

ارایه روش‌های جدید تأمین مالی پایدار در شهرداری ها

میترا عظیمی، مزده بهاری

۱. استادیار برنامه ریزی شهری دانشگاه علامه طباطبائی تهران، ایران

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه علامه طباطبائی تهران، ایران.

چکیده:

امروزه مدیریت شهری و توسعه شهری نیازمند به تأمین مالی پایدار برای ایجاد و حفظ زیرساخت های شهری است. از آنجا که منابع مالی محدود هستند شهرداری ها باید به دنبال روش های جدید تأمین مالی باشند زیرا روش های سنتی تأمین مالی همچون مالیات و عوارض به تنهایی قادر به پوشش دادن نیازهای گسترده زیرساخت های جدید نیستند لذا استفاده از روش های مدرن تأمین مالی اهمیت بیشتری یافته است. بعلاوه، دستیابی به درآمدهای کافی و پایدار شهری از آن جهت حائز اهمیت است که می تواند نحوه توسعه آتی شهر را از نقطه نظر پایداری تحت تأثیر قرار داده و برنامه های توسعه شهری را متحول سازد. با این توصیف، در پژوهش حاضر تلاش شده است تا با بهره گیری از روش پژوهش کیفی و مرور سیستماتیک منابع ضمن بررسی اقدامات شهرداریها در کشورهای مختلف به معرفی روش های جدید تأمین مالی در این نهاد پرداخته شود.

واژگان کلیدی: روش های جدید تأمین مالی، شهرداری، زیرساخت شهری پایدار

۱. مقدمه: یکی از مهم ترین دغدغه های مدیران و برنامه ریز شهری دست یابی به توسعه پایدار شهری است با توجه به رشد شدید شهرنشینی تقاضا برای کالاها و خدمات در شهرها افزایش یافت و در این راستا تامین نیازهای شهروندان خود مستلزم وجود منابع مالی کافی است اما نکته حائز اهمیت در بحث تامین و اصلاح منابع مالی شهرداری ها پایداری منابع درآمدی است. به طوری که این درآمدها باید علاوه بر داشتن قابلیت اتکا و استمراری تهدیدی برای توسعه پایدار شهری نیز نباشند. (شرزه ای، ۱۳۹۰)

دستیابی به درآمدهای کافی و پایدار شهری زمانی از اهمیت دوچندان برخوردار می شود که طبق نظر کارشناسان، ساختار درآمدی شهری می تواند نحوه توسعه آتی آن را از نقطه نظر پایداری رقم زند. از این رو، بررسی اثرات متقابل ساختار پایدار و یا ناپایدار درآمدی بر روند توسعه شهر یکی از کانونهای مورد بحث در حوزه اقتصاد شهری برشمرده می شود. زیرا شناسایی ساختار درآمدی به لحاظ پایداری و یا ناپایداری، در تدوین برنامه های توسعه شهری و نیز سیاستگذاری نقشی محوری ایفا می کند. از این رو، شناسایی و بکارگیری روش های جدید تامین مالی در ارتباط متقابل با توسعه پایدار شهری مد نظر مسئولان و سیاستگذاران شهری قرار دارد. بر این اساس، شهرداریها بلید روش های مالی نوآورانه را در نظر بگیرند تا بتوانند منابع برنامه های اقدام محلی خود را تامین کرده و رویکردی بلندمدت برای جذب سرمایه داشته باشند. چرا که هیچ راه حل سریعی وجود ندارد و تامین منابع مالی برای شهر امری زمان بر بوده و هدف ابزارهای مالی بازبیلست وجوه در درازمدت و در نتیجه بسیج سرمایه گذاری های دولتی یا خصوصی است. این ابزارها پروژه هایی با قابلیت اقتصادی بالقوه مانند سرمایه گذاری در استارت آپ ها یا شرکت های کوچک، زیرساخت های شهری، مکان های میراث یا فرهنگی، توسعه مجدد سایت های برون فیلد، ایجاد فضای تجاری جدید، ساختمان های دانشگاه، انرژی های تجدیدپذیر و بهبود بهره وری انرژی را هدف قرار می دهند.

با این توصیف می توان گفت: تامین مالی زیرساخت های شهری پایدار به یکی از مهم ترین چالش های شهرداری ها در سراسر جهان تبدیل شده است. با افزایش جمعیت شهری و نیاز به توسعه پایدار، شهرداری ها به دنبال روش های نوین و کارآمد برای تامین مالی پروژه های زیربنایی هستند. روش های سنتی تامین مالی نظیر مالیات و عوارض به تنهایی قادر به پوشش دادن نیازهای گسترده زیرساخت های جدید نیستند لذا استفاده از روش های مدرن تامین مالی اهمیت بیشتری پیدا کرده است. این رویکردها نه تنها منابع مالی جدیدی را به شهرداری ها معرفی میکنند، بلکه با افزایش کارایی و شفافیت در مدیریت منابع، به توسعه پایدار و ارتقا کیفیت زندگی شهروندان نیز کمک می کنند. بنابراین هدف این تحقیق معرفی انواع روش های جدید تامین مالی در شهرداری ها جهت ایجاد زیر ساخت های شهری پایدار است.

۲. بیان مسئله:

یکی از مشکلات و معضلات عصر حاضر رشد و توسعه سریع و شتابزده و بی رویه شهرها به واسطه رشد جمعیتی است که سبب ناپایداری و نا ایمنی در عرصه خدمات شهری می شود. مدیریت شهری را در این مسیر قرار می دهد که راهکارهایی برای دستیابی به توسعه پایدار اتخاذ کند، مهم ترین عامل منابع پایدار شهری است که از جمله می توان عوارض نوسازی و عمران شهری است. از دید اقتصاد شهری و با افزایش جمعیت شهری و ارتقا انتظارات مردم نیاز به گسترش منابع مالی و درآمدی شهرداری ها بیشتر میکنند. (بور، ۱۳۹۰)

شهرداری یک نهاد عمومی غیر دولتی با شخصیت حقوقی مستقل است که به حکم قانون مامور به انجام برخی از خدمات عمومی بسیار مهم در محدوده قانونی و حریم شهرها به عنوان واحدی از تقسیمات کشوری و تجلی گاه اصلی زیست جمعی اجتماعات بشری در زندگی مدرن امروزی شده است. (نظر پور، ۱۳۸۷)

بنابراین با افزایش جمعیت شهری و توسعه سریع شهرها، شهرداری ها با چالش های فراوانی در تامین مالی زیرساخت های ضروری مواجه هستند. زیرساخت های شهری شامل سیستم های حمل و نقل، آب و فاضلاب، مدیریت پسماند، انرژی های تجدید پذیر و فضای سبز نیازمند سرمایه گذاری های هنگفت و پایدار هستند. روش های تامین مالی مانند مالیات محلی و بودجه های دولتی به دلیل محدودیت منابع و افزایش نیازها، دیگر پاسخگوی این حجم از نیازمندی ها نیستند. این مسئله نه تنها موجب کمبود منابع مالی برای پروژه های زیربنایی جدید می شود، بلکه نگهداری و ارتقا زیرساخت های موجود را با مشکل مواجه می سازد. این وضعیت منجر به کاهش کیفیت زندگی شهروندان، افزایش ترافیک و آلودگی و کاهش پایداری محیط زیستی می شود.

