



نوع مقاله: پژوهشی

فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده

www.jvfc.ir

دوره چهارم، شماره سوم، پیاپی (۱۵)، پاییز ۱۴۰۲

صص ۶۰-۴۳

## ارائه مدل آینده نگر تامین مالی شهرداری و تاثیر آن بر پایداری شهری (مطالعه موردی: شهرداری منطقه ۱۰ تهران)

فیروز یزدانی: دانشجوی دکتری جغرافیا برنامه ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران  
عباس ارغان: دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران<sup>۱</sup>  
سعید کامیابی: دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۵/۲۸

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۳/۰۱

### چکیده

مهم ترین چالش شهرداری های جهان در هزاره سوم در موضوع تحصیل درآمد و تامین منابع مالی می باشد. هرچند فرق اساسی بین دولت های محلی جهان با شهرداری های ایران به نوع منابع مالی آنها مربوط است به این معنا که در عمده شهرهای جهان «کمک های بلاعوض دولتی» یکی از منابع بزرگ شهرداری ها را (دولت های محلی) تشکیل می دهد اما در ایران سهم این منبع در بودجه شهرداری کلان شهرهای کشور کمتر از ۵ درصد است و در تهران نیز طی یکی دو سال اخیر سهم این نوع از درآمدهای شهری به صفر مطلق رسیده است. هدف پژوهش حاضر، ارائه مدل تامین مالی شهرداری تهران و تاثیر آن بر پایداری شهری است. روش تحقیق این پژوهش به صورت کیفی و از طریق مصاحبه با ۳۱ نفر از خبرگان حوزه مدیریت شهری، تامین مالی بخش شهری و اساتید برجسته دانشگاهی با استفاده از نمونه گیری هدفمند تا مرحله اشباح نظری به انجام رسیده است. بر اساس یافته های پژوهش و تحلیل های انجام شده، مطابق با تحلیل مضامین، ۱۰۵ مضمون پایه، ۱۹ مضمون سازمان یافته و ۲ پیامد، سلاکت اجتماعی شهری و توسعه پایدار تمامی ارکان شهری ارائه گردید. در نهایت «سلامت اجتماعی شهری» و «توسعه پایدار تمامی ارکان شهری» به عنوان پیامدهای اصلی و «تامین مالی پایدار» مشخص گردیدند. همچنین مولفه های «اقتصاد مقاومتی»، «چرخه فعال شهری»، «ذینفعان بانفوذ» و «زیست پذیری شهری» در تامین مالی شهری موثر، اما در پایداری شهری از اهمیت کمتری برخوردار می باشند.

واژگان کلیدی: تامین مالی، توسعه پایدار شهری، درآمد پایدار، حمایت مالی

## مقدمه

تأمین مالی یکی از مسائل مهمی است که هر سازمانی به نحوی با آن روبه‌روست. از این رو، یکی از تصمیمات مدیران واحدهای اقتصادی به منظور حداکثر ساختن ثروت سهامداران، تصمیمات مربوط به تأمین مالی است (نصرتی برندق و همکاران، ۱۴۰۰). تأمین منابع مالی در شهرداری‌ها در انجام فعالیت‌های اقتصادی، بازرگانی و سرمایه در گردش کاربرد دارد و از طریق روش پرداخت و ضمانت نامه‌ها، سرمایه‌گذاری مستقیم، سرمایه‌گذاری غیر مستقیم خرید دین، مشارکت مدنی، وام و ... امکان پذیر است (کایا و ماستتی، ۲۰۱۹). راهبرد تأمین مالی در شهرداری‌ها از مباحث مهم دانشمندان مالی و حسابداری است. از اهداف مهم تأمین مالی، انجام سرمایه‌گذاری در شرکت‌ها برای سودآوری بیشتر است. طرق مختلف تأمین مالی، شامل تأمین مالی داخلی و خارجی یا ترکیبی از این دو نوع است (ابراهیمی سروعلیا و همکاران، ۱۳۹۶). سازمان‌های کوچک و متوسط مانند شهرداری‌ها، دارای تعاریفی هستند که بر مبنای فروش و تعداد کارکنان و ارزش موجودی است. اما بیشتر این تعاریف بر پایه تعداد کارکنان موجود در این سازمان‌ها می‌باشد. در تعریف کلی این سازمان‌ها را سازمان‌هایی در نظر می‌گیرند که زیر ۵۰۰ نفر نیروی کار دارند (یوشینو و تقی زاده، ۲۰۱۸). بر این اساس شهرداری‌ها و گروه‌های خدمات شهری که به طور مستمر به مردم خدمات دهی دارند و در گروه‌های گسترده در حال فعالیت هستند جزئی از سازمان‌های بزرگ محسوب می‌گردند. یکی از محدودیت‌های جدی برای رشد و توسعه، نوع و نحوه تأمین مالی آنهاست و به طور کلی می‌توان بیان کرد که عنصر حیاتی در توسعه، دسترسی به منابع مالی است.

تأمین مالی، هنر و علم مدیریت وجه نقد است. هدف تأمین مالی در شهرداری‌ها، سرمایه‌گذاری، سودآوری، کاهش ریسک و برطرف کردن نیازهای اقتصادی و اجتماعی سازمان است. سود ناشی از کسب و کار سازمان‌ها، از عوامل مهم تداوم فعالیت سازمان اقتصادی تلقی گردیده و منبع مهمی برای تأمین مالی فعالیت‌های عملیاتی سازمان در آینده است. از نگرانی‌های سازمان‌های اقتصادی در جهان، تأمین منابع مطلوب مالی می‌باشد. هر نوع فعالیت نیاز به منابع مالی دارد. از این رو، منابع مالی را به شریان حیاتی سازمان‌های اقتصادی و سازمان‌های کوچک و بزرگ تشبیه کرده‌اند. در حقیقت، هدف اصلی از هر نوع فعالیت اقتصادی سودآوری است و کسب سود بدون وجود منابع مالی امکان‌پذیر نمی‌باشد (بارامسیوان و سابرامانیان، ۲۰۰۸). در تأمین مالی شهرداری‌ها، طرح‌ها و پروژه‌ها، منابع داخلی شرکت‌ها به دلیل ارزان‌تر بودن، کم‌ریسک بودن و کم‌هزینه بودن، از اولویت‌های خاصی برای تخصیص مطلوب منابع به سرمایه‌گذاری‌ها برخوردارند. مدیران شهرداری‌ها باید از میزان وجه نقد موجود و سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت نهایت بهره‌وری را به عمل آورند که برای تداوم عملیات کنونی شرکت نیاز است. برخی مواقع، وجه نقد موجود در سازمان به تنهایی برای توسعه فعالیت‌های عملیاتی کفایت نمی‌کنند. در نتیجه مدیران شهری مجبورند تا پیشنهاد افزایش سرمایه، تأمین وام و یا سرمایه‌گذار را به شورای شهر ارائه نمایند که ارزان‌ترین شیوه‌های تأمین مالی است. این روش تأمین مالی به خصوص برای شرکت‌های جوان از بهترین روش‌های ادامه فعالیت و سودآوری می‌باشد که هنوز در جامعه شناخته شده نیستند و با مشکل عدم اعطای تسهیلات با بانک‌ها مواجه هستند (هان و همکاران، ۲۰۱۶).

انواع روش‌های تأمین مالی شهرداری‌ها شامل سرمایه، محاسبه سود انباشته، سود پرداختی، اندوخته‌های قانونی و احتیاطی، فروش دارایی‌ها، وام دریافتی از شرکا و حساب جاری شرکا می‌باشد که برای ادامه فعالیت‌های عملیاتی با کمترین هزینه سرمایه مورد استفاده قرار می‌گیرد. معمولاً مدیران شهری که در سال‌های اولیه فعالیت خود قرار دارند که با مشکل اخذ وام و اعتبار مواجه هستند تأمین مالی داخلی را به دلیل کم‌هزینه‌ترین بودن به سایر روش‌های تأمین مالی ترجیح می‌دهند. ولی عدم تقسیم سود برای سال‌های متمادی برای سرمایه‌گذاران که به قصد سودآوری در سازمان سرمایه‌گذاری نموده‌اند نه تنها نارضایتی آنان را در پی دارد بلکه انگیزه آنان را نیز برای حفظ سرمایه در سازمان کاهش می‌دهد. بنابراین مدیران در بلندمدت به سوی تأمین مالی شهری خارج از سازمان متمایل می‌شوند. سازمان‌های اقتصادی برای تأمین مالی شهرداری‌ها مورد نیاز خود، همواره با محدودیت‌های مالی مواجه هستند که شدت آن می‌تواند با توجه به شرایط و محیط‌های اقتصادی و سیاسی، اندازه سازمان و نوع صنعت با یکدیگر

- 1 Kaya & Masetti
- 2 Yoshino & Taghizadeh
- 3 Sabramanian
- 4 Han et al

متفاوت باشد. به دلایل مذکور شهرداری ها مجبور به تامین مالی خارجی هستند (لخاکوس و سرانو، ۲۰۱۶). در بررسی نظریه‌های سرمایه‌گذاری و تامین مالی شهری، پروژه‌های زیرساختی شهری به عنوان هدف تامین مالی در تامین مالی پروژه‌ها در نظر گرفته می‌شوند و حالت‌های عملیاتی مختلف با توجه به ویژگی‌های مختلف پروژه تنظیم می‌شوند و در نتیجه کانال‌های تامین مالی زیرساخت‌های شهری را گسترش می‌دهند. تامین مالی پروژه همیشه بر یک مدل تامین مالی خاص متکی است. با تکامل مدل‌های تامین مالی زیرساخت‌های شهری، تئوری تامین مالی متنوع که مبتنی بر نهادها، کانال‌ها و حالت‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری متنوع است، به تدریج معرفی شده است. در حال حاضر، تحقیق در مورد تامین مالی، عمدتاً بر روی خطراتی که ممکن است در طول اجرای پروژه‌های ساختمانی ایجاد شود و اقدامات پیشگیرانه آنها تمرکز دارد. تحقیقات در مورد تامین مالی ابعاد گسترده‌ای دارد که عمدتاً در هنگام انجام محاسبات پروژه ای تمرکز بر روی دیسک سرمایه گذاری است نه تامین مالی (وانگ و جین، ۲۰۱۹).

