

## تامین مالی بازسازی های شهری

### چکیده

سرمایه گذاری های بخش خصوصی از طریق مشارکت، PFI و یا دیگر مکانیزم ها یکی از بهتری های بسیار مهم در فرآیند های بازسازی شهری می باشد. تا به امروز تحقیقات کمی در رابطه با درک بخش خصوصی، دلایل مشارکت در بازسازی های شهری و رابطه بین بخش خصوصی و عمومی ارائه شده است. این مقاله بر اساس چهار مباحثه در گروه های کنترل با عوامل دخیل در فرآیند بازسازی می باشد. تفسیر، که نوعی از دیدگاه های کیفی می باشد، چهار طرح اصلی را در این مباحثه ها بررسی میکند که اصطلاحاً منطق های سرمایه گذاری بخش خصوصی در بازسازی های شهری هستند؛ سیاست هایی را بررسی می کند که برای تشویق بخش خصوصی برای سرمایه گذاری مورد استفاده قرار می گیرند؛ تامین مالی در بازسازی های شهری را بررسی می کند؛ و موضوع کاهش ریسک را ارزیابی می کند.

**کلمات کلیدی:** بازسازی های شهری، تامین مالی، بخش خصوصی، مکانیزم های سیاست گذاری، ریسک

### مقدمه

به عنوان یک بخش داخلی از فرآیند بازسازی شهری، نقشی است که توسط بخش خصوصی از نظر تحریک توسعه املاک و سرمایه گذاری ها در آن بخش شکل می گیرد. استفاده از سرمایه در بازسازی ها باعث شکل گیری سوال در رابطه با دسترسی به تامین مالی و مقیاس خاص توسعه، وابستگی بیشتر بر روی بخش خصوصی و تعامل با آن می شود. اما، از نقطه نظر بخش خصوصی، این درک وجود دارد که پروژه های بازسازی شهری ریسک بالایی دارند زیرا

اطلاعات کمی در رابطه با ارزش دارایی ها وجود دارد که با در نظر داشتن نیاز برای گسترش تامین مالی، ممکن است باعث از دست رفتن فرصت های دیگر شود.

تمرکز مجدد بر روی سیاست های شهری در دهه 1990 مرتبط با تغییر در تمرکز بر روی بازسازی ها بر اساس املاک به سمت دستور کار مشارکت گسترده تر با تمرکز بر روی منافع اجتماعی می باشد که این موضوع به صورت نمونه در چالش های شهری و بودجه بازسازی منفرد (SRB) دیده می شود. در حالی که هر دوی این برنامه های مبتکرانه بر اساس مفاهیم مناقصه ای مشخص شده اند، یک طرح اصلی در مورد اول نیاز به یک سازمان برای شکل دادن به یک مشارکت موثر با بخش خصوصی، سازمان های داوطلبانه و گروه های اجتماعی می باشد- فلسفه ای که بر اساس تاکید مورد دوم بر روی نقش جوامع محلی تقویت شده است. این رویکرد بر اساس برنامه مسیر رو به جلو (DETR 1997) تعیین شده و نشان دهنده یک تمرکز قوی تر بر روی ابعاد اجتماعی بازسازی های شهری می باشد. رویکرد جامع نیز در گزارش کارگروه شهری (1999a) قابل مشاهده می باشد که این گزارش از بازسازی های شهری موفق پشتیبانی می کند که بر اساس رهبری های محلی دموکراتیک، مشارکت عمومی و استفاده از تامین مالی عمومی برای جذب سرمایه گذاری خصوصی، ایجاد شده اند. در این زمینه نقش پایدار تامین مالی از بخش خصوصی برای برنامه های موجود همراه با آژانس های توسعه منطقه ای (RDAها) به عنوان یکی از المان های اساسی برای تحقق بازسازیهای موثر شهری دیده می شود. جذب تامین مالی موثر از طرف بخش خصوصی یکی از چالش های اصلی برای دولت می باشد زیرا موانعی در نظر نهاد ها و عوامل غیر سرمایه گذاری در بازسازی های شهری وجود دارد.

نیاز برای بازسازی های موثر شهری نشان دهنده نقش اقتصادی بسیار مهمی است که توسط شهرهای انگلستان امروز ایفا می شود. در سال 1991 نواحی شهر میزبان 90٪ از کل جمعیت و 91٪ از خروجی اقتصادی و 89٪ کل مشاغل بود. حفظ و بهبود رشد اقتصادی در شهر ها و شهرستان ها ، اهمیت بسیار زیادی برای عملکرد رقابتی کی کشور به صورت کلی دارد. کاهش و زوال فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی در نواحی داخلی شهر ها در طول سه دهه گذشته همراه با افزایش رشد حومه شهر باعث شکل گیری فشار برای بازسازی های موثر شهری همراه با افزایش علاقه نسبت به مدیریت شهری به عنوان یک بخش بحرانی در بازسازی محیط رقابتی اقتصادی، توسعه پیدا کرده است. کاملاً مشخص

شده در صورتی که این اهداف محقق شود، نیاز برای افزایش مشارکت بین بخش های عمومی و خصوصی وجود دارد. اما، با وجود گستردگی مقالات در زمینه بازسازی شهری، دانش نسبتا کمی در رابطه با ماهیت سرمایه گذاری های بخش خصوصی وجود دارد و عوامل مرتبط با این فرآیند و شرایط که سرمایه گذاری ها تحت آن رخ میدهند، به خوبی مورد ارزیابی قرار نگرفته اند.

این مقاله تحقیقات انجام شده توسط نویسندگان مختلف را بررسی می کند که بودجه این تحقیقات توسط بنیاد جوزف رونتري تامین شده است. این مقاله شامل تحلیل سرمایه گذاران و عوامل غیر سرمایه گذاری در بخش بازسازی شهری در بعضی از شهرهای بزرگ بریتانیا می باشد. این مقاله بعضی از یافته های کیفی را بررسی می کند که از تحقیقات نشأت گرفته است و به صورت خاص بر اساس شواهدی است که در یک سری از گروه های تمرکز به دست آمده است که این گروه های تحقیق و ارزیابی در منچستر، نیوکاسل، و لندن برگزار شده اند و هدف آن ها نیز بررسی کردن درک شرکت کننده ها نسبت به کارایی تامین مالی از بخش خصوصی در بازسازیهای شهری بوده است. در حالی که این گروه های تمرکز یکی از تکنیک های مورد قبول در بسیاری از محیط های تحقیقاتی هستند، کاربرد آن ها تا کنون در زمینه برنامه ریزی بیشتر مرتبط با موضوعات سیاسی اجتماعی بوده است نه توسعه و یا موضوعات مرتبط با سرمایه گذاری. در این زمینه این تحقیق یک دیدگاه بسیار مهم در رابطه با ابعاد رفتاری افرادی ارائه می کند که در بازسازیهای شهری فعالیت دارند.

مطابق با ملاحظات نظری که در زمینه اجرای گروه های تمرکز باید در نظر گرفته شود، این تحقیق شامل یک سری از این جلسه ها بود که به صورت کلی منجر به شکل گیری نه جلسه شد. برنامه راهبردی مورد استفاده برای هر کدام از این مکان ها شامل یک گروه بخش عمومی و نماینده هایی از دولت محلی و مرکزی، شرکت های توسعه شهری و دیگر سازمان ها می باشد. گروه بخش خصوصی نیز شامل توسعه دهنده ها، سرمایه گذاران، تامین کنندگان مالی، عوامل و ساکنین می باشد. یک گروه ترکیبی متشکل از نماینده های هر دو بخش یعنی بخش خصوصی و عمومی نیز در این ارزیابی ها بررسی شد تا بتوان ارتباط بین نظرات و موضوعات مرتبط با تامین مالی بازسازی های شهری را بررسی کرد.

این مقاله طرح های اصلی گروه تمرکز را بررسی میکند و موضوعات اساسی مانند سرمایه گذاری های بخش خصوصی، مکانیزم های سیاسی، تامین مالی برای بازسازی های شهری و ریسک را بررسی می کند. جمع بندی های این مقاله در رابطه با موثر ترین مکانیزم ها برای جذب تامین مالی بخش خصوصی برای بازسازی های شهری و به صورت خاص شرایط مناسب برای سرمایه گذاری بخش خصوصی و کاهش ریسک، ارائه می شود.

### جذب کردن سرمایه گذاری های املاک برای مکان های بازسازی شهری

در بازارهای املاک حساس، که بازسازی های شهری یک نمونه از همین بازار ها می باشد، بخش خصوصی نسبت به سرمایه گذاری بسیار با احتیاط عمل می کند که بخصوص زمانی که سطح درآمد و رشد سرمایه احتمالا محدود در نظر گرفته می شود. در حالی که فرآیند برنامه ریزی معمولا برای پیش گیری و یا کاهش توسعه پیرامونی شهرها انجام می شود، اما سیاست های مثبت تری مورد نیاز می باشد تا بتوان عوامل ریسک در بازسازی شهری را کاهش داد. معمولا، این نواحی توسط بخش های خصوصی به عنوان نواحی با ریسک بالا و عدم قطعیت در نظر گرفته می شوند. بازسازی های شهری باید یک بازگشت سرمایه مناسب برای سرمایه گذاری ها را نشان دهد و با استفاده از استفاده از پیش نیازهای سرمایه گذاری از منابع عمومی، باعث به دست آوردن سرمایه گذاری های گسترده تر شود.

