فصلنامه علمی- پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، ۷(۱(پیاپی ۲۵))، ۳۹-۲۳.
www.iueam.ir
نمایه در ISC، EconLit، Econbiz، EBZ، GateWay-Bayern، SID، Google Scholar، Noormags، Magiran،
Civilica، RICeST، Ensani
شاپا: ۲۳۴۵-۲۸۷۰

فصلنامه علمی- پژوهشی
اقتصاد و مدیریت شهری

بررسی امکان استفاده از اوراق وقف و قرض‌الحسنه برای تأمین مالی فضاهای عمومی در بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع)

مرتضی جعفرزاده نجار دانشجوی دکتری اقتصاد، پردیس بین‌الملل، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران
محمود هوشمند* استاد گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصادی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران
محمدرضا لطفعلی‌پور استاد گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصادی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران
مهدی بهنامه استادیار گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصادی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

دریافت: ۱۳۹۷/۰۷/۲۵ پذیرش: ۱۳۹۷/۱۱/۱۰

چکیده: یکی از مهم‌ترین و حیاتی‌ترین بافت‌های فرسوده در کشور، مجموعه پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) است. مهم‌ترین معضل تأمین مالی این بافت، عدم‌تأمین وجوه کافی جهت احداث فضاهای عمومی می‌باشد. در تحقیق حاضر، تمایل افراد به مشارکت در بهسازی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) از طریق خرید اوراق وقف و قرض‌الحسنه با استفاده از روش ارزش‌گذاری مشروط و مصاحبه با ۲۴۰ نفر، برآورد شد. به منظور تمایز عوامل مؤثر بر تصمیم به مشارکت و میزان مشارکت، از الگوی توبیت و روش دومرحله‌ای هکمن استفاده شد. با حذف پاسخ‌های ناقص، ۵۷ درصد از افراد حاضر به خرید اوراق وقف و ۴۸ درصد از افراد حاضر به مشارکت در قرض‌الحسنه بوده‌اند. نتایج الگوی هکیت نشان داد، متغیرهای اعتماد به نهادهای محلی و آگاهی اجتماعی، بر تصمیم پاسخگویان برای خرید اوراق، اثر معنی‌دار دارد و احساس تعلق نسبت به شهر و محله بر میزان تمایل به مشارکت تأثیر دارد. در مورد قرض‌الحسنه متغیر آگاهی اجتماعی، بر تصمیم پاسخگویان برای مشارکت در قرض‌الحسنه، اثر معنی‌دار دارد. احساس تعلق نسبت به شهر و محله و وضعیت اقتصادی خانواده، بر میزان تمایل به مشارکت تأثیر دارد. در حالی‌که اعتقاد به قرض‌الحسنه و متغیرهای اعتماد به نهادهای محلی، هم در مرحله اول (تصمیم به پرداخت) و هم در مرحله دوم (میزان تمایل به پرداخت) بر پاسخگویان، اثر معنی‌دار دارد. میانگین تمایل به مشارکت در قرض‌الحسنه هر نفر ۷،۴۵۰،۰۰۰ ریال و اوراق وقف ۱،۶۶۰،۰۰۰ ریال برآورد شد.

واژگان کلیدی: اوراق وقفی، قرض‌الحسنه، تأمین مالی، نوسازی و بهسازی، بافت پیرامون حرم مطهر، فضاهای عمومی
طبقه‌بندی JEL: H81, G21, N65, L74

* نویسنده مسئول: m-hoshmand@um.ac.ir

۱- مقدمه

مراکز قدیمی شهرها در سراسر جهان، از اهمیت اقتصادی ویژه‌ای برخوردار بوده‌اند. اما گسترش این شهرها ناشی از رشد جمعیت و شهرنشینی، به کاهش اهمیت اقتصادی این مراکز انجامیده است. با توجه به این‌که حفظ و بازسازی مراکز قدیمی شهر با هدف احیای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، تاریخی و حتی سیاسی در سطح جهان، جایگاه ویژه‌ای به خود اختصاص داده است، امروزه صاحب‌نظران و کارشناسان برنامه‌ریزی شهری در پی یافتن راهکارهای علمی و عملی در این زمینه و استفاده از آنها هستند (خاکساری، ۱۳۸۳). بافت‌های فرسوده شهری با مشکلاتی؛ از جمله کاهش یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی روبه‌رو هستند. ضرورت اساسی نوسازی و بهسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها، توسعه محیط زندگی برای انسان‌هاست. این ضرورت‌ها در قالب ضرورت‌های اجتماعی- فرهنگی و اقتصادی جای می‌گیرند. اما اولین مسئله‌ای که در راستای نوسازی بافت‌های فرسوده مطرح می‌شود چگونگی تأمین منابع مالی برای این امر است. منابع مالی، موتور محرکه فعالیت‌های اقتصادی هستند؛ بنابراین پیش از شروع هرگونه فعالیت، باید منابع مالی مورد نیاز برای اجرای فعالیت یا پروژه، برآورد و در مورد روش‌های تأمین مالی آن، مطالعه و بررسی لازم انجام گیرد (جعفرزاده نجار و جنتی، ۱۳۹۰).

یکی از مهم‌ترین و حیاتی‌ترین بافت‌های فرسوده در کشور، مجموعه پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) می‌باشد که علاوه بر مجاوران، سالانه پذیرای بیش از بیست میلیون زائر است که متأسفانه پس از گذشت بیش از بیست سال از شروع پروژه بهسازی و نوسازی بافت پیرامونی آن در خوش‌بینانه‌ترین حالت، تنها در حدود ۴۵ درصد پیشرفت داشته است (نهاد مجری طرح، ۱۳۹۶) و به رغم تلاش مسئولین و متخصصین سازمان مجری طرح برای تحقق هرچه بیشتر برنامه و طرح‌های تدوین شده، به دلیل برخی عوامل از قبیل کمبود منابع مالی، دستاوردهای قابل‌توجهی نداشته است.

تاکنون روش‌های تأمین مالی متفاوتی مانند: مشارکت بخش خصوصی در اجرای طرح، اوراق مشارکت، منابع حاصل از صدور پروانه ساختمانی، استفاده محدود از منابع دولتی، سهام‌دار پروژه، فروش متری و غیره برای تأمین منابع مالی در بافت محدوده حرم مطهر مورد استفاده قرار گرفته است که اکثر این روش‌ها برای فضاهای انتفاعی (پروژه‌های تجاری، اقامتی) کاربرد داشته است؛ لذا مهم‌ترین معضل تأمین مالی این بافت، عدم‌تأمین وجوه کافی برای احداث فضاهای عمومی؛ همچون خیابان‌ها، معابر، پارکینگ، رهباغ‌ها و فضاهای سبز و غیره می‌باشد. یکی از روش‌های مناسب تأمین مالی در این خصوص، بهره‌گیری از سرمایه‌های خرد مردمی به‌ویژه کمک‌های خیرخواهانه افراد؛ همچون وقف اموال و پول و انتشار اوراقی مانند اوراق وقف و قرض‌الحسنه می‌باشد. در چنین شرایطی، نوسازی و بهسازی بافت، رشد شتابان‌تری یافته و از طرف دیگر، شهروندان (مجاوران و زائران) نیز این مشارکت مالی را با میل و به صورت داوطلبانه انجام می‌دهند که در پایداری رفتارها تأثیر ویژه‌ای خواهد داشت. با توجه به این مهم در این مطالعه تلاش شده است تا با پیمایش میدانی بر روی شهروندان و زائرین، ضمن بررسی تمایل به مشارکت آنان در روش تأمین مالی اوراق وقفی و قرض‌الحسنه، میزان تمایل به پرداخت آن‌ها برای تأمین فضاهای عمومی در چارچوب روش مذکور، تعیین و عوامل تأثیرگذار بر میزان تمایل به پرداخت‌ها مورد بررسی قرار گیرد. با ارائه الگوی تأمین مالی مناسب می‌توان ضمن کاهش هزینه‌های موجود، در راستای کمک به ساخت و گسترش فضاهای عمومی، گام برداشت.

