

# بررسی راهکارهای تشویق سرمایه‌گذاران در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه: شهر همدان)

مهرداد سرهادی<sup>۱</sup>، محمد باقر نوبخت<sup>۲\*</sup>

۱. دانشجوی دکتری مدیریت پروژه و ساخت، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، ایران  
۲. استاد مرکز تحقیقات استراتژیک مجمع تشخیص مصلحت نظام، تهران، ایران

پذیرش: ۹۴/۰۵/۲۴

دریافت: ۹۳/۰۶/۱۰

## چکیده

با بررسی تنها دو بعد هزینه و زمان، از بین ابعاد مختلفی که می‌توان برای ارزیابی موفقیت فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در ایران تعریف کرد، نامناسب بودن روند فعلی را با در نظر گرفتن شرایط ویژه کشور، به وضوح می‌توان مشاهده نمود. در این راستا این تحقیق با توجه به نقش پررنگ مسکن و فضای شهری مناسب در رفاه حال شهروندان، به دنبال تسهیل و بهبود این روند به وسیله بررسی راهکارهای تشویق سرمایه‌گذاران بخش غیر دولتی به منظور حضور هرچه جامع‌تر در این فرآیند است. در این چارچوب تلاش شده است با بهره‌گیری از روش تحقیق توصیفی - تحلیلی، فرضیات تحقیق از منظر آمارهای توصیفی و استنباطی مورد بررسی و ارزیابی قرار گیرد. نتایج بدست آمده، بیانگر این واقعیت است که بر خلاف بی‌توجهی که به ابزارهای تشویقی غیرمستقیم به منظور تشویق سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در فرآیند بهسازی و نوسازی می‌شود، این ابزارها می‌توانند به میزان ابزارهای تشویقی مستقیم که عمدتاً پایه مالی دارند در تشویق سرمایه‌گذاران موثر واقع شوند. همچنین نتیجه ناشی از آزمون فرضیه دوم نشان‌دهنده رابطه همبستگی بین میزان تمایل به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده شهری و میزان تمایل به استفاده از روش‌های ساخت و ساز صنعتی در این بافت‌ها است، این مهم فرصت مناسبی پیش روی تصمیم‌سازان به منظور ترغیب به استفاده از روش‌های ساخت و ساز صنعتی فراهم می‌نماید، چراکه به دلیل گستردگی فوایدی که با خود به همراه دارد به طور ذاتی



منجر به افزایش تمایل سرمایه‌گذاران و حتی شهروندان به سرمایه‌گذاری در محدوده بافت‌های فرسوده شهری می‌شود.

**کلیدواژه‌ها:** بافت‌های فرسوده، راهکارهای تشویق سرمایه‌گذاری، صنعتی سازی ساخت و ساز، همدان.

## ۱- مقدمه

در هزاره سوم میلادی برای نخستین بار جمعیت شهری دنیا از مرز ۵۰ درصد عبور خواهد کرد، این در حالی است که سرعت و ابعاد موج دوم شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه (۲۰۳۰-۱۹۵۰ میلادی) بسیار بیشتر و گسترده‌تر از موج اول شهرنشینی در کشورهای اروپایی و آمریکای شمالی (۱۹۵۰-۱۷۵۰ میلادی) است. پیش‌بینی‌ها نشان می‌دهد که، در سال ۲۰۳۰ میلادی، ۶ میلیارد از ۸ میلیارد جمعیت جهان در کشورهای در حال توسعه خواهند بود [۱]. حق استفاده همگان از مواهب زندگی شهری و داشتن فرصت برابر در برخورداری از محیط زیستی مناسب برای زندگی و فعالیت‌های شهروندی، حقی است که احقاق آن، برعهده متولیان و مدیران کلان کشور است، امکان دسترسی و برخورداری از مواهب زندگی شهری از چنان اهمیتی برخوردار است که سازمان ملل متحد، عقب ماندگی را فقدان فرصت برابر جهت استفاده از فضای زیستی مناسب برای فعالیت انسانها، تعریف می‌کند [۲]. با رشد روزافزون شهرنشینی، مشکلات شهرنشینی نیز به مرور در شهرها هویدا شدند. یکی از جنبه‌های که هم علت و هم معلول بسیاری از معضلات شهری است، وجود بافت‌های فرسوده در دل شهر امروزی است، که ماهیت آنها لزوم توجه به آن، از جنبه‌های متعدد را یادآور می‌شود. از جهت اقتصادی: چون دارای امکانات بالقوه‌ای اعم از زیرساختی و روساختی است، از جهت فرهنگی: چون خاستگاه شهر امروزی و یادگاری از فرهنگ و تاریخ پیشین است، از جهت اجتماعی: زیرا چه در صورت متروک شدن و چه تراکم کاربری‌های نامناسب، بخشی از جامعه و ضامن زندگی انسانها می‌باشد، از جهت کالبدی: چون با وجود همه فرسودگی هنوز دارای ارزش‌های معماری و شهرسازی منحصر به فردی است. در این بافت‌ها، ارزش‌های نهفته فرهنگی و مدنی کشور، در تنگنای عدم قابلیت بافت برای انطباق با نیازهای زندگی جدید قرار گرفته است [۳]. توسعه میان افزا<sup>۱</sup> یا توسعه مجدد از درون، شکلی از توسعه شهری است که بر روی زمین‌های متروکه، رها شده و بلا استفاده داخل محدوده بافت موجود شهرها و عمدتاً در زمین‌های با قابلیت توسعه