بی تردید تمرکز جمعیت فراوانی از کشورهای توسعه یافته در نقاط سکونتگاهی محدود، چالشهای زیادی را پیش روی سیاستگذاران و برنامه ریزان شهری میگذارد و یکی از مهمترین این چالش ها چگونگی تأمین مالی پایدار و ارایه خدمات عمومی کافی به شهروندان می باشد. این چالش از این جهت بوجود آمده که با افزوده شدن تعداد جمعیت شهرنشین، نیازهای متعددی شکل گرفته که برآورده ساختن بخش زیادی از آنها در چارچوب وظایف مدیران شهری قرار می گیرد اما منابع مالی ناکافی و غیرمستمر پاسخگوی حجم بالای تقاضا جهت ارایه خدمات شهری نمیباشد. بنابراین ضروری است که شهرداری ها به روش های جدید تامین مالی روی بیاورند. روش هایی که بتوانند منابع مالی جدید و پایداری را فراهم کنند. در واقع مسئله این است که شهر برای اداره شدن نیازمند منابع است اما نوع منبع می تواند آینده شهر را تبیین کند لذا نوع منابع مالی برای اداره شهر مسئله

اصلی است که به نظر می رسد منابع پایدار مهم ترین کانون تمرکز برای تامین بودجه اداره شهر است اما شناسایی آن و به کارگیری آن مسئله ای است که باید مورد بررسی قرار گیرد.

۳. مبانی نظری:

به لحاظ نظری، مدیریت شهری (شهرداری ها) در بسیاری از کشورهای جهان بیانگر نوعی از حاکمیت محلی است. در این نوع حاکمیت، شهرداری ها تصدی تمامی حوزه های مرتبط با مدیریت شهری را بر عهده دارند. چنین مدیریتی متکی بر درآمدهای پایدار و مستقل محلی است. (Tibaijuka, 2009 ; p.10) اهمیت نحوه تامین مالی این نهاد عمومی به حدی است که بررسی مبانی نظری مالیه محلی به منظور شناسایی معیارهای علمی جهت طراحی الگوی بهینه و مطلوب درآمدی امری ضروری می باشد. بررسی ها گویای آن است که چهار مفهوم «عدم تمرکز مالی (فدرالیسم مالی)»، «اقتصاد مالیات محلی»، «اقتصاد بهای خدمات شهرداری» و «اقتصاد کمک دولت مرکزی به شهرداری»، پایه های محوری بحث مالیه عمومی را تشکیل می دهند که در ادامه به تشریح هر یک خواهیم پرداخت.

عدم تمرکز مالی (فدرالیسم مالی)، عدم تمرکز مالی که از آن به عنوان (فدرالیسم مالی) نیز یاد می شود، از جمله مباحث محوری در زمینه تخصیص منابع درآمدی در سطوح مختلف دولت یاد می شود. از دیدگاه اوتس^۱ دولت ها همواره به دنبال حداکثر ساختن سطح رفاه اجتماعی در محدوده حکمرانی خود (چه در سطح ملی و چه در سطح محلی) می باشند. به همین دلیل است که از سیاست های بخش عمومی برای افزایش سطح رفاه ساکنان قلمرو خود بهره می گیرند. یکی از این سیاست ها (عدم تمرکز مالی) است که اوتس آن را با نام (قضیه عدم تمرکز) فرمول بندی کرده است. (Oates, 1972 ; p.6) بدین معنی که با انجام تمرکز زدایی و اعطای اختیارات مالی به دولت های محلی، آن ها مقدار بهینه ای از کالاهای عمومی را متناسب با نیازهای خود در محدوده قلمرو جغرافیایی عرضه دارند تا منافع آن ها شامل ساکنان شود.

۱. اقتصاد مالیات محلی، مالیات محلی که در کشور ما عوارض شهرداری نام گرفته، برای تامین مالی یارانه هایی به کار می رود که شهرداری ها در این موارد می پردازند. (در مواردی عرضه خدمات شهرداری با آثار خارجی^۲ مثبت قابل توجه همراه است)، (در مواردی که خدمات عرضه شده توسط شهرداری، کالای ارزشمند^۳ است ولی شهروندان به دلیل ناآگاهی آن را کمتر از واقع ارزش گذاری می کنند) و (خدماتی که به صورت کالای عمومی^۴ است که دریافت

¹ Oates

² Externalities

³ Merit good

⁴ Public good

بهای آن از شهروندان امکان پذیر نیست). مالیات محلی مالیاتی است که مقام محلی نرخ و یا پایه آن را مشخص ساخته و عواید حاصل از آن را برای مقاصد خاص خود نگه می دارد.^۵ (Kara, 1988 ; p.11) به طور کلی، اقتصاد مالیات محلی بر این مسئله تاکید دارد که افراد در صورت بهره مندی از خدمات دولت محلی، می باید هزینه تولید و تدارک این خدمات را بر عهده گیرند.