۲- پیشینه تحقیق

الف) پژوهش‌های خارجی

حسنین[1] (۲۰۱۵) در مقاله‌ای، به بررسی مقایسه‌ای عملکرد صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات متعارف و اسلامی پرداخت. داده‌ها در این مطالعه، از منابع مختلفی؛ همچون بانک مالزی و کمیسیون اوراق‌بهادار و از مجموعه‌ای جامع از اندازه‌گیری عملکرد؛ مانند شاخص شارپ و آلفا بهره گرفته است. یافته‌های تحقیق نشان دادند که صندوق‌های املاک و مستغلات، چه به صورت اسلامی و چه به صورت متعارف، باعث پوشش ریسک ناشی از بحران مالی شده و گزینه مناسبی برای سرمایه‌گذاران است.

موساری[2] (۲۰۱۶) در مطالعه‌ای به این نتیجه دست یافت که بسیاری از نهادهای تأمین مالی خرد اسلامی، اکنون در کانون توجه بسیاری از جوامع هستند و فرصت‌هایی را جهت دسترسی به خدمات مالی برای افراد کم‌درآمد و پروژه‌های خرد فراهم می‌آورند.

آمبروس[3] و همکارانش (۲۰۱۸)، در تحقیقی، مدل تأمین مالی وقف برای کالاهای عمومی و کالاهای ترکیبی در مالزی را ارائه کرده‌اند. با استفاده از تکنیک تلفیق داده‌ها، نتایج مطالعه نشان دادند که بازدهی صندوق وقف می‌تواند در یازده مورد از هزینه‌های دولت فدرال استفاده شود.

ب) پژوهش‌های داخلی

شهابی (۱۳۸۳)، در مقاله‌ای با عنوان «مبانی و چارچوب نظری تأثیر وقف در شکل‌گیری فضاهای شهری»، به بررسی اصلی‌ترین و مهم‌ترین اجزا و عناصر کالبدی یک شهر پرداخت و به این نتیجه دست یافت که رابطه نزدیکی بین ماندگاری و موقوفه بودن وجود دارد. همچنین جدای از ارزش‌های بسیار والای مذهبی، اجتماعی و اقتصادی نهفته در فرهنگ غنی وقف، تأثیر آن در تشکل و تولید فضاهای عمومی و کالبد شهری، یکی از موضوعات مهم در پژوهش شهرسازی می‌باشد.

حسین‌آبادی و تقوایی (۱۳۹۱) در پژوهشی با عنوان «ارزیابی شیوه‌های تأمین مالی در طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، نمونه موردی: محله حمزه‌آباد واقع در منطقه ۲۰ شهر تهران»، شش شیوه تأمین مالی مناسب برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از سه شاخص مشارکت، سهولت اجرایی و بازدهی اقتصادی طرح، ارزیابی کردند. به منظور اولویت‌بندی روش‌ها براساس هر یک از این شاخص‌ها، از آزمون فریدمن و نرخ بازدهی داخلی استفاده شد و داده‌ها با نرم‌افزارهای SPSS و CAMFAR تحلیل شدند. با توجه به نتایج به دست آمده از تحلیل داده‌های تحقیق، روش مشارکت مدنی در بین روش‌های تأمین مالی مورد نظر، از بیشترین سطح مشارکت ساکنین برخوردار است و در رتبه‌های بعدی به ترتیب دریافت تسهیلات بانکی، سهام‌دار پروژه، روش فروش متری و اوراق مشارکت قرار دارد. روش انتشار اوراق مشارکت با بیشترین نرخ بازدهی داخلی، بهترین روش تأمین مالی است. روش فروش متری، BOT، مشارکت مدنی، دریافت وام از مؤسسات و بانک‌های داخلی و سهام‌دار پروژه، در رتبه‌های بعدی از نظر بازدهی اقتصادی طرح قرار گرفته‌اند.

مؤیدفر و همکارانش (۱۳۹۲) به اولویت‌بندی روش‌های تأمین مالی در بافت‌های فرسوده شهری در شهر اصفهان پرداختند. براساس روش تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP)، وزن‌های نسبی معیارهای تأثیرگذار و وزن‌های نسبی روش‌های تأمین مالی نسبت به هر کدام از معیارها و در نهایت، روش‌های تأمین مالی به کار رفته در تحقیق حاضر، رتبه‌بندی شدند. براساس نتایج تحقیق، با اهمیت‌ترین معیارها از دید کارشناسان مالی و سرمایه‌گذاری، معیارهای نرخ بازده بیشتر، مشارکت بیشتر بخش خصوصی و سقف تأمین وجوه بیشتر با وزن‌های نسبی ۰/۲۸۹، ۰/۲۵۹ و ۰/۲۲۳ بوده است.

1- Hassanain
2- Musari
3- Ambrose

عسگری و همکاران (۱۳۹۳) در مطالعه‌ای به بررسی روش‌های مرسوم تأمین مالی ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده تهران و کاوش برای یافتن روش یا روش‌های مناسب تأمین مالی در وضع موجود و آینده نزدیک، با مشارکت کلیه گروه‌های درگیر (سازندگان، تأمین‌کنندگان اعتبار، سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان بافت‌های فرسوده) پرداختند. نتایج مطالعه نشان دادند که گروه‌های مرجع، در خصوص مناسب بودن شش روش تأمین مالی در وضع موجود و آینده نزدیک برای تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده، توافق دارند.

جعفرزاده نجار و جنتی (۱۳۹۰) در مقاله‌ای به بررسی تجربیات انتشار نه مرحله اوراق مشارکت طی ۱۵ پانزده سال گذشته در محدوده پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) و به بیان چالش‌ها و تهدیدها به همراه مزایای آن پرداختند. نتایج نشان دادند از میان روش‌های مختلف، روش اوراق مشارکت با ماهیت چنین طرح‌هایی به خصوص در بحث تملک پروژه‌ها سازگاری بیشتری دارد و زمینه را برای معرفی پروژه‌ها به سرمایه‌گذاران در طرح فراهم می‌کند. روش سهام‌دار پروژه و مشارکت مالکین نیز از روش‌هایی است که می‌تواند در طرح به کار گرفته شود. از میان روش‌های مختلف ارائه شده، استفاده از اعتبارات دولتی و منابع مالی خارجی به دلیل مراحل اداری و قوانین مربوطه، عملاً برای بافت‌های فرسوده، غیرممکن می‌باشد.

بابایی‌اقدم و همکارانش (۱۳۹۴) در پژوهشی، به ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی در محله ججین اردبیل پرداخته‌اند. این تحقیق با استفاده از ابزار پرسشنامه و با بهره‌گیری از نرم‌افزار SPSS به این نتیجه دست یافت که رابطه معناداری بین اقتصادی، متغیرهای اجتماعی و آگاهی با میزان مشارکت مردم وجود دارد.