نیاز برای بعضی از حالت های مداخله بخش عمومی، روشی که مورد استفاده قرار می گیرد و نقش های بخش خصوصی و عمومی در مدت 20 سال گذشته به صورت گسترده مورد ارزیابی قرار گرفته است. در واقع پیش زمینه یک سری از معیارهای بازسازی بسیار دقیق، به هدف بررسی این موضوعات بوده است که می توان ریشه آن ها را در سال های 1977 در مقاله ای مرتبط با سیاست های قسمت های مرکزی شهر ها مشاهده کرد. در دهه 1980، شرکت های توسعه شهری (UDC ها) مسئول بازسازیهای شهری بودند. اما در اوایل دهه 1990، تغییر تمرکز در سیاست های شهری باعث شد که یک دستور کار گسترده تر در زمینه بازسازی های شهری در نظر گرفته شود که نمونه آن در چالش های شهری، SRB و دیگر برنامه های مشارکت انگلیس دیده می شود. این برنامه ها به عنوان برنامه هایی در نظر گرفته می شوند که تاثیر محسوسی را از طریق توسعه استفاده از مشارکت موثر در بازه مختلفی از نهاد ها و سازمان

ها، بر روی سیاست های شهری داشته اند: این برنامه ها از استراتژی ها و دیارتمان های تامین بودجه مختلف استفاده کرده اند؛ از رویکرد های منطقه ای استفاده کرده اند؛ ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی در زوال شهری را بررسی کرده اند و بر روی اهمیت نظارت و ارزیابی هزینه کرد ها، تاکید کرده اند. این طرح ها زیر لایه سیاست های دولتی را ایجاد کردند که این موضوع در یک مقاله مباحثه ای با نام مسیر رو به جلو برای بازسازی (1997) به صورت کامل بررسی می شود. این مقاله در واقع بر روی نیاز برای یک رویکرد راهبردی تمرکز دارد؛ یعنی یک مشارکت موثر و هماهنگی بین منابع هدف و متمرکز، رقابت و نتایج و تضمین ارزش برای پول و کاربردهای بهتر برای مکانیزم های مالی و غیر مالی.

سیاست های دولتی فعلی بر اساس اصولی پیش بینی می شود که ارائه کردن برنامه های راهبردی بازسازی شهری نیازمند توسعه اقتصادی ارتقا یافته و شمول اجتماعی از طریق فعالیت های منطقه موثر و برنامه های محلی یکپارچه می باشد. برای تضمین کردن افزایش ارزش پولی، نهاد های سیاسی بازسازی باید سیاست های خودشان را از نظر ظرفیت برای رسیدن به این اهداف از طریق هماهنگی مثبت و هدف گیری صحیح منابع، ارزیابی کنند و نقش افسرهای دولتی در این منطقه و هماهنگی آن ها با بخش خصوصی افزایش یابد. هر کدام از RDA ها باید یک استراتژی برای توسعه اقتصادی منطقه خودش داشته باشد که این استراتژی ها باید شامل بازسازی های فیزیکی و اجتماعی باشد و یک برنامه یکپارچه ایجاد شود مانند بودجه بازسازی منفرد. این رویکرد جامع نیاز برای رشد پایدار را در سطح تولید بالاتر بررسی می کند و باعث می شود که فرصت های اشتغال بهتر و تقویت جوامع محلی شکل بگیرد.

پیمان جدید برای بازسازی (DETR 1998) همچنین تاکید زیادی بر روی بهترین روش ها داشته و نظارت و ارزیابی را یکی از بخش های بسیار مهم فرآیند بازسازی معرفی می کند. در این زمینه رویکرد های جامع و یکپارچه در سطح محلی نیازمند تنظیم های مشترک و کاری بین دولت های مرکزی و محلی می باشند؛ همچنین محقق کردن اهداف چندگانه در بازه گسترده ای از برنامه های بخش بندی شده در مشارکت با بخش خصوصی نیز از دیگر اهداف مطرح شده در این برنامه ها می باشد. انجمن دولت محلی (1998) نیز مسیری را برای تعهد جدید برای بازسازی ارائه کرده

است که این مسیر یک رویکرد مشارکت جدید را در اختیار شهرها قرار میدهد که بر روی منابع و دسترسی به آن ها و تسهیل استراتژی ها و اولویت های محلی تاثیر دارد.

اگرچه دولت سیاست هایی را مشخص کرده است که در رابطه با نیاز برای فعالیت و ارتقای بازسازی های شهری بوده است، مشکلات عملیاتی در سطح محلی همیشه باعث می شود که مشارکت کاملی از طرف بخش خصوصی صورت نگیرد ( یعنی از طرف توسعه دهندگان و سرمایه گذاران از بخشهای دیگر). تاخیر و عدم قطعیت در سیستم های برنامه ریزی، مشکلات در قسمت های داخلی شهر ها، مشکلات در ترکیب زمین ها و تضاد در بافت ها و بودجه های امتیازی از طرف دولت از جمله مشکلات اصلی هستند که باعث می شود بخش خصوصی تمایل چندانی به فعالیت در این بخش نداشته باشد. دولت در اعلامیه سیاسی خودش برای مدرن سازی کردن سیستم های برنامه ریزی شهری، نیاز برای ابزار اقتصادی جدید و دیگر ابزار برنامه ریزی مدرن را تایید می کند تا سیستمهای برنامه ریزی شهری بتوانند برای تامین مالی در بخش جدید به اهداف خودشان برسند.

دیدگاه های موجود برای مدرن سازی کردن سیستم های برنامه ریزی قدرت زیادی را در پیشنهادات اخیر دریافت کرده اند که توسط کارگروه بازسازی شهری ارائه شده است. شکل گیری نواحی اولویت شهری جدید که در آن بازسازی های مکانی می تواند شامل فرآیند های دقیق برنامه ریزی، افزایش قدرت خرید و انواع معیارهای مالی برای تحریک بخش خصوصی به منظور سرمایه گذاری در نواحی متروک شود، می تواند اهمیت بسیار زیادی داشته باشد. این موارد مشوق شامل کاهش مالیات عوارض در فروش خانه ها در نواحی رو به زوال و یا ارائه کردن تخفیف های مالیاتی برای استفاده مجدد از ساختمان های متروکه می باشد. این مطالعه در رابطه با انگیزه های مالی ، تخمین زده است که در طول یک دوره 25 ساله مزایای مالیاتی میتواند باعث شود که 300.000 خانه در نواحی متروک ایجاد شود.

هدف قرار دادن منابع عمومی در بازآفرینی شهری به منظور به حداکثر رساندن اهرم سرمایه گذاری در بخش خصوصی ، در قلب گزارش کارگروه شهری (1999a) است که عدم موفقیت بازار در تأمین سرمایه ریسک متوسط و بلند مدت را برای پروژه های نوسازی منطقه پیچیده برجسته می کند. کارگروه شهری ، اهمیت "عمومی" را در تسهیل بخش خصوصی برای گسترش ریسک سرمایه گذاری در املاک خود بیشتر می داند. "سرانجام" بازارهای مالی به شرط آنکه

تعادل مناسبی بین امنیت سرمایه، سرمایه گذاری، نرخ بازده سرمایه گذاری و گسترش خطر قابل قبول وجود داشته باشد، محقق می شوند. تعدادی از "تمهیدات مالی" جدید پیشنهاد شده است: جمع آوری پول های عمومی و خصوصی در مکانیزم های سرمایه گذاری بلند مدت مانند صندوق های مشترک با سرمایه گذاران نهادی برای حمایت از پروژه ها در مناطق پیشنهادی اولویت شهری؛ تأسیس شرکتهای RDAs توسط سرمایه گذاری منطقه ای. در ازای دریافت و اشتراک از مؤسسات، ارائه وام و ایجاد یک صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات به سبک آمریکایی یا REIT- petite با ارائه بازده مناسب برای سرمایه گذاران در بخش مسکونی اجاره ای خصوصی. همه این موارد مکانیزم های جدید "اولیه" هستند. فرض اصلی مبنی بر این است که بیشترین استفاده از پول عمومی در بازآفرینی شهری، دستیابی به سرمایه گذاری بیشتر از سوی بخش خصوصی است.

