

## یک تحقیق کاربردی : جذب مشارکت خصوصی در طرح های توسعه و عمران شهری

فردین زمانی<sup>۱</sup>، داریوش ورمزیار<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup>دانشکده مدیریت اجرایی، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران  
<sup>۲</sup>دانشکده حسابداری، دانشگاه آزاد اسلامی - واحد علی آباد کتول، گلستان، ایران

### چکیده

امروزه با توجه به گسترش شهرنشینی در سال های اخیر، تقاضا برای کالاها و خدمات در شهرها افزایش یافته و از سوی دیگر با توجه به اعتبارات و درآمدهای ناچیز شهرداری ها از محل عوارض محلی، امکان دست یابی به شهرهای توسعه یافته از طریق اجرای طرح ها و پروژه های شهرداری ها، امکان پذیر نمی باشند و نیازمند مشارکت بخش خصوصی برای تامین مالی اجرای پروژه های مختلف می باشند. کلانشهر مشهد نیز در چند سال اخیر زیر سایه سرمایه گذاری و مشارکت بخش خصوصی، توسعه چشم گیری یافته که ادامه این روند، نیازمند برنامه ریزی و مدیریت صحیح شهری است بنابراین تحقیق حاضر به تحلیل و ارزیابی سرمایه گذاری بخش خصوصی و ظرفیت های مشهد در حوزه مدیریت شهری می پردازد. تحقیق از نظر هدف کاربردی و از نظر روش، توصیفی- پیمایشی می باشد. جهت سنجش نقش سرمایه گذاری بخش خصوصی در توسعه و عمران مشهد از پرسشنامه و به منظور تجزیه و تحلیل داده ها از تکنیک دلفی استفاده شد. هم چنین حجم نمونه جامعه آماری تعداد ۳۸۴ نفر انتخاب گردید. جهت تحلیل عوامل تاثیر گذار بر سرمایه گذاری بخش خصوصی، تکنیک ماتریس برنامه ریزی استراتژیک کمی مدل SWOT مورد استفاده قرار گرفت. نتایج ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی مشهد نشان داد نقاط قوت شهر بر نقاط ضعف آن غلبه دارند در نتیجه طبق نمودار ماتریس موقعیت استراتژیک شهر مشهد، استراتژیک محافظه کارانه (WO) که شامل استراتژی های (WT و SO) می باشند، شناخته شد.

