

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



دوره بنیان‌های تحول در حکمروایی شایسته شهری

مدل‌های تأمین مالی در دولت‌های محلی

حسین عبده تبریزی

۱۳ اسفند ۱۳۹۹ تهران

شهرداری تهران و دانشکده مطالعات ملل دانشگاه تهران

توسعه پایدار و اقتصاد جریان اصلی (۱)

دو جریان متفاوتِ گسترش ادبیات توسعه پایدار در اقتصاد جریان اصلی:

۱. محاسبات پولی و ارزش‌گذاری تاثیرهای اقتصادی در زندگی روزمره

۲. ایجاد هم‌گرایی میان اقتصاد جریان اصلی و توسعه پایدار

توسعه پایدار و اقتصاد جریان اصلی (۲)

- نزدیکی و مشابهت فراوان مفاهیم توسعه پایدار و پیشینه‌سازی رفاه در طول زمان در اقتصاد
- در بسیاری موارد تا زمان بی‌نهایت (ابد)
- به معنای در نظر گرفتن تاثیر تصمیم‌های امروز بر رفاه نسل‌های آینده
- پیشینه‌سازی بر اساس مطلوبیت ناشی از مصرف: ساده‌سازی رایج در علم اقتصاد
- به‌رغم ساده‌سازی فراوان، این فرض ساده جنبه‌های بسیار مهمی از رفاه انسان را پوشش می‌دهد: خوراک، لباس، مسکن، حمل‌ونقل، آموزش، بهداشت و غیره

رویکرد اثباتی و رویکرد دستوری

- تفاوت رویکردهای اقتصاد جریان اصلی (اثباتی) و توسعه پایدار (رویکرد اقتصاد دستوری) بدان معناست که در حال حاضر مبانی اقتصادی مفهوم به ظاهر ساده و جذاب توسعه پایدار به سادگی براساس اقتصاد جریان اصلی قابل دفاع و تبیین نیست، و هنوز جای کار بین رشته‌ای فراوانی برای هم‌گرایی اقتصاد جریان اصلی و مقوله توسعه پایدار وجود دارد.
- هرچند مفاهیم پیچیده توسعه پایدار به سادگی با رویکرد اثباتی اقتصاد جریان اصلی هم‌خوانی کامل ندارد، اما این شاید فرصتی برای هر یک از این دو رویکرد است تا به تکمیل و بهبود خود پردازند.
- اقتصاددانان می‌توانند اهمیت اطلاعات زیستی و تاثیرات محدودیت منابع را بیشتر بیاموزند. جامعه‌شناسان می‌توانند به فهم رویکرد متفاوت نسل‌های آینده به محیط زیست کمک کنند. زیست‌شناسان می‌توانند اطلاعات زیستی لازم را برای ارزش‌گذاری اقتصادی فراهم کنند، و اهمیت انگیزه‌های اقتصادی را در تحلیل تاثیرهای زیست‌محیطی در نظر بگیرند. (Toman, 1992; Harris, 2000)
- برخی پژوهش‌گران با توجه به مطالب گفته‌شده معتقدند، انقلاب صنعتی در نفس خود نمی‌تواند پایدار باشد!
- نکته جانبی: در صورت موفقیت و گسترش مباحث توسعه پایدار، امکان بهبود جایگاه از دست‌رفته اروپا در سطح جهان وجود دارد!

نظریه‌های اداره مالی شهرها

- کالاهای عمومی و رقابت‌ناپذیری و استثناپذیری آنها
- نظریه دولت رفاه
- نظریه انتخاب عمومی
- نظریه مدیریت عمومی جدید و تغییر نقش حکومت‌های محلی
- نظریه فدرالیسم مالی

رشد شهر و رشد کشور

آیا رشد شهر اتفاق می افتد بدون این که رشد در اقتصاد کلان حادث شود؟

آیا رشد شهر اتفاق می افتد بدون این که رشد اقتصادی در آن حادث شود؟

اقتصاد شهری قدرتمند ضروری برای

- کاهش فقر
- تأمین مسکن
- ایجاد زیرساخت‌ها
- توسعه آموزش
- توسعه بهداشت
- امنیت و ایمنی
- و ارائه خدمات پایه

- شهرها به مثابه مرکز جاذبه مناطق بیرون شهری
- تمرکز فعالیت‌های اقتصادی در شهرها رابطه مرکز - پیرامون بین شهر و مناطق اطراف آن ایجاد می‌کند
- شهرها و نه ملت‌ها ابزار اصلی اقتصاد ملی و حتی اقتصاد فراملی
- نقش برتر شهرها در اقتصاد محلی و کارآفرینی
- مراکز شهری به مثابه مراکز نوسازی و تغییر

شهرها به مثابه نهادهایی اقتصادی

- شهر نه تنها از طریق بازارها، فروشگاهها و مراکز خدماتی و تولیدی خود محلی برای تجارت (مبادله) و مبادله سرمایه (پول) است

بلکه

- هم چون افراد می تواند موقعیت اقتصادی خود را از دست بدهد

توسعهٔ محلی

هرچند اقدامات دولت در توسعهٔ اقتصادی بسیار مهم است، اما این اقدامات می‌باید با اقدامات مقامات محلی پیوند بخورد تا عقیم نماند

بهترین راه کاهش فقر و ارتقای رفاه عمومی و شناسایی نیازهای ویژهٔ محلی گسترش «توسعهٔ محلی» است