۲. اقتصاد بهای خدمات شهرداری، شهرداری ها همواره خدمات گوناگونی به شهروندان ارائه کرده و در قبال آن ها هزینه لازم را از مصرف کنندگان دریافت می دارد. به زبان اقتصادی در شرایطی که نتوان قیمت برخی کالاها یا خدمات (مانند کالاهای عمومی) را از طریق ساز و کار بازار تعیین کرد، وضعیت شکست بازار^۶ رخ می دهد. زیرا در عمل تعیین ارزش پولی این قسم کالاها بسیار مشکل است. بر این اساس است که مالیات های محلی و کمک های بلاعوض دولت زمانی برای تامین مالی هزینه های شهرداری زمانی مورد توجه قرار می گیرند که به دلیل شکست بازار نتوان بهای خدمات شهری را از کسانی که از این خدمات برخوردار می شوند، دریافت کرد. (Baily, 1999; p.4)

در واقع تنها زمانی عرضه کنندگان خدمات در قبال استفاده کنندگان حساس خواهند بود که درآمد عرضه کنندگان به طور مستقیم به حجم استفاده از خدماتی که ارائه می دهند وابسته باشد. این شیوه تامین مالی، انگیزه کافی برای عرضه خدمات به میزان مورد تقاضا و کیفیتی در حد انتظار به وجود می آورد، در این صورت خدماتی که با کیفیت نامطلوب عرضه می شوند به کاهش درآمد حاصل از فروش این خدمات خواهند انجامید. (هادی زنور، ۱۳۸۱: ۲۲-۲۰)

۳. کمک دولت به شهرداری، کمک دولت به شهرداری از دیگر راه های پرداخت بهای خدمات شهری به شمار می رود. این کمک می تواند به صورت کمک عمومی (غیر مشروط، غیر انتخابی) و یا به صورت کمک مشخص (مشروط یا انتخابی) باشد. این نوع کمک ها به منظور حصول به عدالت افقی و عمودی از طریق طرح های برابری مالی اعطا می شود. (Slack, 2009 ; p.36) عدالت افقی بر این پایه استوار است که باید افرادی که وضعیت یکسانی دارند رفتار مشابه صورت گیرد. عدالت عمودی در این جا بدان معنی است که با افرادی که در گروه های درآمدی متفاوتی قرار دارند بر اساس قدرت پرداخت آنها رفتار شود. بدین معنی که پس از اعطای کمک دولت وضعیت افراد فقیرتر بیش از افراد غنی بهبود یابد. به طور کلی انتظار می رود کمک بلاعوض دولت به شهرداری موجب افزایش مخارج شهرداری بر روی خدمات شهری شود و یا موجب کاهش مالیات محلی شود. (هادی زنور، همان: ۳۶)

^۵ باید توجه داشت، دولت های محلی در تعیین پایه مالیاتی و نرخ مالیات، آزادی عمل مطلق ندارند. گاهی اوقات مصالح کلان اقتصادی و سیاسی نیز در تعیین این نرخ اثرگذار است.

^۶ Market failure

۴. چارچوب پژوهش، کسب درآمدهای پایدار شهری، یک بخش محوری در رشد و توسعه اقتصادی شهر و بخشی راهبردی در تامین نیازهای شهروندان در شهرهای رو به رشد است. اهمیت این مسئله به حدی است که در برنامه های توسعه شهری، جایگاه ویژه ای به آن اختصاص داده شده است. باید توجه داشت که امروزه به دلیل گستردگی وظایف و حوزه عملکردی شهرداری ها، اتکای صرف به یکی از پایه های مالی یاد شده (برقراری فدرالیسم مالی، وصول مالیات محلی، دریافت بهای خدمات شهری و کمک دولت به شهرداری)، پاسخگوی نیاز شهروندان و شهرداری ها نخواهد بود.

از این رو به نظر می رسد ترکیبی از این چهار پایه، منبع اصلی تامین مالی شهرداری ها باشد حال امکان دارد که سهم یک پایه در مالیه بخش عمومی از دیگر پایه ها بیشتر شود اما به طور قطع ترکیبی از این پایه ها در نظام درآمدی شهرداری های مختلف جهان دیده می شود. به همین جهت، چارچوب پژوهش تحقیق به کارگیری ترکیبی بهینه و مطلوب از چهار پایه نظری (فدرالیسم مالی)، (مالیات محلی)، (بهای خدمات شهرداری) و (کمک های دولت به شهرداری) را به عنوان مبانی نظری تحقیق مد نظر دارد.

به لحاظ نظری، شهرداریها در بسیاری از کشورهای جهان بیانگر نوعی از حاکمیت محلی است. در این نوع حاکمیت، شهرداریها تصدی تمامی های حوزه های مرتبط با مدیریت شهری را بر عهده دارند چنین مدیریتی متکی بر درآمدهای پایدار و مستقل محلی است (Tibaijuka, 2009: 10).

مرتون (۱۹۹۵) تعریفی از نظریه تامین مالی ارائه داده است که شاید در نوع خود کوتاه ترین و دقیق ترین تعریف باشد: مطالعه رفتار کارگزاران در روند تخصیص و توزیع منابع از هر دو بعد مکان و زمان در شرایطی نامطمئن، پایه و اساس نظریه مالی را تشکیل می دهد. زمان و عدم اطمینان اصلی ترین عناصر تاثیر گذار بر رفتار مالی به شمار می آیند. چرخه تولید، توسعه و پیشرفت شرکت های سهامی به وسیله منابع مالی مناسب به حرکت در می آید. برای اجرا و تکمیل پروژه های صنعتی و اجرایی، منابع مالی لازم است و منابع سرمایه مناسب تهیه و تدارک دیده شود و همین امر باعث اهمیت مقوله روش تامین مالی می شود. (ابوجعفری و همکاران، ۱۳۹۳)

اسچامپتر اولین کسی است که به نقش نظام مالی در ارتقا نوآوری در اقتصاد پی برد با توجه به تجربیات خود در زمینه وزارت مالیه و به عنوان یک بانکدار به این واقعیت دست یافت که ساز و کار مالی یکی از زیرساخت های اصلی نظام سرمایه داری است.

(Durlauf and Blume, 2009)

۳.۱- معرفی روش های تامین مالی:

۳.۱.۱- مشارکت عمومی خصوصی (PPP)

در مشارکت عمومی خصوصی (Public-Private Partnership) که «واگذاری امتیاز» نیز نامیده میشود، طرف بخش عمومی امتیاز ارائه خدمات عمومی را همراه با تامین مالی به بخش خصوصی واگذار میکند. قراردادهای PPP اشکال مختلفی از قراردادهای بلندمدت بین اشخاص حقوقی و نهادهای عمومی را در بر میگیرد که هدف آن تامین مالی، طراحی، ساخت و در صورت نیاز بهره برداری طرح ها و فعالیت های بخش عمومی توسط بخش خصوصی و به عبارت دیگر، انتقال مدیریت طرح یا فعالیت عمومی به بخش خصوصی است. پروژه هایی که برای ارائه خدمات عمومی ساخته میشوند معمولاً دارای سه ویژگی مشترک طولانی بودن، نیاز به بودجه کلان و ساختار فنی و اجرایی پیچیده هستند. ماهیت بلندمدت قرارداد مشارکت اقتضا میکند که شرایط قرارداد طوری تنظیم شود که اولاً در طول دوره اجرا از انعطاف لازم برخوردار باشد و ثانياً توازن لازم بین دو طرف قرارداد برقرار گردد به ترتیبی که بخش عمومی از دریافت خدمات مطابق با شرایط قرارداد مطمئن شود و سرمایه گذار نیز از بازگشت سرمایه و سود خود اطمینان حاصل کند.