یئو و تیونگ<sup>۳</sup> (۲۰۰۰) از نظر تحقیق در مورد سرمایه گذاری و تامین مالی زیرساخت، پروژه ها را طبقه بندی کردند، روشی برای کنترل و کاهش پروژه از طریق مدیریت متمایز فعال و هدفمند ارائه کردند و از تعدادی موارد برای تحلیل کیفی استفاده کردند (یئو و تیونگ؛ ۲۰۰۰). شهرداری ها اساسی ترین واحد نظام دولت محلی هستند و برخی از وظایف حاکمیت ملی در مناطق مختلف، دولت از طریق آنها اعمال می‌شود. شهرداری ها برای اعمال حاکمیت ملی در حوزه محلی، مالیات‌هایی را طبق قانون از شهروندان وصول می‌کنند و در مقابل آن خدماتی را برای آنها تدارک می‌بینند. در واقع، شهرداری ها برای اعمال بخشی از حاکمیت ملی مالیات‌ها و سایر منابع محلی و ملی را وصول و با تصمیمات بودجه مربوط ترکیب و تلفیق می‌کنند تا به اهداف معین با تولیدات مشخصی برسند. در کشورهای پیشرفته با توجه به وجود منابع درآمدی علمی و پایدار و مدیریت واحد شهری به ندرت با مشکل کمبود منابع مالی مواجه می‌گردند. همچنین به دلیل وجود شفافیت در عملکرد هزینه‌ای شهرداری برای اداره امور شهری و اطلاع رسانی دقیق آن به مردم، مشارکت شهروندان در پرداخت عوارض قانونی بالاست. با وجود حکومت فدرالی در کشورهای پیشرفته و مدیریت یکپارچه شهری، دخالت و نقش مستقیم مردم در تدوین برنامه ریزی های مختلف شهری موجب همکاری بیشتر آنها با شهرداری شده است. در این شرایط شهرداران به برنامه ریزی بلند مدت مبادرت و با مشارکت و همیاری شهروندان برای رسیدن به اهداف طراحی شده اقدام می‌کنند. از این رو باید اذعان داشت نحوه تامین مالی شهرداری‌ها نیازمند بازنگری می‌باشد. بر این اساس این تحقیق در مقام پاسخ به این سوال اساسی است که آیا می‌توان مدل بومی برای تامین مالی شهری تدوین نمود؟ و تامین مالی مستمر و پایدار چه تاثیری بر پایداری شهری منطقه ۱۰ تهران دارد؟

## مبانی نظری

### تامین مالی

ساخت، بهره برداری و نگهداری زیرساخت‌های شهری نیاز به سرمایه گذاری قابل توجهی دارد (وانگ و جین، ۲۰۱۹). در بسیاری از کشورها، برای مدت طولانی، زیرساخت‌های شهری عمدتاً توسط سرمایه‌گذاری مالی که عموماً دولت‌ها بوده‌اند، تامین می‌شود که تحت تاثیر تغییر درآمد مالی است (ژائو و همکاران، ۲۰۱۸). علاوه بر این، تضاد بین هزینه‌های ساخت و ساز شهری و کمبود سرمایه به طور فزاینده‌ای برجسته است و کارایی استفاده از بودجه ساخت زیرساخت‌های شهری پایین است (ژان و همکاران، ۲۰۱۷). به منظور حل این مشکلات، دولت‌های محلی به تدریج راه‌های جدیدی برای تامین مالی، ساخت و بهره برداری از پروژه‌های زیربنایی شهری از طریق ایجاد شرکت‌های سرمایه‌گذاری شهری<sup>۴</sup> یافته‌اند (اندرسون، ۲۰۰۹؛ وو، ۲۰۱۰). ابزار مالی یک سند رسمی و قانونی و به عنوان یک دارایی نامشهود است. مالکیت دارایی مشهود با انتشار یکی از انواع دارایی‌های مالی (ابزار بدهی یا ابزار حقوق مالکانه) تامین مالی می‌شود. ابزارهای مالی از یک طرف به عنوان ابزارهای تامین مالی برای شرکت‌ها و مؤسسات سرمایه پذیر و از طرف دیگر به عنوان ابزارهای سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌گذاران در شهرداری‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرند. ابزارهای مالی به دو گروه ابزارهای بدهی و ابزارهای حقوق مالکانه طبقه بندی می‌شوند (نصیری، ۱۳۸۹). برای مدت طولانی،

1 Lekkakos & Serrano

2 Yuning Wang & Xiaohua Jin

3 Yeo and Tiong

4 city investment companies (CIC)

روش‌های تامین مالی متنوع که تلفیقی از روش‌های سنتی و مدرن بوده، به مشکل عمده و اساسی برای رفع مشکلات شهری به خصوص در تامین مسائل مالی تبدیل شده بود. که توسعه سریع شهرها را محدود کرده بود. با نوآوری مستمر رویه تامین مالی، شرکت‌های سرمایه‌گذاری شهری<sup>۱</sup> (CIC)، تامین مالی متنوع بر اساس پروژه‌ها به روشی موثر برای رفع انسداد این مشکل تبدیل شد (چان<sup>۲</sup>، ۱۹۹۸). با این حال، در عمل، با توجه به تفاوت‌های قابل توجه در ظرفیت تولید جریان‌های نقدی انواع مختلف پروژه‌ها، نحوه تطبیق ریسک‌های ساختاری ناشی از انواع پروژه‌های متنوع و روش‌های تامین مالی متنوع به موضوع مهمی در توسعه سالم CIC ها تبدیل شده است (سان و همکاران<sup>۳</sup>، ۲۰۱۳). در حال حاضر، تحت شرایط پر شتاب توسعه شهری، بسیاری از CIC ها به توسعه سریع اهمیت داده و مدیریت چنین خطراتی را نادیده می‌گیرند، که خطری پنهان برای توسعه پایدار CIC ها قابل پیش‌بینی است (ژان و همکاران<sup>۴</sup>، ۲۰۱۷).

در عین حال، اکثریت سرمایه‌گذاران دانش کافی در این زمینه ندارند. بنابراین، تحلیل و ارزیابی ریسک‌های ساختاری در تامین مالی متنوع CIC ها برای توسعه پایدار CIC ها و تضمین ایمنی دارایی‌های سرمایه‌گذاران مفید است و باید بر حل مشکل تاکید ویژه‌ای کرد. از طریق مطالعه ریسک ساختاری تامین مالی متنوع CIC ها، این مقاله به بررسی عوامل موثر بر ریسک ساختاری تامین مالی متنوع CIC ها پرداخته و ریسک‌های آنها را بر این اساس ارزیابی و مقایسه می‌کند و در نتیجه به سرمایه‌گذاران در شناسایی ریسک‌های ساختاری تامین مالی متنوع کمک می‌کند. از CIC ها و انتخاب بهینه کمک‌شایانی نموده است (وانگ و جین، ۲۰۱۹). تامین مالی بدهی شهرداری‌ها به عمل گرفتن وجوه از شرکت‌ها و سرمایه‌گذاران از طریق استفاده از اوراق قرضه، بانک‌ها یا موسسات مالی به منظور حمایت از عملیات یک کسب و کار اشاره دارد (فونگ<sup>۵</sup>، ۲۰۱۵؛ کلینجیکوف و بلاس<sup>۶</sup>، ۲۰۱۶؛ کرایمر و لانگ<sup>۷</sup>، ۲۰۱۶). در آغاز، بسیاری از کسب و کارها بودجه کافی برای فعالیت ندارند، چه رسد به اینکه عملیات خود را حفظ کنند. از این رو، آن‌ها تصمیم می‌گیرند از منابع شخصی مانند خانواده و دوستان، همانطور که در شرکت‌های کوچک و متوسط<sup>۸</sup> (SMEs) رایج است، یا از منابع غیرشخصی مانند بانک‌ها و سایر مؤسسات مالی، مانند شرکت‌های بزرگ، وام بگیرند (کولمن و همکاران<sup>۹</sup>، ۲۰۱۶). چندین روش برای تامین مالی شهرداری‌ها وجود دارد، با این حال، دلایل خاصی وجود دارد که صاحبان مشاغل را وادار به انتخاب تامین مالی بدهی می‌کند. تامین مالی از طریق بدهی‌ها برای موفقیت کسب‌وکار حیاتی است (پلامر و همکاران<sup>۱۰</sup>، ۲۰۱۶) زیرا تضمین می‌کند که صاحب کسب‌وکار دائماً از اداره خوب کسب‌وکار آگاه است تا بتواند چنین بدهی‌هایی را بازپرداخت کند (دینگ و همکاران<sup>۱۱</sup>، ۲۰۱۶). همچنین می‌تواند هزینه کمتری داشته باشد زیرا سود پرداختی به پول قرض گرفته شده برای فعالیت‌های تجاری قابل کسر مالیات است (ورون و ولف<sup>۱۲</sup>، ۲۰۱۶). در مقابل، برخی از چالش‌های مرتبط با تامین مالی بدهی وجود دارد، مانند تعهد به پرداخت حتی در صورت شکست کسب‌وکار، نرخ بهره بالا که با شرایط اقتصاد کلان، سابقه بانک‌ها، رتبه‌بندی اعتبار کسب‌وکار و سابقه اعتباری شخصی و وثیقه شما متفاوت است (آلن، ۲۰۱۸). ثانیاً، خطرات مرتبط با تامین مالی بدهی مانند ثبات کشور، دوره امتیاز وجوه و بحران مالی وجود دارد (دمارکو و مانگونو<sup>۱۳</sup>، ۲۰۱۷).

