فرسوده در مقایسه با مسکن مهر به دلیل ریسک اعتباری کمتر	تمایل نسبی بیشتر به اعطا تسهیلات بافت فرسوده
محدودیت شرعی و قانونی تغییر قیمت تسهیلات در عقود مبادله‌ای- فروش اقساطی	محدودیت در افزایش نرخ 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 به‌عنوان 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 برای ورود به بافت فرسوده می‌شود.	افزایش تمایل و توجیه حضور مؤسسات وام‌دهنده

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

در مرحله کشف مقوله‌ها در کدگذاری باز، مفاهیم براساس ارتباط با موضوعات مشابه، طبقه‌بندی می‌شوند. عناوینی که به مقوله‌ها اختصاص می‌دهیم، انتزاعی‌تر از مفاهیمی هستند که مجموعه آن مقوله را تشکیل می‌دهند.

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

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

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 باشند. در جدول 3، نحوه استخراج یک مقوله از کدهای باز به مفاهیم و در جدول 4، فهرست مقولات استخراج شده از کدها، نشان داده شده است.

جدول 3- نمونه نحوه تبدیل کدهای باز به مفاهیم

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

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

جدول 4- فهرست مقولات

مفاهیم
شرایط نامناسب داخلی بافت‌ها در جذب منابع
لزوم حمایت و اثربخشی آن
محدودیت حمایت‌ها و تردید در تداوم 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
عوارض بافت فرسوده
مجموعه‌سازی
قیمت‌گذاری مجدد توسط تسهیلات
اوراق رهنی
تنوع تسهیلات
تسهیلات اداره شده خیرین
تنوع منابع بانکی

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

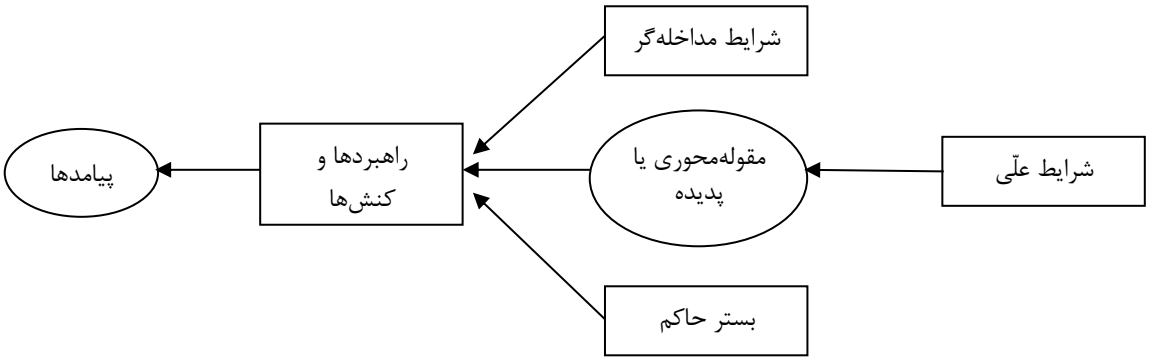
مفاهیم
اوراق مشارکت پروژه‌های خاص- استصناع و ریت
تداوم حمایت‌ها
تقویت منابع

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

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 داده‌هاست. محقق، داده‌های کدگذاری شده و مفاهیم استخراج شده در مرحله قبل را با یکدیگر، مقایسه نموده و به صورت خوشه‌ها 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، متمایز هستند (ادیب حاج باقری و همکاران، 1386).

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 علّی، 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.

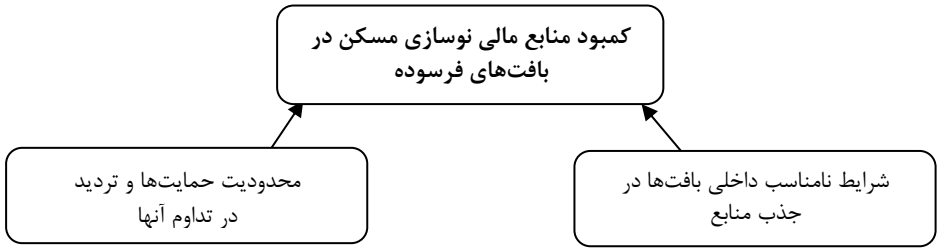


شکل 2 - الگوی پارادیم در کدگذاری محوری

منبع: (چاوشی، 1388)

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:

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).