**واژه های کلیدی:** جذب مشارکت خصوصی، مطرح توسعه، عمران شهری، ماتریس مدل SWOT

## بیان مساله و اهمیت، ضرورت تحقیق

توسعه فعالیت های اقتصادی بدون فراهم سازی شرایط افزایش تشکیل سرمایه در این فعالیت ها امکان پذیر نخواهد بود. شکی نیست که لازمه این امر، عمل کردن و مشارکت فعال بخش خصوصی در فرایند سرمایه گذاری است. هر چند میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در رشد و توسعه شهری چشم گیر نبوده است؛ اما مطالعه و بررسی سرمایه گذاری بخش خصوصی در کشورهای در حال توسعه، مبین آن است که عمده ترین دلیل کاهش نرخ رشد اقتصادی، کاهش نرخ سرمایه گذاری، به ویژه سرمایه گذاری بخش خصوصی بوده است. یکی از مهم ترین بخش های مشارکتی در جامعه که نیاز به مشارکت این بخش در توسعه امری اجتناب ناپذیر است، مشارکت بخش خصوصی در امر توسعه می باشد. بخش خصوصی با سرمایه گذاری در زیرساخت ها، در امر توسعه نقش بسزایی دارد. اشخاص حقیقی و حقوقی خصوصی، با پس انداز منابع مازاد خود عمدتاً به امید کسب ارزش بیشتر در آینده در حوزه های مختلف اقدام به سرمایه گذاری می کنند. این سرمایه گذاری ها علاوه بر تأمین بخشی از درآمد خانوارهای پس اندازکننده، موجبات رشد و توسعه اقتصادی در کشور را نیز فراهم می آورند (فیروزی، ۱۳۹۷: ۴). هدف از جلب مشارکت سرمایه بخش خصوصی در نهایت توسعه ملی می باشد. یکی از مهم ترین حوزه های توسعه ملی، "توسعه شهری" محسوب می شود که از طریق مدیریت یکپارچه و مشارکتی شهری محقق می شود. به هر حال بخش دولتی (در تمامی کشورهای جهان) با محدودیت های مختلفی مواجه است که مدیران دولتی را از دست یابی به اهداف مطلوب و ایجاد شهرهایی توسعه یافته باز می دارد (سعیدنیا، ۱۳۹۲: ۶). لطفی اردن و هالکم (۲۰۱۰) در مطالعه خود بر اساس چارچوب مدل رشد نئوکلاسیک برای کشورهای در حال توسعه طی سال های با استفاده از داده های پنل بررسی شد. این مطالعه نشان داد که سرمایه گذاری دولتی منجر به تکمیل سرمایه گذاری خصوصی می شود. هاتانو (۲۰۱۰) در تحقیق خود نشان داد برای کشور ژاپن یک رابطه مثبت بین سرمایه گذاری خصوصی و دولتی وجود دارد. در این مطالعه که در قالب مدل تصحیح خطا انجام شد در واقع اثر جایگزینی اجباری رد گردید. یوده (۲۰۱۷) در مطالعه ای به بررسی مخارج عمومی، سرمایه گذاری عمومی و رشد بخش کشاورزی در نیجریه پرداخته است. نتایج نشان می دهد که افزایش در مخارج عمومی، اثر مثبت بر رشد بخش کشاورزی دارد. بنابراین توصیه می شود سیاست گذاران هر دو سرمایه گذاری خصوصی و دولتی را در یک سیاست ترکیبی اجرا کنند تا بتوانند اطمینان حاصل کنند که هم در کوتاه مدت هم در بلندمدت، بهره وری بخش کشاورزی تضعیف نمی شود. کاپلن و جیووانی (۲۰۱۸) در مطالعه ای به بررسی یک مدل برای پاسخ مصرف به پرداخت مالی محرک با استفاده از مدل کلاسیک تقاضای پول بامول-توبین پرداخته اند. در چارچوب این مدل بیان می شود که خانوار می تواند از دو نوع دارایی نقدی و غیرنقدی استفاده کند الگوی چرخه ی زندگی بهینه نشان می دهد که خانوارهای ثروتمند پول نقدی کم و دارایی غیرنقدی زیادی نگهداری می کنند و افراد ثروتمند تمایل زیادی به استفاده از درآمد زودگذر برای مصرف دارند. کیم و نگوین (۲۰۱۶) ضمن تأیید رابطه جایگزینی اجباری در اقتصاد ایالات متحده طی دوره ۲۰۰۶-۱۹۸۰ به این نتیجه رسیدند که این رابطه نه از طریق نرخ بهره یا نرخ مالیات؛ بلکه از کانال نیروی کار تحقق می یابد. لاینگ و وی (۲۰۱۷) در مطالعه ای به بررسی اثرات غیرخطی سیاست های مالی بر مصرف خصوصی با استفاده از مدل مارکوف سوئیچینگ در چین پرداخته اند. نتایج مطالعه نشان گر آن است که با سیاست مالی در چین، مصرف دولت یک اثر غیرخطی قوی غیرکینزی طی سال های ۱۹۷۸-۱۹۹۷ و ۱۹۸۴ بر مصرف خصوصی دارد. در طول این مدت اثر مالیات نیز غیرکینزی اما قابل توجه نیست و اثر سرمایه گذاری دولت خطی اما نامتقارن است. آنها برای دلایل وجود اثرات غیرخطی آزمون دیگری انجام دادند که نشان می دهد در چین شرایط مالی اولیه و میزان تثبیت مالی، به اثرات غیرخطی از سیاست های مالی مربوط نیست و دولت باید توجه زیادی به ویژگی های بازار کالا و نیروی کار برای شناسایی شرایط و رژیم در ارتباط با اثرات غیرخطی داشته باشد. بلجر و خان (۲۰۱۷) سرمایه گذاری بخش خصوصی در کشورهای در حال توسعه را وابسته به سه عامل مهم، شرایط ادواری اقتصاد، دسترسی به منابع اعتبار و سطح سرمایه گذاری دولتی فرض کردند. آنها میان سرمایه گذاری زیربنایی و غیر زیر بنایی دولت تمایز قایل شده و نتیجه گرفتند سرمایه گذاری زیربنایی دولت مکمل سرمایه گذاری بخش خصوصی است و سرمایه گذاری دولت در امور غیر زیربنایی در رقابت با سرمایه گذاری بخش خصوصی قرار دارد که این قسمت از سرمایه گذاری دولت نمایانگر اثر جانشینی اجباری است.

کایا و سن (۲۰۱۵) در مطالعه ای به بررسی مالیاتها و مخارج مصرفی خصوصی در ترکیه با استفاده از مدل ساختاری SVAR و داده های فصلی طی دوره ی زمانی ۲۰۱۳-۲۰۰۳ پرداخته اند. نتایج مطالعه نشان می دهد که اثرات شوک های مالیات بر اجزای مخارج مصرفی در کوتاه مدت و بلندمدت متفاوت است و در کوتاه مدت تمام مالیاتها اثر قابل توجهی بر اجزای مخارج مصرفی دارند، درحالی که در بلندمدت تنها دو نوع مالیات ( مالیات بر ارزش افزوده و مالیات بر درآمد شخصی) تأثیرگذار هستند. ترکی و همدانی (۱۳۹۲) به ارزیابی اثر نااطمینانی تورمی بر سرمایه گذاری در کشورهای در حال توسعه پرداختند. برای این منظور مدل رگرسیونی به روش داده های پانلی مربوط به کشور منتخب در حال توسعه در دوره زمانی ۱۳۸۷-۱۳۵۷ برآورد شد. نتایج نشان داد که نااطمینانی سرمایه گذاری داخلی را به طور معنی داری به صورت خطی کاهش می دهد. ترکی سمائی و احمدی (۱۳۹۷) با استفاده از مدل های هم جمعی و تصحیح خطای برداری به بررسی رفتار سرمایه گذاری خصوصی با توجه به بخش نااطمینانی اقتصاد کلان و مخارج دولتی در بخش صنعت ایران پرداختند. بر اساس نتایج به دست آمده مخارج عمومی دولت به تحریک سرمایه گذاری خصوصی منتهی شده، در حالی که اثر مخارج جاری بر آن منفی بوده است. هم چنین نااطمینانی اقتصاد کلان در بلند مدت بر سرمایه گذاری بخش خصوصی تأثیر منفی گذاشته است. انصاری نسب و تراب (۱۳۹۶) در مقاله ای به بررسی آثار کوتاه مدت و بلندمدت مالیات بر مصرف و مالیات بر درآمد بر مصرف بخش خصوصی در اقتصاد ایران با استفاده از الگوی خودرگرسیونی با وقفه های توزیعی (ARDL) پرداخته اند. نتایج الگوی خودرگرسیونی با وقفه های توزیعی و تابع - طی دوره ی زمانی ۱۳۹۲-۱۳۵۸ پرداخته اند. تجزیه واریانس حاکی از آن است که تأثیر مالیات بر درآمد بر مصرف بخش خصوصی تقریباً دو برابر مالیات بر مصرف است به نحوی که ضریب متغیر مالیات بر درآمد در بلندمدت ۰/۲۴۹ و ضریب متغیر مالیات بر مصرف ۰/۱۱۶ به دست آمده است. وهابی و همکاران (۱۳۹۸) بدهی های دولت بر مصرف بخش خصوصی را در کشورهای عضو اوپک بررسی کردند. در این تحقیق اثرات غیر خطی بدهی های دولتی بر مصرف بخش خصوصی در کشورهای عضو اوپک برای دوره زمانی ۲۰۰۰-۲۰۱۲ با استفاده از مدل رگرسیون انتقال ملایم پانلی مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج برآورد مدل حاکی از وجود رابطه غیرخطی قوی میان متغیرهای مورد مطالعه بوده و یک مدل دو رژیمی با حد آستانه ۷ درصد را پیشنهاد می کنند.