۳- مبانی نظری

تأمین مالی مطلوب در فضاهای شهری

تأمین مالی شهرداری‌ها پیچیدگی‌های خاص خود را دارد. از یک طرف، متولیان شهری باید درآمد مورد نیاز خود را از نظام شهر و شهروندان تأمین کنند و از سوی دیگر، منبع درآمدی باید به‌گونه‌ای باشد که فرایند حرکت شهر به سمت توسعه پایدار شهری را با خطر روبه‌رو نسازد و فرصت زندگی برای نسل‌های حال و آینده را نیز حفظ کند (قربانی و عظیمی، ۱۳۹۳).

موضوع تأمین مالی در شهرها در راستای نیل به توسعه پایدار یا راهبرد توسعه شهری در اغلب موارد در ذیل مفهوم درآمد پایدار، بحث و بررسی می‌شود. در واقع، مباحث مطرح در تأمین مالی مطلوب در فضاهای عمومی شهری، بیشتر در ذیل موضوع درآمد پایدار، مورد نقد و بررسی شده‌اند.

بر مبنای تعریف «هیکس»[1]، درآمد پایدار، عبارت است از: حداکثر درآمد قابل دسترس در یک دوره زمانی با تضمین ایجاد همان سطح درآمد در دوره آینده در شرایطی که نظام اقتصادی با محدودیت‌های منابع، نیروی کار، سرمایه‌های تولیدی توسط بشر و سرمایه‌های طبیعی مواجه است. از دیدگاه اقتصاددانان نئوکلاسیک، درآمد پایدار عبارت است از: حداکثر میزان مخارج مصرفی در یک دوره بدون اینکه سبب کاهش در مخارج مصرفی واقعی در دوره‌های بعد گردد (ملک‌افضلی و مؤذنی، ۱۳۹۵). لازم به ذکر است که در متون اقتصادی، مقوله درآمدهای پایدار، مستقل از توسعه پایدار نیست و شرط توسعه پایدار در اقتصاد شهری، تابعی است از میزان و چگونگی استفاده از منابع طبیعی شهر، حفاظت از اکوسیستم‌های شهری و حفاظت از منابعی؛ از قبیل آب، هوا و فضای سبز شهری. به عبارت دیگر می‌توان این‌گونه گفت که استمرار در افزایش درآمدها و تولید کالاها و خدمات در آینده، باید به گونه‌ای باشد که کیفیت محیط‌زیست شهری حفظ گردد و رفاه مردم و

1- Hicks

شهروندان کاهش نیابد. به عبارت دیگر، درآمدهای شهرداری‌ها در صورتی پایدار تلقی خواهند شد که حداقل از دو خصیصه تداوم‌پذیری و حفظ کیفیت محیط‌زیست و فضای شهری برخوردار باشد. تداوم‌پذیری بدین مفهوم است که اقلام درآمدی باید به گونه‌ای باشند که در زمان‌های مختلف قابل‌اتکا بوده و بتوان برای دستیابی به آن، برنامه‌ریزی لازم را انجام داد. آن دسته از اقلام درآمدی شهرداری‌ها که تحت‌تأثیر شرایط اقتصادی شهر؛ از قبیل بحران‌های مالی، نوسانات شدید اقتصادی و تغییر قوانین و مقررات قرار گرفته و اطمینانی در جهت وصول آن در آینده وجود ندارد را می‌توان اقلام فاقد خصیصه پایداری دانست. ویژگی دوم تأمین مالی پایدار یا درآمدهای پایدار در ارتباط با حفظ کیفیت محیط‌زیست شهر به عنوان یک پدیده زنده می‌باشد. درآمدهای پایدار، آن دسته از اقلام درآمدی هستند که کسب آنها شرایط کیفی و زیستی شهر را دچار نقصان یا تخریب ننماید یا به عبارتی، مطلوب بودن و سالم بودن درآمد حائز اهمیت است. چنین نگرشی به درآمدهای شهری در واقع همان نگرش اساسی است که پژوهشگران طی قرن بیستم سعی در تأکید بر آن در اقتصادهای ملی داشته‌اند. بدیهی است که حفظ کیفیت فضای زیستی شهر همان خمیرمایه نظریه اقتصاددان برجسته سولو[1] (۱۹۷۴) می‌باشد که حالت پایدار را شرایطی می‌داند که در آن معیار مناسبی برای عدالت بین نسلی وجود داشته باشد. بدیهی است که حفظ فضاهای کالبدی شهر و تلاش در راستای نگهداری محیط‌زیست شهر شرایط مناسبی را به‌منظور رفاه و زندگی بهتر برای آیندگان فراهم می‌آورد (شرزه‌ای و ماجد، ۱۳۹۰).

تأمین مالی اسلامی

به طور کلی تأمین مالی اسلامی را می‌توان در ذیل سه دسته فروش کالا و خدمات، جذب سرمایه و در نهایت جذب کمک‌های مردمی، تقسیم نمود که شاید استفاده از لفظ تأمین مالی برای آن، چندان مناسب نباشد و بهتر است از لفظ کسب درآمد یا درآمد پایدار استفاده کرد. ابزارهای تأمین مالی اسلامی به دو بخش انتفاعی و غیرانتفاعی تقسیم می‌شوند و بر این اساس اوراق وقف و قرض‌الحسنه را در ذیل ابزارهای غیرانتفاعی قرار می‌دهند. همچنین قراردادهای انتفاعی اسلامی به دو دسته کلی عقود معاملاتی و مشارکتی تقسیم می‌شوند. عقود معاملاتی، سود مشخص و ثابتی مانند: اوراق مرابحه، اجاره، سلم و استصناع دارند و عقود مشارکتی، سود قطعی ندارند و مشتمل بر اوراق مشارکت، مضاربه، مزارعه و مساقات می‌باشد (محمودی، ۱۳۹۵).

در سیستم بانکداری اسلامی، بخشی از سپرده‌های پس‌انداز را با عنوان سپرده‌های پس‌انداز قرض‌الحسنه در نظر گرفته‌اند. این سپرده‌ها؛ شامل مبالغی هستند که پس‌اندازکنندگان به بانک می‌پردازند و در واقع برای خود حساب باز می‌کنند و حق دارند در هر زمان، میزان معینی از حساب خود برداشت کنند (اکبریان، ۱۳۸۲).

قرض، به معنای بریدن و قطع کردن است و مالی را که به دیگری داده می‌شود به شرط بازگرداندن، قرض می‌خوانند. قرض به عنوان یکی از عقود اسلامی در قسمت ابواب معاملات کتب فقهی مطرح است که تعاریف مختلفی برای آن بیان شده است که از مجموع آنها چنین استناد می‌شود که معنای اصطلاحی قرض؛ یعنی مالی را به ملک دیگری در آوردن یا ضامن شدن عوض آن مال.