[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]

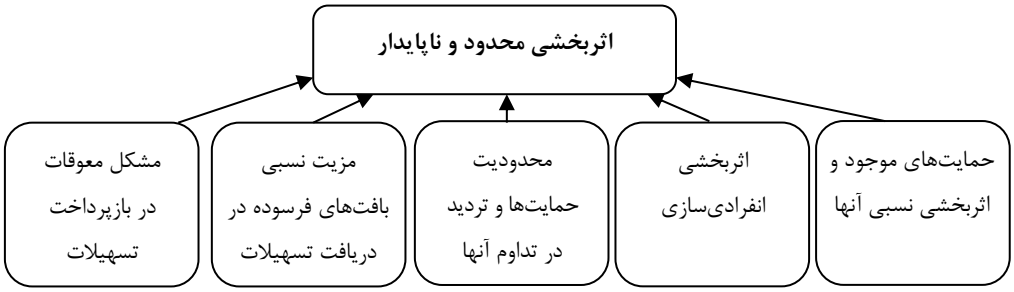
[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

شکل 3- مقوله‌محوری و مفاهیم مرتبط با آن

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

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

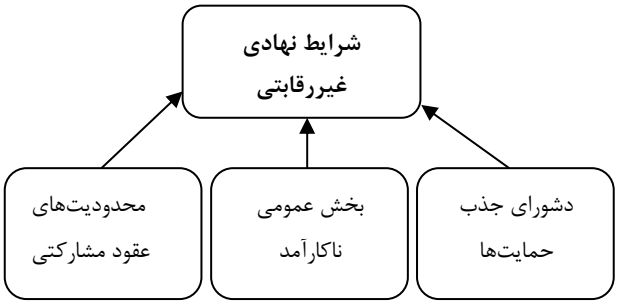
زمینه یا بستر حاکم: محیط شرایط خاصی است که در آن، راهبردها و کنش‌های متقابل برای اداره، کنترل و پاسخ به پدیده، صورت می‌گیرد. در این مطالعه با مدنظر قرار دادن شرایط موجود بافت‌های فرسوده، اثربخشی محدود و ناپایدار به‌عنوان مقوله زمینه، تعریف شده است. این مقوله از مفاهیم حمایت‌های موجود و اثربخشی نسبی آنها، 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 4).



شکل 4- زمینه یا بستر حاکم

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

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 عمل می‌کند. در این مطالعه، دشواری‌های جذب حمایت‌ها، بخش عمومی ناکارآمد و محدودیت‌های عقود مشارکتی، به عنوان مقوله شرایط نهادی غیررقابتی، استقراء شده‌اند (شکل 5).



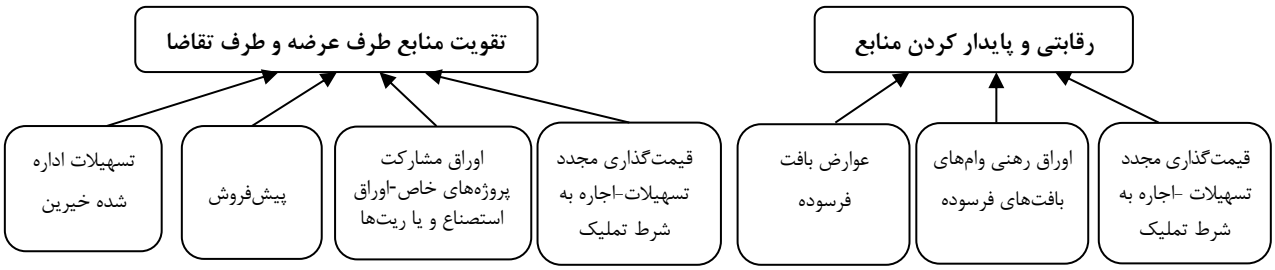
شکل 5- شرایط مداخله‌گر

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

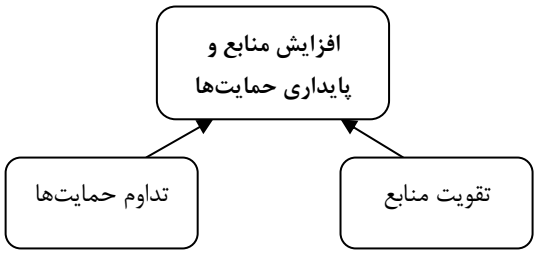
راهبردها، کنش/کنش متقابل: تئوری بنیادی، روش نظری‌پردازی با سوءگیری کنش/کنش متقابل است. موضوع مطالعه فرد، گروه یا جمعی باشد، کنش/ کنش متقابل در آن جریان دارد که هدف آن عبارت است از: اداره کردن، برخورد کردن با، به انجام رساندن و حساسیت نشان دادن به پدیده، در زمینه یا در شرایط خاص به گونه‌ای که درک می‌شوند.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