با توجه به فرصت های سرمایه گذاری در سیمای صنعت، معدن، کشاورزی، بازرگانی و گردشگری در مشهد امروزه جای هیچ گونه تردیدی نیست که استفاده از منابع سرمایه گذاری بخش خصوصی و سرمایه گذاران اعم از داخلی و خارجی یکی از اصلی ترین راه کارهای توسعه و پیشرفت این شهر می تواند باشد چرا که نمی توان به راه کارهای سنتی و کلاسیک تأمین منابع برای پاسخ گویی به نیازهای رو به تزاید خدمات عمومی در کلان شهر مشهد وابسته بود. با توجه به اهمیت و ضرورت سرمایه گذاری خصوصی، این تحقیق به نقش سرمایه گذاری بخش خصوصی در توسعه و عمران شهری در مشهد می پردازد.

### روش تحقیق

در فرآیند کاری این پژوهش در گام نخست، بر اساس روش نمونه گیری، گروه های کارشناسی و کسب و کارها درگیر شناسایی شدند. ابتدا شیوه گردآوری اطلاعات و چگونگی تنظیم داده های پرسشنامه با استفاده از روش دلفی کار شده است. در این پژوهش برای جمع آوری اطلاعات از روش های کتابخانه ای و میدانی به طور همزمان استفاده شد. در روش کتابخانه ای، از شیوه های تحلیل محتوا و بررسی آمار و اسناد و مدارک، و در روش میدانی، از پرسش نامه استفاده گردیده است. همچنین جامعه آماری پژوهش حاضر بر اساس مدیران، برنامه ریزان و کارشناسان مرتبط با موضوع تحقیق است که در زمینه مباحث مورد بررسی نقش موثری دارند. به منظور جمع آوری داده ها، تعداد ۴۰۰ پرسش نامه پژوهش در میان جامعه آماری توزیع شد که از بین آن ها ۳۹۰ عدد پرسش نامه توسط پرسشگر جمع آوری گردید. هم چنین تعداد ۶ پرسش نامه نیز به دلیل کامل نبودن، حذف شد. بدین ترتیب، تعداد ۳۸۴ پرسش نامه در این پژوهش به دست آمد که از داده های آن ها در تجزیه و تحلیل استفاده شد. سپس بر اساس فرمول کوکران، حجم نمونه جامعه آماری این پژوهش با خطای ۵٪ تعداد (۳۸۴) نفر محاسبه شد. جهت بررسی پایایی پرسش نامه در ابتدا پرسش نامه در اختیار ۳۰ کارشناس قرار گرفت و سپس آزمون آلفای کرونباخ نشان داد که همه عوامل از مقدار قابل قبولی برخوردار بودند. در روش تحلیل داده ها از روش های تحلیل عامل

و تحلیل عاملی اکتشافی استفاده شد. در ادامه بر اساس چارچوب مدل ماتریس استراتژیک SWOT پرسش نامه ای طراحی و در میان این گروه ها توزیع شد و نهایتا داده های مورد نظر به منظور تدوین استراتژی هایی در جهت جذب مشارکت بخش خصوصی در طرح های توسعه و عمران شهری مشهود به دست آمد.

#### یافته های تحقیق

به منظور بررسی نمونه مورد مطالعه در ابتدا سوالاتی پیرامون سن، جنسیت، مدرک تحصیلی و... از پاسخ گویان پرسیده شد که یافته های به دست آمده به شرح زیر می باشند. از ۳۸۴ پاسخ گو ۱۵۳ نفر زن و ۲۳۱ نفر مرد بودند که در این پژوهش زنان ۳۹٫۸٪ از پاسخ گویان و مردان ۶۰٫۲٪ از پاسخ گویان را شامل می شوند. در رابطه با سن پاسخ گویان یافته نشان داد که ۳۲٪ از ایشان کمتر از ۳۰ سال، ۳۶٫۲٪ بین ۳۰ تا ۴۰ سال، ۱۷٫۴٪ بین ۴۰ تا ۵۰ سال و ۱۴٫۴٪ بالاتر از ۵۰ سال سن دارند. از سویی یافته های پژوهش در ارتباط با مدرک تحصیلی افراد نشان داد که ۱۳٫۵٪ افراد دارای مدرک دیپلم و فوق دیپلم، ۴۵٫۶٪ افراد کارشناسی، ۲۶٫۶٪ افراد دارای مدرک تحصیلی کارشناسی ارشد و ۱۴٫۳٪ از افراد داری مدرک دکتری می باشند.