عدم قطعیت در مورد چشم انداز عملکرد بازار املاک همچنین یک مشکل اساسی برای سرمایه گذاران بلند مدت در مناطق بازآفرینی شهری است. عنصر اصلی عدم قطعیت سرمایه گذاران نهادی، چشم انداز رشد اجاره را در بر می گیرد. به طور خاص، تصویر منفی از مکانهای بازسازی شهری به این معنی است که رشد اجاره بها، در طولانی مدت، کمتر از مرکز شهر یا سرمایه گذاری های حاشیه شهری است. همانطور که مک نامارا (1993) متذکر شد مرکز لندن، پایتخت های استان، شهرک های بازاری و شهرهای کلیسای جامع به جای مکانهای بازآفرینی شهری، تمرکز اصلی استراتژی سرمایه گذاری نهادی را تشکیل می دهند. مشوق ها برای بهبود بازده در مناطق بازآفرینی شهری شامل کمک های مالی از بالا به توسعه دهندگان برای ساختن این طرح ها، کاهش هزینه های توسعه و سایر یارانه ها می شود. در تجزیه و تحلیل گزارش شده توسط سیمونز (1998)، "از 13 پروژه مطالعات موردی در مورد بازآفرینی شهری که به عنوان یک روش کاهش ریسک مورد استفاده قرار گرفته است، برخی از انواع وام های تضمین شده وام یا تامین های مالی در برابر مشکلات احتمالی زیست محیطی آینده استفاده شده است. در تجزیه و تحلیل سیمونز، پروژه های قدیمی برای بازسازی نواحی متروکه موفق «اغلب شامل ترکیبی از استراتژی هایی هستند که با هم همکاری می کنند تا توسعه را تسهیل کنند و خطر را در بین طرفین گسترش می دهند باعث می شوند که کارایی اراضی افزایش یابد».

نوسان در قیمت های زمین نیز یکی از منابع ریسک در بازسازی های شهری می باشد. به عنوان مثال افزایش نیازهای کوتاه مدت می تواند باعث افزایش نیاز برای ارزش در این مکان های ثانویه شود اگرچه بازگشت تصمیم گیری در چرخه های املاک معمولاً این نواحی که خیلی مطلوب نیستند را کنار می گذارد. علاوه بر این، مشکلات مرتبط با هماهنگ کردن حقوق زمین، به دست آوردن مجوز برنامه ریزی و اجرای موفق پروژه ها برای تطابق با نیاز کاربران نهایی یکی از مهم ترین موضوعات در بازار سرمایه گذاری می باشد و باعث می شود که ریسک های بنیادی در سرمایه گذاری های مورد نیاز برای بازسازی های شهری ایجاد شود. (مک نامارا، 1993 گاهی نیز اختلاف در قیمت های بازاری ایجاد می شود که این اختلاف نشان دهنده امید ارزش برای مالکین و درک نهاد ها نسبت به ارزشی پایین تر مبتنی بر عوامل ریسک می باشد مانند نقد پذیری، هزینه های مدیریت بالا، و جریان درآمد پایین، کاهش بها، آلودگی، کمبود داده در رابطه با املاک و شفافیت اطلاعات برای استفاده در روش های ارزش یابی. در حالی که این تفاوت قیمت از نظر بهای زمین دیده می شود، نهاد های مالی در ورود به این بازار بسیار محتاط هستند. در واقع جدا از مطالعه های انجام شده توسط CASCO (1989) در رابطه با سطح و نقد شوندگی بازگشت سرمایه گذاری ها در قسمت داخلی شهر، شواهد تجربی کمی در رابطه با طرح های بازسازی UK و اهداف سرمایه گذاری و تامین مالی آن ها وجود دارد. این مقاله تلاش دارد تا فرایندهای بازسازی شهری را بررسی کرده و شرایطی را شناسایی کند که بر اساس آن بخش خصوصی تمایل به فعالیت و سرمایه گذاری داشته باشد.

## روش شناسی

روش شناسی اصلی این مقاله مبتنی بر نتایج یک مجموعه از مباحثه ها در گروه های تمرکز می باشد. از نظر تحقیقات رفتاری گسترده، مفاهیم این گروه های تمرکز باعث می شود که جایگزین خوبی برای پرسش نامه ها و مصاحبه های ساختار یافته ایجاد شود. به عنوان مثال، کیتزینگر و باربر (1999) این استدلال را مطرح می کنند که گروه های تمرکز برای بررسی کردن تجارب، نظرات، خواسته ها و نگرانی ها ایده آل هستند و ازین رو باعث می شوند که ما بتوانیم دیدگاه های متفاوت را بررسی کنیم در حالی که پرسش نامه ها بیشتر برای به دست آوردن داده های کمی مناسب



هستند. استوارت و شمدسانی (1990) این موضوع را در نظر می گیرند که تعامل بین اعضای گروه های تمرکز معمولاً باعث شکل گیری بینش و پویایی می شود که از طریق مصاحبه های ساختار یافته به دست نمی آید. اما، ما نباید گروه های تمرکز را به عنوان رویکرد های مصاحبه ساختار یافته و یا جایگزین کامل روش های پرسش نامه ای در نظر بگیریم. در بسیاری از شرایط می توان از این رویکرد های تحقیقاتی نیز به صورت مکمل استفاده کرد. در واقع کروگر این موضوع را در نظر می گیرد که ترکیبی از هر دو رویکرد های کمی و کیفی می تواند باعث افزایش قدرت طراحی تحقیقات شود. در زمینه تحقیقات گسترده تر که این مقاله را شکل داده است، گروه های تمرکز در زمان مشابه و به صورت موازی با مصاحبه های ساختار یافته و نظر سنجی های پرسش نامه ای انجام شدند. این استراتژی توسط کروگر با نام سه گانه سازی معرفی شده است و به معنی استفاده از تکنیک های مختلف برای به دست آوردن گستردگی و عمق اطلاعات می باشد.

گروه های تمرکز باعث می شوند که مزیت های مختلفی نسبت به دیگر روش های تحقیقاتی ایجاد شود مثلاً توانایی ایجاد کردن داده ها با هزینه کمتر و سرعت بیشتر؛ توانایی محقق برای تعامل داشتن با پاسخ دهنده ها؛ فرصت برای به دست آوردن مقادیر گسترده و غنی از داده ها؛ توانایی پاسخ دهنده ها برای واکنش نشان دادن و استفاده از منابع دیگر افراد گروه و انعطاف کلی این روش . محدودیت های این روش نیز شامل عدم استقلال نتایج، پتانسیل برای گرایش در صورت مسلط بودن پاسخ یک نفر در گروه های تمرکز و یا اعضای اصلی، و ماهیت گسترده پاسخ ها که باعث می شود تفسیر آنها دشوار شود. در هر صورت، این رویکرد معیار خاصی که دارد، بررسی گسترده موضوعات می باشد.

این کار باعث شده که ارزیابی های گسترده تری در زمینه تامین مالی بازسازی های شهری ایجاد شود. در انتخاب کردن مکان برای گروه های تمرکز چند عامل اهمیت داشت از جمله به دست آوردن یک گسترش جغرافیایی و مهم ترین از آن، تامین این معیار که نواحی از طریق ترکیبی از برنامه های بازسازی های شهری کمک دریافت کرده باشند. در مورد تاین و ویر، این منطقه به صورت آرایشی کامل از ابتکار عمل های بازسازی شهری در دهه 1980 و 1990 قرار داشت از جمله نواحی شرکتی، شرکت های توسعه، برنامه چالش شهری و پروژه های SRB ، یک نمایشگاه باغ

های ملی و چند طرح دیگر که از طریق سیستم های امتیازی مختلف با هماهنگی برنامه مشارکت انگلیس، تامین بودجه شده بودند. به صورت مشابه کلان شهر مهم منچستر نیز در طول 15 تا 20 سال گذشته تحت بازه گسترده ای از فعالیت های بازسازی بوده است از جمله برنامه های بازسازی شهری تا منطقه های شرکتی، شرکت های توسعه، چالش شهری و برنامه های SRB و برنامه افتخار شهر منچستر. نمونه دره لی نشان دهنده یک سناریو متفاوت می باشد که تحت مشارکت دره لی در لندن اجرا شده است (LLVP) و از یک هماهنگی راهبردی از شش سازمان و سه شرکت و شورا استفاده می کند که با بخش خصوصی و دیگر برنامه های بازسازی کار خودشان را انجام می دهند از جمله برنامه های چالش شهری و SRB. اگرچه خروجی های این تحقیق ارتباطات گسترده ای دارند، اما برای به دست آوردن قابلیت مقایسه بین مکانیزم های مختلف، تصمیم گرفتیم که گروه های تمرکز را به مکان هایی داخل انگلستان محدود کنیم.

از قبل برای هر مجموعه از گروه های تمرکز کارهای اولیه دقیق در مکان مورد پژوهی مورد نظر انجام شد تا بتوان مشخصات ابتکار عمل های بازسازی را مشخص کرد. این المان تحقیقاتی در اصل شامل دسترسی پیدا کردن به موضوعات منتشر شده از جمله گزارش های مشاوره ای و استفاده از مصاحبه های نیمه ساختار یافته با افراد اصلی از بخش خصوصی و عمومی از جمله دانشگاهیان با علاقه های تحقیقاتی در زمینه بازسازی شهری می باشد. این کار باعث شد که توسعه یک دیتابیس از عوامل اصلی در هر کدام از مکان های مطالعه ایجاد شود که هر کدام از آن ها سپس برای مشارکت در گروه های تمرکز مورد دعوت واقع شدند. در اصل، این دیتابیس ها مشابه با قاب های نمونه برداری هستند که از آن ها ما توانستیم از افراد مهم دعوت کنیم تا در گروه های تمرکز مربوطه مشارکت کنند، اگر چه همانطور که در مقالات مطرح شده است شناسایی کردن یک قاب نمونه ، در نظر سنجی ها در مقایسه با تحقیقات گروه های تمرکز اهمیت بسیار بیشتری دارد.