## پایداری شهری

بحث‌های گسترده در ادبیات توسعه پایدار، مدت‌ها است که از نظر گرفتن پایداری تنها به مفهوم چالش‌های محیط زیستی به سمت مد نظر قراردادن ابعاد اجتماعی گسترش پیدا کرده است. در حال حاضر بخش قابل توجهی از مفاهیم توسعه پایدار بر اهمیت برابری و عدالت اجتماعی تاکید دارد و شهر پایدار را مکانی میدانند که مردم مایلند در آن زندگی و کار کنند. فرم‌های شهری، اگر مورد

- 1 City investment companies (CICs)
- 2 CHun
- 3 Sun & elt
- 4 ZHun & elt
- 5 Fong
- 6 Ključnik & Belás
- 7 Kraemer-Eis & Lang
- 8 small and medium scale enterprises (SMEs)
- 9 Coleman et. al
- 10 Plummer et al
- 11 Ding et al
- 12 Véron & Wolff
- 13 De Marco & Mangano

پذیرش افرادی که در آن زندگی و کار می کنند و با یکدیگر ارتباط دارند، نباشد، نمی تواند به معنای واقعی پایدار باشد ابعاد مختلفی بر این تمایل تأثیرگذارند از جمله ویژگی های زیست محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی. اما مقبولیت اجتماعی از جمله مهمترین عوامل مؤثر بر تمایل به زندگی در یک شهر است (جونز و جنکس، ۲۰۱۹). یک تعریف از شاخص های پایداری شهری این است که آن ها آزمایش هایی از پایداری و منعکس کننده امری پایه و اساسی برای سلامت اقتصادی اجتماعی زیست محیطی یک جامعه در طول نسل های مختلف هستند. این تعریف نقطه آغاز خوبی را فراهم می کند، اما نیازمند تکمیل است. شاخص های پایدار شهری را می توان از طریق شاخص های ساده زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی به موارد ترکیبی، آینده نگر و توزیعی تقسیم می شوند (ویتاکیر، ۲۰۲۰).

علیرغم بحثهای مخالف زیاد علیه فشردگی شهرها، مدل شهر فشرده بهترین روش برای دستیابی به پایداری شهری است. در بررسی تئوریهای اصلی مرتبط با آرمانشهرها، چه تاریخی و چه معاصر، چه مرکزگرا و چه مخالف با تمرکز، دیدگاههای تمرکزگرایی چون جین جیکوبز و لوکوربوزیه، و غیرتمرکزگرایی چون هاوارد، گدس و لوید رایت که اعتقاد به سطوح گسترده شهری با تمرکز پایین سکونت داشتند، تمام نظریه پردازان ایجاد آرمانشهرها (چه تمرکزگرا و غیرتمرکزگرا) در ارتباط با فرم شهر دارای یک باور مشترک هستند که فرم شهر یک فاکتور کلیدی در دستیابی به کیفیت زندگی و پایداری اجتماعی می باشد (برهنی<sup>۱</sup>، ۲۰۱۶).

### رابطه تامین مالی با پایداری شهری

تامین مالی شهری همیشه یک جریان درآمد قابل اعتماد و بالقوه برای توسعه زیرساخت های محلی بوده است و هیچ شهری از این بابت مستثنی نیست. بنابراین، سیاست های مالی، قانون گذاری و برنامه ریزی شهری و سایر کشورها اساساً به عنوان ابزاری برای درآمدزایی ساختار یافته است. برنامه ریزی شهری بر اساس ساختار حکومتی و محلی است. با این حال، در حالی که سطوح از دولت دارای مسئولیت های مالی متفاوتی هستند، برنامه ریزی شهری به شدت به سمت دولت گرایش دارد زیرا مؤلفه های مالی قابل دوام سیستم را کنترل می کند در حالی که مالیات های سودآور کمتری توسط ایالت و دولت های محلی اداره می شود (اودوسولا، ۲۰۰۶). همچنین، در بیشتر موارد، دولت ها دارای اختیارات قانونگذاری انحصاری در مورد مسائل مالیاتی است در حالی که اختیارات اداری با دولت های ایالتی مشترک است. طبق سیاست ملی مالیاتی (۲۰۱۲)، اهداف سیستم مالیاتی نیجریه عبارتند از: ارتقای مسئولیت مالی و پاسخگویی. تسهیل رشد و توسعه اقتصادی؛ تأمین منابع پایدار برای دولت برای تأمین کالاها و خدمات عمومی؛ رسیدگی به نابرابری های توزیع درآمد؛ ایجاد ثبات اقتصادی؛ انصاف و انصاف را دنبال کنید. و نارسایی ها و عیوب بازار را اصلاح کند. تاریخچه مالیات در نیجریه به ظهور دولت استعماری بریتانیا در سال ۱۸۶۱ باز می گردد. اداره مالیات سازمان یافته در نیجریه با معرفی مالیات بر درآمد شخصی در سال ۱۹۰۴ آغاز شد. مالیات بر درآمد شخصی متعاقباً به عنوان فرمان مالیاتی مستقیم به شماره تصویب شد. این ساختار مالیاتی استعماری مبنایی را تشکیل می دهد که سیستم مالیاتی فعلی در نیجریه بر اساس آن تکامل یافته است. بنابراین، سیاست ها، قوانین و مدیریت مالیاتی قبل از استقلال اساساً مبتنی بر قوانین مالیاتی بریتانیا بود و اینها هنوز مقداری تأثیر بر قوانین مالیاتی موجود دارند (لیرا و همکاران، ۲۰۱۲).

علی و همکاران (۲۰۱۴) در مطالعه نگرش نسبت به مالیات در چهار کشور آفریقایی دریافتند که نگرش رعایت مالیات با ارائه خدمات عمومی در هر چهار کشور و دانش و آگاهی مالیاتی با نگرش به رعایت مالیات همبستگی مثبت دارد. برعکس، ادراک افراد از به حاشیه راندن گروه قومی خود توسط دولت با نگرش به رعایت مالیات همبستگی منفی پیدا کرد. سطوح پایین انطباق، فرار مالیاتی و مشکلات اداره مالیات چالش های عمده ای هستند که مانع بسیج درآمد داخلی در اکثر کشورهای آفریقایی می شوند. به طور کلی، یک سیستم مالیات بر دارایی نمی تواند جدا از بافت نهادی بازار خاص عمل کند (فیشر، ۲۰۰۰، نقل از آدرمی اولافا، ۲۰۱۸).

آگیولا و همکاران (۲۰۱۷) عدم اطمینان آشکاری را از سوی بازیگران بازار در نهادهای بازار در مورد حمایت از حقوق مالکیت مشاهده کردند. همچنین، ثبت کامل پروژها و اعتبار اختصاص یافته مدت ۱۳۲ روز را به خود اختصاص می دهد که بسیار طولانی و زمانبر می باشد. این یک ریسک قابل توجه برای سرمایه گذاران است که نتیجه نقص در موسسات رسمی ثبت عنوان است (آگیولا، ۲۰۱۵). با این حال، انتظار می رود که اگر الزامات اساسی فوق اعمال شود، بازسازی شهری با استفاده از چارچوب تامین مالی از طریق افزایش

<sup>1</sup> Breheny,

مالیات TIF<sup>۱</sup> احتمالاً گزینه مناسبی برای تأمین مالی توسعه زیرساخت های محلی خواهند بود. از این رو در جدول ۱ ابزارهای این سبک از تأمین مالی و مزایا و معایب آن مورد بررسی قرار گرفته است.

جدول ۱. ابزارهای بدهی، حقوق مالکانه، مشخصات و ویژگی ها و حوزه بکارگیری (آگبولا، ۲۰۱۷)

ابزار مالی	مشخصات	مزایا	معایب
خط اعتباری	<ul style="list-style-type: none"> <li>دوره آن کوتاه مدت است</li> <li>شرکت این امکان را دارد که تنها در صورت نیاز از آن استفاده نماید و اگر دیگر به این منابع نیاز نداشت می تواند آن را قبل از سر رسید واریز کرده و در صورت نیاز مجدد، قبل از سر رسید، می تواند مجدداً برداشت نماید.</li> <li>نرخ بهره آن معمولاً بر اساس نرخ بهره پایه اعتبارات کوتاه مدت بانک تعیین می شود.</li> <li>معمولاً دارای شرط مانده جبرانی و دوره تسویه است.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>انعطاف پذیری و تطبیق آن با زمان بندی نیازهای مالی شرکت.</li> <li>در صورت داشتن روابط حسنه با بانک یا مؤسسه ارائه دهنده خط اعتباری می توان در مورد تعیین حداقل میزان مانده جبرانی به توافق رسید.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>در برداشتن شرط مانده جبرانی که باعث افزایش نرخ بهره مؤثر آن می گردد.</li> <li>داشتن دوره تسویه که ممکن است باعث گردد که شرکت نتواند در برخی مواقع از این تسهیلات استفاده نماید</li> </ul>
اعتبارات تجاری	<ul style="list-style-type: none"> <li>دوره آن کوتاه مدت است.</li> <li>توسط تأمین کنندگان مواد اولیه ارائه می گردد که بر اساس آن شرکت خریدار می تواند، پرداخت بهای مواد اولیه مورد خرید خود را تا مدتی به تأخیر بیاورد.</li> <li>در این نوع اعتبارات فروشنده در فروش اعتباری مبلغ مازادی را از خریدار مطالبه می کند که در صورت بازپرداخت بدهی از سوی خریدار ظرف مدت شرط شده، فروشنده از آن مبلغ مازاد صرف نظر می کند.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>فاقد بسیاری از هزینه های اداری و رسمی تأمین مالی است.</li> <li>از سویی دیگر، میزان آن دقیقاً متناسب با میزان نیاز شرکت است.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>دارای نرخ بهره بالایی می باشد.</li> </ul>
اوراق تجاری	<ul style="list-style-type: none"> <li>دوران آن کوتاه مدت بوده و سر رسید آنها معمولاً شش ماه و یا کمتر است و به صورت تنزیل فروخته می شود</li> <li>توسط شرکت ها و مؤسسات بزرگ و معتبر منتشر می گردد.</li> <li>نرخ بهره آن معمولاً تابعی از رتبه اعتباری شرکت ناشر است.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>نرخ پایین بهره</li> <li>دسترسی به حجم زیادی از منابع مالی</li> <li>وجهه و اعتبار</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>عدم انعطاف پذیری موجود در آن، به ویژه در زمان تأمین مالی مجدد.</li> </ul>
وام های معاملات خاص	<ul style="list-style-type: none"> <li>دوره آن کوتاه مدت است.</li> <li>نرخ بهره آن معمولاً بر اساس نرخ بهره پایه اعتبارات کوتاه مدت بانک تعیین می شود.</li> <li>معمولاً دارای شرط مانده جبرانی است.</li> <li>بانک بر نوع و محل مصرف تسهیلات اعطایی نظارت دارد.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>در صورت داشتن روابط حسنه با بانک یا مؤسسه ارائه دهنده خط اعتباری می توان در مورد تعیین حداقل میزان مانده جبرانی به توافق رسید.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>دارای شرط مانده جبرانی است که باعث افزایش نرخ بهره مؤثر آن می گردد.</li> </ul>
اعتبارات بر مبنای های حساب دریافتی	<ul style="list-style-type: none"> <li>در این نوع اعتبارات، حساب های دریافتی به دو روش ترهین و عاملیت به عنوان تضمین اعتبارات مورد استفاده قرار می گیرد.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>انعطاف پذیری مزیت اصلی استفاده از این نوع اعتبارات است.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>دارای نرخ بهره بالایی است. این مسأله زمانی که اعتباردهنده علاوه</li> </ul>