مجدد شکل می‌گیرد [۴]. بنابراین، نوسازی را باید به عنوان فرصتی در جهت تحول و ترقی نگرست [۵، ص ۲۶]. فرآیند نوسازی را می‌توان به عنوان فرآیند وارونه سازی روند فرسودگی فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی بافت فرسوده شهری محسوب کرد، در حالی که نیروی بازار به تنهایی برای این منظور کفایت نمی‌کند [۶]. بنابراین چنانچه ارائه راهکارهایی به منظور تغییر در جهت گیری بازار و رغبت به بازسازی بافت‌های فرسوده شهری را به عنوان هدف اصلی این تحقیق محسوب کنیم، لزوم مدیریتی که همه ابعاد چنین راهکارهایی را در نظر بگیرد موضوعی اجتناب ناپذیر است، چراکه برنامه‌ریزی در این میان مهمترین نقش را در تعادل بخشی بین تهدیدها (مساکن فرسوده) و محدودیت‌ها (کمبود منابع مالی دولتی) از یک طرف و فرصت‌های موجود در بافت‌های شهری از طرف دیگر بر عهده دارد. در همین چارچوب در این مقاله تلاش بر آن است، به منظور تسریع فرآیند بهسازی بافت‌های فرسوده شهری و دستیابی به روندی پایدار و چند بعدی در این حوزه راهکارهایی ارائه شود.

## ۲- بیان مسئله و ادبیات موضوع

بهسازی حجم وسیع بافت‌های فرسوده شهری در کشور به یکی از مهمترین اولویت‌های دولت‌ها در طی سال‌های متمادی تبدیل شده است. اما آنچه امروز بر مدیران و تصمیم سازان بیش از پیش مسلم است لزوم بهره‌گیری از توان بخش خصوصی به منظور توسعه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری است. لزوم تحقیق این مهم را به سادگی می‌توان با بررسی آمار و ارقام در این بخش مورد تایید قرار داد. به عنوان مثال و با در نظر گرفتن تفاوت‌های آماری که در این زمینه وجود دارد، می‌توان عنوان کرد که تاکنون بیش از ۱۰۰۰۰۰ هکتار بافت فرسوده در کشور شناسایی شده و تخمین زده می‌شود که این میزان به ۱۵۰۰۰۰ هکتار نیز با احتساب بافت‌های فرسوده شهرهای جدید افزایش یابد. (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۲) البته در این زمینه آمارهای ضد و نقیض از سوی مراکز مختلف مطرح می‌شود اما به طور کلی بافت فرسوده به بافتی اطلاق می‌شود که بر مبنای تعریف شورای عالی معماری و شهرسازی واجد سه ویژگی بیش از ۵۰٪ ناپایداری؛ فاقد سیستم سازه‌ای پایدار، بیش از ۵۰٪ ریزدانی؛ بیش از ۵۰ درصد قطعات با مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر مربع و یا بیش از ۵۰٪ نفوناپذیری؛ عرض معابر کمتر از ۶ متر باشد [۷]. چنانچه تنها دو



فاکتور مهم زمان و هزینه را از بین تعداد بسیار زیادی از فاکتورها که به منظور ارزیابی میزان روند پیشرفت فرآیند بهسازی بافت‌های فرسوده شهری مورد نیاز هستند، در نظر بگیریم عدم تحقق پیشرفت به میزان هدف گذاری شده را به وضوح می‌توانیم ملاحظه کنیم. چراکه در سال ۱۳۹۰ به عنوان اولین سال از برنامه پنجم توسعه، ۱۴۰۰ هکتار از بافت‌های فرسوده شهری با احداث ۹۵۰۰۰ واحد مسکونی بازسازی شده است و این میزان تا پایان سال ۱۳۹۱ نیز بالغ بر ۱۲۰۰۰۰ واحد بوده است [۷]، که رشدی ۲۶٪ را نشان می‌دهد. اگر این میزان نرخ رشد را در سال‌های آینده با توجه به تغییر رویکرد دولت یازدهم در سیاست‌های کلان تامین مسکن با توجه به اثرات تورمی مسکن مهر و تاکید بیشتر بر توسعه درونی شهرها، با نگاهی خوش‌بینانه ثابت فرض کنیم، به منظور بهسازی کلیه بافت‌های فرسوده کشور حدود ۱۵ سال زمان نیاز است. که با توجه به هدف برنامه‌های بالا دستی مبنی بر تحقق ۱۰ ساله این مهم این روند نامناسب ارزیابی می‌شود، این در حالی است که تا زمان تحقق این هدف با توجه به پایین بودن عمر مسکن در ایران به دلیل مصالح نا مرغوب، شیوه‌های سنتی ساخت و ساز و توجه ناکافی به موضوع تعمیر و نگهداری، بر میزان وسعت بافت‌های فرسوده کشور افزوده می‌شود و شهرهای کشور مواجه با بافت‌های فرسوده جدیدی هستند که مشکلی مضاعف در این زمینه را موجب می‌شوند. بر طبق آمار شهرداری تهران عمر مفید ساختمان در ایران به طور متوسط ۲۶ تا ۳۰ سال برآورد شده است اما این میزان در کشوری همچون انگلستان ۱۱۰ تا ۱۲۰ سال تخمین زده می‌شود. از سوی دیگر با بررسی ابعاد کلان هزینه‌ای این فرآیند نیز نتایج مشابه به دست می‌آید چراکه با توجه به اینکه برای بازسازی هر هکتار بافت فرسوده در حال حاضر حدود ۱۰/۵ میلیارد ریال سرمایه لازم است [۷] و تخمین افزایش سالانه این میزان نیز به موجب نوسانات شدید ممکن نیست، اما اگر همچنان با نگاهی خوش‌بینانه میزان نرخ رشد این مبلغ را ثابت فرض کنیم، با هزینه بسیار بالایی روبه رو می‌شویم که بدون شک تامین آن از سوی دولت نا ممکن به نظر می‌رسد. این در حالی است که این بافت‌ها فرصت‌های توسعه‌ای مناسبی را فراهم می‌کنند، از جمله اینکه میزان مناسبی از زیرساخت‌ها (شبکه‌های آب و فاضلاب، برق، گاز، تلفن، راه و مجموع خدمات شهری دیگر) را در اختیار دارند و هزینه‌ای از این نوع را بر حاکمیت تحمیل نمی‌کنند [۸]. در مقابل ساخت هر ۵۷ متر ساختمان ۱ شغل ایجاد می‌شود و این موضوع رونق بازار کار را موجب می‌گردد و همچنین در مقابل تخریب هر واحد مسکونی شهری ۲/۲