استفاده از قرض‌الحسنه برای تأمین مالی، چه در سیستم بانکداری اسلامی و چه به صورت شخصی توسط خود افراد، زمانی صورت می‌گیرد که فرد وام‌گیرنده، توانایی بازپرداخت سود را ندارد؛ بنابراین چنانچه قرض‌الحسنه، عوایدی را برای شخص وام‌گیرنده در بر داشته باشد به دلیل این که قرض‌گیرنده ملزم به پرداخت نرخ سود نمی‌باشد تمام عواید حاصل از قرض برای وی باقی می‌ماند و در کل وضعیت درآمدی این گروه از جامعه بهبود می‌یابد. بنابراین قرض‌الحسنه به عنوان یکی از ابزارهای مناسبی که به‌منظور تحقق روش کلی «حرمت ربا» مطرح شده است می‌تواند نقش مؤثری

1- Solow

در کاهش نابرابری‌های در توزیع درآمد در نظام اقتصادی غیرربوی داشته باشد (اکبریان، ۱۳۸۲).

وقف، در لغت به معنی متوقف کردن و در اصطلاح فقهی به مفهوم حبس کردن اصل مال و آزاد گذاردن منافع آن می‌باشد. به نظر می‌رسد می‌توان تعریفی اقتصادی نیز برای وقف در نظر گرفت. تعریف اقتصادی وقف را می‌توان تغییر در کاربرد منابع، از مصرف نسل حاضر، به یک سرمایه‌گذاری مولد که خدمات یا درآمدی برای مصرف نسل‌های آینده ایجاد می‌نماید، در نظر گرفت. از این رو توسعه وقف، به عنوان نهادی خصوصی (غیردولتی) در اقتصاد اسلامی، از یک طرف موجب افزایش پس‌انداز و کاهش مصرف بوده و از طرف دیگر، این پس‌اندازها می‌تواند در نهایت به سرمایه تبدیل شود. سرمایه‌ای که خود می‌تواند مولد کالاهای خصوصی یا خدمات اجتماعی در حال و آینده باشد و در نتیجه، زمینه افزایش تولید ناخالص داخلی را فراهم آورد. همچنین نهاد وقف به دلیل ماهیت خیرخواهانه آن، موجب تقویت بنیادهای اجتماعی و روحیه تعاون در جامعه شده که خود منجر به ارتقای سرمایه اجتماعی و افزایش کارایی کل اقتصاد خواهد شد (بختیاری، ۱۳۸۱).

برای تبیین بعد اقتصادی وقف می‌توان آن را به شکل دیگری بازتعریف نمود: انتقال نقد (یا دیگر منابع) از بخش مصرف و سرمایه‌گذاری آن در دارایی‌های تولیدی که منفعت یا درآمدی جهت مصرف آینده برای افراد یا گروه‌ها را در پی خواهد داشت. با این تعریف، سرمایه یا دارایی وقف شده به صورت‌های مختلفی برای اهداف گوناگونی از قبیل: مذهبی، درمانی، فعالیت‌های تولیدی و دیگر موارد، مورد استفاده قرار می‌گیرد. سرمایه یا دارایی وقف شده به دو صورت می‌تواند استفاده شود: اول برای ارائه خدمات برای استفاده گروهی از افراد (مثل ساخت بیمارستان، مسجد و غیره) و دوم به عنوان سرمایه تولیدی (مثل یک طرح تولیدی) برای تولید کالاهایی که در آن بازار به فروش می‌رسد. با این مبانی، اساس ویژگی‌ها و منافع اقتصادی یک نهاد وقف نمایان می‌شوند.

از یک سو توسعه وقف؛ به معنای افزایش ذخائر و کاهش مصرف است (پدیده‌ای که در جوامع اسلامی توسعه‌نیافته تا حد زیادی مورد تأکید است). به عبارت دیگر می‌توان این ذخایر را به سرمایه‌ای تبدیل کرد که هم می‌تواند خدمات اجتماعی و هم کالا تولید کند. همچنین توسعه وقف که همراه با ترویج فرهنگ نوع‌دوستی و امت واحده است، با تقویت پایه‌های جامعه و احساس جمعی باعث رشد سرمایه اجتماعی و تأثیر گسترده بر تولید کل اقتصاد می‌شود (فاضلیان و همکاران، ۱۳۸۷).

برخی از محققین، بر نقش با اهمیت وقف در شهرآفرینی و شکل‌دهی ساختار فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی شهرهای ایران به عنوان یکی از نیروهای فضاآفرین و چهره‌پرداز سیما و فضای کالبدی شهرها تأکید دارند. ریمون[1] معتقد است وقف، موضوعی قابل‌توجهی در شکل‌دهی به سازمان فضایی شهر است. وقف که براساس نیتی زاهدانه برای تخصیص سرمایه‌های مردمی جهت هدف‌های مذهبی، خیریه یا کارهای اجتماعی است، سرمایه‌ای دائمی و غیرقابل خرید و فروش است که فقط برای انجام کارهای نیک از آنها استفاده می‌شود. وی در سرزمین‌های عربی- اسلامی، دو نوع وقف را مشخص کرد: نخست، وقف عام که همه درآمد موقوفات کاملاً برای خیریه یا کارهای مفید عمومی صرف می‌شود. دوم، خاص که در آن ابتدا مقداری از درآمد موقوفه بین واقف و پس از او به جانشین‌هایی که او در سند معین کرده است و سپس در آخرین مرحله، برای خیریه به مصرف می‌رسد (شهابی، ۱۳۸۳).

اگرچه وقف در گذر زمان، بیشتر، سمت و سوی خاصی را هدف‌گیری کرده و واقفان نیز در همین مسیر هدایت شده‌اند اما بررسی تجربیات موجود در حوزه وقف نشان می‌دهد که در موارد معدودی، سمت‌گیری وقف به حوزه شهر بوده و تأسیسات و نیازهای جامعه شهری را مورد هدف قرار داده است؛ به نحوی که خارج کردن این موقوفات از شهرها، هویتی دیگر به آنها می‌دهد. با نگاهی

1- Reimon

گذرا به سیما و بافت کالبدی شهرهای ایران، بسیاری از عناصر و اجزای شهری را که نقش عمده‌ای در عملکرد و حیات زندگی شهری دارند، می‌توان مشاهده نمود که عنصر وقف در آنها نقش بسزایی داشته است. بسیاری از تأسیسات زیربنایی و روبنایی در مجتمع‌های زیستی بدون اینکه حکومت‌ها وظیفه‌ای در ایجاد آنها احساس کنند توسط مردم ساخته می‌شدند. بنابراین وقف علاوه بر اینکه از نظر اجتماعی و اقتصادی کارکردهای فراوان و مهمی در زندگی روزانه و فعالیت‌های شهری دارد، از نظر کالبدی در شکل‌گیری و ایجاد فضاهای عمومی شهری، اهمیت برجسته‌ای داشته است (مهدی‌نژاد و مقیمی، ۱۳۹۶)؛ به طوری که شهرها را نه تنها از نظر اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی، انسجام می‌بخشیده، بلکه از نظر کالبدی، نوعی پیوستگی و وحدت فضایی بین مناطق و محلات مختلف شهر به وجود می‌آورده است. اگر فضاهای عمومی و عام‌المنفعه‌ای که در ساختار شهرهای ایران اکثراً از طریق وقف شکل گرفته‌اند حذف شوند، آنچه می‌ماند مجموعه‌ای از مساکن، مراکز تجاری و در کل فضاهای خصوصی هستند که از نظر مدنی به صورت پراکنده، گسسته و بی‌ربط خواهند بود. فضاهای عمومی، شیرازه و عامل پیونددهنده مجموعه عناصر تشکیل‌دهنده شهر به یکدیگرند.