<sup>۱</sup> tax increment financing (TIF)

بر هزینه بهره از شرکت کارمزد نیز دریافت می کند حادثر می شود.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• میزان اعتبار معمولاً ۷۵ درصد ارزش حساب های دریافتی تعیین می شود.</li> <li>• نرخ بهره این قبیل اعتبارات معمولاً ۲ تا ۵ درصد بالاتر از نرخ بهره بانک های تجاری است. همچنین برخی مؤسسات مالی معادل ۱ تا ۲ درصد مبلغ اعتبار را نیز به عنوان کارمزد از شرکت اخذ می کنند.</li> </ul>	
دارای نرخ بهره بالایی است. این مسأله زمانی که اعتباردهنده علاوه بر هزینه بهره از شرکت کارمزد نیز دریافت می کند حادثر می شود.	انعطاف پذیری مزیت اصلی استفاده از این نوع اعتبارات است.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• در این نوع اعتبارات، اعتباردهندگان موجودی کالای شرکت را به عنوان وثیقه اعتبارات اعطایی به ترهین خود در می آورند.</li> <li>• میزان قابلیت فروش موجودی کالا تعیین کننده میزان اعتباری که در اختیار شرکت قرار می گیرد.</li> </ul>	اعتبارات مبتنی بر موجودی کالا

پژوهش های گسترده و قابل توجهی به منظور توصیف و تعیین ویژگی های فرم شهر پایدار و تاثیر گذار ترین فرم های شهر بر پایداری اجتماعی، انجام شده است اما کمتر دیده می شود که در سنجش فرم تمامی عناصر آن به کار گرفته شده باشد. با توجه به بررسی جدول ۱ متوجه خواهیم شد که دیدگاهها و رویکردهای مختلف در مطالعه فرم شهری وجود دارد. تمرکز بر روی فرم تامین مالی شهری به عنوان یک جنبه اصلی از طیف وسیع جنبه های وابسته به ساختار شهری و نوع حکمرانی تعیین می گردد. همانطور که ساختار شهری باید به عنوان جنبه اصلی تامین مالی شهری در نظر گرفته شود، به همان اندازه واضح است که فرم کالبدی شهرها خود دارای جنبه های گوناگونی دارند. تنوع و پیچیدگی تامین مالی شهری، با توجه به شکل مدیریت شهری، تحلیل و ارائه طرح های مالی، و ترکیب و هماهنگی این روشها میتواند منجر به بهبود وضعیت شهر، شرح و ارائه مدل انتخابی برای تامین مالی شهر گردد. در این رابطه براند و استین برچر<sup>۱</sup> (۲۰۲۱) در مقاله ای با عنوان "تامین مالی پایدار در شهرداری های آلمان" نشان دادند که اوراق قرضه سبز (شهری) یک ابزار تامین مالی شناخته شده است که به طور خاص برای اهداف مرتبط با محیط زیست، سرمایه بدهی را برای شهرداری ها فراهم می کند. اما اوراق قرضه فقط برای چند شهرداری در آلمان مناسب است. ابزار بسیار رایج تر، وام شهرداری است، اما نوع سبز آن هنوز در دسترس نیست. اگرچه وام سبز شهرداری نوید برخی مزایا را می دهد، اما به سختی می تواند خود را در شرایط فعلی تثبیت کند. اما تنظیمات مناسب و تمایل تعداد انگشت شماری از پیشگامان می تواند این ابزار را به مکملی پایدار برای ترکیب مالی شهرداری های آلمان در آینده تبدیل کند. دگای و همکاران<sup>۲</sup> (۲۰۲۱) در مقاله ای با عنوان "برنامه های شهری و توسعه پایدار در شهرهای شمالی روسیه: مطالعات موردی مورمانسک و ماگادان"، نشان دادند که در حالی که برنامه ها در ماگادان و مورمانسک کاملاً متفاوت هستند، اما اشتراکات قابل توجهی مشاهده شد که مدل های ملی، منطقه ای و محلی سیاست گذاری توسعه پایدار شهری در قطب شمال روسیه را مشخص می کند.

یاناشکووا و سوبوتوویچووا<sup>۳</sup> (۲۰۱۹) در مقاله ای با عنوان خودمختاری مالی شهرداری ها در زمینه مالیات بر زمین در جمهوری چک، ضمن اشاره به این نکته که درآمد کسب شده از مالیات بر زمین در همه کشورهای عضو اتحادیه اروپا، نقش مهمی در بودجه سالیانه شهرداری ها دارد، از مالیات بر دارایی به عنوان منبع مالی برجسته یاد کردند که می تواند در بودجه شهرداری ها نقش خطیری داشته باشد. زی، زهانگ و هان<sup>۴</sup> (۲۰۱۹) در مقاله ای به بررسی تأثیر عوامل محیطی بر تامین مالی در شهرداری ها کشور چین پرداختند. محیط تامین مالی، نقش محیط دولتی و محیط اعتباری در هر کشوری نقش بسزایی در تامین مالی سازمان های کوچک و متوسط دارد. این عوامل شامل: تحلیل های نظری در چهار عامل محیطی که تأثیر بسیار مهم و سازنده ای در تامین مالی سازمان های کوچک و متوسط میتواند داشته باشند. در تحقیق مذکور روش تحلیل مؤلفه های اصلی بر مبنای نرخ رشد صنایع انتخاب

1 Brand &amp; Steinbrecher

2 Degai et al

3 Janoušková &amp; Sobotovičová

4

شدند. نسبت سپرده و وام بانکی، درآمد مالی بودجه به مخارج مالی بودجه، نرخ وام غیرفعال به عنوان عوامل تأمین مالی شهرداری ها در نظر گرفته شدند. تحلیل ها با استفاده از تحلیل رگرسیون خطی نشان داد بین تأمین مالی و عوامل محیطی و تأمین مالی ارتباط معنی داری وجود دارد.

جوادیان و همکاران (۱۴۰۰) در تحقیقی به بررسی بازآفرینی شهری با تمرکز بر توسعه پایدار شهری سمنان پرداخته و بیان داشتند که شاخص های توسعه پایدار، در فرآیند بازآفرینی پیاده راه ها بر اساس پرسشنامه های تدوین شده با روش های آزمون فرضیه برابری میانگین یک جامعه تی تست، ضریب همبستگی پیرسون و سپس رتبه بندی شاخص ها بر اساس وزن آنتروپی و در نهایت با روش تاپسیس تحلیل داده ها انجام گرفت و فرضیه های مورد بررسی و نتایج نشان داد که شاخص های توسعه پایدار، شاخص گذران اوقات فراقت در برنامه ریزی شهری و فرآیند بازآفرینی پیاده راه ها شهری از منظر توسعه پایدار در بافت تاریخی شهر سمنان به درستی تعریف شده و می تواند به پیاده راه شهری تبدیل شود. مظفری و همکاران (۱۳۹۵) در تحقیقی به ارائه الگوی پایدارسازی نظام درآمدی و تامین مالی شهرداری ها پرداختند و بیان داشتند که، دو چالش عمده سیستم تأمین درآمدی پیش روی شهرداری تهران است. عدم توفیق شهرداری در دستیابی به بازارهای مالی و پولی برای تأمین هزینه های سنگین، احداث زیرساخت های شهرهای عمده ترین آنها است. این تحقیق با جمع آوری داده های آماری در حد فاصل سالهای ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۲ و همچنین یک مصاحبه نیم ساختار یافته که با ۳۰ نفر از خبرگان متخصص به انجام رسید. نتایج تحقیق نشان داد که کنترل و حذف تدریجی منابع درآمدی ناپایدار و ناسالم و مدیریت بهبود و افزایش منابع درآمدی، موجب پایدارسازی نظام درآمدی در شهرداری خواهد شد.

## روش تحقیق

### محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۰ تهران یکی از مناطق مرکزی شهر تهران است. این منطقه از زمان شکل گیری، دارای تراکم بالای جمعیتی است و به دلیل مجاورت با محدوده های طرح ترافیک و طرح کاهش آلودگی هوا، تراکم بیشتری نسبت به مناطق هم جوار خود دارد. سابقه شکل گیری منطقه ۱۰ تهران از دهه های بیست شمسی شروع شد و در دهه های چهل و پنجاه با مهاجرت اقوام مختلف این منطقه از بافت قدیمی و روستایی خود مبدل به بافتی شهری شد. این منطقه از شمال به خیابان آزادی، از شرق به بزرگراه نواب صفوی، از جنوب به خیابان قزوین، از غرب به خیابان شهیدان هرمزان و پادگان جی محدود می شود. منطقه ۱۰ تهران دارای ۳ ناحیه خدمات شهری و ۱۰ محله قدیمی است که شاخص ترین محلات آن محلات جی، بریانک، سلسبیل، قصرالدشت، هستند. قدیمی ترین محله منطقه ده در سال ۱۳۰۴ و جدیدترین محله آن در سال ۱۳۵۳ تشکیل شده است. این در حالی است که قدمت برخی از محلات این منطقه به بیش از ۹۰۰ سال نیز می رسد که سند این قدمت به وجود بقاع متبرک امامزاده عبدالله و امامزاده معصوم در محدوده این منطقه بازمی گردد. مساحت منطقه ۱۰ تهران ۸۱۷ هکتار است و به لحاظ وسعت در رتبه های میانی در بین مناطق شهر تهران قرار دارد (معاونت معماری و شهرسازی، ۱۳۹۶). موقعیت دقیق منطقه ۱۰ شهر تهران در شکل ۱ نمایش داده شده است.



