

اوراق مشارکت شهری و تامین منابع مالی شهرداری ها

محمد غفاری طالخونچه

کارشناسی حسابداری، دانشگاه علمی کاربردی کارگران اصفهان.

چکیده

این مقاله با هدف بررسی اوراق مشارکت شهری و تامین منابع مالی شهرداری ها انجام شد. روش تحقیق کتابخانه ای با استفاده از کتب، مقالات و پایان نامه ها و... انجام گرفت. در آغاز رویکردهای نوین در تامین مالی پروژه های شهری به همراه اهمیت استقلال مالی شهرداری ها ذکر گردید سپس امتیازات به کارگیری اوراق مشارکت شهری برای تامین منابع مالی شهرداری ها تحلیل شد و به بررسی عوامل موثر بر استقبال شهروندان از خرید اوراق مشارکت شهری پرداخته شد و در پایان نیز روش های تامین مالی جدید ارائه گردید. نتایج نشان داد با توجه به اهمیت روزافزون تامین مالی پایدار و مؤثر در مدیریت شهری، شناخت و بهره برداری از اوراق مشارکت شهری می تواند به عنوان یک راهکار کلیدی در ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان و تحقق اهداف توسعه شهری به شمار آید.

واژه های کلیدی: اوراق، اوراق مشارکت شهر، منابع مالی، شهرداری

مقدمه

در دنیای امروز، تأمین مالی پروژه‌های شهری و توسعه زیرساخت‌ها به یکی از چالش‌های اساسی شهرداری‌ها تبدیل شده است. با افزایش جمعیت شهری و نیاز به خدمات عمومی متنوع، شهرداری‌ها با فشارهای مالی بیشتری مواجه هستند که نیازمند راهکارهای نوین و مؤثر برای تأمین منابع مالی می‌باشد. یکی از ابزارهای مالی که به‌طور گسترده در این زمینه مورد استفاده قرار می‌گیرد، اوراق مشارکت شهری است. این اوراق به شهرداری‌ها این امکان را می‌دهد که با جذب سرمایه‌های خصوصی و عمومی، پروژه‌های عمرانی و زیرساختی را به‌طور مؤثرتر و سریع‌تر اجرا کنند. اوراق مشارکت شهری به‌عنوان یک ابزار مالی، به شهرداری‌ها اجازه می‌دهد تا از طریق فروش این اوراق به سرمایه‌گذاران، منابع مالی لازم برای تأمین هزینه‌های پروژه‌های خود را جمع‌آوری کنند. این روش نه تنها به تأمین مالی پروژه‌ها کمک می‌کند، بلکه به ایجاد مشارکت بین بخش عمومی و خصوصی نیز منجر می‌شود. با توجه به اینکه اوراق مشارکت شهری معمولاً با نرخ‌های بهره معقول و شرایط بازپرداخت مناسب عرضه می‌شوند، این ابزار می‌تواند به‌عنوان یک گزینه جذاب برای سرمایه‌گذاران و شهروندان محسوب شود. در این مقاله، به بررسی مفهوم اوراق مشارکت شهری، و کاربرد آن در تأمین منابع مالی شهرداری‌ها پرداخته خواهد شد. همچنین، تأثیر این ابزار بر توسعه پایدار و بهبود کیفیت خدمات عمومی در جوامع محلی نیز مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

رویکردهای نوین در تأمین مالی پروژه‌های شهری

انتشار اوراق مشارکت به منظور تأمین منابع مالی شهرداری‌ها در ایران عمر بسیار کوتاهی داشته و تا به امروز به جز شهرداری‌های تهران و مشهد سایر شهرداری‌های کشور بسیار به ندرت به انتشار اوراق مشارکت شهری به منظور تأمین مالی پروژه‌های شهری پرداخته‌اند. با این وجود لازم به توجه است که انتشار اوراق قرضه شهری، سال‌هاست توسط بسیاری از شهرداری‌های شهرهای کوچک و بزرگ دنیا مورد استفاده قرار می‌گیرد و به عنوان یکی از منبع اصلی تأمین منابع مالی پروژه‌های سودده شهری محسوب می‌شود کم توجهی مدیریت شهری شهرهای ایران نسبت به تأمین مالی پروژه‌های شهری از طریق قرض گرفتن مستقیم از شهروندان در چارچوب فروش اوراق مشارکت شهری، زمانی نگران کننده می‌شود که توجه کنیم هم اکنون ساخت و توسعه بسیاری از پروژه‌های عمرانی شهری، به رغم دارا بودن توجیه اقتصادی قوی و سوددهی مناسب صرفاً به دلیل کمبود منابع مالی مرتباً به تعویق می‌افتند.