دلایل ورود شهرداری‌ها به حوزه توسعه اقتصادی محلی

- نقش کلیدی توسعه شهری
- نقش کلیدی بخش ساختمان در اقتصاد
- ضرورت نوسازی شهرها:
 - جایگزینی «حاشیه‌نشینی و زاغه‌نشینی» با مسکن بادوام ارزان‌قیمت
 - همگن کردن مناطق شهری از نظر نژادی، قومی، محلی، و گروه‌های اقلیت و درجه اجتماعی
 - سیاست متعادل حومه‌نشینی
 - نظریه فرار از شهر
 - افزایش تفکیک نژادی
 - افزایش تفکیک طبقاتی
 - زیرساخت ارتباطی و حمل‌ونقل بهتر برای تسهیل فرار به حومه شهر

استراتژی توسعه شهری

- دستیابی به رشد متعادل در شهر به منظور ارتقای کیفیت زندگی برای همه شهروندان در شهر و در مشارکت با همه گروه‌ها در شهر

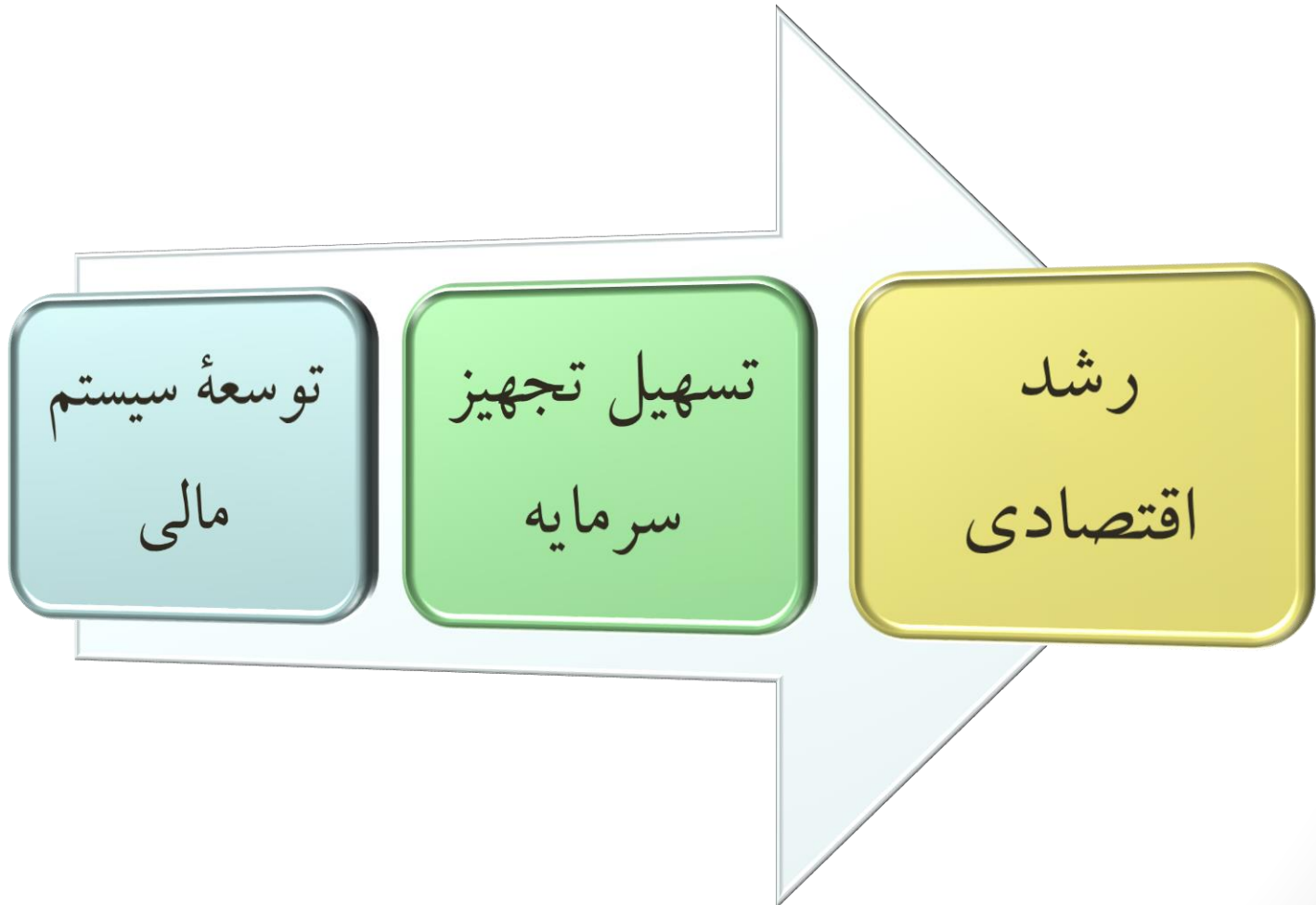
الگوها و فرایندهای شهرنشینی بسته به
چارچوب‌های نهادی و سیاست‌ها کشور به
کشور و منطقه به منطقه فرق می‌کند

عناصر استراتژی

استراتژی‌های توسعه شهری غالباً بر چهار پایه استواراند که با یکدیگر کنش و واکنش دارند

- توسعه شهری
- حمایت اجتماعی
- توسعه سرمایه انسانی
- حکمرانی و شیوه‌های کنترل:
- انتقال قدرت به دولت محلی و گسترش مشارکت شهروندان در تصمیم‌گیری‌های شهر
- افزایش شفافیت و مسئولیت‌پذیری
- مشارکت گروه‌های اجتماعی در برنامه‌ریزی، تعیین اولویت‌ها، و نظارت بر پروژه‌های شهری