شکل ۱: موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۰ شهر تهران (منبع: شهرداری منطقه ۱۰ تهران)

### داده وروشی کار

در پژوهش حاضر به دلیل عدم وجود الگوی تجربی و نظری در حوزه مدل سازی مناسب برای تامین مالی شهرداری و تاثیر آن بر پایداری شهری در منطقه ۱۰ شهر تهران از روش پژوهش کیفی و راهبرد نظریه داده بنیاد استفاده شد. جامعه مورد بررسی شامل مدیران شهری در شهرداری ها، مدیران و رؤسای مالی و اعضای هیئت علمی دانشگاهی که سابقه فعالیت در بخش های مختلف شهرداری ها و تحقیقات علمی و میدانی در این زمینه داشته اند بوده است.

در این پژوهش جهت انتخاب اعضای نمونه برای انجام مصاحبه های عمیق از روش نمونه گیری قضاوتی استفاده شد. روش نمونه گیری قضاوتی استفاده از قضاوت محقق برای انتخاب مشارکت کنندگانی است که به بهترین شکل در پاسخگویی به سوالات پژوهش و دستیابی به اهداف پژوهش کمک می کنند (ساندرز و همکاران، ۲۰۰۷). نمونه گیری تا جایی ادامه پیدا کرد که اشباع نظری حاصل شد (عزیزی، ۲۰۱۴)، یعنی دیگر هیچ مفهوم جدید توسط مصاحبه شونده گان ارائه نشد شود (رنجبر و همکاران، ۲۰۱۳). اگر چه اشباع نظری از مصاحبه سی ام اتفاق افتاد، اما در مجموع تعداد ۳۱ مصاحبه انجام شد. ویژگی های جمعیت شناختی مصاحبه شونده گان در جدول شماره ۲ ذکر شده است. مصاحبه ها توسط یکی از نویسندگان مقاله به صورت حضوری انجام شد. میانگین زمان انجام مصاحبه ها ۴۵ دقیقه بود. پروتکل مصاحبه مشتمل بر پنج بخش کلی بود: ۱) مشخصات فردی افراد؛ ۲) زمان و تاریخ مصاحبه (۳ مکان مصاحبه ۴) مصاحبه شونده و ۵) مصاحبه کننده. اگر چه این پروتکل پیش از آغاز مصاحبه ها طراحی شده بود؛ اما فرایند محاوره با هر مصاحبه شونده با توجه به ماهیت کیفی پژوهش متفاوت و بر اساس پاسخ های آن فرد و مفاهیم ظهور یافته در حین مصاحبه بود. تمامی مصاحبه ها ضبط و سپس پیاده سازی شدند.

## جدول ۲. وضعیت گروه مصاحبه‌شوندگان

تعداد	زیر مولفه	عوامل جمعیت‌شناختی
۵	مدیران شهری بخش‌های مختلف شهرداری‌ها	پست سازمانی
۴	معاونین شهری شاغل در شهرداری‌ها و معاونت‌های شهرداری	
۱۳	اعضای هیئت علمی دانشگاهی	
۹	رئوسای مالی و اداری شهرداری‌ها	
۵	کمتر از ۳۰ سال	سن
۱۱	۳۰ تا ۴۰ سال	
۹	۴۱ تا ۵۰ سال	
۶	بیشتر از ۵۰ سال	
۲	کارشناسی	تحصیلات
۷	کارشناسی ارشد	
۲۲	دکتری	
۵	کمتر از ۵ سال	سابقه کار
۱۱	۵ تا ۱۵ سال	
۸	۱۶ تا ۲۵ سال	
۷	بیشتر از ۲۶ سال	

## یافته‌های پژوهش

تجزیه و تحلیل داده‌های پژوهش بر اساس سه مرحله کدگذاری باز، کدگذاری محوری و کدگذاری انتخابی بر اساس نظریه استراوس و کوربین (۱۹۹۰) انجام شده است. کدگذاری باز عبارت از روند خرد کردن، مقایسه کردن، مفهوم‌پردازی کردن و مقوله‌بندی کردن داده‌ها است. این روند از مفاهیم شروع شده و در نهایت به کشف مقوله می‌انجامد (استراس و کوربین، ۱۳۸۵: ۷۰). مفاهیم برچسب‌های ذهنی هستند که پژوهشگر به وقایع، حوادث و پدیده‌ها نسبت می‌دهد. مقوله نیز در اصل مفهومی است که از سایر مفاهیم انتزاعی‌تر است. به عبارت دیگر زمانی که طبقه‌بندی مفاهیم صورت می‌گیرد مقولات شکل می‌گیرند. یعنی زمانی که مفاهیم با هم مقایسه می‌شوند و به نظر می‌رسد که به پدیده‌های مشابه مربوط هستند مقولات کشف می‌شوند. فرایند تجمیع مفاهیم و تبدیل آنها به مقولات از طریق مقایسه مستمر میان داده‌ها صورت می‌گیرد. تجزیه و تحلیل داده‌های حاصل از ۳۱ مصاحبه عمیق در مرحله کدگذاری باز در این پژوهش منجر به شناسایی ۱۰۵ مفهوم و ۱۹ مقوله فرعی شد.

کدگذاری محوری عبارت از سلسله رویه‌هایی است که پس از کدگذاری باز با برقراری پیوند بین مقوله‌ها به شیوه‌های جدیدی اطلاعات به یکدیگر ربط می‌یابند. این کار با استفاده از یک پارادایم (مدل الگویی یا سرمشق) که متضمن شرایط علی، پدیده محوری، زمینه، شرایط میانجی، راهبردها و پیامدها است صورت می‌گیرد (استراس و کوربین، ۱۳۸۵: ۷۶). شرایط علی<sup>۱</sup>؛ به حوادث یا وقایعی دلالت دارد که به وقوع یا رشد پدیده‌ای منتهی می‌شود. پدیده محوری<sup>۲</sup>؛ حادثه، اتفاق یا واقعه‌ای است که راهبردها برای کنترل و اداره کردن آنها معطوف می‌گردد. زمینه<sup>۳</sup>؛ نشانگر محل حوادث یا وقایع مرتبط با پدیده است. شرایط میانجی (دخیل)<sup>۴</sup>؛ در راستای تسهیل یا محدودیت راهبردها عمل می‌کنند<sup>۵</sup>؛ عبارت از استراتژی‌های ایجاد شده برای کنترل، اداره و برخورد با پدیده محوری تحت شرایط مشاهده شده خاص است. پیامد<sup>۶</sup>؛ نتیجه کنش‌هایی است که در مقابله با یا جهت اداره و کنترل کردن پدیده‌ای صورت می‌گیرد (استراس و کوربین، ۱۳۸۵: ۱۰۷-۱۰۱). مفاهیم، مقولات فرعی و مقولات اصلی به دست آمده در این پژوهش در جدول ۳ ارائه شده‌است.

- 1 - Causal Conditions
- 2 - Core Category
- 3 - Context
- 4 - Intervening Conditions
- 5 - Actions/Interactions Strategies
- 6 - Consequences

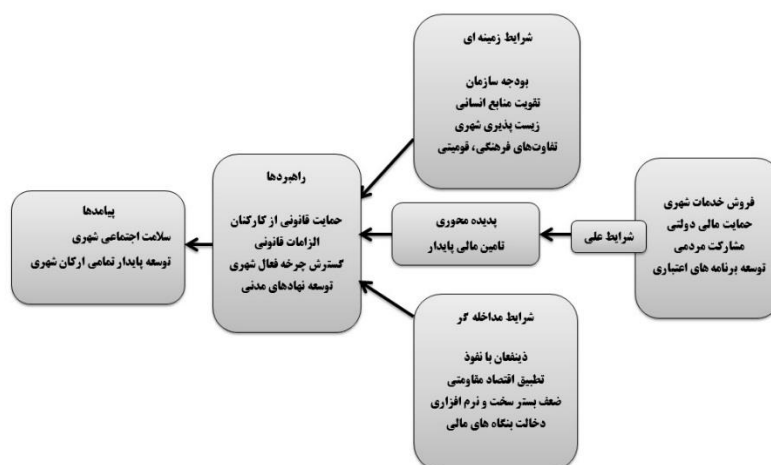
جدول ۳. کدگذاری محوری، مقوله های مستخرج از کدگذاری باز