به طور کلی مهمترین روش های جلب مشارکت بخش خصوصی در حوزه خدمات عبارتند از:

- قراردادهای خدماتی برون سپاری

- قراردادهای پیمان مدیریت (در روش پیمان مدیریت، مدیر به صورت عضوی از تیم کارفرما و بر اساس حق الزحمه تعیین و توافق شده به انجام خدمات مدیریت در زمینه ساخت می پردازد).

- قراردادهای اجاره و اجاره به شرط تملیک

- قراردادهای اعطای امتیاز

- تیپ قراردادهای BOT و انواع آن

- قراردادهای فروش یا واگذاری کامل

در مشارکت عمومی خصوصی از طریق مشارکت بخش خصوصی چارچوبی فراهم می شود تا به وسیله آن دولت بتواند از ارائه خدمات اجتماعی، اصلاحات موفق و سرمایه گذاری در بخش های مختلف اطمینان حاصل نماید. مشارکت عمومی خصوصی در بطن خود دارای مضامین عمده مشارکت، ارتباط، منبع یابی، تسهیم مسئولیت ها، ریسک و نیز استمرار می باشد. البته ذکر این نکته ضروری است که مشارکت های عمومی خصوصی مساوی با خصوصی سازی

نیست، بلکه با آن ماهیتا متفاوت است. بدیهی ترین تفاوت این دو در مسئولیت پذیری و پاسخگو بودن در مشارکت عمومی-خصوصی برای انتقال خدمات بخش عمومی، از بخش عمومی دریافت می گردد، در حالی که در خصوصی سازی، پاسخگو بودن یا مسئولیت پذیری کاملاً از بخش عمومی به بخش خصوصی منتقل می شود و بخش عمومی صرفاً ممکن است به عنوان نظارت و کنترل بر قیمت ها و هزینه ها بخشی از مسئولیت را داشته باشد. دیگر اینکه در مشارکت های عمومی خصوصی هیچ مالکیتی به بخش خصوصی منتقل نمی شود در حالی که در خصوصی سازی یکی از موضوعات انتقال مالکیت به بخش خصوصی است. (UNESCAP, 2011 , P 5)

یک مشارکت عمومی-خصوصی قوی به نحو بهینه ای وظایف و الزامات و ریسک ها را میان بخش های عمومی-خصوصی تخصیص می دهد و منظور از بخش عمومی همان وزارتخانه ها، ادارات دولتی، شهرداری ها و شرکت های ایالتی می باشد. بخش خصوصی می تواند مجموعه ای داخلی یا بین المللی شامل کسب و کارها یا سرمایه گذاران حائز تخصص فنی یا مالی مرتبط با پروژه باشد. (هیبتی، احمدی، ۱۳۸۸: ۲۷۹)

در حقیقت مشارکت عمومی-خصوصی توافق نامه ای میان دولت و بخش یا بخش های خصوصی است که بر اساس آن بخش یا بخش خصوصی نسبت به ارائه خدمات عمومی، هم راستا با ارائه خدمات دولت و اهداف سودآوری بخش خصوصی و به نحوی اثربخش که ریسک کافی به بخش خصوصی منتقل شود، اقدام می نماید. (هیبتی، احمدی، ۱۳۸۸: ۲۹)

بنابراین توسعه و اجرای موفق مشارکت های عمومی خصوصی مستلزم وجود دولتی قوی و کارآمد است که اولاً بتواند مسئولیت و مدیریت پروژه های مشترک را از نظر تسهیم و انتقال ریسک به انجام رسانده و ثانیاً بتواند در مورد یک نقشه راه (Road Map) از وضعیت زیرساخت ها، نیازها، شرایط اقتصادی-اجتماعی جامعه و نیز هزینه ها تصمیم سازی نماید. اینها بنیاد و پلویه همان چیزی است که حکمرانی خوب (Good Governance) نامیده می شود. (UNECE Guidebook on ppp. 2011, p 8)

۳.۱.۲- روش BOT

BOT ترکیبی از سه کلمه Build, Operate, transfer است که ساخت، بهره برداری و انتقال و واگذاری معنا می دهد. قراردادهای بی او تی در زبان ساده به قراردادهای ساخت، بهره برداری، انتقال و واگذاری گفته می شود. در این نوع از قراردادها شرکت و یا مجموعه ای از شرکت ها پس از اخذ امتیاز، پروژه های سنگین مالی را اجرا خواهند کرد. اینگونه شرکت ها پس از طی شدن بازه زمانی محدودی از پروژه های مذکور نفع خواهند برد و سپس پروژه را به طوری که امکان فعالیت کامل بر روی آن وجود داشته باشد به صورت بلاعوض آن را به طرف دیگر واگذار می کنند که اغلب طرف دیگر دولت و یا شرکت های خصوصی وابسته به دولت است.

در این روش «شرکت» سرمایه گذار (بخش خصوصی) مسئولیت طراحی، تامین مالی و احداث پروژه را بر عهده خواهد داشت و بر اساس مجوز داده شده از سوی «دستگاه اجرایی» (سرمایه پذیر-بخش عمومی)، برای مدت زمان مشخصی سرمایه گذار از پروژه بهره برداری می کند و از محل درآمد حاصل از فروش «محصول پروژه»، اصل و سود سرمایه ی خود را بازیافت می کند. (نشریه شماره ی ۴۶۹، ۱۳۸۷: ۱) و پس از سپری شدن مدت قرار داد، پروژه و حق استفاده از آن رایگان به دولت منتقل می نماید. (شیروی، ۱۳۸۰: ۳). به طور اصولی، در اجرای پروژه های زیربنای به روش BOT، تهیه و تنظیم اسناد و مدارک پروژه به صورت موردی انجام می گیرد و از نظر ماهیت با پروژه هایی که در قالب اسناد و مدارک قراردادهای همسان (تیپ) تنظیم می شوند، متفاوت است. (نشریه ۴۶۹، ۱۳۸۷: ۴)