اهمیت استقلال مالی شهرداری‌ها

هم اکنون در بسیاری از کشورهای دنیا شهرداری‌ها در جایگاه دولت‌های محلی قرار داشته و با هدف تمرکز زدایی از فعالیت‌های دولت مرکزی تصمیم‌گیری در مورد بسیاری از جنبه‌های اقتصادی هر شهر به طور کامل به شهرداری‌ها واگذار شده است. طبیعتاً شهرداری‌ها و دولت‌های محلی هم برای تأمین هزینه‌های جاری خود و هم به منظور تأمین هزینه پروژه‌های عمرانی نیازمند تأمین منابع مالی هستند. در نگاه نخست ممکن است گزینه دریافت بودجه از دولت مرکزی به عنوان روشی آسان برای تأمین منابع مالی مورد نیاز شهرداری‌ها مطرح شود اما واضح است که هر چه شهرداری‌ها و دولت‌های محلی در تأمین منابع درآمدی خود مستقل‌تر از بودجه دولتی بوده و خودکفایی بیشتری در تأمین منابع مالی مورد نیاز خود داشته باشند ثبات سیاسی و مالی بیشتری خواهند داشت. منظور از ثبات سیاسی آن است که وابستگی بودجه شهرداری‌ها دولت‌های محلی به کمک‌های مستقیم دولتی، مخصوصاً در مورد شهرهای بزرگ امکان تلاش سیاستمداران دولتی برای تأثیر

گذاری سیاسی بر تصمیمات شهرداری‌ها را افزایش می‌دهد. همچنین منظور از ثبات مالی آن است که هر چه منابع مالی شهرداری‌ها دولت‌های محلی مستقل تر از کمک‌های دولتی باشد، نوسانات درآمد شهرداری‌ها کمتر شده یا دست کم نوسانات مذکور تابع تصمیمات خارج از مجموعه شهرداری نخواهد بود. به این ترتیب شهرداری‌ها قادر خواهند بود پیش بینی دقیق تری از وضعیت درآمدی خود داشته و در نتیجه بسیار راحت تر برای آینده بلند مدت و میان مدت خود برنامه ریزی کنند. در مجموع می توان این طور گفت که استقلال درآمدی هر چه بیشتر شهرداری‌ها می‌تواند مقدمه استقلال سیاسی و مالی بالاتر آنها را فراهم ساخته و بسترساز انتخاب سیاست‌های محلی مناسب توسط شهرداری‌ها و دولت‌های محلی باشد (هیبتی و احمدی، ۱۳۸۸).

به همین دلیل است که تعدادی از شهرداری‌های ایران مانند شهرداری‌های بسیاری از شهرهای دنیا کوشیده اند تا در مسیر خودکفایی مالی و بی نیاز شدن از کمک‌های مالی دولتی گام بردارند و به همین منظور شیوه هایی برای جذب منابع مالی غیر دولتی را در پیش گرفته اند که یکی از این شیوه ها، ارائه طرح های متنوع سرمایه گذاری است. طبیعتاً به منظور جذب سرمایه اولیه مورد نیاز برای راه اندازی این پروژه های سرمایه گذاری می‌توان روش‌هایی مانند گرفتن وام‌های بانکی و یا عرضه سهام پروژه های سودده شهری در بورس را مطرح نمود. اما مساله مهم این است که در شرایط فعلی، ایران هم سیستم بانکی و هم سیستم بورس به قدری ضعیف و توسعه نیافته هستند که به هیچ وجه نمی توان بر روی جذب مستمر مطمئن و باثبات منابع مالی از این دو محل حساب باز کرد از طرف دیگر با توجه به دولتی بودن بخش عمده سیستم بانکی در ایران تلاش شهرداری‌ها برای اخذ وام‌های هنگفت از بانک‌ها محتاج درگیر شدن در یک فرآیند طولانی و طاقت فرسای چانه زنی با بخش‌های مختلف دولتی بوده و با هدف خود کفایی مالی شهرداری‌ها در تضاد می باشد.