مسیر رشد



مالیه شهری

مالیه شهری یکی از شاخه‌های مهم اقتصاد شهری است که در آن مباحثی همچون فدرالیسم مالی، تخصیص انواع وظایف و مالیات‌ها به سطوح مختلف دولت، قیمت‌گذاری خدمات شهری و وصول آن، پرداخت‌های انتقالی دولت به شهرداری‌ها و قواعد حاکم بر آن و آسان‌سازی دسترسی دولت‌های محلی به بازار سرمایه و مشارکت با بخش خصوصی بررسی می‌شود. مالیه شهری به تصمیمات درآمد و هزینه‌های شهرداری‌ها می‌پردازد و حوزه‌هایی نظیر منابع درآمدی شهرداری، مالیات‌ها، عوارض شهری و بهای خدمات را در برمی‌گیرد. مالیه شهری نحوه تأمین مالی زیرساخت‌های شهری از طریق درآمدها، استقراض، پرداخت‌ها و مشارکت‌ها را نیز شامل می‌شود. همچنین مالیه شهری به هزینه‌کرد شهرداری‌ها، بودجه‌ریزی و مدیریت مالی می‌پردازد.

عوامل سلامت بودجه‌ای شهرداری‌ها

- ❖ مدیریت مالی شفاف.
- ❖ نظام قیمتی شفاف.
- ❖ نظام تعرفه‌ای و مالیاتی شفاف.
- ❖ سیستم‌های کارآمد توزیع کمک‌های دولتی بین شهرداری‌ها.
- ❖ هماهنگی مناسب در کاربرد زمین.
- ❖ برنامه‌ریزی صحیح مالی.

تأمین مالی شهرداری‌ها پایه‌ی اساسی رشد پایدار شهرهاست

تحلیلی از مصرف زمین شهری در ایران نشان می‌دهد که کاربرد زمین شهری در ایران به نرخی افزایشی و در عین حال ناپایدار رخ داده است. گسترش نواحی حاشیه‌ای شهرهای با توسعه‌ی بی‌قواره، بدون فضاهای باز، با مسیرهای کوتاه نامناسب برای راه رفتن و با دسترسی ناگهانی به راه‌های شریانی به منظور رفتن به سرکار ویژگی شهرهاست. سطح بالاتری از خدمات و تأسیسات زیربنایی در شهرها مورد نیاز است.

شهرها می‌باید منابع درآمدمحلی مناسبی تعریف کنند، و درآمدهای مبتنی بر زمین بخشی از این منابع است؛ زمینه‌های مناسبی برای بازارهای بدهی قدرتمند شهرداری‌های فراهم آورند، و مقررات و همکاری بین دولت و شوراهای شهر را تقویت کنند.

استراتژی‌های جذب ارزش مازاد می‌باید با اهداف کاربرد زمین و ساختار حکمرانی (اداره) مناطق مختلف منطبق شود. این مسئله آن قدر که موضوعی فنی است، در عین حال موضوعی سیاسی است. در تأمین مالی شهرها مالیات بر سوخت و مالیات بر املاک می‌تواند منبع درآمدمحلی پایدار برای تأمین مالی خدمات شهری باشد، و بازار بدهی شهرداری‌ها هم می‌باید روی همین منابع تکیه کند.

سیستم‌های مالی و رشد اقتصادی

- کشورهای پیشرفته سیستم‌های مالی پیچیده دارند.
- بازارهای مالی انباشت سرمایه را تسهیل و ریسک را مدیریت می‌کنند.
- سیستم مالی یکی از مهم‌ترین عوامل ساختاری مؤثر بر بهره‌وری است.

تأثیر سیستم مالی بر رشد اقتصادی از طریق:

تجهیز پس اندازها

بسط نقدشوندگی

تخصیص منابع

مدیریت ریسک

پایش مدیریتی

تسهیل تجارت

تأمین مالی ساخت و ساز

روش‌های تأمین مالی

وام بانکی

اوراق قرضه

سهام

صندوق زمین و ساختمان

سایر روش‌ها

تأمین مالی

تأمین مالی ساخت و ساز



تأمین مالی طرف عرضه

تأمین مالی خرید مسکن



تأمین مالی طرف تقاضا

تأمين مالي خريد مسكن

بازار اوليه رهن

• وام رهنی

بازار ثانويه رهن

• اوراق بهادار با پشتوانه رهن

انواع غالب وام‌های رهنی

وام رهنی بهره ثابت

Fixed Rate
Mortgage

وام رهنی بهره متغیر

Adjustable
Rate Mortgage

تأمین مالی بهره‌برداری

- صندوق سرمایه‌گذاری مستغلات (REITs)
- صندوق‌های بهره‌برداری
- صکوک اجاره
- دیگر روش‌های تأمین مالی اجاره‌داری (بسط اجاره‌داری)