۳.۱.۳- روش LVC

تصرف ارزش زمین راهی برای تضمین توزیع عادلانه مزایای شهرنشینی است. اصطلاح تصرف ارزش زمین بر این مفهوم استوار است که اقدامات عمومی باید به نفع همگان باشد. این موضوع بر این فرضیه بنا شده است که اقدامات عمومی و دولتی موجب افزایش ارزش املاک و مستغلات می شود. برای مثال تغییر در مقررات کاربری زمین یا نصب زیر ساخت هاجابت افزایش ارزش زمین بدون اقدام مللک می شود. پس بلید عوارض این گونه اقدامات از مالکان دریافت شود. (نصر اصفهانی، ۱۴۰۱)

این ابزارها برای بازیابی هزینه سرمایه گذاری شهری با گرفتن برخی یا همه ی افزایش ارزش زمین ناشی از سرمایه گذاری طراحی شده اند. این ابزارها مکانیسم های بسیار انعطاف پذیری هستند که می توانند برای تامین مالی طیف وسیعی از پروژه های توسعه و بازآفرینی شهری مورد استفاده قرار گیرند.

به عنوان مثال، تامین مالی افزایش مالیات می تولند سرملیه گذاری شهری را از طریق مشوق های مالی به عنوان تخفیف مالیاتی یا از طریق مالیات بر دارایی که به طور خاص برای توسعه در نظر گرفته شده، تشویق کند.

۳.۱.۴- روش تامین مالی جمعی

تامین مالی جمعی روشی برای جمع آوری سرمایه برای یک هدف یا پروژه خاص با درخواست از تعداد زیادی از افراد برای اهدای پول است، معمولاً در مقادیر کم و معمولاً در یک دوره زمانی نسبتاً کوتاه، مانند چند ماه. تامین مالی جمعی به صورت آنلاین انجام می شود، اغلب با شبکه های اجتماعی، که به اشتراک گذاری یک هدف یا پروژه با شبکه های اجتماعی خود برای حامیان آسان می کند. سازمان ها، کسب و کارها و افراد به طور یکسان می توانند از سرمایه گذاری جمعی برای هر نوع پروژه استفاده کنند.

روش تامین مالی جمعی جدیدترین روش برای تامین خارجی سرمایه می‌باشد. تامین مالی جمعی رایج فراخوان عمومی از طریق اینترنت، برای تامین منابع مالی چه به صورت کمک بلاعوض و یا پرداخت انواع پاداش و یا حق را به منظور حمایت از ابتکارات در رسیدن به اهداف مشخص توصیف می‌کنند. (Belleflamme, 2014) به عبارت دیگر روش تامین مالی جمعی روش جدیدی برای تامین مالی کسب و کار های کوچک و متوسط با استفاده از جمع انبوهی از سرمایه های کوچک و متوسط از طریق اینترنت می باشد. تامین مالی جمعی دارای ۴ مدل تامین شامل مدل هدیه، پاداش، وام و سهام می باشد. پروژه های تامین مالی جمعی در نوع پروژه، هدف و دامنه متفاوت می باشند. این پروژه ها از نظر نوع می تواند انتفاعی یا غیر انتفاعی باشد. از نظر هدف از پروژه های کوچک هنری تا پروژه های کارآفرینی و فناوری گسترده است و دامنه آن همچنین می تواند از صد ها هزار دلار در سرمایه اولیه (مرحله کشت یا سرمایه بذر) تا به عنوان جایگزینی برای سرمایه گذاری های سنتی امتداد یابد.

۳.۲ چشم انداز برای تامین مالی زیرساخت های شهری پایدار

برآوردهای قوی از تقاضا و عرضه زیرساخت های جهانی با استفاده از رویکردهای روش شناختی سازگار محدود است. حتی برآوردهای کمتری در رابطه با تقاضا و عرضه زیرساخت های شهری یا سرمایه گذاری خاص جغرافیایی وجود دارد که با توجه به اینکه نیازهای سرمایه گذاری زیرساختی در شهرها، کشورها و مناطق مختلف متفاوت است، بسیار مهم است. اقتصادهای پیشرفته تر نیاز به ارتقا و جایگزینی زیرساخت های قدیمی دارند. کشورهای نوظهور و در حال توسعه، که اکثریت رشد شهری پیش بینی شده در آنها اتفاق خواهد افتاد، نیاز به ایجاد زیرساخت های جدید برای پاسخگویی به نیازهای جمعیت شهری رو به رشد، طبقه متوسط رو به رشد و گسترش فعالیت های اقتصادی دارند. به عنوان مثال، چین در ۱۵ سال آینده باید نزدیک به ۳ درصد از تولید ناخالص داخلی را به تنهایی در زیرساخت های شهری سرمایه گذاری کند. ۱۶ با این حال، طبق روندهای معمول کسب و کار، تخمین هایی که وجود دارند همگی دارای یک چیز مشترک هستند: آنها موافق هستند که شکاف قابل توجهی بین تقاضا و عرضه سرمایه گذاری زیرساخت شهری جهانی، به ویژه در کشورهای نوظهور و در حال توسعه وجود دارد.

۳.۲.۱ تامین سرمایه گذاری در زیرساخت های پایدار شهری

برآورده ساختن این تقاضای عظیم سرمایه گذاری زیرساخت های شهری یک چالش مهم برای بخش عمومی، از جمله دولت های ملی، دولت های محلی و شهری، بانک های توسعه محلی و مؤسسات مالی توسعه بین المللی با توجه به روندهای گذشته هزینه های زیرساختی است. برخی روش ها برای تامین مالی در این موارد عبارتند از:

۳.۲.۲ دولت های ملی و ملی و بانک های توسعه ای: بسیاری از دولت های ملی و زیرملی در اقتصادهای پیشرفته با توجه به کسری بودجه جدی و سطح بدهی قابل توجه و رقابت برای منابع با بسیاری از سیاست های اجتماعی-اقتصادی دیگر، هزینه های زیرساختی خود را کاهش می دهند. اولویت هایی مانند بهداشت و درمان و آموزش.

۳.۲.۳ کمک‌های توسعه بین‌المللی: یکی دیگر از منابع مالی عمومی - مؤسسات توسعه چندجانبه، منطقه‌ای و دوجانبه - به همراه کمک‌های فنی و سایر حمایت‌های کمک‌های بلاعوض، نقش مهمی در تأمین مالی زیرساخت‌ها ایفا می‌کند. با این حال، یک چالش کلیدی در اینجا این است که بسیاری از تسهیلات مالی بین‌المللی فقط به دولت‌های سطح ملی هدایت می‌شوند، اما در سطح شهر قابل دسترسی نیستند.