مشارکت

مشارکت؛ به‌معنی به‌کار گرفتن منابع شخصی به‌منظور سهیم شدن در یک اقدام جمعی است (محسنی و جارالهی، ۱۳۹۱). مشارکت عملی جمعی، آگاهانه و داوطلبانه است که دربردارنده دخالت شهروندان در امور عمومی و در سطوح مختلف تصمیم‌گیری‌های اداری و سیاسی و انداختن رأی به صندوق تا مساعدت مستقیم برای برآورده کردن نیازهای اجتماعی و همچنین دخالت مردم در کارکرد سازمان‌هایی است که حیات کاریشان به آن بستگی دارد. علاوه‌بر این مفهوم مشارکت درگیری مردم در سازمان‌های مذهبی و غیرمذهبی، انجمن‌ها و جنبش‌هایی از همه نوع که حیات اجتماعی را تحت تأثیر قرار می‌دهند، اما مستقیماً به توزیع قدرت مربوط نمی‌شوند و جنبش‌هایی که زندگی خصوصی را متأثر می‌سازد ولی به‌طور مستقیم با اهداف اقتصادی مرتبط نیستند را دربر می‌گیرد (شول و همکاران، ۱۳۹۶).

۴- روش تحقیق

این مطالعه در دو جامعه شهروندان مشهد، ساکنین و مالکین بافت پیرامون حرم مطهر و زائران و گردشگران این شهر انجام شده است. در این پژوهش به منظور انتخاب نمونه‌ها، از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده بهره گرفته شده است. برای تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شده است:

$$n = \frac{N.(Z_{\frac{\alpha}{2}})^2.p.q}{(N-1)e^2 + (Z_{\frac{\alpha}{2}})^2.p.q}$$

در این فرمول، n حجم نمونه، N حجم کل جامعه آماری، $Z\alpha/_2$ ضریب اطمینان مورد استفاده جهت تعیین حجم نمونه، P نسبت موفقیت (درستی فرضیه)، q نسبت شکست و e خطای برآورد نمونه است.

در این پژوهش، حجم نمونه ۲۴۰ نفر برآورد گردید که از جامعه شهروندان مشهد، ساکنین و مالکین بافت پیرامون حرم مطهر و زائران و گردشگران این شهر انتخاب شده است.

سؤال اصلی تحقیق این است که آیا امکان استفاده از انتشار اوراق وقف و قرض‌الحسنه در تأمین مالی فضاهای عمومی در حوزه دخالت مستقیم و غیرمستقیم بافت وجود دارد؟ این سؤال در قالب سه سؤال فرعی بررسی شده است که عبارتند از:

۱. آیا تمایلی در شهروندان و زائران برای مشارکت در این روش‌ها وجود دارد؟

۲. میزان تمایل به پرداخت شهروندان و زائران برای تأمین فضاهای عمومی در چارچوب روش‌های اسلامی بیان شده، چقدر است؟

۳. عوامل اقتصادی- اجتماعی مؤثر بر تمایل‌های به پرداخت شهروندان و زائران کدامند؟

به منظور تعیین میزان تمایل به پرداخت شهروندان و زائران در قالب برخی روش‌های تأمین مالی اوراق وقفی برای فضاهای عمومی بافت پیرامون حرم مطهر، از روش ارزش‌گذاری مشروط استفاده می‌شود. رویکرد مستقیم برای برآورد میزان تمایل به پرداخت، روش ارزش‌گذاری مشروط نامیده می‌شود که معمولاً با استفاده از پرسشنامه انجام می‌شود. برای تحلیل داده‌های حاصل از پیمایش میدانی مبتنی بر پرسشنامه‌های تکمیل شده، از آماره‌های توصیفی بهره گرفته شد. روش CVM مبتنی بر این ایده ساده است که اگر شما می‌خواهید بدانید که تمایل به پرداخت مردم برای برخی از کالاهای عمومی اطرافشان چقدر است، می‌توانید به سادگی از مردم بپرسید. لفظ مشروط به این دلیل استفاده می‌شود که فرد باید خود را در موقعیت بازار فرضی قرار دهد.

مراحلی که در این پژوهش برای اندازه‌گیری تمایل به مشارکت مردم در تأمین مالی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر انجام شده است، به شرح زیر می‌باشند:

۱- تعیین متغیرهایی که امکان دارد بر مشارکت یا عدم‌مشارکت افراد مؤثر باشند.

۲- تعیین مبالغ پیشنهادی برای اوراق وقف و قرض‌الحسنه در پرسش‌نامه ارزش‌گذاری مشروط براساس نظرات افراد خبره

۳- تعیین و تشخیص پاسخگویانی که باید مورد توجه قرار گیرند، شامل فرایند نمونه‌گیری که برای انتخاب پاسخگویان استفاده می‌شود.

۴- طراحی و به‌کارگیری پرسشنامه از طریق مصاحبه‌های شخصی. در این مطالعه روایی پرسشنامه از طریق متخصصان و کارشناسان حوزه اقتصاد شهری بررسی شد و پس از انجام اصلاحات پیشنهاد شده، تأیید شد. پایایی پرسشنامه با انجام آزمون آلفای کرونباخ مورد سنجش قرار گرفت. این روش، هماهنگی درونی ابزار اندازه‌گیری در پرسشنامه‌ای که به صورت طیف لیکرت طراحی شده و جواب‌های آن چندگزینه‌ای می‌باشد را نشان می‌دهد. آلفای کرونباخ در این مطالعه برابر با ۰/۷۶ است که پایایی پرسشنامه را تأیید می‌کند.

۵- تحلیل نتایج پاسخ‌های فردی جمع‌آوری شده برای برآورد ارزش‌های گروه‌هایی که از تغییرات محیط‌زیستی تأثیر گرفته‌اند.

روش متداول آن است که یک پیشنهاد را مطرح کنیم و آن‌قدر این پیشنهاد را افزایش دهیم تا به پاسخ منفی برسیم. در برخی از مطالعات، تعدادی از مشاهدات به دلیل عدم‌مشارکت (برای مثال مشاهدات بدون تمایل به پرداخت)، حذف و این امر به اریبی نتایج منجر می‌شود؛ در حالی که این مشاهدات دارای شرایط مشابهی برای برخورداری از مشارکت می‌باشند. از دیدگاه اقتصادسنجی، چنین مدل‌هایی، دو نوع خطا به همراه دارند: اول، خطای ناشی از غیرتصادفی بودن نمونه و دوم، خطای یکسان فرض کردن متغیرهایی که تعیین‌کننده تصمیم فرد برای مشارکت می‌باشند و آن‌هایی که بر میزان مشارکت پس از تصمیم‌گیری اولیه مؤثرند.

به عبارت دیگر، تصمیم‌گیری برای مشارکت در بهسازی بافت فرسوده در دو مرحله صورت می‌گیرد؛ مرحله اول تصمیم‌گیری برای مشارکت یا عدم‌مشارکت و مرحله دوم میزان مشارکت. عوامل مؤثر بر تصمیم‌گیری اولیه می‌توانند با عوامل مؤثر بر مرحله دوم متفاوت باشند. یک مرحله‌ای دانستن تصمیم‌گیری سبب عدم‌شناسایی عواملی می‌شود که منجر به عدم‌تمایل به پرداخت می‌شوند. به همین دلیل توبیت[1] هر دو مجموعه مشاهدات را لحاظ کرد و از این طریق از یک سو عوامل مؤثر بر مشارکت و از سوی دیگر عوامل مؤثر بر سطوح مشارکت را مورد مطالعه قرار داد. هکمن[2] برای برطرف

1- Tobit
2- Heckman

کردن مشکل خطای دوم، روش دومرحله‌ای برآورد مدل توبیت را پیشنهاد نمود.