علاوه بر مطالب فوق باید توجه شود که حتی در اقتصادهایی با سیستم بانکی و بورس بسیار توسعه یافته و دارای سیستم بانکی کاملاً خصوصی مانند آمریکا، کانادا و اتحادیه اروپا، باز هم تامین منابع مالی مورد نیاز شهرداری‌ها از طریق بانک یا بورس چندان مرسوم نیست در مقابل شهرداری‌ها و دولت‌های محلی، اغلب می کوشند که منابع مالی مورد نیاز برای پروژه های مختلف سرمایه گذاری خود را از طریق فروش اوراق قرضه شهری تامین نمایند به بیان دیگر معمولاً اعتبار شهرداری‌ها در زمینه بازپرداخت تعهدات مالی ناشی از عرضه و فروش اوراق قرضه، شهری به اندازه ای بالا هست که شهرداری‌ها ترجیح میدهند به جای اینکه منابع مالی مورد نیاز خود را از طریق استقراض غیر مستقیم پس اندازهای شهروندان با واسطه بانک‌ها تامین نمایند با تکیه بر انتشار و فروش اوراق مشارکت شهری به شهروندان مستقیماً از خود مردم قرض بگیرند و به این ترتیب امکان تامین منابع مالی قابل توجه بدون نیاز به سپردن وثیقه یا چانه زنی های گسترده با سیستم بانکی را برای خود ایجاد نمایند (ملانطری و همکاران، ۱۳۹۰). یکی از دلایل رونق استفاده از اوراق مشارکت شهری وجود امکان بالقوه فروش این اوراق به آن دسته از شهروندانی است که از آثار جانبی مثبت ناشی از اجرای پروژه های شهری بهره مند می گردند؛ وضعیتی که در صورت اطلاع رسانی مناسب در مورد آن می‌تواند هم به افزایش فروش اوراق مشارکت شهری منجر شود و هم افزایش حس مشارکت شهروندان در پروژه های شهری را به همراه داشته باشد.

اوراق مشارکت شهری

در اصطلاح علم اقتصاد اوراق قرضه، به اوراق بهاداری گفته می‌شود که به موجب آن، صادر کننده اوراق، ملزم می‌شود تا مبلغ معینی را در تاریخ های معینی به مالکان و خریداران اوراق مذکور پرداخت کند. اوراق قرضه در ساختار اقتصاد اسلامی با ایجاد تغییراتی به منظور انطباق با چارچوب شرع مقدس اسلام به اوراق مشارکت تبدیل شده است. لازم به توجه است که به رغم وجود تفاوت هایی بین جزئیات مربوط به اوراق قرضه و اوراق مشارکت بخش قابل توجهی از تحلیل های مربوط به اوراق قرضه را می‌توان در تحلیل اوراق مشارکت به کار برد.

صادر کننده اوراق قرضه یا اوراق مشارکت ممکن است دولت ملی دولت محلی شهرداری یا یک بنگاه اقتصادی باشد که به چنین اوراقی به ترتیب اوراق قرضه خزانه، اوراق قرضه شهری و اوراق قرضه شرکتی اطلاق می‌شود. اوراق مذکور که در واقع به منزله سند بدهی صادر کننده اوراق محسوب می‌شوند. دارای یک تاریخ سررسید و نیز یک مبلغ اسمی هستند که بر روی این اوراق درج شده اند. در تاریخ سررسید، مالک اوراق قرضه با تحویل اوراق به صادر کننده معادل مبلغ اسمی درج شده بر روی اوراق را از صادر کننده اوراق دریافت می‌کند. این دریافت آخرین دریافتی مالک اوراق خواهد بود و هر برگه اوراق قرضه پس از گذشتن تاریخ سررسید خود به خود باطل خواهد شد (نصیری، ۱۳۹۰).

از حیث سررسید اوراق قرضه به سه دسته کوتاه مدت میان مدت و بلند مدت تقسیم می‌شوند:

- سررسید اوراق کوتاه: مدت بین یک تا پنج سال پس از فروش اولیه سررسید

- اوراق میان مدت: بین پنج تا ده سال و سررسید

- اوراق بلند مدت: معمولاً بیش از ده سال پس از تاریخ فروش اولیه است.