واحد نوساز ایجاد می‌شود که موجب توسعه درونی شهر و همچنین تامین نیاز سرریز جمعیت شهرها می‌شود [۷]. به علاوه اینکه توسعه درونی شهرها با خود مزایایی همچون جلوگیری از توسعه حریم شهری، جلوگیری از اتلاف وقت و انرژی شهروندان، کاهش مصرف سوخت، کاهش آلودگی و همچنین تسهیل مدیریت شهری را به همراه دارد [۹]. و شاید مهم‌ترین و محوری‌ترین ویژگی این بافت‌ها را باید در ارزش‌های معماری و فرهنگی و همچنین اجتماعی و تاریخی این بافت‌ها جستجو کرد [۸]. بافت‌های فرسوده، زمانی احیاء می‌شوند که زمینه‌های رشد مداوم آنها فراهم شود و قدرت خود ترمیمی به آنها باز گردد. این نگاه در مقابل دیدگاهی قرار می‌گیرد که ایجاد ترمیم مقطعی و موقتی در این بافت‌ها را دنبال می‌کند [۱۰]. پژوهش‌هایی که در این حوزه انجام شده است بر لزوم مداخله بخش غیر دولتی به منظور تسریع بهسازی و همچنین پیشبرد اهداف چندگانه‌ای همچون اهداف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در این زمینه تاکید می‌کنند [۱۱؛ ۱۲]. بخش خصوصی به اشکال مختلفی می‌تواند در توسعه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مشارکت نماید. مشارکت فعال بخش خصوصی از طریق قراردادهای PPP<sup>۲</sup> در توسعه پروژه‌های زیرساختی [۱۳؛ ۱۴]، علاوه بر برطرف کردن نیازمندی گسترده بافت‌های فرسوده شهری به تاسیسات زیرساختی، می‌تواند به صورت غیرمستقیم تشویقی برای سرمایه‌گذاران به منظور سرمایه‌گذاری در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری محسوب شود [۶]. تشویقی که می‌تواند به صورت متمایز از تسهیلاتی که دولت‌ها به این منظور اختصاص می‌دهند مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد. علاوه بر این می‌توان گستردگی امتیازاتی که روش‌های ساخت و ساز صنعتی در زمینه سرعت ساخت و ساز (افزایش ۵۰ تا ۸۰ درصدی)، کاهش وزن ساختمان (۳۰٪)، افزایش کیفیت، افزایش عمر مفید ساختمان (از ۱۵ سال به ۱۲۰ سال)، صرفه‌جویی در مصرف سوخت، مصالح و غیره [۱۵؛ ۱۶] را نیز به عنوان یک عامل انگیزشی مستقل به منظور ترغیب سرمایه‌گذاران در جهت سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده شهری مورد بررسی قرار داد. همچنین بهره‌گیری از روش‌های ساخت و ساز صنعتی علاوه بر تبدیل مسکن از یک کالای سرمایه‌ای به یک کالای مصرفی به عنوان یک هدف کلان استراتژیک منجر به اجرای سریع نخستین ساختمان‌ها شده که تاثیر زیادی در اعتمادسازی و ایجاد انگیزه و باور نزد مردم جهت مشارکت در نوسازی دارد. به همین منظور، استفاده از فناوری‌های نوین در ساخت، جهت کاهش زمان ساخت



می‌تواند در جلب مشارکت شهروندان و سرمایه‌گذاران نقش مهمی داشته باشد [۵]. تجربه کشورهای موفق در این حوزه نیز نشان می‌دهد که پیشبرد بهسازی بافت‌های فرسوده به منظور دستیابی به توسعه کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و غیره تنها در سایه مشارکت بخش غیر دولتی و حضور ساکنان در فرآیند بهسازی قابل دستیابی است [۱۷؛ ۱۸؛ ۱۹]. این در حالی است که کارمون و هرلی اشاره می‌کنند، نگاه به توسعه مجدد بافت‌های فرسوده بر خلاف آنچه که در محافل دانشگاهی مورد تاکید قرار می‌گیرد بیشتر یک نگاه اقتصادی و دارایی محور است [۲۰؛ ۲۱]. اما نباید این مهم را از نظر دور داشت که مشارکت مالی می‌تواند به عنوان شروع راهی باشد که در نهایت مشارکت جامع و چند بعدی شهروندان را در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری فراهم می‌کند و حتی می‌تواند ابعاد وسیع‌تری نیز پیدا کند. شهرسازی مشارکتی، رویکردی است که در کشورهای پیشرو در امر مشارکت، همپای مشارکت سیاسی و اجتماعی به پیش می‌رود [۲۲]. بنابراین چنانچه در تعیین روش تامین مالی پروژه‌های نوسازی نقش مردم و مشارکت موثر آنها نادیده گرفته شود، پروژه با موفقیت به انجام نخواهد رسید [۲۳]. به همین منظور و با توجه به مطالب عنوان شده سوال اصلی در این تحقیق این است که چه عواملی موجب ترغیب بخش خصوصی به منظور سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده شهری می‌شود؟ این موضوع از آن جهت واجد اهمیت است که به عنوان یکی از ابعاد تشدید کننده پیچیدگی فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مطرح است [۲۴]. که به همین سبب در این پژوهش مورد تحقیق واقع می‌شود.