با فرض اینکه Y^*، متغیر وابسته محدود شده و Y_i^*، میزان تمایل به پرداخت توسط فرد iام با امکانات و مشخصات X باشد که در آن β: بردار $K\times 1$ از پارامترها که باید برآورد شوند، X_i: بردار متغیرهای مستقل ($N\times K$)، شامل متغیرهای اقتصادی- اجتماعی و محیطی می‌باشند. N: تعداد کل مشاهدات که شامل N0 مشاهده کمتر از L و N1 مشاهده بیشتر از صفر است. Ui: جمله اخلال $u_i \sim N(0,\sigma^2)$ و L: آستانه سانسور است که متغیر وابسته در بالای آن قابل مشاهده و در مقادیر کمتر از آن غیرقابل مشاهده است.

با سطح محدودیت پایین نظیر L که L می‌تواند برای هر یک از مشاهدات مقادیر متفاوتی داشته باشد، در صورتی که مقادیر بیشتر از L با Y نشان داده شود، ساختار الگوی اقتصادسنجی توبیت به شکل زیر بیان می‌شود:

(۱)

$$\begin{aligned} Y_i^* &= \beta' X_i + U_i && i = 1,\dots,N \\ Y_i &= \beta' X_i + U_i && Y_i^* > L \\ Y_i &= L && Y_i^* \le L \end{aligned}$$

متغیر وابسته Yi که یک متغیر تصادفی است دارای توزیع احتمال زیر می‌باشد:

$$P(Y_i = L) = P(U_i < \beta' X_i) = 1 - F(\beta' X_i) \quad (۲)$$

$$P(Y_i > L) = 1 - P(Y_i = L) = F(\beta' X_i) \quad (۳)$$

که در آن P، نشان‌دهنده توزیع احتمال و F(.)، تابع چگالی جمله اخلال است.

در این بررسی، میزان تمایل به پرداخت برای فضاهای عمومی، به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده است. در این حالت، تمایل به پرداخت صفر برابر صفر و تمایل به پرداخت بالاتر از صفر برابر مقدار مشاهده شده لحاظ خواهد شد. سپس یک آستانه سانسور صفر برای متغیر وابسته منظور و الگو با استفاده از روش توبیت برآورد خواهد شد. با توجه به اینکه متغیر Y، یک متغیر تصادفی بریده شده است؛ از این رو جزء اخلال نیز یک متغیر تصادفی بریده شده خواهد بود. تابع توزیع احتمال برای متغیر تصادفی بریده شده به صورت زیر محاسبه می‌شود:

$$F(Y_i - \beta' X_i) = F(U_i) = P(Y_i > L) = F(Y_i | Y_i > L) \quad (۴)$$

با فرض نرمال بودن u_i رابطه (۴) به صورت ذیل خواهد بود:

$$F(Y_i - \beta' X_i) = F(U_i) = (2\pi\sigma^2)^{-1/2} Exp\left[-\frac{(Y_i - \beta' X_i)^2}{2\sigma^2}\right] \quad (۵)$$

که σ^2 واریانس جمله خطا و π مقدار ثابت می‌باشد.

براساس تعریف، تابع درست‌نمایی از حاصل‌ضرب توابع توزیع احتمال هر دو مجموعه از مشاهدات حاصل می‌شود:

(۶)

$$L = \prod_0 (1 - F(.)) \prod_1 (2\pi\sigma^2)^{-1/2} Exp\left[-\frac{(Y_i - \beta' X_i)^2}{2\sigma^2}\right]$$

در رابطه فوق Π_0، Π_1 به ترتیب حاصل‌ضرب مشاهداتی است که برای آنها Yi کوچک‌تر و بزرگ‌تر از حد پایین L است. شکل لگاریتمی رابطه فوق که برآورد سازگاری از الگوی توبیت می‌دهد به شکل زیر است:

(۷)

$$\log L = \sum_0 \log(1 - F(.)) \sum_1 \log(2\pi^2\sigma^2)^{-1/2} - \sum_i \frac{1}{2\sigma^2}(Y_i - \beta X_i)^2$$

که در آن $\sum_0$، $\sum_1$ به ترتیب جمع بر روی N0 مشاهده کمتر از L و N1 مشاهده بیشتر از L می‌باشد. در روش حداکثر درست‌نمایی پارامترهای β و σ از طریق بیشینه‌سازی رابطه ۷ نسبت به هر یک از آنها برآورد می‌شود. با مشتق‌گیری رابطه ۷ نسبت به β، رابطه ۸ حاصل می‌شود:

$$\beta_{ML} = (Z_1' Z_1)^{-1} Z_1' Y_1 - \sigma (Z_1' Z_1)^{-1} Z_0' \gamma_0 \quad (۸)$$

$$\beta_{ML} = \beta_{ols} - \sigma (Z_1' Z_1)^{-1} Z_0' \gamma_0 \quad (۹)$$

که در آن Z_1: ماتریس K×N1 از Xi برای Yهای بزرگ‌تر از L، Z_0: ماتریس K×N0 از Xi برای Yهای کوچک‌تر از L، Y1: بردار 1×N1 از Yها برای مشاهدات بزرگ‌تر از صفر و γ_0: از رابطه مقابل و برای مشاهدات Yi کمتر از L به دست می‌آید، می‌باشد.

همان‌گونه که توبین نشان داده است مقادیر مورد انتظار Y در الگوی توبیت از رابطه زیر به دست می‌آید:

$$E(Y_i) = X_i\beta\Phi(I) + \sigma\varphi(I).....I = 1,2,..., N \quad (۱۰)$$

این رابطه برای مشاهدات بیشتر از L نیز به صورت زیر تعریف می‌شود:

$$E(Y_i|\ Y_i > L) = X_i\beta + \sigma\frac{\varphi(I)}{\Phi(I)} \quad (۱۱)$$

مک‌دونالد و موفیت نشان داده‌اند که اثر تغییر در یک متغیر مثلاً Xj بر مقدار مورد انتظار متغیر وابسته از رابطه زیر به دست می‌آید:

$$\frac{\partial E(Y_i)}{\partial X_j} = \beta_j\Phi(I) \quad (۱۲)$$

که در آن jβ، ضریب متغیر Xj و Φ(I)، احتمال حضور مشاهدات کمتر از L در جمع مشاهدات بیشتر از L می‌باشد. اثرات کل منعکس شده در رابطه ۱۲ به صورت زیر قابل‌تفکیک می‌باشد:

(۱۳)

$$\frac{\partial E(Y_i)}{\partial X_j} = \Phi(I)\left(\frac{\partial E(Y_i|\ Y_i > L)}{\partial X_j}\right) + E((Y_i|\ Y_i > L).\left(\frac{\partial\Phi(I)}{\partial X_j}\right)$$