شکل 6- راهبردها

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

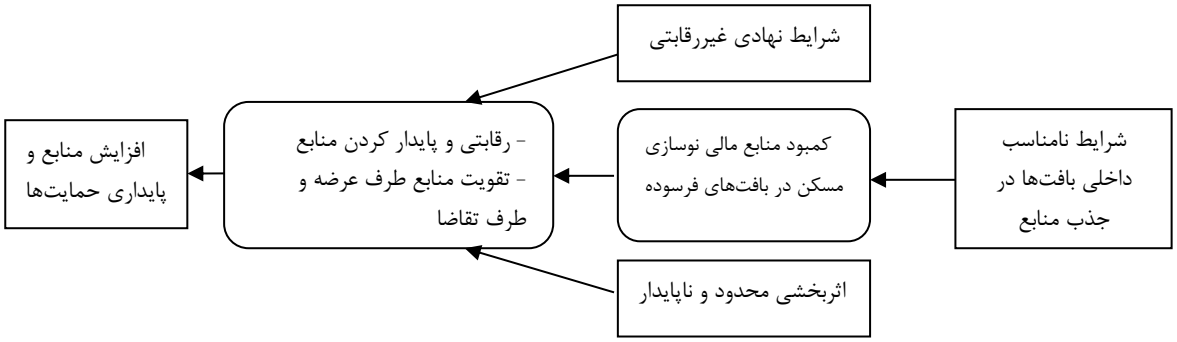
پیامدها و نتایج: کنش‌ها و واکنش‌ها که در مقابله با یا جهت اداره و کنترل کردن پدیده‌ای صورت می‌گیرد، پیامدهایی دارد. در پژوهش حاضر، تقویت منابع و پایداری حمایت‌ها به عنوان پیامد راهبردها پیش‌بینی شده است (شکل 7).



شکل 7- پیامدها

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

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



[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

شکل 8- الگوی پارادایم در کدگذاری محوری

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

ج) کدگذاری انتخابی

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، متضمن 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 شهرها 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 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 تجارب نوین در زمینه تأمین مالی کشور و تجارب کشورهای نمونه مورد بررسی، استفاده شده است.

تجارب 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 تجارب 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

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

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

تجارب سایر کشورها

در اغلب کشورهای توسعه‌یافته، وام‌های رهنی متکی بر منابع بازار سرمایه، عمده‌ترین روش تأمین مالی مسکن هستند. درهم‌تنیدگی 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 ارائه[1] (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 تضمین 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 (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 درکشورهای در حال توسعه به شاخص‌های کلان اقتصادی (همچون ثبات، کاهش پایدار تورم و نرخ بهره) و به تجدید ساختار بخش مالی (مثلاً خصوصی‌سازی و لغو سازمان‌های انحصاری) مربوط است (Chiquier,1999).

تضمین 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 بهادار 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)، تمرکززدایی 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 راه‌حل‌های 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:

جدول5- مقایسه راهبردهای پیشنهادی با ادبیات موضوع

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

قیمت‌گذاری مجدد تسهیلات	اجاره به شرط تملیک براساس قانون عملیات بانکی بدون ربا
اوراق رهنی وام‌های بافت فرسوده	اوراق بهادار رهن مسکن حمایت شده در تجربه کره
عوارض بافت فرسوده	نظام مالیاتی غیرمتمرکز مبتنی بر شهرداری‌ها در تجربه چین
اوراق استصناع و ریت‌ها	صندوق زمین و ساختمان براساس مصوبه شورای بورس
پیش‌فروش	تضمین قراردادهای پیش‌فروش و پیش‌خرید با تأسیس شرکت تضمینی با سرمایه ملی در کره
تسهیلات اداره شده توسط خیرین	الگوی صندوق‌های وقفی یا خیرین مسکن‌ساز

منبع: (عسگری و همکاران، 1391)

1- Disposableincome

همچنان که ملاحظه می‌شود نظریه پیشنهادی این 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 این مهم در شرایط موجود و آینده نزدیک، روش‌های زیر دست یافت:

- مشارکت دادن وام‌دهندگان در منافع قابل انتظار از مسکن با قیمت‌گذاری مجدد تسهیلات در قالب قراردادهای اجاره به شرط تملیک و ایجاد امکان تغییر قیمت مال اجاره به نسبت مورد توافق؛ برای مثال نرخ رسمی تورم در بخش مسکن

- انتشار اوراق مشارکت با نرخ سود قابل رقابت با سایر انواع اوراق فقط به میزان تسهیلات تکلیفی اعطاء شده به بافت‌های فرسوده در طی سال‌های گذشته

- وضع مالیات‌های خاص بافت فرسوده که از نواحی غیرفرسوده، اخذ شده و با اختصاص دادن ردیف خاص، فقط در نوسازی بافت‌های فرسوده هر شهر به کار رود.