پیشینه تحقیق:

نصیری (۱۳۹۰) در پایان نامه خود با عنوان ارزیابی روش‌های تأمین مالی پروژه‌های عمرانی شهرداری‌ها به این نتیجه رسید که بررسی و ارزیابی جایگاه و روش‌های تأمین مالی شهرداری‌ها، افزون بر فزونی جایگاه این عنصر مهم در فرایندهای شهری، خواهد توانست با ارزیابی تجارب سنواتی شهرداری‌ها در خصوص تأمین مالی پروژه‌های عمرانی، پاسخی در خور برای چالش تأمین مالی پروژه‌های عمرانی شهری بیابد.

بنار و همکاران (۱۳۹۲) در مطالعه خود با بررسی نحوه تأمین مالی خارجی پروژه‌های شهری و کارایی خدمات شهری در شهرداری تهران به این نتیجه رسیدند که شهرداری تهران در مقایسه با سایر شهرداری‌های منتخب و همسطح، به طور معناداری کمتر از تأمین مالی خارجی در پروژه‌های خود استفاده نموده و الزامات و پیش‌نیازهایی برای استفاده از این ابزار برای تأمین مالی پروژه‌های شهری در حوزه‌هایی مثل حمل و نقل و خدمات شهری وجود دارد، همچنین تأمین مالی خارجی پروژه‌های شهری برای شهرداری تهران دارای منافع بلند مدت می‌باشد.

چانگ (۲۰۱۲) در تحقیقی مقایسه‌ای برای استفاده از شیوه شراکت عمومی - خصوصی، مزایا و معایب این شیوه را بیان می‌کند. در این پژوهش، معایب این شیوه به صورت افزایش پیچیدگی‌ها، افزایش قیمت برای مصرف‌کننده، امکان محاسبه مالیات مضاعف و ساختار سنگین قراردادهای بیان شده است.

کمل و زائو (۲۰۱۶) بر مکانیسم جذب بودجه برای تأمین مالی پروژه‌ها در زمینه ساخت زیرساخت‌های بزرگراهی از طریق مشارکت عمومی - خصوصی تمرکز نمودند. در این مطالعه به مبانی و اصول توسعه استراتژی مالی یک شرکت پروژه پرداختند و استراتژی مالی پیشنهادی بر اساس تنوع منابع وجوه و ابزارهای تأمین مالی با توجه به مراحل چرخه عمر پروژه تدوین شد. پارامترهای توسعه استراتژی مالی برای بهبود مکانیسم‌های جذب سرمایه برای پروژه و افزایش ظرفیت شرکت پروژه برای پرداخت بدهی‌ها تعریف شد. استراتژی مالی پیشنهادی را می‌توان به عنوان مبنایی برای توسعه استراتژی مالی برای هر پروژه‌ای که از طریق PPP اجرا می‌شود، در نظر گرفت.

گزینه های مورد استفاده در تامین مالی بخش زیر ساخت ها:

- در کامپالا، لیما و دیگر شهرهای آمریکای لاتین، دولت های محلی ضمن بهره گیری از ظرفیت های سازمانی قوی؛ اراده سیاسی قوی؛ سابقه خوب؛ کمک فنی از نهادهای بین المللی جهت بهبود رتبه اعتباری توانست در بخش تامین مالی زیر ساخت ها موفق عمل کند.

- در ژوهانسبورگ و واشنگتن دی سی، شهرداری ضمن بهره گیری از ظرفیت موجود در بانک های سرمایه گذاری خصوصی و همراهی دولت جهت انتشار اوراق قرضه توانست تا حد قابل توجهی در تامین مالی زیر ساخت ها موفق عمل کند.

- در هند، آفریقای جنوبی، دولت های ملی و محلی با هماهنگی و اعتماد خوب بین دولت های محلی؛ ظرفیت های نهادی قوی در دولت های ملی و محلی با تجمیع منابع توانسته در تامین مالی بخش زیر ساخت ها موفق عمل کند.

- در قاهره، بمبئی، دولت های محلی و سرمایه گذاران خصوصی با یک چارچوب قانونی قابل اعتماد و منسجم جهت فروش و اجاره زمین توانست تا حد قابل توجهی در تامین مالی زیر ساخت ها موفق عمل کند.

- در بوگوتا و دوربان، دولت های ملی و محلی با بهره گیری از ظرفیت نهادی قوی دولت های محلی برای جمع آوری مالیات و مدیریت پروژه ها و در دسترس بودن داده های خوب برای انجام تحلیل های اقتصادی در مالیات بر دارایی و عوارض بهبود توانسته موفق عمل کند.

- در هنگ کنگ و توکیو، دولت های محلی ضمن بهره گیری از ظرفیت های نهادی قوی دولت محلی و طرحی متناسب با ویژگی های جغرافیایی و توسعه یک شهر جهت جذب ارزش زمین مبتنی بر توسعه توانست تا حد قابل توجهی در تامین مالی زیر ساخت ها موفق عمل کند.

- در لندن، استکهلم و سنگاپور، دولت های محلی با طراحی صحیح سیاست؛ سرمایه گذاری مجدد سرمایه جذب شده برای نگهداری زیرساخت های پایدار توانست در بخش تامین مالی زیر ساخت ها موفق عمل کند.

- در بوگوتا، بانکوک، بمبئی، حیدرآباد و چنای، دولت های محلی و سرمایه گذاران خصوصی با بهره گیری از ظرفیت های نهادی قوی دولت های محلی؛ یک چارچوب خوب طراحی شده، یک توافقنامه قراردادی و گنجاندن پایداری در توافقنامه ها در جهت مشارکت های خصوصی و عمومی برای تامین مالی در بخش زیر ساخت ها توانست موفق عمل کند.

- در شیکاگو و لندن، دولت‌های ملی، منطقه‌ای و محلی با بهره‌گیری از ظرفیت‌های نهادی قوی دولت‌های محلی برای راه‌اندازی و مدیریت پلت‌فرم‌های سرمایه‌گذاری؛ سیاست‌ها و مقررات منسجم توانست در بخش تامین مالی زیرساخت‌ها موفق عمل کند.