در هر مکان یک استراتژی مشابه مورد استفاده قرار گرفت که شامل یک مجموعه از سه جلسه مجزا بود. جلسه اول به صورت خاص اختصاص به عواملی داشت که از بخش خصوصی آمده بودند به خصوص سازمان های محلی در همان محل ( دفترها و نماینده های آن ها) همچنین بخش دولت مرکزی و سازمان های بازسازی نیز در این جلسه فعالیت

داشتند. گروه تمرکز دوم مرتبط با بخش خصوصی بود که عواملی از جمله توسعه دهندگان، سرمایه گذاران و صاحبین املاک، موسسه های مالی، سازمان ها یا مشاور ها و افراد استخدام شده برای نظر سنجی ها در آن شرکت داشتند. گروه تمرکز سوم نیز باعث ترکیب افراد از بخش خصوصی و عمومی شد که بعضی از آن ها در گروه های اختصاصی نیز شرکت کرده بودند. فلسفه زیر لایه ای ترکیب کردن این نماینده ها اول ادغام گروه های تمرکز بود زیرا کروگر به این نکته اشاره می کند که همگن بودن می تواند هم باعث گستردگی مباحث و هم باعث محدود شدن مباحث شود. ازین رو، ابتدا ما گروه های اختصاصی را برای عوامل عمومی و اختصاصی ایجاد کردیم. سپس فکر کردیم که شاید بهتر باشد این حالت همگن را کمی به هم بزنیم تا بتوانیم مفاهیم گسترده تری را از طریق ترکیب بخش خصوصی و عمومی به دست بیاوریم و تعامل های آن ها را بررسی کنیم.

اجرای این گروه های تمرکز، با کمک یک فرد هدایت کننده با دانش گسترده نسبت به روش های بازسازی در آن ها محل انجام شد. یکی از مزیت های گروه های تمرکز توانایی فرد هدایت کننده برای بررسی کردن موضوعاتی فراتر از سوالهای عادی می باشد. با در نظر داشتن ماهیت بسیار اختصاصی این گروه های تمرکز و سطح تخصص اعضایی که در آنها شرکت کرده بودند، نقش ایفا شده توسط فرد رهبر، برای موفقیت این روش از نظر مدیریت کردن موضوعات و پیشبرد بحث اهمیت بسیار زیادی داشت. ثبت مباحث مطرح شده در این گروه ها نیز بر اساس دو رویکرد انجام می شد یکی از طریق ثبت کردن یاد داشت و یکی نوار های صوتی. در حالی که این سبب بهینه ای برای این گروه های تمرکز وجود ندارد، نظریه های مختلف بیان می کنند که تعداد این گروه ها باید قابل مدیریت باشد به صورتی که تمام اعضا در آن بتوانند مباحثه های خودشان را داشته باشند. کروگر بیان می کند که این گروه ها باید بین 4 تا 12 نفر باشند در حالیکه باربر و استوارت و شمدسانی معتقد هستند که تعداد ایده آل افراد در این گروه ها 8 تا 12 نفر می باشد. کنترل کردن این تعداد ممکن است چالش بر انگیز باشد اما معمولاً سبب گروه های تمرکز در این تحقیقات بین 6 تا 15 نفر متغیر می باشد. مدت زمان هر کدام از این گروه ها نیز بین 2 تا 2.5 ساعت می باشد.

هر کدام از این گروه های تمرکز چهار طرح اصلی را بررسی می کنند که با نام های زیر شناخته می شود: منطق برای سرمایه گذاری بخش خصوصی در بازسازی های شهری، مکانیزم های سیاسی برای استفاده از سرمایه گذاری بخش

خصوصی، تامین مالی بازسازی های شهری، و کاهش ریسک. در هر طرح اهداف به صورت مباحثه های تحریک کننده در نظر گرفته شده است. در بخش های بعدی ما موضوعات اصلی به دست آمده از ارزیابی ها را ارائه کرده و به صورت کلی مبنای دانش جمعی ایجاد شده از بیش از 100 نفر را که در این گروه های تمرکز شرکت کرده بودند ارائه می کنیم و سعی می کنیم که از دانش تخصصی آن ها که در زمینه های مختلف بازسازی شهری است، استفاده کنیم.

### منطق برای سرمایه گذاری بخش خصوصی

مکان / پروژه های بازسازی های شهری معمولاً توسط سرمایه گذاران بخش خصوصی به عنوان نواحی یا پروژه های پر ریسک در نظر گرفته می شوند. جذب کردن افزایش سرمایه گذاری ها در قسمت های داخلی شهر ها نیازمند استفاده از مکانیزم های مختلفی می باشد مانند تامین مالی، فرآیند های مدیریتی منعطف، استفاده از توافق نامه های مجوز. یک رویکرد های برنامه ریزی کلی مورد نیاز می باشد تا سرمایه گذاران بتوانند تعهد خودشان را نسبت به یک طرح خاص محقق کنند در حالی که یک رویکرد افزایشی احتمالاً نمی تواند باعث تحریک سرمایه گذاری بخش خصوصی در مکان های بازسازی شهری شود. در هر صورت بعضی از سازمان های محلی این نظر را دارند که تامین مالی گسترده از طرف بخش عمومی در پروژه های بازسازی شهری، باعث می شود که کمی نظر بخش خصوصی نیز نسبت به سرمایه گذاری ها فرق کند و در نتیجه بعضی از مکان ها از نظر سرمایه گذاری مطلوب تر می شوند.

پروژه های بازسازی شهری و یا مکان های آن ها معمولاً مکان هایی با ریسک بالا، و بازگشت سرمایه کم در نظر گرفته می شوند. تا حدی، این موضوع بر اساس ماهیت چرخه ای اقتصاد و چرخه های املاک تعریف می شود که باعث شکل گیری تفاوت بین نیاز و عرضه گسترده املاک می شود. اگر چه طراحی کردن و هدف گرفتن این نواحی توسط بخش عمومی می تواند باعث کاهش این ریسک شود، اما در هر صورت باید شرایط املاک بهبود پیدا کند تا سرمایه به سمت این نواحی محروم کشیده شود.

به صورت عمومی این موضوع مقبول می باشد که بخش خصوصی ضمیر اجتماعی خاصی دارد اما این موضوع نسبت به سود در اولویت دوم قرار می گیرد. در مکان های بازسازی های شهری بخش خصوصی معمولاً به دنبال یک بازگشت

سرمایه 20٪ می باشد در غیر این صورت احتمالاً سرمایه گذاری خودش را در جای دیگری انجام می دهد. یک افزایش در اقتصاد محلی میتواند باعث شکل گیری درک مثبت تری از نواحی بازسازی شهری شود که سرمایه گذاری ها در آن باعث بازگشت سرمایه مناسب می شود و در نتیجه شرایط به صورتی می شود که بخش خصوصی نیز بتواند از فرصت های سرمایه گذاری استفاده کند. در رابطه با این موضوعات، شرکت کننده ها این نظر را داشتند که روش های مختلف کاهش ریسک باعث می شود که اعتماد شرکت ها از نظر فرصت های سرمایه گذاری و دیدگاه کاربر نهایی، جلب شود. مکانیزم های ایجاد اعتماد مانند قدرت ترکیب کاربری اراضی، از جمله عواملی هستند که باعث می شود بخش خصوصی راحت تر سرمایه گذاری کند و ازین رو جریان خروجی سرمایه در مراحل اولیه پروژه کاهش پیدا می کند. بیشتر مکانیزم های مورد استفاده در پروژه های بازسازی شهری از نو طراحی شده اند اما موضوع کاهش ریسک یکی از مهم ترین موضوعات آن ها می باشد.

توسعه دهندگان و سرمایه گذاران احساس می کنند که آن ها باید نسبت به فرصت های موجود واکنش نشان دهند اما با در نظر داشتن مشکلات احتمالی مرتبط با تورم/ رکود ممکن است مکانیزم های جدیدی مورد نیاز باشد تا فرصت های سرمایه گذاری در بخش بازسازی شهری نسبت به دیگر چرخه های اقتصادی/ ملکی بررسی شود. این موضوع ممکن است نیازمند ارزیابی مجدد روش های اصلی باشد که بر اساس آن ها ارزش یابی و تامین بودجه برای یک پروژه مشخص می شود. در این زمینه تکنیک های ارزش یابی پیش زمینه اساسی هستند و بر اساس داده ها و عملکرد مشخص می شوند. در پروژه های بازسازی شهری، که در آن پایداری توسعه ها یکی از موضوعات بسیار مهم است این موضوع بیان شده است که ارزیابی روش های مورد استفاده باید پایایی و نتایج پروژه های بازسازی را در نظر داشته باشد که اینموارد شامل شاخص هایی مانند شکل گیری شغل و ارتقای کیفیت زندگی می باشد.