مقوله اصلی	مقوله فرعی	مفاهیم
پدیده محوری	تامین مالی پایدار شهری	تمرکز بیشتر در برنامه های شهری
		برنامه ریزی شغلی و همکاری با سایر ارگان ها
		یکسان سازی اجرای مصوبات سازمان
		ضعف قوانین حمایتی مدیریت شهری
		هماهنگی بین بخش های درآمدی و تنظیم بودجه
		الزام قانونی شهرداری ها به اجرای مصوبات
		اجرای صحیح مصوبات و نظارت بر مجریان قانونی
		لزوم بازنگری پس از بررسی بازخورد
		لزوم تصویب قوانین حمایتی اعتباری
		تفکیک بخش های نظارتی و اجرایی
		حمایت از بخش های کم توسعه یافته شهری
		برنامه ریزی با تمرکز بر کاهش بدهی
		تصویب بودجه حمایتی
سلامت اجتماعی شهری		آموزش های لازم توسط شهرداری به بخش های جامعه
		توسعه فرهنگی هم سطح در تمام بخش های شهر
		یکسان سازی اجرای قوانین در توسعه پایدار
		حمایت شهرداری برای افزایش حمایت اجتماعی
		همکاری متقابل بین مردم و شهرداری ها
		اولویت سلامت کارکنان
پیامدها	توسعه تمامی ارکان شهری	همکاری مدیران شهری با شورای شهر و مجلس
		تطبيق قوانین در پرتوی محوریت قتمامی سطوح جامعه
		برقراری عدالت در قوانین شهری
		حمایت پیمانکاران شهری از کارکنان
		اشتغال امن و افزایش تمایلات زیست پذیری شهری
		حمایت شورای شهر از مدیران شهری
ذینفعان با نفوذ		کمک به افزایش درآمد و اقتصاد شهری
		افزایش مشاغل متنوع شهری
		پاسخ به هزینه و فایده برای صاحبان سرمایه
		افزایش اعتمادسازی برای سرمایه گذاران
		خرید رای و نظر گروه های ذینفع
عوامل مداخله گر	تطبيق با اقتصاد مقاومتی	انجام امورات محوله شهری بر اساس مصوبات
		توجه به تصمیمات مجامع مالی
		تدوین برنامه های علمی در اقتصاد مقاومتی
		بررسی بازخوردهای برنامه ها پس از تحریم
		متناسب سازی قوانین با اقتصاد جامعه
		تغییر ساختار مناسب با بحران های اجتماعی و اقتصادی
		رفع تبعیضات مالی در بخش های جامعه
		برنامه ریزی در خود تحریمی در برنامه های مالی
		رسالت سازمانی در فرمایشات مقام معظم رهبری
		ثبت دائمی اقتصاد مقاومتی در برنامه های مالی
		توسعه نرم افزاری و فناوری سازمان های شهری
		حفاظت نرم افزاری ثر بحران های بد افزارها
	ضعف ساختار سخت افزاری و نرم افزاری	

تقویت سخت‌افزاری و دستگاه‌های نقشه برداری	دخالت بنگاه‌های مالی	
امکان بهره برداری از تمامی سیستم‌های سخت‌افزاری		
آموزش نرم‌افزاری مستمر کارکنان		
تاثیر مستقیم بر تصمیمات مدیران شهری		
فروش اوراق قرضه و مشارکتی		
افزایش نرخ سود و بهره بانکی		
تغییر برنامه ریزی در اعطای تسهیلات		
تغییر کاربری مراکز مسکونی و تجاری		
گسترش فضای سبز و خیابان‌های مرتبط با شهرداری		
نوع همکاری با سایر سازمان‌های مرتبط با شهرداری		
حمایت قانونی از کارکنان	راهبردها	
الزامات قانونی		
گسترش چرخه فعال شهری		
توسعه نهادهای مدنی شهری		
برآورده سازی نیازهای شهری	فروش خدمات شهری	
پیش‌بینی نیازهای شهری در سال‌های آتی		
تامین منابع مالی مورد نیاز شهری		
تغییر نرخ خدمات شهری با توجه به وضعیت معیشتی		
بررسی بازخورد از فروش خدمات شهری در گذشته		
اخذ مجوزهای قانونی از مجلس	حمایت مالی دولتی	
اجرای مصوبات ابلاغی دولتی		
اعطای وام‌های کم‌بهره برای توسعه پایدار شهری		
تسهیل در بازپرداخت اقساط معوق شهری		
تشکیل تعاونی‌های مردمی در مدیریت شهری	مشارکت مردمی	
بهره‌گیری از توانمندیهای مردمی در مدیریت شهری		
تسهیل بدهی‌های مردم به منظور مشارکت پذیری		
تقسیم بندی مهارت‌های شهری		
تقویت بنیه مالی به جهت بازآفرینی شهری		
تداوم همکاری مردم با مسئولین شهری		
اولویت بکارگیری بخش‌های مردمی سازگار		
افزایش برنامه‌های اعتباری و مالی	توسعه محیط‌های اعتباری	
تشکیل تعاونی‌های مالی و اعتباری در جهت توسعه شهری		
اداره امور عمومی شهر توسط بنگاه‌های اعتباری		
سرمایه‌گذاری در بخش‌هایی که دولت تمایلی به مشارکت ندارد.		
اختصاص بودجه مالی در توسعه پایدار	بودجه سازمان	
تامین منابع مالی در جبران خسارات ناشی از کاهش نرخ توسعه		
تامین منابع مالی در بستر نرم‌افزاری		
کاهش هزینه‌های جاری سازمان		
گزارش برنامه‌های مالی		
برنامه ریزی برای پرداخت‌های مازاد سازمان	عوامل زمینه‌ای	
حفظ فرهنگ ایرانی اسلامی در بافت شهری		
حفظ اتحاد و همبستگی در المان‌های شهری		
عدم خدشه به اعتقادات قومی در بستر شهری		
توجه به آرمان‌های دفاع مقدس و قهرمان‌های ملی		
برنامه ریزی فرهنگی برای بزرگ‌آرمانهای انقلاب اسلامی		

توجه به شاخص های نژادی در مواجهه با تنوع فرهنگی	تقویت منابع انسانی
شرایط جذب نیروهای متخصص و جوان	
عدم تبعیض در استخدام و جذب نیروهای کارآمد	
برقراری سیستم حقوق و مزایا عادلانه	
لزوم توجه به مشاغل منعطف در سازمان	
استخدام و آموزش نیروها بدون توجه به نوع سلامت و معلولیت	
آموزش مستمر کارکنان در جهت پیشبرد اهداف سازمان	
ارزیابی عملکرد کارکنان با توجه به مسئولیت محوله	
سالم سازی محیط کاری	
آماده سازی بستر نرم افزاری در محیط شغلی	
کاهش میزان تردد در منطقه با توجه به آمار اعلام شده	زیست پذیری شهری
محدودیت تردد در برنامه های آلودگی های هوا	
افزایش میزان فضای سبز شهری	
کاهش تردد در مسیر محل زندگی و محل کار	
کاهش تردد شهری و آلایندهی هوا	
کاهش فضاهای آبی شهری برای مقابله با کاهش آلودگی هوا	
آموزش الگوهای زندگی شهری برای بخش های مهاجر پذیر	
کاهش تعارضات حیوانات سطح شهر با مردم	

مرحله آخر کدگذاری به تئوری پردازی اختصاص دارد. تئوری یک مجموعه‌ای از مفاهیم و روابط بین آنها برای توضیح و تبیین پدیده مورد بررسی است (هتچ و کانلیف، ۲۰۰۶: ۵). روند ساخت تئوری در این مرحله شامل انتخاب مقوله اصلی به طور منظم (سیستماتیک) و ارتباط دادن آن با سایر مقوله‌ها است (استراس و کوربین، ۱۳۸۵: ۱۱۸). در این گام مقوله اصلی باید مانند خورشیدی در رابطه منظم و سیستماتیک نسبت به سایرهایش باشد. هر گونه ارتباط دادن مقولات به مقوله اصلی (محوری) نیز به وسیله پارادایم - شرایط، زمینه، راهبردها، پیامدها - صورت می‌گیرد (استراس و کوربین، ۱۳۸۵، ص ۱۲۶). بر همین اساس و با توجه به کلیه مفاهیم، مدل پژوهش در شکل ۲ ارائه شده است.



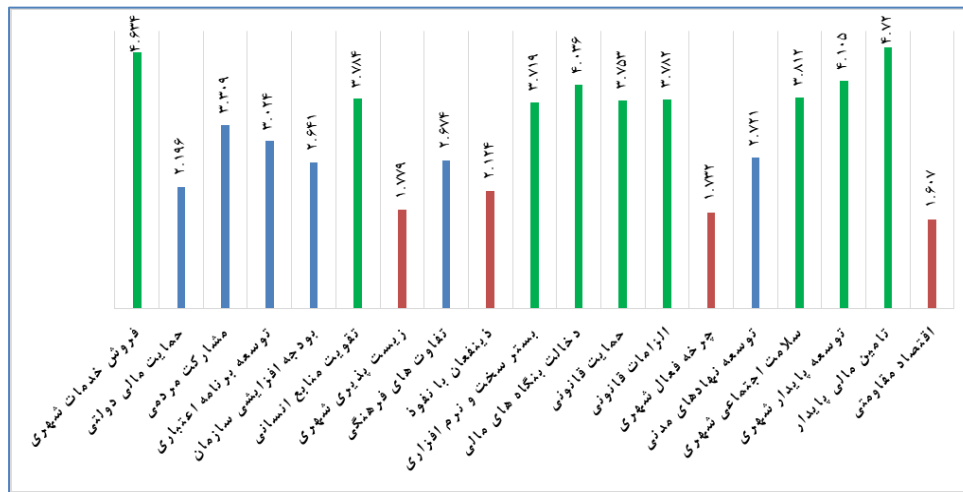
شکل ۲: مدل پارادایم‌های تامین مالی شهرداری تهران و تاثیر آن بر پایداری شهری

با شناخت مقوله‌های تاثیرگذار در تامین مالی در منطقه ۱۰ شهر تهران می‌بایست میزان تاثیرگذاری آن بر پایداری شهری مورد سنجش قرار گیرد. بر این اساس ۱۹ مقوله شناسایی شده، در قالب پرسشنامه ای محقق ساخته در طیف لیکرت ۵ گزینه ای طراحی و در اختیار کارشناسان قرار داده شد. در طی پنج جلسه جداگانه، از خبرگان تحقیق خواسته شد تا هر کدام از ۱۹ مولفه را از نظر شاخص های پنجگانه پایداری ارزیابی کرده و به هر کدام امتیازی بین ۱ (کمترین حد پایداری) تا ۵ (بیشترین حد پایداری) دهند. میانگین مقیاس برای هر کدام، عدد ۳ (در طیف ۵ گزینه‌ای) بود. کدهای با میانگین بالاتر از عدد ۳ از نظر معیارهای پایداری بالاتر از متوسط و کدهای پایین‌تر از ۳ نیز در وضعیت زیر متوسط قرار گرفتند. از طریق محاسبه مجموع امتیازهای بدست آمده، میانگین نهایی هر کدام بدست آمد. سپس برای مشخص کردن وضعیت پایداری هر کدام، از روش طیف مطلوبیت (بازرگان و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۰۲) استفاده شده است. بدین صورت که میانگین نهایی هر کدام، به صورت یک عدد معین در طیف پیشنهادی زیر قرار گرفته و درجه پایداری آن سنجیده شد. چنانچه امتیاز یک کد معین بین ۱ تا ۲.۳۳ باشد وضعیت آن درآمد ناپایدار، امتیاز بین ۲.۳۳ تا ۳.۶۶ باشد وضعیت نسبتاً پایدار و امتیاز بین ۳.۶۶ تا ۵ باشد وضعیت پایدار ارزیابی می‌گردد (بازرگان و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۰۳). جدول ۴ نتایج این مولفه‌ها را ارزیابی می‌کند.