ابزارهای مبتنی بر سرمایه



صندوق‌های تخصصی

صندوق
زمین و
ساختمان

صندوق
طلا

تأمین منابع مالی مورد نیاز برای پروژه ساختمانی

بهره‌مندی سرمایه‌گذاران خرد از سود ناشی از ساخت و ساز

مصونیت سرمایه‌گذاران خرد از افزایش قیمت بخش مسکن

فرآیند کلی عملکرد صندوق زمین و ساختمان

جمع آوری وجوه از سرمایه گذاران

تخصیص وجوه به پروژه ساختمانی

فروش واحدهای ساختمانی پروژه

اعطای وجوه بدست آمده به سرمایه گذاران

تفاوت صندوق با تراست

تراست
املاک و
مستغلات

تخصیص وجوه به خرید و اجاره
تحریک طرف تقاضا

صندوق
زمین و
ساختمان

تخصیص وجوه به ساخت پروژه
تحریک طرف عرضه

ابزارهای اسلامی انتفاعی

ابزار با بازدهی معین

اوراق مرابحه

اوراق اجاره

اوراق منفعت

اوراق استصناع

ابزار با بازدهی انتظاری

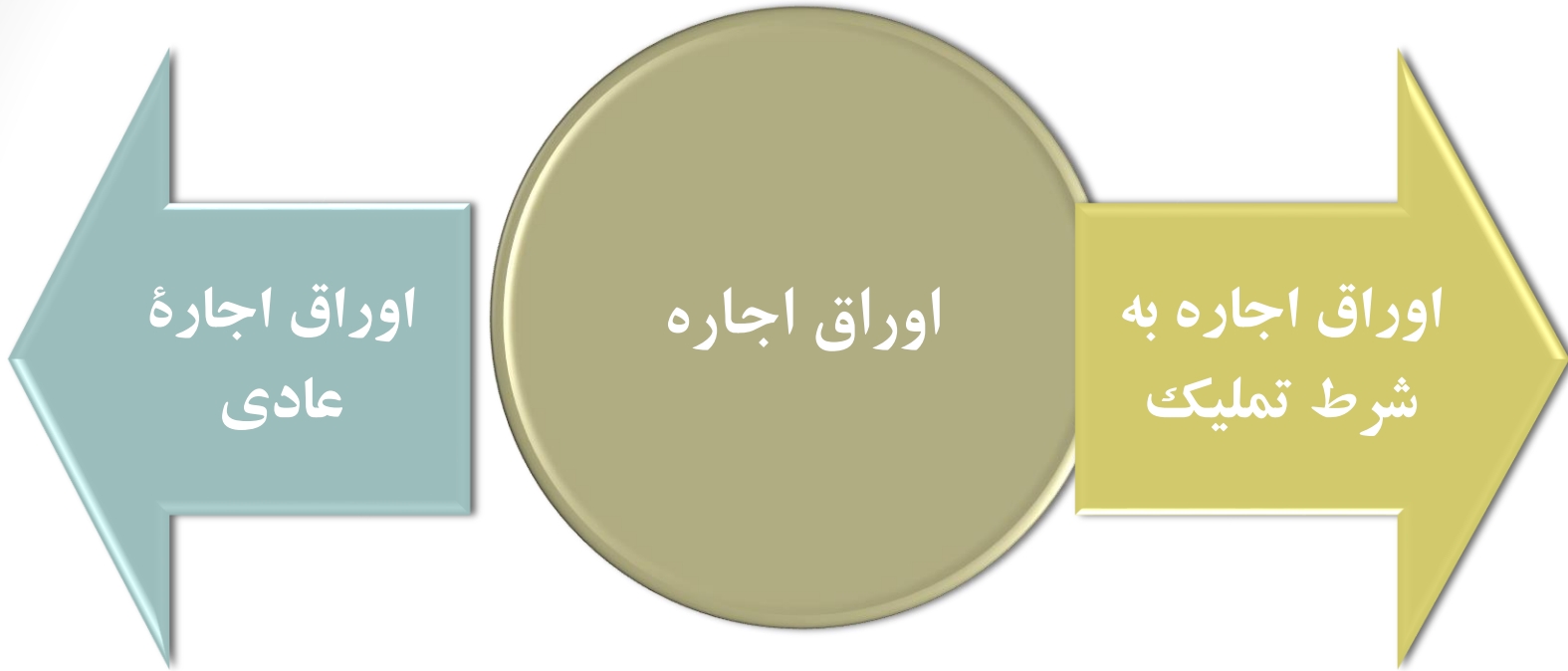
اوراق مشارکت

اوراق مضاربه

اوراق مزارعه

اوراق مساقات

ابزار با بازدهی معین



انواع تأمین مالی ارزی

گواهی سپرده ارزی

صندوق ارزی

اوراق مشارکت ارزی

فرآیند کلی عملکرد صندوق زمین و ساختمان

جمع آوری وجوه از سرمایه گذاران

تخصیص وجوه به پروژه ساختمانی

فروش واحدهای ساختمانی پروژه

اعطای وجوه بدست آمده به سرمایه گذاران

حوزه‌های فعالیت در توسعه و عمران املاک و مستغلات

تجاری

- پارک تجاری، واحد اداری، بنادر و لنگرگاه، پارک خرده‌فروشی، فروشگاه و مغازه، مرکز تجاری، سیتی سنتر، مرکز خرید، بازارچه، انبار، گذرهای تجاری، ...

صنعتی

- شهر صنعتی، مناطق صنعتی، پارک صنعتی، پارک فن آوری و ...

مسکونی

- بلوک شهری، شهرهای شرکتی، شهرک مسکونی، پارک مسکونی، مجموعه‌های ارزان‌قیمت، مجموعه‌های آپارتمانی، مجموعه‌های ویلایی، بلندمرتبه‌ها (آسمان خراش‌ها) و ...

حوزه‌های فعالیت در توسعه و عمران املاک و مستغلات

آموزشی

- پردیس آموزشی، پارک‌های تحقیقاتی، دانشگاه‌ها و مؤسسات آموزشی، پارک‌های علمی و ...

شهرداری

- شهرهای جدید (برنامه‌ریزی شهری)، باغ شهرها، شهرها و شهرک‌های نمونه، گورستان‌ها، پارکینگ‌ها و ...