تمایز هایی بین قسمت های مختلف در ابتکار عمل های مبتنی بر محل یا مبتنی بر تامین مالی خیلی در این زمینه کمکی نمی کند بلکه این انگیزه ها بیشتر به عنوان یک بخش کلی از توسعه اقتصادی محلی در نظر گرفته می شود. علاوه بر این بخش خصوصی معمولاً نقش خودش را به عنوان یک عامل منجر به ارتقای بازسازی شهری نمی بیند. در واقع، بسیاری از شرکت های خصوصی بازسازی های شهری را در یک سطح تجاری در نظر می گیرند و معمولاً معتقد

هستند که این توسعه های شهری در حوزه مسئولیت های دولتی قرار دارد و نه بخش خصوصی. در این زمینه ، این گونه در نظر گرفته شده است که سازمان های محلی باید به صورت کنش گرایانه سیستمهای امتیازی موجود را تبلیغ کنند و اطلاعاتی را در رابطه با فعالیت های بازاری در زمینه بازسازی های شهری ارائه کنند. این دیدگاه مورد پشتیبانی کارگروه شهری (1999) می باشد که بیان می کند یکی از مهم ترین کاربردهای پول عمومی در بازسازی های شهری، هموار کردن مسیر برای سرمایه گذاری بخش خصوصی می باشد. اما این مطالعه نشان میدهد که ورود سرمایه معمولاً در رقابت با سرمایه گذاری های دیگر می باشد و ازین رو باید این منطقه های بازسازی به خوبی مورد تبلیغ قرار بگیرند، مثلاً باید شرکت های سهام مرغوب به مبنایی برای جذب سرمایه گذاری تبدیل شوند.

در بهینه سازی کردن شرکت کننده ها و منابع آن ها ، یک روش دیگ- فلفل وجود دارد که مشارکت های SRB در این شرایط بر اساس امید برای به دست آوردن امتیاز های ویژه، صورت می گیرند. سازمان های محلی بیشتر در فرآیند مناقصه درگیر هستند و مهارت های اصلی آن ها بیشتر برای افزایش تامین مالی است و خیلی نمی توانند فرآیند های بازسازی را اجرا کنند. پیوستگی پرسنل بخش عمومی و شکل گیری تیم های کنش گرایانه با دیدگاه مشترک همراه با بخش خصوصی، به نظر اهمیت بسیار زیادی دارد. این موضوع تایید شده است که اصول SRB باید به صورتی توسعه پیدا کند تا یک رویکرد پایین - بالا و انعطاف ایجاد شود.

سرمایه گذاران می توانند از پارامتر های تصمیم گیری خاصی برای سرمایه گذاری های بازسازی شهری استفاده کنند و می توانند میزان بازگشت سرمایه را در مقایسه با پروژه های دیگر مقایسه کنند. در حالی که پروژه های موفق بازسازی نیازمند شفافیت، مشارکت و کنترل مدیریت می باشد، توسعه دهندگان و سرمایه گذاران به دنبال دیدگاه های گسترده تری هستند و این دیدگاه ها را با ارزیابی کردن استراتژی های کاهش ریسک در شرایط محلی، به دست می آورند. قوانین بازار نیز به صورت غیر قابل اجتناب باعث می شود که توسعه دهندگان ساده ترین قسمت ها را برای سرمایه گذاری انتخاب کنند. در نتیجه نواحی داخلی شهر ها باید جذابیت بیشتری برای سرمایه گذاران داشته باشند و این توانایی را داشته باشند تا بتوانند حاشیه سود خوبی را فراهم کنند و بر روی کیفیت خوب زندگی مردم تاثیر داشته باشند. در این زمینه بازسازی های شهری و سناریوهای سرمایه گذاری در آنها تفاوتی با تصمیم گیری های عادی بر

اساس استفاده از استراتژی های ریسک/ پاداش، ندارد. سرمایه گذاران ریسک نسبی برای پاداش و بازگشت سرمایه را از نظر پایایی مالی پروژه بررسی می کنند. به صورت خاص، سرمایه گذاری ها و انگیزه های ایجاد شده برای آن ها اهمیت زیادی دارند خواه پیمان بر اساس منطق های مالی باشد یا منطق های بازسازی شهری.

یکی از مشکلات خاص شناسایی شده در برنامه ها یا مکان های بازسازی، نحوه جذب کردن سرمایه گذاری های نهادی بلند مدت می باشد. آستانه های مختلف ریسک برای گروه های مختلف سرمایه گذاری نشان دهنده هدف بندی انتخابی بخش خصوصی با تاکید اساسی بر روی تضمین بودجه ها از شرکت های سرمایه گذاری و توسعه املاک می باشد نه سرمایه گذاران نهادی زیرا مشخصات ریسک این شرکت ها تطابق بیشتری را سرمایه گذاری در زمینه بازسازی های شهری دارد. علاوه بر این درک موجود به این صورت است که سرمایه گذاری ها احتمالا زمانی رخ میدهد که ریسک و بازگشت سرمایه شفاف باشد و توسعه دهندگان بتوانند پایایی مالی پروژه را بررسی کنند به صورتی که یک ساختمان با کیفیت باعث شود که مستاجر بتواند با یک قرارداد دقیق از آن استفاده کرده و تضمین افزایش اجاره وجود داشته باشد. متأسفانه، سرمایه گذاری های بخش خصوصی در بازسازی های شهری شفاف نیست بلکه جریان اطلاعات در رابطه با ریسک و پاداش بسیار محدود می باشد.

شرکت کننده ها در این گروه ها موافق بودند که سرمایه گذاری در زمینه بازسازی شهری این پتانسیل را دارد تا سطح سود بالاتر از حد عادی را ایجاد کند و می توان این ارزش را شناسایی کرد. عموماً سرمایه گذاران کوچک به عنوان عوامل اصلی در بازارهای محلی در نظر گرفته می شوند که از دانش محلی استفاده می کنند تا در فرصت های بازسازی شهری سرمایه گذاری کنند. در این زمینه باید بخش خصوصی در مرحله اولی در فرآیند بازسازی شهری مورد استفاده قرار بگیرد. همچنین این توافق در گروه ها وجود داشت که پول باعث جریان یافتن سرمایه می شود البته در جایی که ارزش وجود داشته باشد و بتوان تا حد امکان این تاثیر ارزش را گسترش داد. به عنوان مثال نواحی مرزی شهر ها نشان دهنده ارزش هستند که بر اساس گفته های شرکت کننده ها، باعث شکل گیری نوسان های مختلف در ارزش می شوند. در واقع، مورد های مد نظر برای سرمایه گذاری کردن بخش خصوصی در مکان های بازسازی شهری باید قانع کننده تر باشند به خصوص با استفاده از رویکرد های متوالی مورد پشتیبانی سیستم های برنامه ریزی. محدودیت های

موجود در توسعه در زمین های سبز، باعث شده که توسعه دهندگان به دنبال قسمت های داخلی شهر ها باشند اگر چه تاثیرات معیوب این روش ها میتواند باعث شود که توسعه دهندگان یا سرمایه گذاران به سمت مکان های دیگر توسعه بروند که فرصت های آن ها محدودیت کمتری داشته باشد.

### مکانیزم های سیاسی برای استفاده کردن از سرمایه گذاری های بخش خصوصی

گروه های تمرکز متفق القول بودند که اگر بازسازی های شهری قرار است موثر باشند، یک مقیاس زمانی بین 7 تا 15 سال مورد نیاز است زیرا ممکن است به تنهایی 2 تا 3 سال زمان لازم باشد تا موضوعات مرتبط با زمین ها حل شود و قطعا زمان طولانی تری نیز برای رسیدن به مزایای اجتماعی مورد نیاز می باشد. در واقع یک بازه زمانی واقع گرایانه برای رسیدن به خروجی های پایدار می تواند تا 10 سال تعهد از طرف بخش خصوصی و عمومی را نیاز داشته باشد. این موضوع تایید شده است که مشارکت بخش خصوصی برای این زمان طولانی ممکن است بسیار دشوار باشد اما حتما دیدگاه کوتاه مدت باید کنار گذاشته شود. این بازار بدون شک باعث می شود یک بازه زمانی طولانی برای بخش خصوصی ایجاد شود در حالی که بخش خصوصی به دنبال تصمیم گیری های سریع و تنظیمات قابل انعطاف در برنامه های سرمایه گذاری می باشد.

این تصور کلی وجود دارد که ابتکارات موجود به اندازه کافی انعطاف پذیر نیستند که امکان بازآفرینی معنادار اجتماعی را فراهم کنند که تمایل به عقب رفتن از بازسازی اقتصادی دارد. باید از بخش خصوصی اطمینان حاصل شود که استمرار برنامه بازسازی برای یک دوره زمانی مناسب ایجاد شده است. اگرچه بخش خصوصی تمایل دارد مکانیسم ها و رویه های بازسازی شهری را بوروکراتیک ببیند، ساختار مشارکت به شرط پایدار بودن و تضمین اهرم بودن، سودمند تلقی می شود. بنابراین تعادل بین رقابت و تولید و بین خروجی ها و بعد زمان تحویل سرمایه مورد نیاز است.