جدول ۴. نتایج ارزیابی مولفه‌های تامین مالی در پایداری شهری

رتبه	وضعیت	امتیاز	میانگین هر معیار (آزمون T)				مقوله مکشوفه
			مشارکت	انعطاف	مطلوبیت	تداوم پذیری	
۲	پایدار	۴,۶۳۴	۴.۶۱۶	۴.۸۶۶	۴.۹۸۷	۴.۰۶۶	فروش خدمات شهری
۱۵	ناپایدار	۲,۱۹۶	۲.۴۴۶	۱.۴۴۶	۱.۰۱۹	۳.۸۷۱	حمایت مالی دولتی
۱۰	نسبتاً پایدار	۳,۳۰۹	۳.۵۵۱	۴.۵۹۲	۳.۲۱۴	۱.۸۷۹	مشارکت مردمی
۱۱	نسبتاً پایدار	۳,۰۲۴	۳.۴۴۶	۴.۲۷۱	۲.۱۵۴	۲.۲۲۴	توسعه برنامه اعتباری
۱۴	نسبتاً پایدار	۲,۶۴۱	۲.۲۴۸	۳.۲۱۲	۲.۰۸۴	۳.۰۲۱	بودجه افزایشی سازمان
۶	پایدار	۳,۷۸۴	۴.۳۵۵	۳.۹۳۹	۳.۹۴۸	۲.۸۹۴	تقویت منابع انسانی
۱۷	ناپایدار	۱,۷۷۹	۱.۲۰۲	۱.۹۲۳	۱.۷۹۸	۲.۱۹۱	زیست پذیری شهری
۱۳	نسبتاً پایدار	۲,۶۷۴	۴.۲۰۲	۲.۲۵۱	۲.۲۱۱	۲.۰۳۳	تفاوت های فرهنگی
۱۶	ناپایدار	۲,۱۲۴	۳.۰۵۶	۱.۴۹۱	۲.۴۵۲	۱.۴۹۵	ذینفعان با نفوذ
۹	پایدار	۳,۷۱۹	۳.۶۷۱	۳.۶۴۹	۳.۹۸۷	۳.۵۶۸	بستر سخت و نرم افزاری
۴	پایدار	۴,۰۳۶	۴.۳۲۹	۳.۷۶۶	۴.۸۱۹	۳.۲۳	دخالت بنگاه های مالی
۸	پایدار	۳,۷۵۳	۳.۳۴	۳.۵۴۷	۴.۵۷۱	۳.۵۵۴	حمایت قانونی
۷	پایدار	۳,۷۸۲	۳.۶۵	۴.۵۰۷	۳.۵۴۱	۳.۴۳	الزامات قانونی
۱۸	نسبتاً پایدار	۱,۷۳۲	۱.۶۱۶	۱.۱۴۱	۲.۰۸۴	۲.۰۸۶	چرخه فعال شهری
۱۲	نسبتاً پایدار	۲,۷۲۱	۳.۴۴۶	۱.۸۳۶	۱.۹۴۸	۳.۶۵۲	توسعه نهادهای مدنی
۵	پایدار	۳,۸۱۲	۴.۱۲۵	۱.۴۴۶	۴.۷۹۸	۴.۸۷۹	سلامت اجتماعی شهری
۳	پایدار	۴,۱۰۵	۴.۳۶۳	۴.۳۰۲	۴.۵۴۱	۳.۲۱۳	توسعه پایدار شهری
۱	پایدار	۴,۷۳۰	۴.۹۸۰	۴.۸۸۱	۴.۴۵۲	۴.۵۶۶	تامین مالی پایدار
۱۹	ناپایدار	۱,۶۰۷	۱.۸۵۲	۱.۳۲۳	۱.۰۸۸	۲.۱۶۵	اقتصاد مقاومتی

همانگونه که نتایج جدول ۴ نشان میدهد، از میان ۱۹ مولفه شناسایی و ارزیابی شده، در مجموع ۹ مولفه ردیف درآمدی، از معیارهای پایداری شهری برخوردار هستند. همچنین ۶ مولفه در وضعیت نسبتاً پایدار قرار دارد و تنها ۴ مولفه در شرایط ناپایدار معرفی شده است. در شکل ۳ می‌توان وضعیت مولفه‌های مکشوفه تحقیق در قیاس با سایر مولفه‌ها مشاهده نمود.



شکل ۳: وضعیت مولفه های مکشوفه تحقیق بعد از تعیین وضعیت

بر اساس مولفه های ۹ گانه مکشوفه تحقیق که بیشترین تاثیرگذاری را در پایداری شهری منطقه ۱۰ تهران ایفا نموده اند و بر اساس نتایج خروجی در جدول ۴ مولفه های تاثیرگذار تامین مالی در پایداری شهری با کمک مدلسازی شاخص های برازش و نتایج مقایسه ای آن از طریق نرم افزار لیزرل، جدول ۵ تنظیم می گردد.

جدول ۵: شاخص های برازش مدل تحقیق

نام شاخص	مقادیر به دست آمده	حد مجاز
X2/df	۲,۰۷	کمتر از ۳
CFI	۰,۹۷	بالتر از ۰,۹
NFI	۰,۹۴	بالتر از ۰,۹
RFI	۰,۹۳	بالتر از ۰,۹
IFI	۰,۹۷	بالتر از ۰,۹
Holter on	۲۱۴,۷۳	بالتر از ۲۰۰
NNFI	۰,۹۷	بالتر از ۰,۹
RMSEA	۰,۰۵۲	کمتر از ۰,۱

با توجه به شاخص های ارائه شده در جدول بالا می توان گفت که مدل پژوهش از برازش مناسبی برخوردار است. نتایج حاصل از مکشوفات بخش کیفی پژوهش است. نتایج در جدول ۶ ارائه شده است.

جدول ۶: ضرایب مسیر و معناداری مولفه های تحقیق

ردیف	مولفه	ضریب مسیر	R2	معناداری	تایید/رد
۱	فروش خدمات شهری	۰,۵۷	۰,۳۳۶	۹,۱۳	تایید
۲	تقویت منابع انسانی	۰,۶۴	۰,۲۹۸	۸,۱۸	تایید
۳	بستر سخت و نرم افزایشی	۰,۰۹	۰,۸۰۱	۷,۱۲	تایید
۴	دخالت بنگاه های مالی	۰,۲۴	۰,۲۴۵	۹,۰۵	تایید
۵	حمایت قانونی	۰,۳۹	۰,۲۵۹	۸,۶۵	تایید
۶	الزامات قانونی	۰,۴۱	۰,۳۱۵	۸,۳۴	تایید
۷	سلامت اجتماعی شهری	۰,۳۶	۰,۲۹۴	۷,۴۵	تایید
۸	توسعه پایدار شهری	۰,۲۹	۰,۰۴۸	۹,۹۸	تایید
۹	تامین مالی پایدار	۰,۳۱	۰,۰۷۸	۱۰,۱۲	تایید

## نتیجه‌گیری و پیشنهادات

در یک جمع‌بندی، به نظر می‌رسد برای رسیدن به طراحی مدل مبتنی بر تامین مالی شهرداری تهران و تاثیر آن بر پایداری شهری، نیازمند به چارچوب یکپارچه‌ای است که بتواند عوامل مختلف موثر بر نوآوری در بستر شهر و نگاه جدید به برنامه ریزی شهری در سطوح متفاوت آن مورد توجه قرار دهد. در واقع برای تحلیل و مدل‌سازی رابطه میان آینده‌نگاری و نوآوری، لازم است. دستیابی به منابع تامین مالی شهرداری تهران با ساختار بومی و استفاده نشده رمز‌گشایی شده و عوامل موثر بر آن را احصا شود تا در ادامه بتوان مدل تحقیق را مطالعه و بررسی نمود. اگر بر اساس ساختارهای سنتی و دولتی محور همچنان به سمت جلو گام برداریم، دچار چالش‌های بسیاری از قبیل مواردی مانند اعمال تحریم‌ها، کسری بودجه دولتی، تمرکزگرایی اقتصادی و سستی اقتصاد کشور خواهیم شد. اما در مدل بومی و تجدیدگرا که با ساختار فرهنگی شهری تهران بخصوص در منطقه ۱۰ تهران حاکم بوده که سازگاری آن با فضای اسلامی ایرانی کشور توجه ویژه‌ای شده است. به همین ترتیب در دیدگاه اجتماعی نیز که عواملی مانند مسئولیت اجتماعی شهرداری‌ها و کاهش ترافیک و آلودگی هوا و حفظ محیط زیست بیشتر مورد توجه شهرداری‌ها و همچنین رسانه‌ها و نظرات عامه مردم قرار گرفته است. همان‌طور که مشاهده شد نظریه‌ها و دیدگاه‌های مختلفی برای تامین مالی از طرق مختلف ایجاد شده است.