غیره

- توسعه منطقه‌ای، طراحی شهری، آماده‌سازی زمین، منطقه‌بندی و

تامین مالی زیرساخت

- یکی از شاخصه‌های اصلی توسعه، دسترسی به زیرساخت‌های بنیادین در هر کشور است. بسیاری از اقتصاددانان به اهمیت زیرساخت و توسعه آن در رشد بهره‌وری و اشتغال برای افزایش استانداردهای زندگی اشاره دارند.
- گزارش‌های بین‌المللی، دسترسی به منابع مالی را مهم‌ترین مشکل فرآروی کسب‌وکار در ایران می‌دانند. (گزارش رقابت‌پذیری جهانی)
- زیرساخت به عنوان دومین مورد بااهمیت الزامات اساسی در شاخص رقابت‌پذیری معرفی شده است.
- محدودیت‌های بازار سرمایه و دسترسی به منابع تامین مالی به عنوان مهم‌ترین موانع توسعه مشارکت‌های عمومی-خصوصی در بخش زیرساخت حمل‌ونقل در ایران شناخته شده است.

سرمایه گذاری زیرساخت

نیاز جهانی سرمایه گذاری در زیرساخت تا ۲۰۳۰ (وود مکنزی)

نیاز سرمایه گذاری	نیاز سرمایه گذاری	زیربخش	زیرساخت
1.3		آب	
0.5		ارتباطات	
0.8	0.3	جاده	حمل و نقل
	0.3	ریل	
	0.2	فرودگاه	
	0.1	بندر	
1.5	0.2	توزیع برق	انرژی
	0.7	تولید برق	
	0.4	سایر انرژی ها	
	0.2	توزیع نفت و گاز	
4.1		جمع	

- نیاز آتی سرمایه گذاری در زیرساخت به طور متوسط معادل ۴ درصد GDP جهانی برآورد شده است. این نسبت برای اقتصادهای نوظهور ۶ تا ۸ و برای منطقه آسیا ۶.۵ درصد برآورد شده است.

عنوان روش	نوع روش	بخش تامین کننده	
بودجه عمومی دولت	مستقیم	بخش دولتی	
انباشت درآمدهای اختصاصی وزارتخانه مربوطه			
واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای	غیرمستقیم		
تهاثر بدهی‌ها			
تضمین تسهیلات ارائه شده	مبتنی بر بدهی	بخش خصوصی	
معافیت‌های مالیاتی			
کانالیزه سازی جریان‌های درآمدی وزارتخانه			
اوراق مشارکت ارزی-ریالی			
تسهیلات از جمله تسهیلات تکلیفی			
تامین مالی توسط پیمانکار			
عقود مبادله‌ای (اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و...)			
انواع اوراق بدهی اسلامی			
مشارکت عمومی-خصوصی			مبتنی بر سرمایه
عقود مشارکتی			
صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک اعم از پروژه، زمین			
ساختمان، REITS و...			
تشکیل شرکت‌های سهامی عام حول پروژه و پذیره‌نویسی سهام			

محدودیت‌های تأمین مالی زیرساخت در شهرداری‌ها

- کسری بودجه
- تحریم
- مطالبات معوق شبکه بانکی
- عدم تطابق سررسیدهای منابع کوتاه مدت و دوره پروژه
- بهره‌وری پایین
- ملاحظات سیاسی-اجتماعی

مزایای تامین مالی زیرساخت از بازار سرمایه



ابعاد تامین مالی زیرساخت از بازار سرمایه

- ❖ الزامات افشای اطلاعات
- ❖ تمایل کمتر سرمایه‌گذاران به ریسک‌های ساخت
- ❖ نقش پررنگ ارکان نظارتی
- ❖ ناهمگونی سرمایه‌گذاران نسبت به سیستم بانکی
- ❖ پرداخت‌ها و سررسیدهای طولانی مدت نسبت به سیستم بانکی

ریسک‌های بخش زیرساخت

ریسک‌های زیرساخت با توجه به منابع اصلی در کلی‌ترین وجه خود به صورت زیر دسته‌بندی می‌شوند.

❖ ریسک‌های سیاسی و قانونی؛ ناشی از اقدامات دولت، شامل تغییر در سیاست یا قانون‌گذاری است. این دسته از ریسک‌ها به شدت ذهنی هستند و به سختی قابل کمی‌سازی هستند.

❖ ریسک‌های اقتصاد کلان و کسب و کار؛ ناشی از تغییرات محیط اقتصادی (تورم، نرخ بهره ...) و صنعتی

❖ ریسک‌های فنی؛ ارتباط مستقیمی با مهارت در اجرای عملیات دارد و به ویژگی‌های خاص پروژه بستگی دارد.

ریسک‌های مالی و اوراق بهادار سازی

- ❖ توجیه اقتصادی طرح و نرخ تامین مالی و جربانات نقد آتی؛
- ❖ سرمایه بر و زمان بر بودن پروژه‌های زیرساخت توجیه اقتصادی این پروژه‌ها را عمدتاً با چالش روبه‌رو می‌سازد.
- ❖ زیان در بهادار سازی و احتمال نکول؛
- ❖ تخمین ریسک زیان و اهمیت ریسک‌های اعتباری
- ❖ ریسک‌هایی مختص به پروژه
- ❖ ریسک شفافیت اطلاعاتی

ابزارهای تامین مالی زیرساخت در بازار پول

- پیش از این تمامی قراردادهای ساخت حمل و نقل از طریق عقد مشارکت بوده است.
- با تغییر قانون بانکداری، در تقسیم بندی کلی به چهار گروه:
 - ❖ قرض الحسنه
 - ❖ قراردادهای مبادله ای (فروش اقساطی، اجاره به شرط تملیک، سلف، خرید دین، جعاله)
 - ❖ قراردادهای مشارکت (مدنی، حقوقی، مضاربه و...)
 - ❖ سرمایه گذاری مستقیم

اجاره‌داری: رکن اساسی مسکن اجتماعی

- اجاره یکی از اشکال رایج فراهم آوردن مسکن اجتماعی است.
- در کوتاه‌مدت با صرف منابع عمومی به مراتب کمتری می‌توان خانوارهای بیشتری را تحت حمایت قرار داد.
- مقایسه هزینه ساخت با کمک هزینه اجاره
- در صورت برنامه‌ریزی صحیح و بهره‌گیری از کارآیی بیشتر بخش خصوصی، در بلندمدت، منابع کمتری مورد نیاز است و منابع موجود به صورت بهینه‌تری تخصیص می‌یابد.