مکانهای بازسازی شهری توسط بخش خصوصی به صورتی درک می شوند که توسط اداره و بوروکراسی بیش از حد پیچیده هستند، بلکه مکانیزم های بازسازی باید براساس رویه های ساده و با یک چشم انداز روشن برای کلیه گروه های موثر (جامعه، توسعه دهندگان، سرمایه گذاران، کاربران نهایی) بنا شود. در حالی که تصور می شود که در همان



زمان مدل موفقیت شرکت در موفقیت در تحریک فرصت توسعه به دست آمده است ، فاقد برخی از عناصر مسئولیت دموکراتیک شناخته شده است. یک رویکرد کامل برای بازآفرینی شهری، اساسی تلقی می شود وگرنه مشکلات دموکراتیک ممکن است در مقابل دیدگاه بلند مدت با سرمایه گذاری خلاف باشد.

به صورت کلی نظر بر این است که قدرت سفارش اجباری خرید (CPO) هنگام کار برای محدود کردن مقیاس زمانی ضروری است. در برخی شرایط ، به ویژه در مورد تملک زمین تفکیک شده یا در مواردی که تعدد حقوق مالکیت زمین وجود دارد ، بخش دولتی یا سازمان بازآفرینی باید از قدرت CPO خود استفاده کنند تا به بخش خصوصی واگذار شود. اینکه در شرایطی که چالش احیا شهری توسط مقامات محلی انجام شود و تقریباً معادل آنچه که توسط شرکتهای توسعه شهری سابق انجام شده است ، اختیارات CPO مسئولان باید قابل مقایسه باشد. یکی از کارکردهای اساسی مورد نیاز بخش دولتی تسهیل تفکیک زمین است که ممکن است برای مداخله در بازار زمین ضرورت داشته باشد. در مقابل، استفاده از توان CPO به عنوان یک ابزار قوی در نظر گرفته می شود که عدم استفاده از آن می تواند باعث اختلال در توافق ها و یا شکست مشارکت منجر شود. در طرف دیگر، مدیریت CPO در بعضی از شرایط ممکن است خیلی طولانی شود و همین موضوع باعث می شود که سرمایه گذاری ها به مشکل بخورند.

چارچوب SRB احتمالاً می تواند در یک بازه زمانی مناسب ، مشروط بر این که توافق در رابطه با مشارکت ها وجود داشته باشد باعث انعطاف شود. در سیستم های موجود که در آن یک مقیاس زمانی و یک استراتژی مشخص اهمیت دارند، باید ابتکار عمل های مختلفی به صورت تعاملی ایجاد شود که نشان دهنده نیازهای عمومی باشد. این موضوع نشان دهنده الزام نیاز به یک رویکرد گسترده در سطح شهری می باشد تا بتوان به مزایای بازسازی شهری دست پیدا کرد. در هر صورت یک احساس عمومی وجود دارد که SRB ها باعث شده پول برای نواحی با بیشترین نیاز تخصیص پیدا کند اما منابع حالا به صورت گسترده و محدود توزیع شده اند. امان رقابتی نیز به نوعی هدر رفت منابع را ایجاد می کند زیرا امان زمانی موثر در فرمول بندی برنامه توسعه جامع باعث می شود که نیاز به تعهد سرمایه افزایش یابد. علاوه بر این، حفظ تعهد بخش خصوصی در مراحل اولیه برنامه ریزی و توسعه، می تواند باعث شکل گیری مشکلات

دیگر نیز بشود. در این زمینه، نظر گروه بر این بود که SRB می تواند در رابطه با توافق های مشارکت انعطاف بیشتری را از خودش نشان دهد.

### تامین مالی بازسازی های شهری

درجه بالایی از تنوع در منابع مالی و سازوکارهای تأمین مالی آشکار است که در درجه اول ناشی از ویژگی های پروژه ها ، عملکرد بازار ملک محلی و معیارهای کلان اقتصادی است. با این حال ، بودجه بخش خصوصی منبع اصلی تأمین مالی بازآفرینی شهری با حقوق صاحبان سهام است که توسط توسعه دهنده یا سرمایه گذار تأمین می شود و وام از روش های اصلی است. توسعه دهندگان تقسیم تقریباً عادلانه بین بانکهای تجاری انگلیس و خارج از کشور را به عنوان منابع اصلی تأمین مالی بدهی تأیید کردند. بانک های ترخیص کننده به عنوان وام دهنده اصلی مشخص نشده اند ، اگرچه این امر تا حدودی به پیمان وام گیرنده بستگی دارد. تسهیلات اضافه برداشت از این مزیت اختصاصی نبودن برای یک مکان بهره مند بود که از این طریق به توسعه دهندگان امکان انتقال وجه در طرح ها را می داد. مشکل این طرح نیز هزینه های بالاتر وام نسبت به وام های کوتاه مدت است که نتیجه آن این است که شرکت ها را می توان در معرض خطر و فراخوان برای دریافت وام قرار دهد.

استفاده از این تامین مالی برای املاک نشان دهنده اهمیت وام های کوتاه مدت در فازهای اولیه توسعه و سپس استفاده از وام های رهنی در مرحله های بعدی می باشد. ایجاد ساختار تامین مالی در پروژه های بازسازی و مکان های آن یکی از عوامل مهم برای مشخص کردن پایایی این طرح ها می باشد زیرا باعث می شود که ریسک کاهش یافته و بازگشت سرمایه مناسب شکل بگیرد. تامین مالی کوتاه مدت معمولاً با ارزش نسبی به صورت 70-75٪ در دسترس می باشد. مشخص است که برای بسیاری از پروژه ها 75٪ از ارزش طرح برابر با 100٪ هزینه های توسعه شامل هزینه زمین می باشد. بر اساس اجرای برنامه توسعه با زمان بندی مناسب برای جریان پولی، اجتناب از افزایش هزینه و هماهنگی کلی و تضمین خریدار یا سرمایه گذار نهایی، این پروژه باید به صورت مالی قابل اعتماد باشد و بتوان بازگشت سرمایه خوبی را از آن انتظار داشت. این سناریو نشان دهنده این احتمال می باشد که پروژه احتمالاً به صورت کامل

بر اساس تامین مالی وام، ممکن است تکمیل شود. در واقع اجماع در میان شرکت کنندگان در این زمینه وجود داشت که بسیاری از پروژه ها یا مکان های بازسازی شهری بر اساس همین روش تامین مالی می شوند. تامین مالی بر اساس دارایی برای توسعه دهندگان تا انتهای توسعه در این برنامه در نظر گرفته نمی شود و ازین رو ریسک بودجه های خود توسعه دهنده کاهش پیدا می کند.

تامین مالی بر اساس املاک نیز از نظر بعضی از شرکت کنندگان به عنوان یک وام تجاری در نظر گرفته شده که مرتبط با توسعه عملیات می باشد نه بر اساس قرض های املاک. فرض گروه بر این بود که سرمایه گذاری های داخلی اهمیت دارد و املاک نباید به صورت مجزا بلکه باید به صورت یک بخش داخلی از استراتژیهای کلی توسعه در نظر گرفته شود. ازین رو، این رویکرد که در آنها شرکت با استفاده از املاک خودش سرمایه گذاری های 5 تا 10 ساله انجام میدهد باید بر اساس اهداف سازمان های بازسازی شهری به عنوان یکی از روش های نامناسب در نظر گرفته شود اما یک رویکرد تامین مالی است که امان های املاک را در تصمیم گیری سرمایه گذاری عملیاتی یکپارچه سازی می کند.

قابلیت اجرای انگیزه های مالیاتی برای سرمایه گذاران و کاربران نهایی در تسهیل توسعه های مبتنی بر تقاضا در مکان های بازسازی شهری نیز یکی از گزینه های مهم می باشد. کاهش مالیات ها می تواند باعث شکل گیری مزایای از نظر اشتغال و ارتقای فرصت های سرمایه گذاری برای بخش های عمومی و تعهد آن ها شود. اما، کاربرد درک شده برای این آسودگی های مالیاتی برای ارتقای بازسازی های شهری، از طرف شرکت کنندگان گروه های تمرکز با نوعی احتیاط رو به رو بود. انگیزه های مالیاتی به تنهایی نمی توانند باعث شکل گیری انگیزه در شرکت کنندگان شوند بلکه شرکت کنندگان احساس می کردند که بازسازی های شهری نیازمند تزریق سرمایه زیادی می باشد در حالی که مدل های EZ به صورتی شکل نگرفته بودند که بتوانند تامین مالی کامل را برای تسهیل فعالیت ها فراهم کنند. علاوه بر این بر اساس این فرض که سرمایه گذاران نسبت به بازگشت سرمایه ضعیف و ریسک مرتبط با بازگشت سرمایه خودشان در پروژه های بازسازی شهری نگران هستند، سپس در صورتی که بازگشت سرمایه ضعیف خودش را به صورت کاهش در پرداخت های مالیاتی نشان دهد در این صورت مشکل رفع می شود. اما در صورتی که پروژه موفق شود در این

صورت کاهش مالیاتی تنها باعث افزایش سود می شود. پاسخ دهندگان معتقد بودند که کاهش های مالیاتی بیشتر برای سود ریسک کننده خوب است نه سرمایه گذارانی که سعی می کنند ریسک خودشان را کاهش دهند. استفاده از PFI برای املاک نیز به عنوان یکی از روش های مشکل آفرین در این گروه در نظر گرفته شد به خصوص در رابطه با انتقال دادن این مدل مالی برای سناریوهای واقعی. بخش خصوصی ریسک تقاضا را در نظر می گیرد. این ریسک به سختی کمی سازی می شود اما اگر قرار است که PFI به صورت گسترده در بازسازی های شهری مورد استفاده قرار بگیرد حتما این موضوع نیز باید در نظر گرفته شود. زمان و تعهد موجود برای جمع آوری دارایی های املاک که می تواند باعث رقابت بین توسعه دهندگان شود، می تواند باعث نگرانی بخش خصوصی گردد.