- انتشار اوراق مشارکت پروژه‌های مسکن (پکیج‌های 10 تا 100 واحدی) یا پروژه‌های ارزش‌افزا (صکوک استصناع) با تأسیس شرکت‌های مستغلات (ریت‌ها) و مشارکت نهاد عمومی و بخش خصوصی یا مستقیماً از طریق نهاد تخصصی مربوطه با همکاری دفاتر تسهیل‌گری (سازمان نوسازی)

- تأسیس شرکت تضمین معاملات پیش‌فروش (همانند تجربه کره) توسط نهاد مسئول در بافت‌های فرسوده (شرکت عمران و بهسازی ایران با همکاری شهرداری‌ها) با استفاده از زیرساخت‌های موجود (دفاتر تسهیل‌گری) و با اتکاء بر منابع پایدار حاصل از مالیات خاص بافت فرسوده و منابع و حمایت‌های دولتی

- ایجاد زمینه و دعوت خیرین به تأمین مالی ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده با استفاده از نظام بانکی موجود اعطاء تسهیلات ارزان‌قیمت ساخت مسکن برای ساکنان کم‌درآمد بافت‌های فرسوده از محل وجوه اداره شده نزد بانک‌ها.

۷- منابع

آیینی، محمد. (1379). *طراحی انتشار اوراق سرمایه‌گذاری مسکن با عایدات تصادفی در چارچوب بازار سرمایه (منطبق با موازین فقهی)*، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشگاه امام صادق.

آیینی، محمد. (1386). *بررسی شیوه‌های تجهیز منابع پروژه‌های نوسازی شهری با تأکید و معرفی مشارکت فراگیر*. بازیابی در udro.org.ir/index.php?option=com_content&view=category&id=56&Itemid=118.

ادیب حاج‌باقری، محسن؛ سرور پرویزی؛ صلصالی، مهوش. (1386). *روش‌های تحقیق کیفی*، تهران: نشر و تبلیغ بشری.

اصلانی، پروانه. (1388). بررسی و ارزیابی نظام موجود تأمین مالی مسکن، *نخستین همایش بین‌المللی تأمین مالی مسکن*.

امیری، رضا. (1374). *بررسی محدودیت‌های منابع تأمین مالی با نگرشی بر ابداعات مالی در چارچوب نظام*

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

بانکداری بدون ربا، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشکده مدیریت، دانشگاه شهید بهشتی.

آیینی، 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 مطهرحضرت رضا (ع))، *دومین کنفرانس بین‌المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران*.

جهانخانی، علی؛ پارسائیان، علی. (1376). *مدیریت سرمایه‌گذاری و ارزیابی اوراق بهادار*، تهران: انتشارات دانشگاه تهران

چاوشی، کاظم. (1388). *الگوی کنترل استراتژیک برای شرکت‌های هولدینگ، مورد مطالعه: شرکت‌های هولدینگ پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران*، پایان‌نامه دکتری، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبایی.

دانایی فرد، حسن. (1384) تئوری‌پردازی با استفاده از رویکرد استقریی: استراتژی مفهوم‌سازی تئوری بنیادی، *ماهنامه 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. (1391-1380). *گزارشات آماری*، بازیابی در nosazi.tehran.ir/Default.aspx?tabid=172

شفیعی، خلیل. (1379). *بررسی بهترین روش‌های تأمین مالی جهت پروژه‌های صنعت برق*، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشکده برق، دانشگاه علم و صنعت.

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.

عندلیب، علیرضا. (1386). *نوسازی بافت‌های‌فرسوده، 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 بهادار استصناع (سفارش 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 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, Channeling 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. kwsp.gov.my/portal/en/about-epf/overview-of-the-epf.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]

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 Qualititative Research*, Chicago, Aldine Publishing Company.

Hawtrey, Kim. (2009). *Affordable Housing Finance*, Palgrave Macmillan.

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, Compbell 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). H*ousing and Urban Upgrading in Yantai, China,* ISBN Series Number: 978-92-1-132022-0Retrieved unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=2499

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-24]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9]