ابزار مبتنی بر بدهی

تأمین مالی ساختار یافته

- حوزه‌ای از دانش مالی است که برای رفع نیازهای مالی منحصر به فرد شرکت‌ها توسعه یافته است. این نیازهای مالی معمولاً با ابزار مالی موجود در بازار مرتفع نمی‌شود.

روش‌های تأمین مالی ساختاریافته

تبدیل به اوراق بهادار کردن

تأمین مالی قبضه مالکیت

وام سندیکایی

تأمین مالی پروژه

تبدیل به اوراق بهادار کردن

اوراق بهادار با پشتوانه وام‌های
رهنی



گواهی انتقالی قرضه با پشتوانه وام‌های
رهنی



تعهدات رهنی وثیقه‌دار

اوراق بهادار با پشتوانه دارایی‌ها



اوراق بهادار با پشتوانه حساب‌های
دریافتی



اوراق بهادار با پشتوانه وام‌های
دانشجویی

تأمین مالی پروژه

تأمین مالی بلندمدت پروژه‌های زیربنایی و
صنعتی بر اساس جریان‌های نقدی پروژه و
نه جریان‌های نقدی ترازنامه بانی پروژه

بیان مسأله

با توجه به اهمیت و نقش شهر هوشمند در رفاه شهروندان و بهبود کیفیت زندگی در شهر، شاهد موج هوشمندسازی در شهرهای کشور (و در همه شهرهای جهان) نیستیم

- یکی از علل: نیاز به سرمایه‌گذاری سنگین (و ریسک؟) و مسأله تأمین مالی
- فراتر از توان مالی کنونی شهرهای کشور (و بسیاری از شهرهای جهان)

• سوال: روش‌های تأمین مالی هوشمندسازی شهر؟

تقسیم‌بندی روش‌های تأمین مالی شهر هوشمند بر اساس منبع

- منابع عمومی
- منابع توسعه‌دهندگان
- انواع مشارکت بخش عمومی و خصوصی در سرمایه‌گذاری
 - انواع روش‌های مشارکت عمومی-خصوصی
 - پرداخت بر اساس عملکرد
 - اوراق بلایای طبیعی
 - تبدیل به اوراق بهادار کردن و تبدیل مالی ساخت یافته
 - زمینه‌سازی برای ورود سرمایه بخش خصوصی

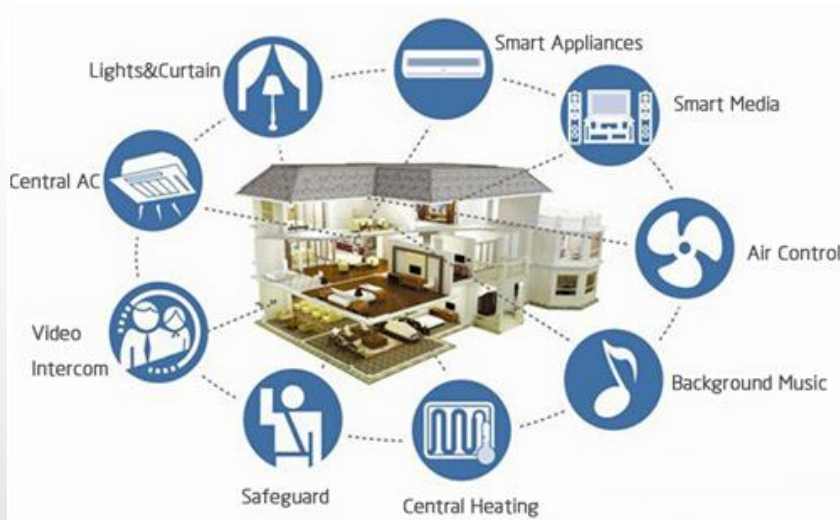
منابع توسعه دهندگان

- الزامات قانونی (الزامات فراهم کردن فضاهای عمومی)
- هزینه‌های اتصال خدمات و انشعاب‌ها
- هزینه‌های اتصال (شارژ مجتمع‌های تجاری و مسکونی بزرگ بابت حق دسترسی و ایجاد ترافیک)
- شارژ بابت آثار (مثلا بر محیط زیست)
- قابل توسعه به زیرساخت‌های مورد نیاز شهر هوشمند
- منبع سرمایه: توسعه‌دهندگان و ساکنان جدید (مسکونی یا تجاری)
- در نهایت به مصرف‌کننده منتقل می‌شوند

تشویق بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در شهر هوشمند (۱)

صندوق‌های ذخیره وام (Loan Loss Reserve Fund (LRF))

- رویکردی نسبتاً ساده و متداول برای ارتقای رتبه اعتباری (Credit enhancement)
- پوشش (جزئی) زیان تسهیلات‌دهنده
- مثال: Loan Loss Reserve Fund در ایالات متحده - ارتقای رتبه اعتباری وام‌گیرندگان خرد مثلاً برای هوشمندسازی خانه‌ها
- منبع سرمایه: دولت و بانک‌ها



تشویق بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در شهر هوشمند (۲)