روش تحقیق:

روش انجام این مطالعه با توجه به ماهیت آن کیفی است و گردآوری داده‌ها با روش اسنادی-کتابخانه‌ای انجام شده است. به این صورت که با مرور سیستماتیک در میان مقالات، کتب و طرح‌های مرتبط با موضوع، داده‌های مورد نظر استخراج شده است.

پیشنهاد‌های مقاله در رابطه با روش‌های جذب سرمایه در زیرساخت‌های شهری:

- اهرم‌های مالی بین‌المللی:

MDB ها، صندوق‌های بین‌المللی آب و هوا، و سایر ارائه‌دهندگان کمک به توسعه - به ویژه موسسات مالی توسعه (DFIs) - می‌توانند نقش کلیدی در تغییر و افزایش سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های شهری پایدار، عمدتاً از طریق حمایت از سیاست‌ها و اصلاحات نهادی در کشورهای در حال توسعه، ایفا کنند. برای مثال:

- تسهیلات جهانی محیط زیست (GEF) یک رویکرد یکپارچه شهرهای پایدار جدید را آغاز کرد - یک برنامه ۱۴۰ میلیون دلاری که انتظار می‌رود از ۱.۴ میلیارد دلار کمک مالی استفاده کند - تا توسعه هوشمند شهری را در ۲۲ شهر آزمایشی تشویق کند.
 - صندوق فناوری پاک (CTF) اخیراً وام ۱۰۰ میلیون دلاری را از طریق بانک توسعه آسیایی (ADB) برای تأمین مالی بهبود خط جدید مترو در هانوی تصویب کرد.
 - پروژه CTF EcoCasa در مکزیک، ۵۲ میلیون دلار آمریکا به عنوان کمک مالی برای ایجاد انگیزه برای توسعه‌دهندگان خصوصی برای سرمایه‌گذاری در ساخت و ساز مسکن بسیار کارآمد و کم‌هزینه ارائه می‌کند.
 - بانک توسعه آسیایی با مشارکت آژانس توسعه بین‌المللی ایالات متحده (USAID)، وزارت توسعه بین‌المللی بریتانیا (DFID) و بنیاد راکفلر، ۱۵۰ میلیون دلار برای صندوق امانی مقاومت در برابر تغییرات آب و هوایی شهری برای حمایت از برنامه‌های پیشرفته استفاده کرده است.
- تقویت ظرفیت نهادی برای برنامه ریزی سرمایه‌گذاری در سطوح ملی و فراملی:

در سطح ملی، اولین قدم کلیدی برای پر کردن شکاف مالی برای زیرساخت‌های شهری پایدار، همسو کردن سیستم‌های مالی است تا اطمینان حاصل شود که می‌توانند به نیازهای شهرها پاسخ دهند و برآورده کنند. همچنین ایجاد ظرفیت در سطح محلی برای حمایت از رویکردهای برنامه ریزی تحول آفرین و مشارکت بخش خصوصی ضروری است. برای مثال:

- هند اخیراً یک سیاست ملی حمل و نقل شهری ایجاد کرده است که برنامه ریزی حمل و نقل و کاربری زمین را به عنوان یک هدف استراتژیک واحد ادغام می‌کند. دولت مرکزی نیمی از هزینه های تهیه برنامه های حمل و نقل یکپارچه و کاربری زمین را پوشش می‌دهد.
- آفریقای جنوبی از قوانین ملی برای ایجاد یک طرح توسعه یکپارچه (IDP) استفاده کرده است که چارچوبی کلی برای توسعه برای شهرداری محلی فراهم می‌کند و ملی، استانی و استانی را هماهنگ می‌کند
- قانون برنامه ریزی دانمارک است، که در آن «اصل نزدیکی به ایستگاه» دفاتر جدید بیش از ۱۵۰۰ متر مربع را ملزم می‌کند تا در فاصله ۶۰۰ متری ایستگاه راه آهن قرار گیرند، که شکل شهری کارآمد و فشرده کپنهاگ را تقویت می‌کند.

– تقویت سرمایه گذاری در توسعه و استقرار فناوری پاک:

شهرها برای استقرار انرژی های تجدیدپذیر، به ویژه شبکه های غیرمتمرکز مناسب هستند. این می‌تواند صرفه جویی قابل توجهی را در هزینه های زیرساخت و انتقال به همراه داشته باشد و در عین حال انعطاف پذیری را افزایش داده و انتشار گازهای گلخانه ای را کاهش دهد. برای مثال:

- در آفریقا، ReadyPay (در اوگاندا) و Azuri PayGo Energy (که در ۱۱ کشور در جنوب صحرای آفریقا فعالیت می‌کنند) مدل‌های تجاری جدیدی را به نمایش می‌گذارند که هزاران خانه را با استفاده از برق توزیع شده خورشیدی پاک تامین می‌کنند و در عین حال با این انرژی عظیم مقابله می‌کنند.
- کالیفرنیا همچنین جامعه solar117 را پذیرفته است – یک مدل نوآورانه استقرار انرژی خورشیدی که به جوامع اجازه می‌دهد تا سیستم های خورشیدی را به طور مشترک مالک یا اجاره کنند.
- پکن اولین پروژه آزمایشی خود را بر روی یک ریزشکه انرژی جدید در شهرستان Yanqing، ۱۲۰ راه اندازی کرده است که دارای پروژه های جدید تولید انرژی انرژی از جمله باد، خورشید و بیوگاز است.

نتیجه گیری:

در عصر کنونی، تامین مالی پایدار به عنوان یکی از اولویت‌های اساسی برای شهرداری‌ها در سراسر جهان مطرح است. با توجه به محدودیت‌های بودجه‌ای و نیازهای روزافزون برای توسعه و ارائه خدمات بهتر به شهروندان، شهرداری‌ها باید به دنبال روش‌های جدید و نوآورانه برای جذب و مدیریت منابع مالی باشند.

استفاده از ابزارهای مالی متنوع همچون اوراق قرضه سبز، مشارکت‌های عمومی-خصوصی، و مدل‌های تامین مالی مبتنی بر عملکرد، می‌تواند به شهرداری‌ها کمک کند تا ضمن حفظ پایداری اقتصادی، به اهداف محیط‌زیستی و اجتماعی خود نیز دست یابند. این روش‌ها نه تنها منابع مالی جدیدی را به سوی شهرداری‌ها جذب می‌کنند، بلکه امکان اجرای پروژه‌های بلندمدت و پرمخاطره را نیز فراهم می‌سازند.