امتیازات به کارگیری اوراق مشارکت شهری برای تامین منابع مالی شهرداری ها

یکی از اهداف اقتصادی مهم دولت های محلی و شهرداری ها در سراسر دنیا این است که بتوانند از جهت تامین مالی تا حد ممکن از دولت مستقل باشند باید توجه داشت که شهرداری ها به سبب نوع هزینه هایی که دارند اغلب نیازمند جذب سرمایه های عظیمی برای راه اندازی پروژه های شهری هستند. طبیعتاً اگر قرار باشد که این حجم قابل توجه سرمایه بدون دریافت کمک های دولتی تامین شود، یکی از مهم ترین راهها استفاده مستقیم یا غیر مستقیم از پس اندازهای شهروندان است. بالتبع در کشوری مانند ایران موانع دیگری مانند بوروکراسی عریض و طویل و بسیار زمانبر در فرآیند اخذ وام های بانکی و نیز دولتی بودن بخش عمده سیستم بانکی که باعث تناقض استفاده از وام بانکی با هدف استقلال مالی شهرداری ها از دولت می باشد منجر به این می‌شوند که استفاده از وام های بانکی توسط شهرداری ها باز هم نامطلوب تر به نظر برسد.

بنابر توضیحات فوق بدیهی است که قرض گرفتن مستقیم و بدون واسطه از خود شهروندان برای شهرداری ها به مراتب مطلوب تر بوده و راه قرض گرفتن مستقیم از مردم هم فروش انواع اوراق قرضه و مشارکت است اما باید توجه داشت که منافع گسترده ناشی از قرض گرفتن مستقیم از خود مردم و درگیر نشدن با واسطه های مالی از قبیل بانک ها باعث می‌شود که هم دولت های مرکزی هم شهرداری ها و دولت های محلی و هم کلیه بنگاه های اقتصادی به دنبال آن باشند که با عرضه اوراق قرضه و مشارکت مستقیم از خود مردم وام بگیرند و به این ترتیب نیازهای تامین مالی کوتاه مدت و بلند مدت خود را پوشش دهند (زنگنه شهرکی و حسینی، ۱۳۹۲).

به این ترتیب بازار عرضه اوراق قرضه و مشارکت بازار بسیار پر رقابتی است و عرضه کنندگان مختلف از زیر مجموعه های مختلف دولت ملی و دولت های محلی گرفته تا کمپانی های معتبر اقتصادی، می کوشند که خریداران بالقوه را ترغیب کنند تا میزان هر چه بیشتری از اوراق قرضه آنان را خریداری کنند و به این ترتیب بتوانند از مزایای مختلف ناشی از قرض گرفتن مستقیم و بدون دخالت واسطه های مالی و بانک ها بهره مند گردند.

بالتبع هر چه عرضه کننده اوراق قرضه سود بالاتری را پیشنهاد نماید سوابق روشن و اعتبار زیادتری در پرداخت به موقع مبالغ سررسید و نیز کوپنهای بهره داشته باشد و همچنین زیر ساخت های گسترده تر و شفاف تری برای خرید و فروش اوراق مذکور در بازار ثانویه پیش از تاریخ سررسید وجود داشته باشد، استقبال شهروندان از خرید اوراق مربوطه بیشتر خواهد بود و در نتیجه عرضه کننده این اوراق خواهد توانست میزان بیشتری از این اوراق را بفروشد و منابع مالی بیشتری را از این طریق فراهم سازد.

عوامل موثر بر استقبال شهروندان از خرید اوراق مشارکت شهری

با توجه به توضیحات ارائه شده در قسمتهای قبل می توان نتیجه گرفت قرض گرفتن مستقیم شهرداری ها از خود شهروندان که با مکانیزم فروش اوراق مشارکت شهری صورت می گیرد، برای شهرداری ها مزایای زیادی را به همراه دارد؛ مزایایی همچون بی نیازی از سپردن وثیقه های سنگین بانکی افزایش استقلال مالی و نیز افزایش حس مشارکت شهروندان در پروژه های شهری به همین دلیل شهرداری ها بسیار راغبند که تا حد ممکن بخش بزرگتری از نیازهای مالی خود را به وسیله فروش اوراق قرضه شهری تامین نمایند. اما برای تحلیل دلایل موفقیت شهرداری های بسیاری از شهرهای مهم دنیا در فروش مقادیر قابل توجه اوراق قرضه شهری باید به بررسی عوامل استقبال شهروندان از خرید اوراق مشارکت شهری توجه نمود. کلیدی ترین این عوامل به طور خلاصه عبارتند از: سود مناسب اوراق، اعتبار بالای صادر کننده اوراق و نقدشوندگی بالا.