### کاهش ریسک در بازسازی های شهری

عدم قطعیت های ذاتی در بازآفرینی شهری ، افرادی را که متقاضی و بودجه چنین طرحهایی هستند را در معرض خطر بالایی قرار می دهند ، به ویژه عدم اطمینان در مورد چشم اندازهای عملکرد املاک . منبع اصلی خطر شناسایی شده توسط پاسخ دهندگان ، نوسانات ارزش زمین است. علاوه بر این ، عوارض مرتبط با جمع آوری حقوق زمین ، اخذ مجوز برنامه ریزی و اجرای موفقیت آمیز پروژه برای پاسخگویی به مطالبات کاربران نهایی ، در یک بازار سرمایه گذاری چرخه ای ، مشکلات اساسی را به ویژه در ارزیابی ریسک ناشی از سرمایه گذاری های بازسازی شهری ایجاد می کند. بنابراین ، روش هایی که قرار گرفتن در معرض خطر کاهش می یابد ، یک عنصر مهم در تأمین اعتبار برای بازآفرینی شهری است و در صورت بهسازی ساختمان های موجود به دلیل چالش های ناشی از تطبیق یک ساختمان با یک طرح جدید پیشنهادی ، می تواند خطرات بیشتری را به همراه داشته باشد.

تضمین جریان درآمد اموال از طریق پیش پرداخت یکی از اصلی ترین اقدامات کاهش ریسک است که توسط سرمایه داران ، توسعه دهندگان و سرمایه گذاران مشخص می شود. به طور کلی ، طرح های تجاری بیشترین نیاز به پیش فروش را نشان می دادند که در بسیاری موارد ، پیش نیاز توسعه می باشد. طرح های بازسازی شهری از این منظر توسط شرکت کنندگان در نظر گرفته شده است که بسیار مورد استفاده بوده و بنابراین نمی توانند حتی در کوتاهترین

دوره نیز بدون کاربرد قرار بگیرند. ضمانت اجاره به عنوان اقدامی برای کاهش ریسک شناخته می شود که ممکن است برای شروع کار توسعه مورد استفاده قرار بگیرد و می تواند یک استراتژی خروج را فراهم کند ، اما در روند نزولی بازار ممکن است با تشویق به مصرف بیش از حد بازار را تحریف کند و ممکن است ارزیابی مناسبی از ریسک را پنهان کند. از نظر ترسیم سرمایه گذار نهادی بهتر و با ریسک بزرگتر برای بازآفرینی شهری ، در نظر گرفته شده است که حداقل بازده تضمین شده از سرمایه گذاری ها ضروری خواهد بود. شرکت کنندگان در نظر گرفتند که می توان سطح بازده را طوری تنظیم کرد که پروژه های بازآفرینی شهری با سرمایه گذاری های دیگر در سطح کلی قابل مقایسه باشند بخش دولتی که از طریق آژانس بازسازی (RDA) یا سایر آژانسها) فعالیت می کند می تواند به سرمایه گذار قول بدهد که حداقل بازپرداخت را به شرط اینکه سرمایه گذار حساب های شفاف در دسترس داشته باشد تضمین کند. در نتیجه اگر پروژه موفقیت آمیز باشد و سرمایه گذار بازده کافی را بدست آورد ، هیچ هزینه ای از سازمان های بالا دست تعلق نمی گیرد. از طرف دیگر اگر این پروژه فقط از نظر کارایی قابل قبول باشد ، ممکن است پرداخت از سازمان های بالادست متوسط برای تضمین بازده مناسب به سرمایه گذار لازم باشد. در برآورد بازده مورد نیاز سرمایه گذاران معمولاً در مقایسه با سایر سرمایه گذاری های املاک ، حق بیمه ریسک بالاتری را برای سرمایه گذاری در بازآفرینی شهری اعمال می کنند. با توجه به بزرگی حق بیمه خطر ، نظرات بین 1 تا 3 درصد بود. در رابطه با بازده ساخت و ساز با نرخ 3.5% بدون ریسک ، 2.25% حق بیمه از دارایی اصلی و نرخ تورم 3.5% ، بازده موردنیاز برای پروژه های مناطق بازآفرینی شهری از این رو می تواند از 10.25 تا 12.25% در نظر گرفته شد.

وجود نداشتن مسیر های خروجی دقیق در یک بازار فعال، یکی از عوامل اصلی مانع سرمایه گذاری از نظر شرکت کننده ها در پروژه های بازسازی شهری می باشد. بیشتر سرمایه گذاران دیدگاه های بلند مدتی دارند با وجود این که ایجاد اعتماد برای تضمین پایداری این سرمایه گذاریها در طول دوره کاری، اهمیت بسیار زیادی دارد. یکی از مشکلات که از دیدگاه های بلند مدت ایجاد می شود مرتبط با طرح های بازسازی شهری می باشد زیرا توسعه دهندگان احتمالاً در یک بازار با عدم قطعیت سرمایه گذاری کرده اند. مشکلات در تضمین استراتژیهای خروج شفاف به دلیل کمبود اعتماد نسبت به بازار نیز نشان دهنده ریسک سرمایه گذاری برای بخش خصوصی می باشد.

در نتیجه ریسک های بالای درک شده در مکان های بازسازی شهری، سرمایه گذارانی که قرار است طولانی مدت سرمایه گذاری کنند تاکید بیشتری بر روی جریان درآمد در طول دوره سرمایه گذاری دارند. کیفیت ساخت و ساز و تضمین اجاره در ترکیب با دیدگاه های رشد اجاره و تضمین سرمایه ، مهم ترین و بهترین معیارهای سرمایه گذاری برای سرمایه گذاران بلند مدت هستند. در واقع کیفیت مشخصات ساخت مهم ترین از تضمین اجاره برای سرمایه گذاران نهادی می باشد زیرا آنها نسبت به تاثیرات مضر کهنه شدن ساختمان آگاه هستند که این مشکلات می تواند باعث شود که ارزش اجاره یک ساختمان تنها محدود به 25 سال باشد. در مقابل سرمایه گذاران کوتاه مدت اهمیت بیشتری به تضمین اجاره میدهند.

آلودگی نیز یکی از موضوعات مهم مد نظر پروژه های بازسازی شهری می باشد به خصوص به خاطر عدم قطعیت در ماهیت این آلاینده ها. یک اجماع کاملاً قوی در این زمینه وجود داشت که آلودگی های زمین می توانند برای توسعه دهنده و سرمایه گذاری یک ریسک مهم باشند و می توانند باعث مشکل در ارزیابی کامل سرمایه گذاری شوند. از نقطه نظر تامین مالی این آلودگی ها میتوانند باعث کاهش توانایی وام گیرنده برای بازگشت وام شوند که این موضوع به دلیل هزینه های پیش بینی نشده می باشد. در مرحله توسعه ، نیاز برای بررسی کردن موضوعات آلودگی می تواند هزینه های پایداری را ایجاد کند و حتی بر روی قابلیت تکامل یا سود آوری پروژه نیز تاثیر داشته باشد.

### جمع بندی

جذب منابع مالی بخش خصوصی به بازسازی شهری و استفاده بهتر مالی ابزارهای مالی و غیر مالی در قلب سیاست دولت قرار دارد ، که در گزارش راه برای بازسازی ( DETR ، 1997a ) و گزارش کارگروه شهری ( 1999a ) بیان شده است . کلیه روشهای تأمین مالی جدید که توسط کارگروه شهری پیشنهاد شده است مبتنی بر این فرض است که مؤثرترین استفاده از پول عمومی در بازآفرینی شهری ، دستیابی به سرمایه گذاری بیشتر از بخش خصوصی است. تحقق این هدف مستلزم مشارکت طیف گسترده سرمایه گذاران بخش خصوصی است که پروژه ها را به عنوان دارایی های سرمایه گذاری فردی تأمین می کنند یا آنها را به عنوان بخشی از یک سبد بزرگتر درج می کنند. ترکیب فرصت

های سرمایه گذاری برای ایجاد وسایل نقلیه مالی که در معرض ریسک سرمایه گذاری قرار گیرند ، در صورت جذب سرمایه گذارانی که به طور سنتی در بازآفرینی شهری سرمایه گذاری نکرده اند ضروری می باشد. عدم اتفاق نظر در رابطه با آستانه ریسک در گروه های سرمایه گذار نشان می دهد که سیاست های بازسازی باید به منظور افزایش حداکثر مشارکت بخش خصوصی ، در اجرای آن حساس ، پیشرفته تر و انعطاف پذیر باشند. علاوه بر این ، هدف گذاری انتخابی سرمایه گذاران بخش خصوصی با تأکید بیشتر بر تأمین بودجه از شرکت های سرمایه گذاری املاک و شرکت های توسعه املاک و نه سرمایه گذاران نهادیریال مورد نیاز است زیرا ویژگی های ریسک این شرکت ها نسبت به سرمایه گذاری های بازسازی شهری قابل تحمل تر است.