### ۳- فرض‌های تحقیق

بنابراین دو فرض تحقیق عبارت است از:

- ۱- ابزارهای تشویقی غیرمستقیم به میزان ابزارهای تشویقی مستقیم در جهت ترغیب سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده شهری اثر گذار هستند.
- ۲- تمایل به استفاده از شیوه‌های صنعتی ساخت و ساز در بین سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده شهری وجود ندارد.

#### ۴- روش تحقیق

این تحقیق از نظر هدف، کاربردی است و بر مبنای روش، توصیفی-تحلیلی شکل گرفته است. در این راستا ابتدا از طریق مطالعات کتابخانه‌ای تلاش شده است تا ایده‌ها و مستندات در این زمینه جمع‌آوری و دسته‌بندی شود و دیدی جامع از روش‌های تشویقی مورد استفاده در این حوزه حاصل شود. و در ادامه با استفاده از پرسشنامه مجموعه‌ای از اطلاعات میدانی از سرمایه‌گذاران فعال در حوزه بافت‌های فرسوده شهر همدان که به منظور شناخت و تحلیل مسئله و کشف زوایای پنهان آن ضروری و اجتناب‌ناپذیر است به دست آمده و با استفاده از نرم افزار SPSS<sup>۲</sup> این اطلاعات از منظر آمارهای توصیفی و استنباطی مورد سنجش و ارزیابی دقیق قرار گرفته و در آخر نیز راهکارهایی با رویکرد، شناخت و بهره‌برداری از فرصت در مدیریت استراتژیک به منظور فراهم کردن شرایط به منظور حضور پررنگ بخش خصوصی در این زمینه ارائه شده است.

به همین منظور در راستای چارچوب نظری مطرح شده و فرضیات منتج از آن هریک از فرضیات به مولفه‌های مشخص تجزیه شده و در مرحله بعد به منظور عملیاتی سازی آزمون فرضیات، مولفه‌ها به سوالاتی تبدیل شدند. سوالات در پرسشنامه‌ای، عمدتاً با مقیاس لیکرت<sup>۳</sup> تنظیم شد. به منظور توزیع پرسشنامه ابتدا تلاش شد تا محدوده جامعه آماری تحقیق به خوبی روشن شود، در جهت تعیین تعداد نمونه‌ها به منظور توزیع پرسشنامه روش‌های مختلف موجود مورد بررسی قرار گرفت. از آنجایی که لیست مشخصی از تعداد سرمایه‌گذاران دارای تجربه کافی و حداقل تعداد سرمایه‌گذاری در حوزه بافت‌های فرسوده شهری همدان به عنوان جامعه آماری این تحقیق وجود ندارد محقق بر اساس مشاهدات میدانی و بررسی که قبل از توزیع پرسشنامه انجام داده است تعداد این افراد را در بهترین حالت حداکثر ۴۰ نفر تخمین می‌زند.

باین فرض و بر اساس فرمول زیر که به منظور محاسبه تعداد نمونه‌ها برای داده‌های فاصله‌ای و با اندازه جامعه کم (حداکثر تعداد ۱۵۰) مورد استفاده قرار می‌گیرد تعداد نمونه‌های مورد نیاز به منظور تامین حداقل اعتبار تحقیق، ۳۶ نمونه تخمین زده شد. لازم به ذکر است در مورد طیف‌هایی با مقیاس‌های ترتیبی دو دیدگاه وجود دارد. در این تحقیق دیدگاه اول مد نظر است که بر اساس آن با اختصاص مقادیر و قدری تسامح می‌توان این مقیاس را به مقیاس



فاصله‌ای تبدیل و محاسبات آماری مختلف از جمله میانگین و واریانس را روی آن‌ها انجام داد و از آزمون‌های میانگین، تحلیل واریانس و... استفاده کرد [ص ۲۵، ۲۱۸].

$$\varepsilon_0 = N$$

$$\sigma \approx \frac{\sqrt{V-1}}{6} = 1$$

$$z_{\frac{\alpha}{2}} = 1/96$$

$$n = \frac{N \times z_{\frac{\alpha}{2}}^2 \times \sigma^2}{\varepsilon^2 \times (N-1) + z_{\frac{\alpha}{2}}^2 \times \sigma^2} = \frac{40 \times 1.96^2 \times 1^2}{0.1^2 \times (40-1) + 1.96^2 \times 1^2} \cong 36$$

پرسشنامه تنظیم شده با استفاده از روش نمونه‌گیری لایه‌ای (SS) با در نظر گرفتن موقعیت شهری آژانس‌های مسکن به عنوان متغیر لایه‌ها بین تعدادی از آژانس‌ها مسکن شهر همدان توزیع شد. آژانس‌های مسکن به این جهت انتخاب شد تا از این طریق پرسشنامه‌ها در اختیار سرمایه‌گذارانی قرار گیرد که به این مراکز مراجعه می‌کنند و از بین ۴۰ پرسشنامه توزیع شده ۲۶ پرسشنامه تکمیل شد (۶۵٪) که میزان نسبتاً مطلوبی محسوب می‌شود.

با توجه به نوع سوالات پرسشنامه و به منظور بررسی پایایی آن از روش ضریب آلفای کرونباخ<sup>۱</sup> استفاده شد. که پس از آنالیز داده‌ها توسط نرم افزار SPSS ضریب ۰.۷۲۶ حاصل شد، که مقدار قابل قبولی محسوب می‌شود.