عامل اول: سود مناسب

در مورد عامل اول سود مناسب باید توجه شود که در حال حاضر در بازارهای پیشرفته اوراق قرضه به هیچ وجه عرضه کننده اوراق قیمت مشخصی را برای فروش اوراق مذکور تعیین نمی کند و قیمت خرید و فروش این اوراق توسط مکانیزم عرضه و تقاضا تعیین می شود. عدم قیمت گذاری و واگذاری تعیین قیمت به مکانیزم عرضه و تقاضا خود به خود منجر به ایجاد حاشیه سود مناسب برای خریداران اوراق خواهد شد (حدادی و همکاران، ۱۳۹۰).

عامل دوم: اعتبار مالی بالا و خوشنامی صادر کننده اوراق

در مورد عامل دوم اعتبار مالی بالا و خوشنامی صادر کننده اوراق باید توجه نمود که مهم ترین مزیت شهرداری ها در فروش اوراق قرضه و مشارکت دقیقاً به همین مساله بر می گردد. در واقع یکی از مهم ترین نکات تاثیرگذار بر میزان استقبال یا عدم استقبال خریداران بالقوه از خرید اوراق قرضه، مساله ریسک است.

عامل سوم: نقد شوندگی بالا و سهولت خرید و فروش اوراق

بسیاری از پژوهش های اخیر تاکید می کنند که نقدشوندگی بالا سهولت و کم هزینه بودن خرید و فروش انواع اوراق قرضه و مشارکت در بازار ثانویه و نیز وجود شفافیت و گستردگی دسترسی عامه مردم به آمارهای مربوط به قیمت های خرید و فروش در بازار ثانویه تاثیر بسیار تعیین کننده ای در افزایش استقبال شهروندان از خرید این اوراق دارد که این تاثیر در خصوص اوراق قرضه و مشارکت شهری بسیار چشمگیر تر می باشد (همان منبع).

عوامل دیگر علاوه بر عوامل فوق برخی دیگر از عواملی که منجر به گسترش روزافزون استقبال از خرید اوراق قرضه و مشارکت شهری شده اند، عبارتند از:

- امکان بهره مندی برخی از شهروندان از آثار جانبی مثبت ناشی از بهره برداری گسترده تر و سریعتر پروژه های شهری
- امکان ایجاد سوددهی نسبتا بالا برای اغلب پروژه های شهری
- معافیت های مالیاتی که امروزه از سوی بسیاری از دولت های ملی برای سود ناشی از خرید اوراق قرضه شهری در نظر گرفته می شود و نیز شفافیت بیشتر بسیاری پروژه های سرمایه گذاری شهری نسبت به پروژه های سرمایه گذاری مربوط به بنگاه های اقتصادی به دلیل اینکه مراحل پیشرفت پروژه های شهری غالبا جلوی چشم عامه شهروندان قرار دارد (زرندی و اکرم، ۱۳۹۴).