#### یافته های حاصل از تحلیل عاملی اکتشافی

نتایج آزمون آلفای کرونباخ نشان داد سوالات مربوط به بررسی نقاط قوت با مقدار ۰٫۷۶، از میزان قابل قبولی برخوردار است. هم چنین نتایج تحلیل عاملی نشان داد که بار عاملی آیتمها بین "۰٫۵۰۵ تا ۰٫۷۱۳" می باشد که میزان ضریب پایایی بالای ۰٫۷ باشد متغیرها از پایایی مطلوبی برخوردارند در نتیجه سوالات مربوط به بررسی نقاط قوت از میزان روایی و پایایی قابل قبولی برخوردار است.

جدول (۱) اعتبار سنجی سوالات مربوط به بررسی نقاط قوت

ردیف	گویه	پایایی	روایی
-	-	۰٫۷۶۰	-
۱	تا چه میزان در مشهود امکان سرمایه گذاری وجود دارد؟	-	۰٫۶۲۳
۲	تا چه میزان از نظر شما عزم و اراده دولتی در مشهود به منظور سرمایه گذاری وجود دارد؟	-	۰٫۵۰۵
۳	تا چه میزان توان اقتصادی مشهود نسبت به رقبا بیشتر است؟	-	۰٫۶۱۶
۴	به چه میزان درآمدهای اقتصادی مشهود در حد مطلوب است؟	-	۰٫۵۹۹
۵	تا چه میزان سازمان های دولتی از نظر اقتصادی در مشهود قوی هستند؟	-	۰٫۷۰۹
۶	تا چه میزان زیرساخت های مناسب اقتصادی در مشهود وجود دارد؟	-	۰٫۶۷۹
۷	تا چه میزان اختیارات و مسئولیت ها به بخش خصوصی در مشهود واگذار می گردد؟	-	۰٫۶۳
۸	تا چه میزان اقتصاد در مشهود همسو با اهداف بخش خصوصی است؟	-	۰٫۵۴۱
۹	تا چه میزان مشهود دچار آلودگی های زیست محیطی شده است؟	-	۰٫۶۲۳
۱۰	تا چه میزان برنامه ریزی احیای زیرساخت های اقتصادی به منظور سرمایه گذاری بخش خصوصی به خوبی اجرا می شود؟	-	۰٫۵۰۵
۱۱	تا چه میزان بخش خصوصی موجب ایجاد اشتغال برای مردم محلی شده است؟	-	۰٫۶۶۳
۱۲	تا چه میزان مردم محلی در سیاست گذاری اقتصادی نقش دارند؟	-	۰٫۷۱۳
۱۳	تا چه میزان مصرف انرژی در مشهود با استفاده از منابع تجدید پذیر است؟	-	۰٫۶۳۲
۱۴	تا چه میزان تکنولوژی توسعه اقتصادی پایدار در مشهود موجود است؟	-	۰٫۵۳

نتایج آزمون آلفای کرونباخ نشان داد که عامل فرصت ها با مقدار ۰٫۸۲۳، از میزان قابل قبولی برخوردار است. هم چنین نتایج تحلیل عاملی نشان داد که بار عاملی آیتمها بین "۰٫۵۶ تا ۰٫۷۵۷" می باشد بنابراین تمامی متغیرهای این پژوهش از پایایی مناسبی برخوردارند، در نتیجه عامل فرصت ها از میزان روایی و پایایی قابل قبولی برخوردار است.

## فصلنامه مطالعات مدیریت و حسابداری

دوره ۵، شماره ۱۳(۱)، پاییز ۱۳۹۸، صفحات ۴۱-۵۰

جدول (۲) اعتبار سنجی سوالات مربوط به بررسی فرصت ها

ردیف	گویه	پایایی	روایی
		۰,۸۲۳	11
۱۵	تا چه میزان توسعه اقتصادی می تواند موجب عمران شهری در مشهد شود؟	-	۰,۶۸۷
۱۶	تا چه میزان توسعه اقتصادی می تواند موجب بهبود روش های استفاده از منابع در مشهد شود؟	-	۰,۷۱۲
۱۷	تا چه میزان توسعه اقتصادی می تواند موجب افزایش کارایی اقتصادی مشهد شده است؟	-	۰,۶۹۲
۱۸	تا چه میزان توسعه اقتصادی می تواند موجب افزایش سطح امکانات مردم محلی شود؟	-	۰,۷۵۷
۱۹	تا چه میزان توسعه اقتصادی می تواند موجب تقویت نهادهای مردمی در مشهد شود؟	-	۰,۷۳۹
۲۰	تا چه میزان توسعه اقتصادی می تواند موجب افزایش امکانات بهداشتی و رفاهی در سطح مشهد شود؟	-	۰,۶۴۶
۲۱	تا چه میزان توسعه اقتصادی می تواند موجب افزایش تمایل سرمایه گذاران بخش خصوصی شود؟	-	۰,۵۷۴
۲۲	تا چه میزان توسعه اقتصادی می تواند موجب افزایش مزیت رقابتی مشهد شود؟	-	۰,۵۵۹
۲۳	تا چه میزان توسعه اقتصادی می تواند موجب توسعه چشم انداز شهری در مشهد می شود؟	-	۰,۶۵۷
۲۴	تا چه میزان توسعه اقتصادی می تواند موجب حفظ معماری مشهد می شود؟	-	۰,۵۶

نتایج آزمون آلفای کرونباخ نشان داد که سوالات مربوط به بررسی نتایج با مقدار ۰,۸۷۷، از میزان قابل قبولی برخوردار است. هم چنین نتایج تحلیل عاملی نشان داد که بار عاملی آیت‌ها بین "۰,۶۳۵ تا ۰,۸۵۵" می‌باشد در نتیجه، سوالات مربوط به بررسی تهدیدها از میزان روایی و پایایی قابل قبولی برخوردار است.