به کارگیری تامین مالی پایدار در شهرداری‌ها می‌تواند به طور چشم‌گیری به ایجاد زیرساخت‌های شهری پایدار کمک کند. این رویکردها با معرفی منابع مالی جدید و متنوع نه تنها محدودیت‌های روش‌های سنتی را برطرف می‌کنند، بلکه با افزایش کارایی و شفافیت، مدیریت بهینه منابع را نیز تسهیل می‌کنند.

تلفیق این روش‌های تامین مالی با رویکردهای هوشمندانه مدیریتی و استفاده از فناوری‌های نوین، می‌تواند منجر به ایجاد زیرساخت‌های مدرن، افزایش کیفیت زندگی شهروندان و در نهایت توسعه پایدار شهری شود. با استفاده از این روش‌ها، شهرداری‌ها قادر خواهند بود تا پروژه‌های زیربنایی حیاتی را به موقع و با کیفیت مطلوب اجرا کنند که این امر بهبود کیفیت زندگی شهروندان و ارتقا پایداری محیط زیستی را در پی خواهد داشت. در نهایت، پذیرش و پیاده‌سازی روش‌های نوین تامین مالی، گامی اساسی به سوی توسعه پایدار شهری و ایجاد شهرهایی مقاوم و آماده برای آینده خواهد بود.

بنابراین، ضروری است که شهرداری‌ها با تطبیق و نوآوری در روش‌های تامین مالی، مسیر حرکت به سوی آینده‌ای پایدار و پررونق را هموار کنند. این امر نیازمند همکاری‌های بین‌بخشی، تعهد به شفافیت و حسابرسی دقیق و جلب اعتماد عمومی است. در نهایت، روش‌های جدید تامین مالی پایدار نه تنها ابزارهایی برای دستیابی به اهداف اقتصادی هستند، بلکه به عنوان محرک‌هایی برای تحقق عدالت اجتماعی و حفظ محیط زیست عمل می‌کنند.

منابع:

شرزه ای غلامعلی &، ماجد وحید. (۱۳۹۰). تامین مالی پایدار شهر؛ چگونگی تامین مالی به منظور توسعه پایدار شهری.

شیروی، عبدالحسین (۱۳۸۰). پروژه های ساخت، بهره برداری و انتقال. نامه ی مفید، دوره ۷ شماره ی ۲۶، ۵۰-۳۱.

فرشاد هیبتی، احمدی و دیگران، رابطه آزادی اقتصادی با مشارآت های عمومی خصوصی و ارائه الگو برای ایران. فصلنامه مدل سازی اقتصادی. سال دوم، شماره ۲ پیاپی ۶ زمستان ۱۳۸۷ صص ۵۲

فرشاد هیبتی موسی احمدی. مشارکت عمومی خصوصی. نظام تامین مالی در واگذاری پروژه های زیرساختی دولت های مرکزی و محلی به بخش خصوصی. مجموعه مقالات کنفرانسی توسعه نظام تامین مالی در ایران.

نشریه شماره ۴۶۹ (۱۳۸۷). موافقت نامه ساخت- بهره برداری- واگذاری- Build-Operate-Transfer (BOT) - معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، معاونت نظارت راهبردی، دفتر نظام فنی اجرایی.

نصر اصفهانی، رضا (۱۴۰۱، شهریورماه). ارزش گذاری املاک پایه تامین مالی پایدار شهرداری. مقاله ارائه شده در همایش بین المللی فرصت های سرمایه گذاری شهر تهران، در تهران.

هادی، ز نور، بهروز (۱۳۸۱)، اصلاح نظام درآمدی شهرداری تهران، شهرداری تهران.

Aboojafari, Ruhollah. Elahi, Shaban. Paighami Adel and Yavari Kazem 2214. Need for pecking order financing for innovation in Firm:A Case Study of Financing Innovation system in Iran. Journal of Planning and Budgeting, 15 (4):125-146. Persian

Baily , S(1999) , Local Government Economic ; principels and Practice , Macmillan.

Banar, Shokrollah. Abolhasani Hastiani, Asgar. Shaigani, Beta and Dejpasand Farhad 2213. External Financing of Urban Projects and Efficiency of City Services (The Case of Tehran Municipality). Journal of Economics and Urban Management. 1 (4):131-155. Persian

Belleflamme, P., et al. (2014). "Crowdfunding: Tapping the right crowd." Journal of Business Venturing 29 (5): 585-609.

Cheung, C.F 2212. A quantitative correlation coefficient mining method for business intelligence in small and medium enterprises of trading business, Expert Systems with Applications. 35(5): 6255-6251.

**Durlauf, Steven N and Blume, Lawrence E 2225. The new Palgrave economics collection:
Palgrave Macmillan**

Kara , T (1998) , Local Taxing and Local spending : International Comparisons , in R.Paddison.

**Khmel, Vialeta and Zhao, Shengchuan 2216. Arrangement of financing for highway
infrastructure projects under the conditions of Public–Private Partnership. IATSS Research 35:
131–145.**

Oates W.E (1999) , An essay on fiscal federalism , Journal of Economic Literature , Vol 37.

Slack , Enid (2009) , Guide to Municipal Finance , Nairobi ; Un-HABITA

Tibaijuka , Anna (2009) , Guide to Municipal Finance, UN-HABITAT.

**United Nations Economic Commission for Europe, Guidebook on Promoting Good Governance
in Public – Private Partnerships. 2011 Find in: www.unece.org**

**Nasiri, Saeed 2211. Evaluation of financing methods for municipal development projects,
Master Thesis in Financial Management, University of Tehran**

New Methods for Sustainable Financing in Municipalities

Mitra Azimi[1], Mozhdeh Bahari[2]

Mitra Azimi

Mozhdeh Bahari

1. Assistant Professor of Urban Planning, Allameh
Tabataba'i University, Tehran, Iran

2. Master's Student in Urban Planning, Allameh
Tabataba'i University, Tehran, Iran

Abstract:

Today, urban management and development require sustainable financing to create and maintain urban infrastructure. Given the limited financial resources, municipalities must seek new financing methods, as traditional financing methods such as taxes and fees alone cannot meet the extensive needs of new infrastructure. Therefore, the importance of modern financing methods has increased. Moreover, achieving sufficient and sustainable urban revenues is crucial as it can influence the future development of the city from a sustainability perspective and transform urban development programs. With this description, the present study aims to introduce new financing methods in municipalities by employing qualitative research methods and a systematic review of sources, alongside examining the actions of municipalities in various countries.

Keywords: New Financing Methods, Municipality, Sustainable Urban Infrastructure