استفاده از اوراق مشارکت شهری در ایران

طراحی ابزار مالی اسلامی معادل اوراق قرضه، یعنی اوراق مشارکت زمینه را برای گسترش استفاده از اوراق مشارکت در ایران فراهم ساخته است. همچنین بر طبق قانون انتشار اوراق مشارکت هم دولت هم نهادهای عمومی غیر دولتی و هم شرکت های خصوصی می توانند جهت تامین اعتبار اجرای طرح های سرمایه گذاری خود بر اساس آیین نامه های موجود اقدام به انتشار و فروش اوراق مشارکت نمایند و به این ترتیب شرایط برای استفاده از اوراق مشارکت شهری توسط شهرداری های ایران کاملا مهیا است. با این وجود تا به امروز انتشار اوراق مشارکت شهری در ایران بسیار ناچیز بوده و اگر اوراق مشارکت منتشر شده توسط شهرداری های تهران و مشهد را در نظر بگیریم اوراق مشارکت شهری منتشره توسط سایر شهرداری های کشور نزدیک به صفر بوده است. نکته جالب توجه آنکه اولین برنامه انتشار اوراق مشارکت در ایران بعد از انقلاب از سوی شهرداری تهران و با هدف نوسازی بافت های فرسوده در چارچوب پروژه نواب صورت گرفته است. با این اوصاف طرح اوراق مشارکت پروژه نواب اولین تجربه ایرانی در تامین مالی پروژه های شهری توسط اوراق مشارکت محسوب می شد و در نتیجه کم تجربه گی مدیریت شهری در این زمینه باعث ایجاد مشکلاتی در مدیریت مالی پروژه نواب گشت به این ترتیب بروز بی نظمی هایی در پرداخت تعهدات مالی شهرداری نسبت به خریداران اوراق مشارکت پروژه نواب باعث شد که انتشار اوراق مشارکت شهری توسط شهرداری ها تا مدت نسبتا زیادی به حاشیه رانده شود (بنار و همکاران، ۱۳۹۲)

با این وجود در سال های اخیر مجددا شاهد اقبال برخی از شهرداری ها به انتشار اوراق مشارکت شهری بوده ایم و به طور خاص شهرداری های تهران و مشهد، انتشار اوراق مشارکت برای تامین بخشی از سرمایه پروژه های نوسازی بافت های فرسوده را در دستور کار خود قرار داده اند. ضمن آنکه شهرداری تبریز هم طرحی به منظور انتشار اوراق مشارکت برای نوسازی بافت های فرسوده در چارچوب طرح «عقیق» را در دست بررسی دارد.

روش های تأمین مالی جدید

در ادامه به دو روش از راهکارهای تامین مالی جدید در بخش های مالی خصوصی مشابه شهرداری ها اشاره می شود:

۱- روش های مبتنی بر سرمایه (دارایی)

تأمین مالی مبتنی بر سرمایه مستلزم واگذاری قسمتی از سود پروژه در مقابل دریافت سرمایه می باشد. در واقع در این روش با استفاده از آورده نقدی و غیر نقدی سهامداران و افزودن بر حجم حقوق صاحبان سهام در شرکت و یا پروژه سرمایه مورد نیاز تأمین می شود آورده سهامداران در پیشبرد فعالیت های پروژه مصرف و سود حاصل از انجام پروژه نیز

تماماً و در آینده بین سهامداران توزیع می گردد. مهم ترین مرحله در این روش ترغیب سرمایه گذاران جهت شراکت در پروژه می باشد. با این حال معمولاً میزان شراکت سرمایه گذاران در یک پروژه بیشتر به تمایل صاحب پروژه در سهم کردن آنان در مدیریت و کنترل پروژه بستگی دارد تا میزان علاقمندی سرمایه گذاران به سرمایه گذاری در واقع در این روش تأمین مالی باید توجه داشت که با فروش درصدی از سهم یک پروژه بخشی از حقوق مدیریتی و همچنین استقلال در تصمیم گیری از بین می رود، تعدادی از این روش ها در ذیل ذکر شده :

- افزایش سرمایه

اولین گزینه ای که در میان روش های تأمین مالی مبتنی بر سرمایه به ذهن خطور می کند. افزایش سرمایه است. افزایش سرمایه منابع را به صورتی مستقیم در اختیار مجری قرار داده و به لحاظ نظری با هیچ محدودیتی مواجه نیست. این روش ریسک عدم بازپرداخت را به دنبال ندارد و مراحل اجرایی آن نیز می تواند بسیار کوتاه تر از هر روش دیگری باشد.

- سهام پروژه

شرکت صاحب پروژه پس از انجام بررسی ها مطالعات و تحقیقات لازم طرح پروژه را معرفی نموده و مقدار سودآوری آن را پیش بینی می نماید. سپس برای جذب سرمایه گذار، درصد پایه ای را به عنوان سود علی الحساب تعیین کرده ولی اعلام درصد نهایی را به زمان اتمام پروژه موکول می کند بدین ترتیب پس از اعلان عمومی از طریق رسانه ها یا تبلیغات در شعب بانک ها افراد با مراجعه به آن شرکت می توانند تعداد سهام مورد نظر خود را خریداری کنند (عباسی اسفناجی و فروزنده دهکردی، ۱۳۹۴).