سرمایه گذاران بخش خصوصی از منطق تصمیم گیری مشابه در بازآفرینی شهری استفاده می کنند و مانند سایر فرصت های سرمایه گذاری حداکثر بازده سرمایه گذاری شده را مهم می دانند. در این زمینه سرمایه گذاری ابتکارهای تأمین مالی بخش های عمومی عناصر اصلی نگرانی بخش خصوصی به ویژه شفافیت رویه های اجرای طرح ها و ساده تر کردن "بودجه مبتنی بر کمک هزینه" میباشد. بسیاری از سرمایه گذاران، دسترسی به صندوق های بخش دولتی را بسیار بوروکراتیک و زمان بر می دانند در حالی که بخش خصوصی به دنبال روشهای ساده و مستقیم است. علاوه بر این ، سرمایه گذاری بخش خصوصی در مواردی رخ می دهد که اطلاعات بازار در مورد بازده ها شفاف باشد و توسعه دهنده بتواند "کارآیی مالی پروژه ها" را نشان دهد. دولت باید این موارد را برطرف کند ، در غیر این صورت چشم انداز کارگروه شهری از استفاده از پول عمومی برای هموار کردن راه برای دریافت سرمایه گذاری های خصوصی ممکن است بی نتیجه بماند.

از نظر کاهش ریسک این مقاله این موضوع را بررسی می کند که آیا پشتیبانی بخش عمومی از نظر سرمایه گذاران می تواند باعث کاهش ریسک در بازسازی های شهری شود یا خیر. پاسخ به این سوال تحت تاثیر جو اقتصادی برای فعالیت های توسعه و بازسازی شهری می باشد. اما باید یک سرمایه گذاری کلی و توسعه های مختلف صورت بگیرد تا اعتبار پروژه ها افزایش پیدا کند. به این هدف تأمین مالی از بخش خصوصی به صورت امتیازهای ویژه یکی از مهم ترین مکانیزم های فراهم کردن اعتماد در مرحله های اولیه پروژه می باشد در حالی که سازمان های بخش عمومی باید از

روش های مبتکرانه تر برای جذب سرمایه خصوصی به بازسازیهای شهری استفاده کنند. این موضوع می تواند مستلزم استفاده از سیستم های مالیات بندی به صورت خلاقانه باشد تا تقاضا در مکان های متروکه بازسازی شهری افزایش پیدا کند. بیشتر پیمان ها بر مبنای پیش فروش / پیش اجاره می باشند که نشان دهنده اهمیت انگیزه هایی برای استفاده از این بازسازی ها می باشد. افزایش پشتیبانی برای کمک هزینه های مالیاتی برای کاربرهای نهایی و تضمین اجاره ، باعث می شوند که عرضه گسترش یابد. همیاری های منطقه ای دقیق با امتیازهای ویژه برای کاربران نهایی نیز احتمالاً باعث اخلاص در بازار نمی شود و یکی از مکانیزم های مناسب می باشد اما تغییرات در الگوهای کاری در اروپا و سطح UK می تواند در این زمینه موثر باشد. البته باید این موضوع نیز بررسی شود که تامین بودجه بازسازی های شهری نیازمند یک رویکرد دقیق تر در کارگروه های شهری و استفاده بهتر از معیارهای مالی ، با وجود بد بینی از طرف بخش خصوصی نسبت به استفاده از کاهش های مالیاتی و تجمیع سرمایه های خصوصی و عمومی در روش های سرمایه گذاری بلند مدت می باشد تا به این صورت، ریسک مرتبط با طرح های بازسازی شهری کاهش پیدا کند.

## References

- Adair, A.S., Berry, J.N., Deddis, W.G., McGreal, W.S., Hirst, S.M., 1998. Accessing Private Finance The Availability and Effectiveness of Private Finance in Urban Regeneration. The Royal Institution of Chartered Surveyors, London, pp. 51.
- Adair, A.S., Berry, J.N., McGreal, W.S., Deddis, W.G., Hirst, S.M., 1999. Evaluation of investor behaviour in urban regeneration. *Urban Studies* 36 (12), 2031-2045.
- Adams, D., Disberry, A., Hutchinson, N., Munjoma, T., 1999. Do landowners constrain urban redevelopment? March, University of Aberdeen.
- Amin, A., Thrift, N., 1995. Globalisation, institutional thickness and the local economy. In: Healey, P., Cameron, S., Davoudi, S., Graham, S., Madani-Pour, A. (Eds.), *Managing Cities, The New Urban Context*. Wiley, Chichester, England, pp. 91-108.
- CASCO, 1989. *Financing Inner Cities*. Price Waterhouse and Chesterton, London.
- Civic Trust, 1999. *Brownfield Housing \* 12 Years On*. Civic Trust Regeneration Unit, London. Department of the Environment (DOE), 1977. *Policy for the Inner Cities*. HMSO, London.
- Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR), 1997a. *The Way Forward for Regeneration*. HMSO, London.
- Department of the Environment, Transport and the Regions, 1997b. *Building Partnerships for Prosperity; Sustainable Growth, Competitiveness and Employment in the English Region*. December, CM 3814 DETR, London.
- Department of the Environment, Transport and the Regions, 1998a. *Planning for the Communities of the Future*. HMSO, London.
- Department of the Environment, Transport and the Regions, 1998b. *New Deal for Regeneration*. HMSO, London.
- Department of the Environment, Transport and the Regions, 1998c. *Modernising Planning: A Policy Statement by the Minister for the Regions, Regeneration and Planning*. HMSO, London.



- Healey, P., Davoudi, S., O'Toole, M., Tavsanoğlu, S., Usher, D., 1992. Rebuilding the City-Property-led Urban Regeneration. E&FN Spon, London.
- House Builders Federation, 1998. Urban Life: Breaking Down the Barriers to Brownfield Development. House Builders Federation, London.
- Imrie, R., 1992. Beyond the urban development corporations. *Local Economy* 6 (4), 351-353.
- Imrie, R., Thomas, H., 1993. British Urban Policy and Urban Development Corporations. Paul Chapman, London.
- Krueger, R.A., 1994. Focus Groups A Practical Guide for Applied Research. Sage Publications, London.
- Kitzinger, J., Barbour, R.S., 1999. Introduction: the challenge and promise of focus groups. In: Barbour, R.S., Kitzinger, J. (Eds.), *Developing Focus Group Research. Politics, Theory and Practice*. Sage Publications, London, pp. 1-20.
- LLVP, 1996. Regeneration Strategy for the Lee Valley Region. The London Lee Valley Partnership.
- Local Government Association, 1998. The New Commitment to Regeneration. LGA, London.
- McNamara, P., 1993. Parameters for institutional investment in inner city commercial property markets. In: Berry, J., McGreal, S., Deddis, W. (Eds.), *Urban Regeneration*. E&FN Spon, London, pp. 5-15.
- Parkinson, M., 1997. Urban Policy in Britain. Liverpool John Moores University, Liverpool.
- Robson, B., Bradford, M., Deas, I., Hall, E., Parkinson, M., Evans, R., Garside, P., Harding, A., Robinson, F., 1994. Assessing the Impact of Urban Policy: Inner City Research Programme. HMSO, London.
- Sieracki, K., 1994. The role of institutions in urban regeneration. In: Adair, A., Berry, J., Fitzsimons, D. (Eds.) *Urban Regeneration Vision and Delivery, Occasional Paper No. 1*. University of Ulster, Jordanstown, pp. 41-51.
- Simons, R.A., 1998. Turning Brownfields into Greenbacks. Urban Land Institute, Washington.
- Stewart, D.W., Shamdasani, P.N., 1990. Focus Groups. Theory and Practice. Sage Publications, London.
- Syms, P., 1997. The Redevelopment of Contaminated Land for Housing Use. Incorporated Society of Valuers and Auctioneers, London.
- Turok, I., 1992. Property-led urban regeneration: panacea or placebo? *Environment and Planning A* 24, 361-374.
- Urban Task Force, 1999a. Towards an Urban Renaissance: Final Report of the Urban Task Force. E&FN Spon, London.
- Urban Task Force, 1999b. Fiscal Incentives for Urban Housing: Exploring the Options. E & FN Spon, London.