Debt service reserve fund صندوق ذخیره پرداخت بدهی

- دولت‌های (ملی و محلی) پول نقد برای ضمانت پرداخت اصل و بهره اوراق قرضه کنار می‌گذارند.
- مناسب برای ناشران و دولت‌ها: کاهش ریسک اوراق، گسترش بازار
- کاهش هزینه تأمین مالی برای قرض‌کنندگان
- مثال: تأمین مالی طرح‌های سرمایه‌ای حمل‌ونقل
- منبع سرمایه: دولت و بانک‌های خصوصی

تشویق بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در شهر هوشمند (۳)

ضمانت تسهیلات

- ضمانت قصور بخش خصوصی در بازپرداخت تسهیلات

- مثال: - وزارت انرژی ایالات متحده برای طرح‌های انرژی پاک

- The European Investment Fund یا Fund African Guarantee

برای

SME های نوآور

- منبع: دولت و وام‌دهندگان خصوصی

تشویق بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در شهر هوشمند (۴)

شارژ بر روی قبض خدمات

• رویکرد ساده‌ای که شنیده/دیدهایم!

شرکت توزیع نیروی برق استان خراسان رضوی
شناسایی: ۲۳/۵۹/۱۳/۳۱
پرونده: ۱۳۹۴
رمز رایانه: ۷۶۱۱
سال: ۹۵ دوره: ۲

شناسه قبض
۱ ۳۱۳۷ ۶۱۱۰ ۵۲۲
شناسه پرداخت
۸۹۵۰۲۲

شماره حساب: ۲۹۵۱۲۱۷۰۵۰۰۰
محل پرداخت: کلبه بانکها و خودپردازها

مبلغ قابل پرداخت: ۸۹۰۰۰ ریال

هشدار و نه هزار ریال ۴۵۸

تاریخ	میان‌باری	اوج بار	کم‌باری	دوره	مبلغ (ریال)	عنوان
۱۳۹۵/۰۳/۲۶	۲۲۵۶۱	.	.	۹۵/ ۲	۵۸۸۹۶	مبلغ مصرف
۱۳۹۵/۰۳/۲۱	۲۴۴۱۷	.	.		.	هزینه مصرف اوج بار
	۱۴۴	.	.		.	تخفیف مصرف کم‌باری
مصرف کل دوره: ۱۴۴ kwh					۴۳۲۰	عوارض برقی
متوسط مصرفه ۳۰ روز: ۷۷۰۱۴ kwh						
تعداد روز بعد از ۱۳۹۵/۰۳/۰۱: ۵۶ مصرف بعد از ۱۳۹۵/۰۳/۰۱: ۱۴۴ (kwh)						
بده‌های مصرف ۳۰ روزه						
۰ تا ۱۰۰	۴۰۹	۷۷۰۱۴	۳۱۵۵۱			فرمول محاسبه و مبلغ
۱۰۰ تا ۲۰۰	۴۷۷	۰	۰			تعداد روز × مبلغ متوسط یک روزه
۲۰۰ تا ۳۰۰	۱۰۲۳	۰	۰			۵۶ × (۳۱۵۵۱ - ۳۰۰)
۳۰۰ تا ۴۰۰	۱۸۴۱	۰	۰			مبلغ مصرف ۵۸۸۹۶ (ریال)
۴۰۰ تا ۵۰۰	۲۱۱۴	۰	۰			
۵۰۰ تا ۶۰۰	۲۶۶۰	۰	۰			
۶۰۰ تا ۷۰۰	۲۹۳۳	۰	۰			
هزینه مصرف اوج بار					۴۰۹	ریال
تخفیف مصرف کم‌باری					۲۰۵	ریال
میان مصرف در کم‌باری					۲۰۵	ریال
مبلغ قابل پرداخت					۸۹۰۰۰	ریال
مهلت پرداخت:					۱۳۹۵/۰۳/۳۱	

شرکت توزیع نیروی برق استان خراسان رضوی
مدرک محترم: سایت آموزش برق ساختمان و سیستم‌های حفاظتی
نشانی: www.Amoozesh-bargh.ir
کد پستی: پلاک:

پرونده: ۱۳۹۴
شناسایی: ۲۳/۵۹/۱۳/۳۱
رمز رایانه: ۷۶۱۱
نوع فعالیت: خانگی
فاز/ آمپر: ۱-۱
تاریخ نصب: ارقام کنتور: ۱ / ۱۵
نوع کنتور: رقم
نوع کنتور کنتور: ۵ رقم

صورت صورتحساب: ۱۳۹۵/۰۳/۲۶
مبلغ بدهی: نامشور

مبلغ قبض: ۱ ۳۱۳۷ ۶۱۱۰ ۵۲۲
شناسه پرداخت: ۸۹۵۰۲۲

مبلغ قبض: ۸۹۵۰۲۲
شناسه پرداخت: ۱ ۳۱۳۷ ۶۱۱۰ ۵۲۲

مصرف دوره: ۱ ۳۱۳۷ ۶۱۱۰ ۵۲۲
سال گذشته: ۱۶۶
سال جاری: ۱۳۸

جهت سرویس کولر آبی خود از متخصص استفاده نموده و با برق کولر را از محل فیوز قطع نمایید

تشویق بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در شهر هوشمند (۵)

تأمین مالی براساس تجمیع اوراق قرضه

- هدف معمولاً دست‌رسی ارزان‌تر (نسبت به رتبه اعتباری) قرض‌گیرندگان کوچک‌تر (مثل شهرهای کوچک‌تر) به سرمایه است
- شامل صندوق ذخیره پرداخت بدهی مشترک
- ارتقای رتبه اعتباری
- ذخیره درصدی از (اصل) فروش اوراق
- حق بیمه تسهیلات‌گیرندگان متناسب با رتبه اعتباری
- مثال: تجمیع اوراق Virginia Municipal League و the Virginia Association of Counties
- منبع سرمایه: خریداران اوراق قرضه