در نظریه‌های متاخر مربوط به کسب منابع مالی پویا، دائمی و افزایشی، موضوع کاهش بدهی‌ها، سود رسانی اجتماعی و اقتصادی به بنگاه‌های مالی و مشارکتی برای افزایش تمایل به مشارکت در منافع عمومی و شهری، مورد تاکید بوده و بحث قرار گرفته است؛ اعداد آماری کارشناسان علوم شهری و برنامه‌ریزی شهری، از جمله عواملی هستند که از نگاه هر نظریه بر نوآوری موثر دانسته می‌شود. به عبارتی هر یک از این نظریه‌ها علل و عواملی را بر کشف راه‌های موثر در تامین مالی و کاهش بدهی و افزایش پایداری شهری در ابعاد مختلف دانسته و ابعادی از موضوع را مهم‌تر تلقی کرده و بیشتر مورد بررسی قرار داده‌اند. بر اساس آن چه تا کنون گفته شد، می‌توان نظریه‌ها و دیدگاه‌های مختلف برای مطالعه این پژوهش در زمینه مدل مبتنی بر تامین مالی شهرداری تهران و تاثیر آن بر پایداری شهری بیان شده است. همچنین مدیران سازمان‌ها، باید از توانایی‌های اجرایی و مهارت‌های خاص یک مدیر و رهبر توانمند نهایت بهره را برده و در صورت لزوم بر قابلیت‌های خود و کارکنان اضافه نمایند. نقش فناوری در فرآیند تامین مالی و برآورده کردن نیازهای مالی مدیریت هوشمند شهری بیش از پیش ضروری به نظر می‌رسد. از این رو دانش و فناوری قوی باعث ایجاد تحول و نوسازی در فناوری شده تا توسعه پایداری شهری به طور مستمر و پیوسته حفظ، و مسیر بسیار وسیعی در تامین مالی شهرداری تهران و تاثیر آن بر پایداری شهری باز گردد.

وجود یک مکانیسم مالی مستحکم برای برنامه‌های توسعه پایدار شهری ابزار مالی مهمی می‌خواهد که دولت‌های شهری برای تقویت و تسهیل توسعه پایدار شهری مبتنی بر بازار در شهرهای مهمی در جهان اتخاذ کرده‌اند. بازسازی شهرهای بزرگ و شهرک‌ها هدف سیاست دولت‌های متوالی در طول چندین دهه تلاش‌هایی برای توسعه پایدار شهری به سمت رویکردی جامع برای مقابله با مشکلات فقر در مناطق آسیب‌دیده شهرهای بزرگ به انجام رسیده است. حفظ و بهبود توان اجتماعی، فیزیکی و اقتصادی شهرها و شهرها برای رقابت شهری و رشد و توسعه هر اقتصادی بسیار مهم است. توسعه پایدار شهری وسیله‌ای همه‌کاره برای بهبود وضعیت اجتماعی-اقتصادی یک شهر، تحریک رشد و جابجایی شهرها به عنوان پایه‌های اصلی توسعه اقتصادی است. با این حال، تنگناهای مالی که نمونه اکثر اقتصادهای بزرگ پس از بحران مالی جهانی بود، نیاز به تغییر اساسی در سیاست‌های بازسازی شهری را نشان می‌دهد که بار مالی را بر دولت مرکزی کاهش می‌دهد.

## منابع

- استراوس، انسلم. کوربین، جولیت. (۱۹۹۸). *مبانی پژوهش کیفی: فنون و مراحل تولید نظریه زمینه‌ای*. ترجمه: ابراهیم افشار. تهران. نشر نی.
- جوادیان، ر، کرکه‌آبادی، ز، زندمقدم، م، (۱۴۰۰)، *ارزیابی قابلیت‌های بازآفرینی پیاده راه‌های شهری از منظر توسعه پایدار در برنامه ریزی شهری مطالعه موردی: بافت تاریخی شهر سمنان*، فصلنامه برنامه ریزی توسعه شهری و منطقه ای (علمی)، سال پنجم، شماره ۱۵، صفحات ۱۶۶-۱۳۹.
- خاکی، غلامرضا، ۱۳۷۹، روش تحقیق در مدیریت، مرکز انتشارات علمی دانشگاه آزاد اسلامی.
- فیضی، ع، و ساده، ا، و امینی سابق، ز، و احتشام رائی، ر. (۱۳۹۹). *طراحی مدل ریاضی زنجیره تامین تاب آور و یکپارچه سازی رویکردهای مالی و عملیاتی*. مهندسی مالی و مدیریت اوراق بهادار (مدیریت پرتفوی)، ۱۱(۴۳)، ۳۹۴-۴۳۰.
- مظفری، غ، پاپلی یزدی، م، وثوقی، ف، حاتمی نژاد، ح، (۱۳۹۵)، *ارائه الگوی پایداریسازی نظام درآمدی و تامین منابع مالی شهرداری‌ها/مطالعه موردی: شهرداری تهران*، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال سی و یکم، شماره چهارم، شماره پیاپی ۱۲۳.
- Aarntzen, B. Derks, E. van Steenberg, (2019), *Workfamilyguilt as a straightjacket an interview and diary study on consequences of mothers'work-family guilt*, *Journal of Vocational Behavior*(2019), <https://doi.org/10.1016/j.jvb.2019.103336>
- Adegun, O.B. and Taiwo, A.A. (2011), "Contribution and challenges of private sector participation in housing in Nigeria: case study of Akure, Ondo state", *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 26 No. 4, pp. 457-467.
- Agboola, A.O. and Scofield, D. (2018), "Time to completion in the Lagos commercial real estate market: an examination of institutional effects", *Journal of Property Research*, Vol. 35 No. 2, pp. 1-21.
- Alavipour, S. M. R., & Arditi, D. (2019). *Time-cost tradeoff analysis with minimized project financing cost*. *Automation in Construction*, 98, 110-121. Retrieved from
- Allen, S. (2018, March 29). *Debt financing: pros and cons*. In *the balance*. Retrieved from <https://www.thebalance.com/debtfinancing-pros-and-cons-1200981>.
- Boston Consulting Group (2013), *Bridging the Gap: Meeting the Infrastructure Challenge with Public-Private Partnerships*, Boston Consulting Group, Boston, MA.
- Brand, Stephan, Steinbrecher, Johannes (2021), *Sustainable finance in German municipalities: Can green municipal loans break the ice?*, *Focus on Economics*, No. 339, 29. July 2021
- Cao, E., Du, L., & Ruan, J. (2019). *Financing preferences and performance for an emission-dependent supply chain: Supplier vs. bank*. *International Journal of Production Economics*, 208, 383-399. Retrieved from
- Conti, A., Dass, N., Di Lorenzo, F., & Graham, S. J. H. (2019). *Venture capital investment strategies under financing constraints: Evidence from the 2008 financial crisis*. *Research Policy*, 48(3), 799-812. Retrieved from
- Davidson, M. and Lees, L. (2005), "New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance", *Environment and Planning A*, Vol. 37 No. 7, pp. 1165-1190.
- Degai, Tatiana S., Khortseva Natalia., Monakhova, Maria., Petrov, Andrey N. (2021), *Municipal Programs and Sustainable Development in Russian Northern Cities: Case Studies of Murmansk and Magadan*, *Sustainability* 2021, 13, 12140. <https://doi.org/10.3390/su132112140>
- Fianto, B. A., Maulida, H., & Laila, N. (2019). *Determining factors of nonperforming financing in Islamic microfinance institutions*. *Heliyon*, 5(8), e02301. Retrieved from <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2405844019359614>.doi:<https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2019.e02301>
- Fischer, M. (2017). *The source of financing in mergers and acquisitions*. *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 65, 227-239. Retrieved from <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1062976917300078>.

- Forte, R., & Salomé Moreira, A. (2018), "Financial Constraints and Small and Medium-Sized Firms' Export Propensity: Evidence from Portuguese Manufacturing Firms", *International Journal of the Economics of Business*, 25(2), 223-241.
- Janoušková, J. & Sobotovičová, Š. (2019). *Fiscal autonomy of municipalities in the context of land taxation in the Czech Republic. Land Use Policy*, 82, 30-36.
- Kraemer-Eis, H., & Lang, F. (2017). *Access to funds: how could CMU support SME financing?. Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung*, 86(1), 95- 110.
- Lewis, B.D. (2003), "Local government borrowing and repayment in Indonesia: does fiscal capacity matter?", *World Development*, Vol. 31 No. 6, pp. 1047-1063.
- Li, L., Wang, Z. and Zhao, X. (2022), "Configurations of financing instruments for supply chain cost reduction: evidence from Chinese manufacturing companies", *International Journal of Operations & Production Management*, Vol. ahead-of-print No. ahead-of-print.
- OECD (2007), *Infrastructure to 2030: Mapping Policy for Electricity, Water and Transport*, Vol. 2, OECD, Paris.
- Omoshagba T.P & Zubairu U. M (2018), *Covenant Journal of Entrepreneurship (CJoE)* Vol.2 No .1, June. 2018
- RICS (2012), *Tax Increment Financing: An Opportunity for the UK*, Royal Institution of Chartered Surveyors, London.
- Root, L., Van Der Krabben, E. and Spit, T. (2015), "Between structures and norms: assessing tax increment financing for the Dutch spatial planning toolkit", *Town Planning Review*, Vol. 86 No. 3, pp. 325-349.
- Sharpe, W.F. (1964), "Capital asset prices: a theory of market equilibrium under conditions of risk", *Journal of Finance*, Vol. 19 No. 3, pp. 425-432.
- Squires, G. and Hutchison, N. (2014), "The death and life of tax increment financing (TIF)", *Property Management*, Vol. 32 No. 5, pp. 368-377.
- Ughetto, E., Cowling, M., & Lee, N. (2019), "Regional and spatial issues in the financing of small and medium – sized enterprises and new ventures" , *Regional Studies*, 53:5, 617-619.
- Wang, Y.N. and Jin, X.H. (2019), "Determine the optimal capital structure of BOT projects using interval numbers with Tianjin Binhai New District metro Z4 line in China as an example", *Engineering, Construction and Architectural Management*, Vol. 26 No. 7, pp. 1348-1366.
- World Bank Group (2018), "Tax report", available at: <https://data.worldbank.org/indicator/GC.TAX.TOTL.GD.ZS?Locations=NG> (accessed 20 June 2018).
- Xia, L., Zhang, W., & Han, Q. (2019), "Research on the impact of financial ecological environment SMEs financing" , *Ekiloji*, 28(107), 3383-3391.
- Yadav, G., Mangla, S.K., Luthra, S. and Rai, D.P. (2019), "Developing a sustainable smart city framework for developing economies: an Indian context", *Sustainable Cities and Society*, Vol. 47, pp. 1-14.
- Zhao, Z.J., Su, G. and Li, D. (2018), "The rise of public-private partnerships in China", *Journal of Chinese Governance*, Vol. 3 No. 2, pp. 158-176.