- گواهی سپرده خاص

گواهی سپرده مدت دار ویژه سرمایه گذاری (خاص) به سپرده ای اطلاق می شود که بانک به منظور تجهیز منابع برای تأمین مالی طرح های مشخص جدید سودآور تولیدی و ساختمانی و خدماتی و نیز توسعه و تکمیل طرح های سودآور موجود با سررسید مشخص افتتاح می نماید و در ازای افتتاح سپرده گواهی سپرده مدت دار ویژه سرمایه گذاری (خاص) صادر می نماید.

- صندوق های تخصصی

این دسته از صندوقها با توجه به هدف و تخصص خاصی راه اندازی شده و طیف وسیعی از صندوق ها را در بر می گیرند. از آن زمین و ساختمان و صندوقهای پروژه محور اشاره نمود.

- روش های مبتنی بر بدهی

روش مبتنی بر بدهی به معنای اخذ وام از یک منبع خارج از موسسه و با موافقت صاحبان موسسه است با این امید که پس از استحصال این منابع و انجام پروژه، سود حاصل بیش از مقداری باشد که باید به عنوان بهره به وام دهندگان بازگردانده شود، تعدادی از این روش ها در ذیل ذکر شده :

- تسهیلات بودجه ای

- وام های بانکی و مشارکت سندیکایی

یک شیوه رایج در دنیا برای تأمین مالی پروژه های بزرگ گروهی کردن وام ها می باشد که امکان جمع نمودن تعدادی از بانک ها در یک قرارداد برای معامله یک وام بسیاری از فعالیت ها و هزینه های عملیاتی مرتبط با تحصیل وام را کاهش میدهد. این امر موجب جذب موسسات بخش خصوصی و دولتی بسوی این نوع وام ها گردید.

- تسهیلات

به معنای پشتیبانی و تأمین مالی تجارت و مبادلات بین المللی یکی از روش‌های رایج و مورد استفاده برای واردات و یا صادرات کالاهای مختلف است. دو روش یوزانس و ریفاینانس مشهورترین روش‌ها هستند (زنگنه شهرکی و حسینی، ۱۳۹۲)

- تسهیلات سایر نهادهای مالی

به جز بانک‌ها نهادهای مالی دیگری چون شرکت‌های سرمایه‌گذاری مؤسسات اعتباری غیربانکی و صندوق‌های قرض الحسنه و بازنشستگی نیز می‌توانند در نقش اعطا کننده و ام‌ظاهر شوند. شرایط و ضوابط حاکم بر عملکرد هر یک از این نهادها متفاوت است لیکن فرایند تصمیم‌گیری در همه آنها مشترک و بر اساس ریسک اعتباری شرکت وام‌گیرنده و تحلیل صورت‌های مالی آن و همچنین تحلیل اقتصادی پروژه خواهد بود. استفاده از منابع خارجی مشابه منابع بانکی داخلی و تسهیلات نهادهای مالی و اعتباری ایرانی می‌توان از تسهیلات بانکی و غیر بانکی خارجی نیز استفاده کرد.

- اوراق مشارکت

اوراق بهادار با نام یا بی نامی است که به موجب قانون یا مجوز بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به قیمت اسمی مشخص برای مدت معین و برای تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز طرح‌های عمرانی - انتفاعی دولت مندرج در قوانین بودجه سالانه کشور یا برای تأمین منابع مالی مورد نیاز جهت ایجاد، تکمیل و توسعه طرح‌های سودآور تولیدی ساختمانی و خدماتی شامل منابع مالی لازم برای تهیه مواد اولیه مورد نیاز واحدهای تولیدی توسط دولت شرکت‌های دولتی شهرداری‌ها و مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و مؤسسات عام المنفعه و شرکت‌های وابسته به دستگاههای مذکور، شرکت‌های سهامی عام و خاص و شرکت‌های تعاونی تولید منتشر می‌شود و به سرمایه‌گذارانی که قصد مشارکت در اجرای طرح‌های یاد شده را دارند از طریق عرضه عمومی واگذار می‌گردد (ابو جعفری و همکاران، ۱۳۹۳).