تشویق بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در شهر هوشمند (۶)

خرید-لیزینگ تجمیعی Pooled lease-purchasing

- خرید دارایی یا تجهیزات مبتنی بر قراردادی که سالانه تجدید می‌شود
- به‌ویژه مناسب برای تجمیع چندین طرح کوچک؛ هرچند مشکلات تأمین مالی هم‌زمان چند طرح کوچک تشدید می‌شود
- تأمین مالی توسط نهادهای مالی، یا دولت گواهی مشارکت صادر می‌کند و سرمایه‌گذاران سهمی از درآمد لیزینگ را خریداری می‌کنند.
- امکان فروش تجهیزات یا دارایی در انتهای دوره اجاره به بهایی اندک به نهاد محلی

تشویق بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در شهر هوشمند (۷)

کسب ارزش

- اصل پایه: منتفع‌شوندگان از زیرساخت عمومی باید هزینه آن را پرداخت کنند
- شناسایی و تصرف ارزش‌یابی زمین در اثر اجرای طرح‌های توسعه زیرساخت
- مثال: افزایش بهای املاک یا ارزش کسب‌وکار یک منطقه در اثر ارتقاء سیستم حمل‌ونقل عمومی و اخذ بخشی از این ارزش‌یابی در قالب مالیات
- انواع روش‌ها: وضع هزینه تأثیر، مالیات بر ارزش زمین، مالیات افزودنی بر

دارایی

تشویق بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در شهر هوشمند (۸)

تأمین مالی مالیات افزودنی Tax increment financing

- تأمین مالی بدهی براساس پیش‌بینی درآمدهای مالی آتی
- اجرای طرح‌های توسعه زیرساخت از محل بدهی، و بازپرداخت از محل درآمدهای مالیاتی ناشی از اجرای طرح.
- تأمین هزینه‌های معابر، فاضلاب، پارکینگ، استملاک، و هزینه‌های برنامه‌ریزی، آموزش نیروی انسانی، تخریب و پاک‌سازی.

تشویق بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در شهر هوشمند (۹)

- خیریه‌ها و فعالیتهای بشردوستانه
- نهادهای بین‌المللی غیردولتی
- و ... ترکیبی از موارد نام‌برده

پرداخت براساس عملکرد

- قراردادی برای تأمین مالی توسعه زیرساخت که بازپرداخت سرمایه‌گذار در آن بسته به کیفیت خروجی و عملکرد متفاوت است
- برای طرح‌های مرتبط با انرژی و خدمات متداول است.
- عموماً شامل قرارداد مشارکت عمومی-خصوصی است
 - بخش خصوصی تأمین مالی تجهیزات، تعمیرات و توسعه
- قرارداد عملکرد، شامل شناسایی موارد افزایش کارایی که منجر به صرفه‌جویی شده است
- بخش خصوصی در صورت عدم تحقق موارد پیش‌بینی شده، خود مسئول است

تأمین مالی بر مبنای تجارت کربن

- تأمین مالی طرح‌هایی که به کاهش انتشار گاز دی‌اکسید کربن کمک می‌کنند.
- براساس پیمان کیوتو
- اساس کار:
- انتشار CO2 هزینه‌های جانبی به همراه دارد
- تعیین سقف انتشار برای هر کشور
- کشورهایی که بیشتر از سقف تعیین شده، کربن تولید کنند، باید این حق را از کشورهایی که کمتر تولید می‌کنند، بخرند.
- سازوکارهای مشابهی برای بنگاه‌ها وجود دارد (سقف و تجارت cap and trade)

اوراق قرضه بلایای طبیعی

- ابزاری که بیمه‌گرها برای مواجهه با شرایطی که تمایلی به پذیرش ریسک آن ندارند، طراحی کرده‌اند
- اوراق بهادار با کارکرد تأمین مالی در شرایط بلایای طبیعی
- تاکنون برای توسعه زیرساخت‌های شهر هوشمند استفاده نشده است، هرچند این قابلیت را دارد تا ریسک تمرکز بر اجرای پروژه و سرمایه‌گذاری در یک منطقه جغرافیایی را کاهش دهد
- پرداخت کوپن اوراق در شرایط عادی؛ عدم بازپرداخت اصل و فرع در صورت وقوع فاجعه

الگوی پیشنهادی برای رونق بازار مسکن

بسط اجاره و اجاره‌داری

راه‌اندازی صندوق بهره‌برداری

انتشار صکوک اجاره

حساب امانی (Escrow Account)

ابزاری برای
پیش فروش

مشارکت زمانی

- نوعی مالکیت یا حق استفاده از دارایی یا امکاناتی معین است. این دارایی معمولاً واحدهای مجموعه تفریحی و رفاهی است که چند گروه حق استفاده از آن را دارند و به هر مشترک وقت معینی برای استفاده از امکانات (معمولاً یک هفته) اختصاص می یابد.



برخی نهادهای طرف تقاضا

نهادهای ارائه‌دهنده خدمات حساب امانی



مؤسسات رتبه‌بندی اعتباری متقاضیان رهن



مؤسسات تضمین‌کننده وام‌های رهنی برای دهک‌های درآمدی پایین‌تر از متوسط



مؤسسات خریدار وام‌های رهنی



نهادهای توسعه‌دهنده بازار اجاره (صندوق‌های سرمایه‌گذاری مستغلات)



باتشكر