## ۵- معرفی متغیرها و شاخص‌ها

در فرضیه اول منظور از ابزارهای تشویقی مستقیم راهکارهایی هستند که عمدتاً پایه مالی دارند و یا اینکه به صورت امتیاز و یا پاداش به سرمایه‌گذاران به منظور تشویق به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده شهری اهدا می‌شود. لذا در این پژوهش با توجه به ویژگی‌های محلی به منظور سنجش میزان اثر بخش این راهکارها میزان اهمیت وام‌های دولتی، معافیت‌های مالیاتی به هنگام صدور پروانه ساخت و اعطای تراکم تشویقی مد نظر قرار گرفت. و همچنین ابزارهای تشویقی غیرمستقیم راهکارهایی هستند که از طرقی غیر از طرق کمک‌های مالی و یا امتیازی موجبات تشویق سرمایه‌گذاران را به منظور سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده فراهم می‌کنند لذا در این پژوهش با توجه به ویژگی‌های محلی به منظور سنجش میزان اثر بخشی این راهکارها



موقعیت مکانی بافت (نگرش عمومی جامعه نسبت به بافت به لحاظ ارزش مکانی)، مدت فرآیندهای اداری و میزان نوسانات اقتصادی مد نظر قرار گرفت. در همین راستا میزان اهمیت هر یک از این موارد با هریک از موارد موجود در راهکارهای تشویقی مستقیم از منظر آزمون پارامتری مقایسه زوجی مقایسه شد تا میزان اهمیت آنها برای سرمایه‌گذاران به منظور سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده شهری مشخص شود. محققان بر اساس تعداد نمونه‌های به دست آمده از فرمول محاسبه حداقل تعداد نمونه‌ها آزمون پارامتری مقایسه زوجی را به عنوان آزمون مناسب‌ترین تحقیق انتخاب کردند، (این تعداد ۳۶ مورد است و حداقل تعداد ۳۰ نمونه برای استفاده از آزمون پارامتری مناسب است) اما در نهایت تعداد ۲۶ پرسشنامه توسط پاسخ دهندگان تکمیل شد. بنابراین به منظور استفاده از آزمون پارامتری مقایسه زوجی لازم بود تا نرمالیتی داده‌های به دست آمده مورد بررسی قرار گیرد که در نتیجه بررسی به عمل آمده نرمال بودن داده‌ها مورد تایید قرار گرفت.

در فرضیه دوم آنچه مورد ارزیابی واقع شد بررسی میزان تمایل سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده شهری به استفاده از روش‌های صنعتی ساخت و ساز در این بافت‌ها است به همین منظور این مهم از طریق پرسشنامه به صورت مستقیم توسط سوالات مجزا مورد ارزیابی قرار گرفت. نگاه این تحقیق به استفاده از روش‌های ساخت و ساز صنعتی نگاهی مبتنی بر فرصت بهره‌گیری از طیف وسیعی از امتیازاتی است که این روش‌ها ایجاد می‌کنند و به صورت ذاتی موجبات تشویق سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده شهری را فراهم می‌کنند، بنابراین بررسی علل تمایل سرمایه‌گذاران به استفاده از روش‌های ساخت و ساز صنعتی در بافت‌های فرسوده، خارج از محدوده این تحقیق بوده و می‌تواند موضوع تحقیق مستقلی واقع شود.

## ۶- تحلیل داده‌ها و آزمون فرضیات

### ۶-۱- نتایج کلی

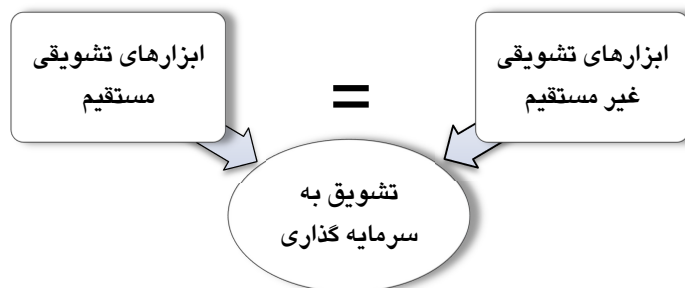
نتایج اولیه حاصله از پرسشنامه نشان می‌دهد که بیش از (۶۱٪) از پاسخ دهندگان ابراز تمایل زیاد و خیلی زیاد به منظور سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده شهری کرده‌اند و (۱۶٪) نیز گزینه "تا حدودی" را انتخاب کرده‌اند که این موضوع فرصت مناسبی را در اختیار برنامه ریزان قرار



می‌دهد تا با استفاده از اقدامات تشویقی مناسب و هوشمندانه از ظرفیت‌های موجود در این زمینه استفاده کنند. بیش از (۶۹٪) از پاسخ دهندگان گزینه‌های خیلی کم، کم و متوسط را در رابطه با میزان آشنایی با شیوه‌های نوین ساخت و ساز انتخاب کرده‌اند که ناشی از اقدامات آموزشی و تبلیغاتی ناکافی در این زمینه محسوب می‌شود. در حالی که شیوه‌های نوین ساخت و ساز می‌توانند نقشی کلیدی را به منظور تسریع بهسازی و همچنین دستیابی به راندمان بالا در این زمینه ایفا کنند. همچنین نتایج به دست آمده نشان می‌دهد تمایل به سرمایه‌گذاری در فصول زمستان و پاییز کمتر از فصول تابستان و بهار است که روش‌های نوین ساخت و ساز این قابلیت را دارند تا موجب سهولت بیشتر اجرا در این فصول شوند. (۸۵٪) از پاسخ دهندگان ظوابط شهرداری را سخت می‌دانند و همچنین (۵۸٪) از آنها نیز عملکرد شهرداری و شورای شهر را ضعیف و خیلی ضعیف ارزیابی کرده‌اند که این موضوع لزوم تقویت ابزارهایی به منظور مشارکت بخش خصوصی در شوراهای شهر و همچنین اصلاح ساختارهای اداری و سیاست‌گذاری شهری (به خصوص در حوزه بافت‌های فرسوده شهری) را به منظور جلب بیشتر رضایت سرمایه‌گذاران یاد آور می‌شود. سرمایه‌گذاری شخصی بیشترین محبوبیت را در بین پاسخ دهندگان دارد (۴۲٪) و در بین آنها تمایل کمی به سرمایه‌گذاری مشترک با صاحب ملک وجود دارد. به همین سبب باید با توسعه شیوه‌های نوین قراردادی و فعالیت‌های تبلیغاتی و تشویقی تلاش شود تا نوع قراردادهای مشارکتی به خصوص مشارکت با مالک زمین توسعه یابد چراکه این موضوع نقشی کلیدی را در جهت توانمندسازی اقتصادی ساکنان و حفظ ساکنان بومی و همچنین پیشبرد اهداف اجتماعی و فرهنگی در فرایند بهسازی ایفا می‌کند.