۲- تأمین مالی ساختار یافته

حوزه ی پیشرفته ای از صنعت تأمین مالی است که از طریق طراحی روش‌های تأمین مالی نسبتاً پیچیده و با کاربرد اوراق و ابزارهای مالی خاص در قالب شکل‌گیری بازارها نیازهای مالی سرمایه‌گذاران را تأمین می‌کند. این دسته از روش‌ها تعریف و حدود معینی ندارد. این روش به شرایط طرفین و اقتضای پروژه نوع نیازها و نوع توافقات بستگی دارد و برای شرکت‌هایی که نیازهای مالی خاصی دارند که با روش‌های سنتی تأمین مالی مثل وام پاسخ داده نمی‌شود پیشنهاد می‌گردد. که شامل انواع مختلفی از قبیل تأمین مالی خرید سهام تأمین مالی کسب مالکیت، تأمین مالی دارایی و... می باشد. هر کدام از روش‌های تأمین مالی با توجه به نوع محل هزینه اعم از اینکه به مقصود تأمین هزینه های جاری شهر و یا طرح‌های عمرانی شهر باشد دارای تعریف و مشخصه خاص می باشند ولی مهمترین خصیصه ای که می بایست برای هر یک از روش‌های فوق مدنظر قرار گیرد این است که تأمین مالی می بایست به صورتی انجام پذیرد که مجموع اهداف ذیل خدشه دار نگردد :

الف - هدف های شهرسازی آسیب نبینند.

ب - آرمان های مهندسی فراموش نشود.

ج - ضوابط شهرسازی محترم شمرده شود.

د - قوانین، مقررات و استانداردها رعایت شود (قربانی و عظیمی، ۱۳۹۴).

منابع و مآخذ

۱. ابو جعفری، روح الله و همکاران (۱۳۹۳) تامین مالی نوآوری مبتنی بر نظریه تامین مالی مرحله ای مطالعه موردی نظام مالی نوآوری در ایران، فصلنامه برنامه ریزی و بودجه، سال نوزدهم، شماره ۴.
۲. بنار، شکر الله و همکاران (۱۳۹۲) نحوه تامین مالی خارجی پروژه های شهری و کارایی خدمات شهر مطالعه موردی شهرداری تهران، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره چهارم پاییز.
۳. حدادی، جواد و همکاران (۱۳۹۰)، تامین مالی پروژه های شهری با رویکرد پروژه محور اسلامی، مجموعه مقالات چهارمین همایش مالی شهرداری مشکلات و راهکارها.
۴. زرنندی؛ سعید، اکرم سید؛ سعید (۱۳۹۴) روش های تامین منابع مالی، کتابچه درسی.
۵. زنگنه شهرکی؛ سعید، حسینی؛ سید علی (۱۳۹۲) مدیریت اقتصادی شهر با تأکید بر مالیات محلی و متغیرهای موثر بر آن (مطالعه موردی شهر تهران)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۲.
۶. عباسی اسفنجانی؛ حسین، فروزنده دهکردی؛ لطف اله (۱۳۹۴) طراحی مدل جامع تجاری سازی تحقیقات دانشگاهی با رویکرد دلفی، فصلنامه پژوهشنامه بازرگانی، شماره ۷۵.
۷. قربانی؛ رسول، عظیمی؛ میترا (۱۳۹۴) الگوسازی و رتبه بندی معیارها در تامین مالی مطلوب برای بخش عمومی با استفاده از روش MCDM (کلانشهر مشهد، فصلنامه مدلسازی اقتصادی، شماره ۹.
۸. نصیری، سعید (۱۳۹۰) ارزیابی روش های تامین مالی پروژه های عمرانی شهرداری ها، پایان نامه کارشناسی ارشد مدیریت مالی، دانشگاه تهران.
۹. ملانظری؛ مهناز و همکاران (۱۳۹۰) بررسی رابطه بین روش های تامین مالی منابع برون سازمانی و موفقیت و عدم موفقیت شرکت های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران، مجله پژوهش های حسابداری مالی و حسابرسی، دوره ۲، شماره ۶.
۱۰. هیبتی؛ فرشاد، احمدی؛ موسی (۱۳۸۸)، مشارکت عمومی واگذاری پروژه های زیر ساختی دولت های مرکزی و محلی به بخش خصوصی، اولین کنفرانس بین المللی توسعه نظام تامین مالی در ایران.