مک دونالد و موفیت معتقدند بخش اول سمت راست، اثر تغییر در X_j بر سطح متغیر Y برای مشاهدات بالاتر از L ضرب در احتمال قرار گرفتن این دسته از مشاهدات در جمع مشاهدات بالاتر از L را بیان می‌کند و قسمت دوم سمت راست، تأثیر تغییر در Xj بر احتمال پیوستن مشاهدات کمتر از L به جمع مشاهدات بالاتر از L در میانگین مشاهدات بالاتر از L را بیان می‌کند. در رابطه ۱۳ مشتقات جزئی، این گونه تعریف می‌شوند:

$$\frac{\partial\Phi(I)}{\partial X_j} = \Phi(I)\frac{\beta_j}{\sigma} \quad (۱۴)$$

$$\frac{\partial E(Y_i|\ Y_i > L)}{\partial X_j} = \beta_j\left[1 - (I.\varphi(I)/\Phi(I)) - (\varphi(I)^2/\Phi(I)^2)\right] \quad (۱۵)$$

رابطه ۱۴ نشان می‌دهد که با استفاده از پارامترهای برآورد شده الگوی توبیت (β و σ) این امکان فراهم می‌شود تا اثر تغییر در هر یک از متغیرها بر روی تغییر در احتمال اینکه یک مشاهده کمتر از L مقداری بیشتر از L را داشته باشد، بررسی شود. رابطه ۱۵ نیز نشان می‌دهد که با تعدیل پارامترهای برآورد شده الگوی توبیت می‌توان تأثیر تغییر در هر یک از متغیرهای مستقل را بر سطح متغیر وابسته برای مشاهداتی که بالاتر از سطح سانسور قرار دارند محاسبه کرد.

الگوی توبیت با بهره‌گیری از هر دو گروه شهروندان و زائران (شهروندان و زائران دارای تمایل به پرداخت و گروه مقابل آن)، خطای نوع اول (غیرتصادفی بودن نمونه) را برطرف می‌نماید. اما احتمال بروز خطای نوع دوم (عدم‌تمایز عوامل مؤثر بر اقدام به تمایل به پرداخت و عوامل مؤثر بر میزان تمایل به پرداخت) همچنان به قوت خود باقی است؛ زیرا تمایزی بین دو گروه عوامل مؤثر بر اقدام به تمایل به پرداخت و عوامل مؤثر بر میزان تمایل به پرداخت صورت نمی‌گیرد.

روش برآورد دومرحله‌ای هکمن: هکمن، یک روش دومرحله‌ای را برای برآورد الگوی توبیت و به منظور رفع مشکل دوم پیشنهاد نموده است. روش دومرحله‌ای هکمن، بر این فرض استوار است که یک مجموعه از متغیرها می‌توانند بر تصمیم به شرکت در فعالیت مورد نظر تأثیر بگذارند و مجموعه دیگری از متغیرها می‌توانند میزان انجام فعالیت مورد نظر را پس از اتخاذ تصمیم اولیه تحت تأثیر قرار دهند. بنابراین دو مجموعه مختلف از متغیرها می‌توانند در الگوی توبیت وارد شوند که البته این متغیرها لزوماً مانع‌الجمع نیستند. در روش هکمن برای تعیین عوامل مؤثر بر هر یک از دو مجموعه متغیرهای بیان شده، الگوی توبیت به دو الگوی پروبیت و الگوی رگرسیون خطی، شکسته می‌شود. عواملی که می‌توانند بر تصمیم شهروندان به پرداخت برای فضاهای

عمومی منطقه ثامن تأثیر بگذارند، به صورت متغیرهای مستقل در الگوی پروبیت وارد می‌شوند و عواملی که می‌توانند بر میزان تمایل به پرداخت شهروندان و زائران برای فضاهای عمومی منطقه ثامن، مؤثر باشند در مجموعه متغیرهای مستقل رگرسیون خطی قرار می‌گیرند. الگوی دوم، با اضافه شدن متغیر جدیدی به نام عکس نسبت میلز[1] که با استفاده از پارامترهای برآورد شده الگوی اول ساخته می‌شود. به مجموعه متغیرهای مستقل آن به مرحله اول مرتبط می‌گردد. متغیر وابسته در الگوی پروبیت؛ شامل یک متغیر دو جمله‌ای با مقادیر یک و صفر می‌باشد؛ یعنی متغیر وابسته، برداری از صفر و یک است که در آن عدد یک به منزله تصمیم به انجام فعالیت و صفر به مفهوم تصمیم به عدم‌انجام آن فعالیت می‌باشد. این متغیر از روی متغیر وابسته در الگوی توبیت ساخته می‌شود. برای این منظور برای Yiهایی که مقدار آنها بزرگ‌تر از صفر است عدد یک گذاشته می‌شود و برای Yiهایی که مقدار آنها صفر است همان صفر باقی می‌ماند. بدین ترتیب متغیر مستقل الگوی پروبیت برای تمام مشاهدات ساخته می‌شود. با توجه به توضیحات فوق، دو الگوی حاصل از تفکیک الگوی توبیت به صورت زیر نشان داده می‌شوند:

(۱۶) الگوی پروبیت

$i=1,2,3,\ldots,N$

$$Z_i = B'X_i + V_i$$

$$Y_i^* > 0 \quad Z_i = 1 \qquad \text{اگر}$$

$$Y_i^* \le 0 \quad Z_i = 0 \qquad \text{اگر}$$

(۱۷) الگوی رگرسیون خطی

$i=1,2,3,\ldots,N$

$$Y_i = B'X_i + \sigma\lambda_i + e_i$$

در الگوهای فوق B و σ، پارامترهای الگو می‌باشند. λ_iنیز معکوس نسبت میلز است. e_i و V_i، جملات خطا در الگوهای بیان شده می‌باشند. در مرحله اول از روش دومرحله‌ای هکمن، الگوی پروبیت با استفاده از روش حداکثر درستنمایی برآورد می‌گردد. در این مرحله، نقش عوامل مؤثر بر تصمیم شهروندان به پرداخت برای فضاهای عمومی منطقه ثامن و میزان تأثیرگذاری هر کدام با محاسبه تغییر در احتمال ورود به فعالیت پرداخت برای فضاهای عمومی منطقه ثامن مشخص می‌شود. علاوه‌براین متغیر عکس نسبت میلز که به صورت $\lambda_i = \frac{\phi(\beta' x_i / \sigma)}{\Phi(\beta'_x / \sigma)}$ تعریف می‌شود با استفاده از پارامترهای برآورد شده الگوی پروبیت برای کلیه مشاهدات $Y_i > 0$ ساخته می‌شود.

در مرحله دوم، از روش دو مرحله‌ای هکمن، الگوی رگرسیون خطی (رابطه ۱۷) برای مشاهداتی که Yi برای آنها بزرگ‌تر از صفر است برآورد می‌گردد. همان‌گونه که رابطه ۱۷ نشان می‌دهد در این مرحله متغیر معکوس نسبت میلز λ_i به مجموعه متغیرهای مستقل در الگوی رگرسیونی اضافه می‌شود. ضریب این متغیر خطای ناشی از انتخاب نمونه را بازگو می‌کند. چنانچه ضریب این متغیر از لحاظ آماری بزرگ‌تر از صفر باشد حذف مشاهدات صفر از مجموعه مشاهدات باعث اریبی پارامترهای برآورد شده الگو خواهد شد و اگر ضریب این متغیر از لحاظ آماری برابر صفر باشد، حذف مشاهدات صفر اگرچه منجر به اریب شدن پارامترهای برآوردشده نمی‌گردد؛ اما منجر به از بین رفتن کارایی برآوردکننده خواهد گردید. علاوه‌بر این حضور متغیر عکس نسبت میلز در الگوی رگرسیون خطی مذکور، وجود واریانس ناهمسانی الگو اولیه t را رفع می‌کند و استفاده از برآوردکننده OLS را بلامانع می‌نماید. بنابراین با دومرحله‌ای نمودن برآورد پارامترهای الگوی توبیت، می‌توان عوامل مؤثر بر تصمیم به پرداخت برای فضاهای عمومی را از عوامل مؤثر بر میزان پرداخت برای فضاهای عمومی منطقه ثامن تفکیک کرد و در نتیجه، نقش و میزان اثرگذاری هر یک از این عوامل در گروه‌های دوگانه بهتر مشخص می‌شود. در برآورد الگوی توبیت، R^2 نمی‌تواند معیار قابل‌اعتمادی برای نیکویی برازش باشد.