## ۶-۲-آزمون فرضیات

فرضیه اول: ابزارهای تشویقی مستقیم<sup>۷</sup> به میزان ابزارهای تشویقی غیرمستقیم<sup>۸</sup> در جهت ترغیب سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده شهری اثرگذار هستند.



الف-میزان اثرگذاری موقعیت مکانی بافت در شهر در برابر اعطای وام‌های دولتی، اعطای تراکم تشویقی و اعطای معافیت مالیاتی. آنچه حاصل می‌شود رد فرض  $H_1$  (تفاوت در تاثیر گذاری) و پذیرش فرض  $H_0$  (عدم تفاوت در تاثیر گذاری) به سبب بزرگتر بودن sig از میزان تعیین شده  $0.05$  به منظور معنی‌دار بودن آزمون در هریک از موارد است. (ردیف ۱-جدول ۱)

ب- میزان اثرگذاری نوسانات اقتصادی در بازار مصالح در برابر اعطای وام‌های دولتی، اعطای تراکم تشویقی و اعطای معافیت مالیاتی. آنچه حاصل می‌شود رد فرض  $H_1$  (تفاوت در تاثیر گذاری) و پذیرش فرض  $H_0$  (عدم تفاوت در تاثیر گذاری) به سبب بزرگتر بودن sig از میزان تعیین شده  $0.05$  به منظور معنی‌دار بودن آزمون در هریک از موارد است. (ردیف ۲-جدول ۱)

ج-میزان اثرگذاری طولانی بودن فرآیندهای اداری در برابر اعطای وام‌های دولتی، اعطای تراکم تشویقی و اعطای معافیت مالیاتی. آنچه حاصل می‌شود رد فرض  $H_1$  (تفاوت در تاثیر گذاری) و پذیرش فرض  $H_0$  (عدم تفاوت در تاثیر گذاری) به سبب بزرگتر بودن sig از میزان تعیین شده  $0.05$  به منظور معنی‌دار بودن آزمون در هریک از موارد است. (ردیف ۳-جدول ۱)

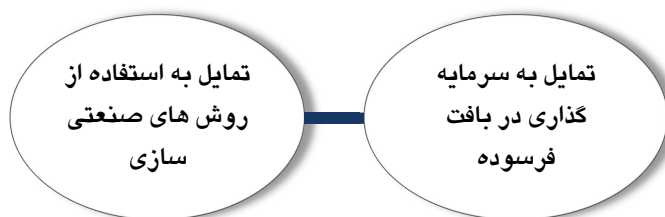
در نهایت با توجه به فاکتورهای مورد بررسی قرار گرفته توسط تحلیل توصیفی و استنباطی فرض مسئله مورد پذیرش قرار می‌گیرد و فرض  $H_1$  رد می‌شود.



جدول ۱ میزان Sig. (2-tailed) خروجی از نرم افزار، آزمون مقایسه زوجی هریک از شاخص‌های ابزارهای تشویقی مستقیم در برابر هر یک از شاخص‌های ابزارهای تشویقی غیرمستقیم.

ابزارهای تشویقی غیرمستقیم	موقعیت مکانی بافت در شهر (۱)	نوسانات اقتصادی در بازار مصالح (۲)	طولانی بودن فرآیندهای اداری (۳)
اعطای وام‌های دولتی	۰/۲۳۶	۰/۸۸۵	۰/۳۵۷
اعطای تراکم تشویقی	۰/۲۲۰	۰/۸۹۴	۰/۳۵۷
اعطای معافیت مالیاتی	۰/۳۲۸	۰/۹۰۴	۰/۴۰۰

فرضیه دوم: تمایل به استفاده از شیوه‌های صنعتی ساخت و ساز در بین سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده شهری وجود ندارد.



به منظور آزمون این فرضیه از روش ضریب همبستگی اسپیرمن<sup>۹</sup> به دلیل ترتیبی بودن داده‌ها استفاده شده است. و آنچه به دست آمده ضریب همبستگی (۰.۳۰۰) است. مقدار sig نیز (۰.۰۱۰) است که معنی‌دار بودن آزمون و رابطه به دست آمده را برای سطح معناداری (۰.۰۱) نشان می‌دهد. براین اساس فرض  $H_0$  رد میشود و فرض  $H_1$  مبنی بر، ارتباط مستقیم بین تمایل به سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده و میزان تمایل به استفاده از شیوه‌های نوین ساخت و ساز (روش‌های صنعتی) تایید می‌شود.