جدول (۳) اعتبار سنجی سوالات مربوط به بررسی تهدیدها

ردیف	گویه	پایایی	روایی
		۰,۸۷۷	-
۲۵	تا چه میزان ریسک سرمایه گذاری بخش خصوصی در مشهد بالا است؟	-	۰,۷۴
۲۶	تا چه میزان بین ارگان های دولتی در مشهد ناهماهنگی وجود دارد؟	-	۰,۸۰۲
۲۷	تا چه میزان دولت به بخش خصوصی جهت سرمایه گذاری و عمران شهری تضمین می دهد؟	-	۰,۸۵۳
۲۸	تا چه میزان در مشهد بروکراسی اداری وجود دارد؟	-	۰,۸۴۸
۲۹	زمان تصمیم گیری نهادهای دولتی در مشهد به منظور سرمایه گذاری بخش خصوصی تا چه میزان مطلوب است؟	-	۰,۷۰۸
۳۰	تا چه میزان بخش خصوصی در مشهد نگران سرمایه گذاری با شهرداری است؟	-	۰,۸۴۴
۳۱	برداشت های بخش خصوصی و شهرداری در زمینه سرمایه گذاری تا چه میزان یکسو است؟	-	۰,۸۵۵
۳۲	تا چه میزان می توان به تصمیمات دولتی به منظور تشویق بخش خصوصی به سرمایه گذاری اعتماد کرد؟	-	۰,۵۸۸
۳۳	تا چه میزان می توان به حمایت های دولتی به منظور تشویق بخش خصوصی به سرمایه گذاری اعتماد کرد؟	-	

نهایتاً، آزمون آلفای کرونباخ نشان داد که سوالات مربوط به بررسی ضعف ها با مقدار ۰,۶۷۶، از میزان قابل قبولی برخوردار است. هم چنین نتایج تحلیل عاملی نشان داد که بار عاملی آیت‌ها بین "۰,۶۲۶ تا ۰,۷۰۹" می‌باشد بنابراین تمامی متغیرهای این پژوهش از پایایی مناسبی برخوردارند، در نتیجه با توجه به نتایج به دست آمده، سوالات مربوط به بررسی ضعف ها از میزان روایی و پایایی قابل قبولی برخوردار است.

جدول (۴) اعتبار سنجی سوالات مربوط به بررسی ضعف ها			
ردیف	گویه	پایایی	روایی
-	-	۰,۶۷۶	-
۳۸	تا چه میزان در مشهد بانک اطلاعاتی جامع توسعه شهری وجود دارد؟	-	۰,۶۹۵
۳۹	تا چه میزان اطلاع رسانی شهری از مأموریت های سازمان شهرداری در شهر مشهد به خوبی انجام می شود؟	-	۰,۷۰۵
۴۰	فعالیت های موازی شهری تا چه میزان باعث کاهش تمایل به سرمایه گذاری در مشهد شده است؟	-	۰,۷۰۹
۴۱	تا چه میزان فاصله از پایتخت موجب کاهش تمایل به سرمایه گذاری بخش خصوصی در مشهد می شود؟	-	۰,۶۲۶
۴۲	تا چه میزان عدم حمایت بانک ها موجب کاهش تمایل به سرمایه گذاری در مشهد شده است؟	-	۰,۶۵۷

### تحلیل و ارزیابی عوامل داخلی

در تکمیل جدول تحلیل عوامل داخلی، در ستون دوم با توجه به میزان اهمیت هر مؤلفه و مقایسه ی این مؤلفه ها با یکدیگر، ضریب اهمیت بین صفر و یک به آن مؤلفه اختصاص داده می شود. مقدار این ضرایب باید به گونه ای باشد که مجموع ضرایب مؤلفه ها، یک باشد. در ستون سوم با توجه به عالی یا معمولی بودن قوت ها به ترتیب رتبه ۴ یا ۳ و به لحاظ جدی یا معمولی بودن ضعف ها به ترتیب رتبه ۱ یا ۲ اختصاص داده می شود. در صورتی که جمع کل امتیاز نهایی عوامل داخلی بیش از ۲,۵ باشد، قوت های پیش رو بر ضعف های آن غلبه خواهند داشت و چنان که این امتیاز کمتر از ۲,۵ باشد، بیانگر غلبه ضعف ها بر قدرت ها خواهد بود. نتایج در جدول (۶) ارائه گردیده است.

### تحلیل و ارزیابی عوامل خارجی

در تکمیل جدول تحلیل عوامل خارجی، در ستون دوم جدول با توجه به میزان اهمیت هر مؤلفه و با مقایسه این مؤلفه ها با یکدیگر، ضریب اهمیت بین صفر تا یک به آن مؤلفه تعلق می گیرد. مقدار این ضرایب باید به نحوی باشد که مجموع ضرایب مؤلفه ها، یک باشد. در ستون سوم با در نظر گرفتن عالی یا معمولی بودن فرصت ها به ترتیب رتبه ۴ یا ۳ و نیز با توجه به جدی یا معمولی بودن تهدیدها به ترتیب رتبه ۱ یا ۲ اختصاص داده می شود. در صورتی که امتیاز عوامل خارجی در این جدول بیش از ۲,۵ باشد، به این معنی است که فرصت های پیش رو بر تهدیدهای آن غلبه خواهد کرد و چنان چه این امتیاز کمتر از ۲,۵ باشد، نشان دهنده ی غلبه ی تهدیدها بر فرصت ها خواهد بود.

### تحلیل و ارزیابی عوامل داخلی و خارجی

با نگاهی به یافته های تحقیق و بر اساس نتایج مصاحبه و استخراج اطلاعات پرسش نامه، نمره به دست آمده از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی برابر 3.626 است؛ این عدد بیانگر آن است که نقاط قوت پیش روی منطقه بر نقاط ضعف غلبه کند (۲,۵ ≤ ۳,۶۲۶). هم چنین با بررسی ماتریس ارزیابی عوامل خارجی و نمره ی به دست آمده ۲,۸۷۴ نتیجه گرفته می شود که فرصت های پیش روی منطقه بر تهدیدها غلبه دارند (۲,۵ ≤ ۲,۸۷۴). از این نتایج می توان در انتخاب استراتژی ها و تشکیل ماتریس از عوامل داخلی و خارجی استفاده کرد.

### ماتریس عوامل داخلی و خارجی

ماتریس استراتژی ها و اولویت های اجرایی، بخش های مختلف سیستم را به صورت نمودار در ۴ قسمت جداگانه قرار می دهد شکل (۱). بررسی های قبل و بعد از تهیه ی ماتریس، چنین امکاناتی را به وجود می آورد که اثرهای مورد انتظار تصمیمات استراتژیک بر سیستم پیش بینی گردد. ماتریس استراتژی ها و اولویت های اجرایی بر اساس استقرار داده ها در دو بعد اصلی شکل میگیرد:

۱. جمع امتیاز نهایی ماتریس ارزیابی عوامل داخلی که بر روی محور Xها نشان داده می شود.
  ۲. جمع امتیاز نهایی ماتریس ارزیابی عوامل خارجی که بر محور Yها نوشته می شود.
- در ماتریس استراتژی ها و اولویت های اجرایی، این نمرات در یک طیف دو بخشی قوی (۲,۵ تا ۴) و ضعیف (۲,۵ تا ۲) طبقه بندی می شوند.
- در این ماتریس، چنانچه موقعیت منطقه مورد مطالعه از نظر نمرات عوامل خارجی و داخلی در ناحیه ی اول نمودار باشد، استراتژی تهاجمی اگر در ناحیه دوم باشد، استراتژی رقابتی؛ چنانچه در خانه سوم باشد، استراتژی محافظه کارانه؛ و سرانجام، اگر در ناحیه چهارم باشد، استراتژی تدافعی پیشنهاد می گردد.
- در نمودار شکل شماره ۱، با استفاده از ماتریس عوامل داخلی و خارجی و استقرار نمرات ماتریس های ارزیابی عوامل داخلی و خارجی بر روی آن، موقعیت استراتژیک یک منطقه مشخص می گردد. چون جمع امتیاز نهایی عوامل داخلی بر روی محور Xها، ۳,۶۲۶ و هم چنین جمع امتیاز به دست آمده از عوامل خارجی بر روی محور Yها، ۲,۸۷۴ است؛ طبق اصول مدیریت استراتژیک، موقعیت استراتژیک منطقه مورد مطالعه در ناحیه سوم تعیین می گردد که متناسب با آن، استراتژی محافظه کارانه (WO) انتخاب خواهد شد و ماتریس برنامه ریزی کمی استراتژیک، استراتژی های این منطقه با ترکیبی از استراتژی های دو منطقه احتمالی آن (WT و SO) قرار خواهند گرفت.



شکل (۱) ماتریس استراتژی ها و اولویت های اجرایی SWOT

### ارایه استراتژی ها بر اساس مدل SWOT

این مدل یکی از ابزارهای بسیار مهم در فرایند تدوین راهبرد است که به وسیله ی آن، اطلاعات مربوط مقایسه می شود. هم چنین، با استفاده از این ماتریس، امکان تدوین چهار انتخاب یا استراتژی متفاوت از نظر درجه ی کنشگری های متفاوت در فضا فراهم می شود. البته در جریان عمل، برخی از استراتژی ها با یکدیگر هم پوشانی داشته و یا به طور همزمان و هماهنگ با یکدیگر به اجرا در می آیند. با توجه به نتایج به دست آمده از تحلیل SWOT برای توسعه کانون های شهری منطبق با شرایط مناطق میزبان، راهبردهای زیر در جدول (۵) ارائه می گردد.

جدول (۵): استراتژی های انتخاب شده براساس نتایج به دست آمده

ردیف	استراتژی های انتخاب شده
۱	SO1. تاکید بر افزایش سرمایه گذاری بخش خصوصی به منظور عمران شهری و بهبود امکانات مردم
۲	WO1. برنامه ریزی احیای زیرساخت های اقتصادی به منظور سرمایه گذاری بخش خصوصی
۳	SO3. ایجاد بانک اطلاعات جامع عمران شهری و تقویت نهادهای مردمی
۴	WO4. ایجاد هماهنگی بین دستگاه های دولتی به منظور افزایش تمایل به سرمایه گذاری بخش خصوصی

۵	WO5. کاهش بروکراسی اداری و فعالیت های موازی به منظور تشویق بخش خصوصی به سرمایه گذاری در شهر مشهد
۶	WO6. ارائه تسهیلاتی به بخش خصوصی به منظور افزایش سرمایه گذاری در منطقه