## ۷- بحث و نتیجه‌گیری

این تحقیق با هدف مواجهه با یکی از مشکلات اساسی کشور در حوزه شهری با عنوان بافت‌های فرسوده که آسیب گسترده‌ای را در حوزه اقتصادی و اجتماعی متوجه شهروندان کرده است تعریف شده است، در این راستا و با توجه به منحصر به فرد بودن بافت‌های فرسوده هر منطقه از کشور، بافت فرسوده شهر همدان به عنوان شهر مورد مطالعه این تحقیق برگزیده شد و مورد بررسی قرار گرفت. پس از بررسی تحقیقات گذشته و مصاحبه‌هایی که با دست اندرکاران حوزه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده به عمل آمد، یکی از کلیدی‌ترین مشکلات به ویژه با نگاه میان مدت در راه تسهیل فرایند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری موضوع تامین مالی پروژه‌های تعریف شده در این بافت‌ها تشخیص داده شد. این در حالی است که به دلایل مختلف سرمایه‌گذاران تمایل چندانی به سرمایه‌گذاری در این بافت‌ها از خود نشان نمی‌دهند و ورود مستقیم دولت نیز در گذشته در ایران و کشورهای دیگر تجربه شده و نتایج نامناسبی را به همراه داشته است. بنابراین به گواه تجربیات کشورهای دیگر و نتایج تحقیقات صورت گرفته در این حوزه، بهترین رویکرد را می‌توان تشویق سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده شهری با مشارکت ساکنان این بافت‌ها در جهت توانمندسازی اقتصادی و جلوگیری از مهاجرت آنها به مناطق دیگر به منظور حفظ انسجام و هویت بافت‌های شهری دانست. در این راستا دو رویکرد کلان تشویق سرمایه‌گذاران مورد بررسی قرار گرفت و به شاخص‌هایی تجزیه شد. رویکرد تشویقی مستقیم که عمدتاً مبتنی بر ابزارهای مالی است و در این تحقیق اعطای وام‌های دولتی، تراکم تشویقی و معافیت‌های مالیاتی در نظر گرفته شد، و همچنین ابزارهای تشویقی غیر مستقیم که موقعیت مکانی بافت در شهر، کاهش نوسانات اقتصادی در بازار مصالح و کاهش فرآیندهای اداری در نظر گرفته شد. از نتایج حاصل از آزمون فرضیه اول به خوبی مشخص می‌شود که ابزارهای تشویقی غیرمستقیم بر خلاف بی‌توجهی که به آنها در کشور ما می‌شود به میزان ابزارهای تشویقی مستقیم از نظر سرمایه‌گذاران واجد اهمیت هستند. و این در حالی است که نتایج پایدارتر و مناسب‌تری را با تحمیل هزینه‌های مالی کمتر بر دولت و همچنین شهرداری‌ها در بلند مدت ایجاد می‌کنند، چرا که فعال کردن این ابزارها نیازمند اقدامات بنیادی و همچنین زیرساختی است که حتی می‌توان بخش عمده‌ای از آن را از طریق مجموعه قراردادهای مشارکت دولتی-خصوصی (PPP)، به بخش



خصوصی محول نمود، همچنین این رویکرد نه تنها موجب تغییر نگاه و بالا بردن سطح کیفی اقدامات دست اندرکاران حوزه سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی، طراحی و ساخت در حوزه مسکن می‌شود بلکه به موجب ارتقا جایگاه بافت‌های فرسوده از یک تهدید به یک فرصت تمایل به سکونت در این مناطق را به خوبی افزایش می‌دهد که این تغییر دیدگاه به وجود آمده در سطوح مختلف با خود فواید بسیاری را به همراه خواهد داشت و شاید بتوان آن را به عنوان راهبردی‌ترین نتیجه‌ای دانست که حاصل می‌شود چرا که موجب افزایش تقاضای مسکن در این بافت‌ها شده و به تبع آن عرضه نیز با مشارکت فعال‌تر بخش خصوصی شکل خواهد گرفت. به عبارت دیگر تغییر نگاه به بافت‌های فرسوده شهری در سطح عموم از طریق فعالیت‌های تبلیغاتی، بهبود تسهیلات شهری و انتقال مناسب ساختمان‌های کلیدی شهر به این مناطق موجب ارتقاء موقعیت مکانی این بافت‌ها در نزد عموم شده و تمایل به سرمایه‌گذاری و سکونت در آن را به طور همزمان افزایش می‌دهد. کاهش فرآیندهای اداری نیز از دیگر عرصه‌هایی است که با تغییر فرآیندها، چابک‌سازی و بهره‌گیری از رویکردهای الکترونیکی نه تنها کاهش هزینه‌های شهرداری‌ها را به همراه دارد بلکه موجب افزایش سرعت فرایند بهسازی و نوسازی شده و به دلیل شفافیت بالا از فسادهای اداری جلوگیری کرده و رضایت سرمایه‌گذاران و ساکنان این بافت‌ها را نیز افزایش می‌دهد. کاهش نوسان در حوزه مصالح حوزه‌ای است که تمهیدات بلند مدت و کلان اقتصادی را می‌طلبد و نیازمند توجه ویژه در سطح ملی است. البته در این حوزه اقدامات خوبی انجام شده است اما به دلیل تاثیر پذیری گسترده این حوزه از عوامل دیگر اقتصادی نیازمند اقدام جامع‌تری هستیم. در این چارچوب موضوعاتی که می‌تواند به عنوان موضوع تحقیقات آتی در همین چارچوب مطرح شوند عبارتند از تعیین و بررسی عوامل تشویقی غیر مستقیم دیگری که می‌توانند در این زمینه واجد اهمیت باشند، همچنین بررسی عوامل و شرایطی که می‌تواند موجب تقویت و بهبود عوامل تشویقی غیر مستقیم شود حوزه دیگری است که می‌تواند موضوع تحقیقات آتی قرار گیرد.

نتایج حاصل شده از آزمون فرضیه دوم نیز بیانگر این واقعیت است که سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده به بهره‌گیری از مزیت‌های گسترده ساخت و ساز صنعتی علاقه‌مند هستند، اما آنچه از مشاهدات میدانی و همچنین مصاحبه با کارشناسان بر می‌آید عدم اقدام عملی سرمایه‌گذاران به استفاده از روش‌های نوین ساخت و ساز است. این

نتیجه از یک سو حکایت از فرصتی می‌کند که می‌تواند منجر به توسعه بهره‌گیری از طیف وسیعی از مزیت‌های ساخت و ساز صنعتی در حوزه بافت‌های فرسوده شهری شود و از سوی دیگر بیانگر این واقعیت است که عواملی ناشناخته‌ای وجود دارند که مانع از عملیاتی شدن خواسته سرمایه‌گذاران به بهره‌گیری از روش‌های ساخت و ساز صنعتی در محدوده بافت‌های فرسوده شهری می‌شود. به همین منظور در اینجا با توجه به مطالعات کتابخانه‌ای و داده‌های میدانی بدست آمده، مواردی در رابطه با علت استقبال عملی کم از روش‌های ساخت و ساز صنعتی عنوان می‌شود که می‌تواند به عنوان موضوع تحقیقات آتی به منظور تحلیل آماری با استفاده از داده‌های میدانی باشد.