### نتیجه گیری

نگرش شهرداری های کشور که برگرفته از قانون شهرداری هاست بر نظام درآمد و هزینه پایه ریزی شده است. این قانون منابع اصلی درآمد را از راه وصول عوارض و بهای خدمات شهری و موضوعات مرتبط با آن می بیند. این نگرش که در زمان وضع قانون شهرداری ها مترقی بود، به تدریج و با ورود پارامترهای جدید در عرصه اقتصاد و مدیریت شهری و پیچیدگی عوامل و عناصر سازنده آن کارایی خود را به عنوان بخش اصلی درآمد شهرداری از دست داده است. در این زمینه، وابستگی شهرداری و شهر به منابع درآمدی که بسیار تحت تأثیر دوره های رونق و رکود اقتصادی است، باعث شده که شهرداری ها در سرمایه گذاری، برنامه ریزی و اجرای اقدامات در حوزه های مختلف فاقد قدرت تصمیم گیری باشند و به شدت متأثر از بازار و عوامل آن اقدام کنند؛ به طوری که در برخی شرایط حتی قادر به پرداخت هزینه های جاری خود نبوده و حقوق پرسنل خود را با تأخیرهای طولانی پرداخت کنند. مشکلات اقتصادی ناشی از عدم تولید درآمد در چند سال اخیر مانند رکود قیمت زمین و کاهش ساخت و ساز در محدوده شهرها به همراه کاهش نقدینگی، یکی از دوره های سخت فعالیت برای شهرداری های کشور است. از سویی یک سرمایه گذار برای رسیدن به نقطه تصمیم گیری به منظور سرمایه گذاری می بایست از سودآوری فعالیت خود و حق مالکیت و عدم تعرض به سرمایه خود اطمینان حاصل کند. هم چنین سرمایه گذار قبل از تخصیص سرمایه خود به سرمایه گذاری سود و زیان آتی خود را بررسی می کند؛ به طوری که وی تصمیم می گیرد که منابع خود را به چه فعالیت هایی اختصاص دهد که در کل دوره فعالیت پرووه حداکثر بازدهی را داشته باشد. از این منظر مؤلفه های اقتصادی در نو سرمایه گذاری تأثیرگذارند. بدین معنا که چنان چه چشم انداز آینده حاکی از امنیت سرمایه و ثبات اقتصادی باشد، سرمایه گذار به سمت سرمایه گذاری فیزیکی و بلندمدت سوق پیدا خواهد کرد و در صورت نبود امنیت سرمایه گذاری و بی ثباتی اقتصادی، سرمایه گذاری های خدماتی، احتکاری و معاملاتی شکل خواهد گرفت.

از سوی دیگر هر چند میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در رشد و توسعه شهری چشمگیر نبوده است؛ اما مطالعه و بررسی سرمایه گذاری بخش خصوصی در کشورهای در حال توسعه، مبین آن است که عمده ترین دلیل کاهش نرخ رشد اقتصادی، کاهش نرخ سرمایه گذاری، به ویژه سرمایه گذاری بخش خصوصی بوده است. ز مهمترین بخش هایی که بخش خصوصی می تواند از طریق سرمایه گذاری موثر واقع شود، تامین مالی پروژه های توسعه شهری توسط شهرداری ها می باشد. اگرچه شهرداری ها و شوراهای اسلامی در کشور ما با حفظ اصول و مبانی اسلامی و ایرانی بر اساس قانون سال ۱۳۶۲ یعنی از دو دهه پیش، از نظر مالی و درآمدی با توجه به ماهیت غیر دولتی و شخصیت حقوقی خود مستقل اعلام شده اند، ولی متأسفانه برنامه های علمی و اجرایی دقیقی برای تحقق این هدف راهبردی تدوین و تصویب نشد. به عبارت دیگر پیش شرط لازم استقلال مالی و درآمدی که پیش بینی منابع غیر دولتی تأمین اعتبار از محل های غیر دولتی تأکید می ورزند. با این که در شرایط فعلی منبع اصلی تأمین درآمد شهرداری ها در راستای انجام خدمات عمومی، تصویب عوارض و بهای خدمات با استفاده از اختیارات شوراهای اسلامی می باشد ولی واقعیت این است که این منبع و راهکارها کافی نبوده و در آینده و در صورت عدم اتخاذ تدابیر جدی برای توسعه منابع درآمدی، شهرداری ها و شوراهای اسلامی با مشکل جدی مواجه خواهند شد. با بررسی الگوهای تجربه شده و نحوه فعالیت و تأمین اعتبار و ارائه خدمات شهرداری ها و دهیاری ها به نظر می رسد که این نهاد ها باید شیوه های جدید و حمایت از سرمایه گذاری اعم از داخلی و خارجی در امور خدماتی و عمرانی شهرها می باشد. موارد ذکر شده اهمیت و ضرورت این تحقیق را نشان می دهد علاوه بر این با توجه به این که شهرداری کلان شهر مشهد، موارد ذیل را به عنوان استراتژی در حوزه ی سرمایه گذاری و مشارکت در نظر گرفته است:

### ارائه پیشنهاد های مستخرج از پژوهش

با توجه به یافته ها و نتایج پژوهش پیشنهاد های زیر مطرح می گردد:

### پیشنهادات کاربردی:



- ۱- تاکید بر افزایش سرمایه گذاری بخش خصوصی به منظور عمران شهری و بهبود امکانات مردم
- ۲- برنامه ریزی احیای زیرساخت های اقتصادی به منظور سرمایه گذاری بخش خصوصی
- ۳- ایجاد بانک اطلاعات جامع عمران شهری و تقویت نهادهای مردمی
- ۴- ایجاد هماهنگی بین دستگاه های دولتی به منظور افزایش تمایل به سرمایه گذاری بخش خصوصی
- ۵- کاهش بروکراسی اداری و فعالیت های موازی به منظور تشویق بخش خصوصی به سرمایه گذاری در شهر مشهد
- ۶- ارائه تسهیلاتی به بخش خصوصی به منظور افزایش سرمایه گذاری در منطقه
- ۷- برنامه ریزی صحیح بر مبنای اولویت های سرمایه گذاری در شهر مشهد

### پیشنهادات پژوهشی

- ۱- بررسی استفاده از پتانسیل های اقتصادی منطقه به ویژه به منظور افزایش کیفیت پروژه های عمران شهری
- ۲- بررسی علل بروکراسی اداری و سیستم های موازی در مشهد و شناسایی ریشه های اصلی آن
- ۳- ارائه الگوی شهری بر مبنای زون بندی جغرافیایی

### منابع

- اصغری زمانی، اکبر، شریف زاده، اقدام، ۱۳۹۷، بررسی عملکرد مدیریت شورایی در پایداری کالبدی و فیزیکی محلات شهری پیرانشهر، نشریه جغرافیا و برنامه ریزی، دوره ۲۰، شماره ۵۶، صص ۱۷-۱.
- انصاری نسب، مسلم، فاطمه تراب، ۱۳۹۶، بررسی آثار کوتاه مدت و بلندمدت مالیات بر مصرف و مالیات بر درآمد بر مصرف بخش خصوصی در اقتصاد ایران، فصلنامه سیاست های مالی و اقتصادی، سال سوم، شماره ۱۲، صص ۷۸-۵۷.
- بختیاری، صادق، ۱۳۹۴، اقتصاد کلان، اصفهان، انتشارات دانشگاه اصفهان، ص ۱۹۹
- ترکی سمائی، رویا، احمدی، لیلیا، ۱۳۹۳، اثر نااطمینانی تورم بر سرمایه گذاری ثابت خصوصی واقعی در بخش صنعت اقتصاد ایران، پژوهشنامه بازرگانی، دوره ۷۰، صص ۱۱۱-۹۳
- ترکی، محمد، فراهانی، مصطفی، ۱۳۹۸، تحلیل اثر نااطمینانی بر سرمایه گذاری در کشورهای منتخب در حال توسعه، مجله اقتصاد و توسعه منطقه ای، سال ۵، دوره ۲۰، صص ۱۶۷-۱۵۱
- خلیفه سلطانی، احمد، رحیمی، مجید، عزیزاللهی، بهمن، ۱۳۹۵، تاثیر رقابت بازار بر تصمیمات سرمایه گذاری شرکت های تولیدی عضو بورس اوراق بهادار تهران، فصلنامه بررسی های حسابداری، دوره ۱، شماره ۱، صص ۹۶-۸۱
- دانش جعفری، داوود، باباجانی، جعفر، کریمی اسبویی، سمانه، ۱۳۹۷، ارزیابی پایداری منابع مالی و درآمدی شهرداری تهران، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۷، صص ۳۴-۱۵
- سعیدنیا، احمد، ۱۳۹۲، سرشت استراتژیک برنامه ریزی و مدیریت شهری (بخش ویژه برنامه ریزی و مدیریت استراتژیک شهری)، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۱۴، صص ۱۳-۶
- فیروزی، محمدعلی، سجادیان، ناهید، علیزاده، هادی، ۱۳۹۵، اولویت سنجی کاربست معیارهای نظریه برنامه ریزی غیراقلیدسی جان فریدمن در برنامه ریزی شهری ایران، فصلنامه علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر، سال ۱۶، شماره ۵۳، صص ۲۱-۱.
- وهایی اردکلو، نگار، شهبازی، کیومرث، خداویسی، حسن، ۱۳۹۵، تاثیر آستانه ای بدهی های دولتی بر مصرف بخش خصوصی در کشورهای عضو اوپک، فصلنامه اقتصاد مقداری، دوره ۱۳، شماره ۳، صص ۱۳۵-۱۱۱

Blejer, M.I & Khan, M.S. (201۸). Government policy and private investment in developing countries. FMI, Staff papers, 31.

Hatano, T. (201۶). Crowding-in effect of public investment on private investment. Policy Research Institute, Ministry of Finance, Public Policy Review, 6 (1), 105-119.

Kaplan, G & L. V. Giovanni. (201۷). A Model of the Consumption Response to Fiscal Stimulus Payments. *Econometrica*, 82(4):1199-1239

Kim, T, & Quoc, H. N. (2012). The effect of public spending on private investment: evidence from Census-Shock. University of Illinois at Urbana-Champaign.

Liyong, W. & G. Wei. (2013). Nonlinear Effects of Fiscal Policy on Private Consumption: Evidence from China .19(2); 60-76.

Lutfi, E & Randall G. H. (2010). The effects of public investment on private investment in developing economies. *The Pakistan Development Review*, 33 (5), 575-602.

Udeh (201<sup>^</sup>) “Measuring and Analyzing the Effects of Short-term Volatility in Real Exchange Rates”, *Review of Economics and Statistics*, N.0 68, Pages 311- 315.

Kaplan, G & L. V. Giovanni. (2015). A Model of the Consumption Response to Fiscal Stimulus Payments. *Econometrica*, 82(4):1199-1239