- عدم توان شرکت‌های مشاوره در طراحی و برنامه‌ریزی ساخت به روش‌های صنعتی.
- عدم توان شرکت‌های پیمانکاری در تامین و ساخت به روش‌های صنعتی.
- ریسک پذیری پایین سرمایه‌گذاران و مالکان و یا مقاومت در برابر تغییر.
- عدم تکمیل چرخه تامین به منظور ساخت و تعمیر و نگهداری از ساختمان‌های ساخته شده به روش صنعتی.
- کوتاهی در انجام تعهدات از سوی دولت در جهت حمایت مالی و خدماتی از ساخت و ساز به روش صنعتی.

## ۸- پی نوشت‌ها

1. Infill Development
2. Public-Private Partnership
3. Statistical Package for Social Science
4. Likert Scale
5. Stratified Sampling
6. Coefficient alpha (Cronbach)
7. Direct Encourage Instrument -Grant Base Instrument
8. Indirect Encourage Instrument-Non Grant Base Instrument
9. Spearman

## ۹- منابع

- [1] Barkpour N., Asadi I.; "Municipal management and governance"; Honar



- University, Research Assistance, 2011.
- [2] Media H., Roshanali F.; "Evaluating the successful experience of urban decay contexts' rehabilitation and renovation in the world"; First Conference of Urban Decay Contexts' Rehabilitation and Renovation, Mashhad, Iran, 2008.
- [3] Lotfi S., Malekshahi Gh. & Mahdavi M.; "Strategic planing in order to urban decay contexts rehabilitation (The case of Babol city)"; 2010.
- [4] Rafiepor S., Rahmani M. & Mohamad Jafar J.; "Intervetion approach definition based on the infill development in the rehabilitation decay contexts of Gonbad Kavoods city"; Beautification Organization of Tehran City, National Conference of Municipal Landascape, Tehran, 2012.
- [5] Andalib A.; "Principals of municipal renovation (new approach to decay contexts)": Tehran, Azarakhsh, 2000.
- [6] Adair, Alastair; "Evaluation of Investor Behaviour in Urban Regeneration"; Urban Studies, 1998.
- [7] Iranian Urban Development and Revitalization Corporation (Holding corporation), Tehran, 2013.
- [8] Arabi, A., Hasan Yazdi; "Evaluating intervention methods in urban decay contexts and providing optimized intervention model"; First Conference of Urban Decay Contexts Rehabilitation and Renovation, Mashhad, Iran, 2008.
- [9] Farid Motevali Habibi, Aeeni M.; "Change Management by modifying urban consumption pattern"; Tehran, Ministry of road and urban development, 2010.
- [10] Abas-zadegan M., Sashorpour M.; "Codification of the main principals of Urban Design in order to Upgrading Urban Landascape: Case Study, Sabonpazkhane & Emam Ali in district 9 in Tehran"; National conference of urban landascape, beautification organization of Tehran city, 2012.
- [11] Vahid Ahmadi; "Evaluating the role of government in housing"; Tehran: Central Bank of the Islamic Republic of Iran, 2003.
- [12] Biranvand M., "Urban contexts pathology (Obstacles, problems and



- solutions)"; First Conference of Urban Decay Contexts' Rehabilitation and Renovation, Mashhad, Iran, 2008.
- [13] Hwang, Bon Gang; Xianbo, Zhao and Shu Gay, Mindy Jiang, Public private partnership project in Singapore: Factors, critical risks and preferred risk allocation from the perspective of contractors, International Journal of Project Management, 2012.
- [14] Chung, Demi, Hensher, David A, Rose, Jone M, Toward the betterment of risk allocation: Investigating risk perception of Australian stakeholder groups to public-private-partnership tollroad project, Research in Transportation Economics, 2010.
- [15] Vatan Navaz, M.; "Industrial construction in accordance with sustainable architecture"; Second National Conference of Sustainable Architecture, civilica, Hamedan, 2011.
- [16] Hesami S., Mohammad-zade Y.; "Industrial construction using dynamic management system"; 2012.
- [17] Peyroux, Elisabeth, Legitimizing business improvement districts in Johannesburg: On urban regeneration and policy transfer, European Urban and Regional Studies, 2012.
- [18] Pares, Marc, Jordi, Bonet Marti, Costa, Marc Marti, does participation really matter in urban regeneration policies? Expzloring Governance Networks in Catalonia (Spain), Urban affairs Review, 2012.
- [19] Choulet, Ingrid Nappi, The role and behaviour of commercial property investor and developers in French urban regeneration: The experience of the Paris region, Urban Studies, 2006.
- [20] Zhai, Binqing; NG., Mee Kam. Urban regeneration and social capital in China: A case study of the Drum, Cities, 2013.
- [21] ye, Lin; "Urban regeneration in China: Policy, development, and issue, Local Economy" ;2011.

- [22] Sadeghi Moghadam M.; et al., "Evaluating the participation intervention approaches in urban decay contexts"; 2012.
- [23] Hossein Abadi M., Ali Akbar Taghvae; "Evaluating the financing methods in urban contexts' renovation projects: Case study: Hamze Abad neighborhood, District 20 of Tehran city"; Urban Management, 2012.
- [24] Adair, Alastair, Berry, Jim, McGreal, Stanley; "Financing Property Contribution to Regeneration"; Urban Studies, 2002.
- [25] Momeni M., Faal Ghayyomi A.; "Statistical Analysis by SPSS"; Tehran: 2010.