1- Inverse Mills Ratio

بنابراین آماره مورد استفاده در این الگو r^2؛ یعنی توان دوم ضریب همبستگی بین مقادیر واقعی و مقادیر پیش‌بینی شده Yi است. هرچه r^2 به سمت یک نزدیک‌تر شود نیکویی برازش بیشتر خواهد بود.

برخی متغیرها در مدل هکمن دومرحله‌ای شامل عوامل شخصی (سن، درآمد، تحصیلات، اقامت و ...)، عوامل اقتصادی و عوامل اعتقادی (اعتقاد به وقف و کمک‌های خیرخواهانه)، عوامل اجتماعی؛ مثل اعتماد اجتماعی، آگاهی اجتماعی و اطلاعات و سؤالات مربوط به دیدگاه واقفین و خیرین به مدیریت شهری و ... می‌باشد که از طریق جمع‌آوری پرسشنامه و مصاحبه با افراد حاصل می‌گردد.

متغیر وابسته در الگوی اول، مشارکت یا عدم‌مشارکت است که به صورت صفر و یک می‌باشد. در الگوی دوم متغیر وابسته، مبلغی است که پاسخ‌دهنده حاضر است اوراق وقف خریداری کند. متغیرهای توضیحی در هر دو مدل عبارتند از:

ویژگی‌های فردی: سن، جنسیت، تحصیلات، تأهل

ویژگی‌های اقتصادی: درآمد، مخارج، مالکیت منزل مسکونی

ویژگی‌های اجتماعی: بعد خانوار، متغیر آگاهی اجتماعی با استفاده از پرسشنامه ترومسو (TSIS)، متغیر اعتماد اجتماعی (اعتماد به نهادهای شهری و محلی)

ویژگی‌های نگرشی: متغیر احساس تعلق با استفاده از پرسشنامه بری[1] و همکاران (۲۰۰۴)، متغیر اعتقاد با استفاده از پرسشنامه اعتقاد به وقف و پاداش اخروی.

۵- یافته‌های تحقیق

برای برآورد میزان تمایل به خرید اوراق وقفی جهت بهسازی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر، با دو گروه افراد زائر و مجاور مصاحبه شد. از مجموع ۲۵۷ پرسشنامه، ۱۷ پرسشنامه به دلیل عدم‌درک صحیح سؤالات و ناقص بودن حذف شد و تجزیه‌وتحلیل‌های آماری متغیرهای مورد مطالعه با ۲۴۰ پرسشنامه انجام شد.

با توجه به بررسی‌های توصیفی، ۳۷ درصد افراد پاسخگو زن و ۶۳ درصد افراد مرد بودند. میانگین سن پاسخگویان ۴۰ سال، میانگین تحصیلات آن‌ها کارشناسی و میانگین تعداد افراد خانوار چهار نفر بود.

۴۳ درصد از پاسخ‌دهندگان (۱۰۳ نفر) تمایلی به مشارکت در خرید اوراق وقفی نداشتند. ۶۷ درصد از افرادی که تمایل به مشارکت نداشتند، پاسخ‌های اعتراض‌آمیز داشته‌اند و معتقد بودند بهسازی، وظیفه آستان قدس و شهرداری است که منابع درآمدی کافی در اختیار دارند. پاسخ‌های صفر حقیقی نیز متأثر از اولویت نداشتن خرید این اوراق (۱۱/۶ درصد) از دیدگاه پاسخگو و انگیزه غالب، محدودیت درآمدی (۱۸/۴ درصد) است. دلایل عدم‌تمایل پاسخ‌دهندگان به مشارکت در جدول ۱، ارائه شده است.

جدول ۱- دلایل عدم‌تمایل به خرید اوراق وقفی برای بهسازی بافت فرسوده پیرامون حرم

وضعیت پاسخ	دلیل عدم‌تمایل به پرداخت	تعداد	درصد
پاسخ صفر اعتراض‌آمیز	بهسازی بافت فرسوده وظیفه دولت، شهرداری یا آستان قدس است.	۴۱	۳۹
	به شهرداری و سایر نهادهای شهری اعتماد ندارند.	۲۹	۲۸
پاسخ صفر حقیقی	اولویت‌های دیگری برای بخشش و انفاق دارند.	۱۲	۱۲
	به دلیل وضعیت اقتصادی نامناسب و درآمد پایین قادر به مشارکت نیستند.	۱۹	۱۸
پاسخ صفر بدون دلیل	دلیلی برای عدم‌پاسخگویی خود به مبالغ پیشنهادی را بیان نکردند.	۲	۲
جمع		**۱۰۳**	**۱۰۰**

1- Brew

از میان پاسخ‌های معتبر، ۱۳۷ پاسخگو (۵۷ درصد) تمایل به خرید اوراق وقف داشتند. دلایل تمایل افراد به خرید اوراق وقف نشان داد، انگیزه بیشترین تعداد پاسخگویان برای وقف، اعتقاد به وقف به عنوان وسیله‌ای برای اجر اخروی و خدمت به زائرین از طریق بهبود محیط اطراف حرم است (جدول ۲).

جدول ۲- دلایل تمایل به خرید اوراق وقفی برای بهسازی بافت فرسوده پیرامون حرم

انگیزه‌های مختلف برای تمایل به پرداخت	تعداد	درصد
رضایت خدا و اجر اخروی	۶۹	۵۰
خدمت به زائرین امام رضا	۳۶	۲۷
کمک برای بهبود شرایط محیط پیرامون حرم و سهولت تردد	۳۲	۲۳
جمع	**۱۳۷**	**۱۰۰**

چنانچه در بخش‌های پیشین شرح داده شد، در این بررسی به منظور تبیین عوامل مؤثر بر مشارکت مردم در تأمین مالی بافت فرسوده از روش دومرحله‌ای هکمن استفاده شده است. در این بخش ابتدا نتایج مربوط به مرحله اول بررسی شده که نشان می‌دهد چه عواملی بر مشارکت کردن یا نکردن افراد تأثیرگذار است و سپس در مرحله دوم هکمن، به بررسی عواملی که بر میزان مشارکت افراد (میزان تمایل به پرداخت) تأثیر دارند را بررسی می‌کنیم.

در جدول ۳، تأثیر برآورد شده در الگوی پروبیت برای متغیرهای مورد بررسی نشان داده شده است. نتایج برآورد الگو نشان می‌دهد متغیرهای اعتقاد به وقف، اعتماد به نهادها، وضعیت اقتصادی و آگاهی اجتماعی در سطح ۰/۰۱ و با اطمینان ۹۹ درصد، احساس تعلق و اطلاعات در سطح ۰/۰۵ و با اطمینان ۹۵ درصد، تأثیر مثبت و معنی‌داری بر تمایل به خرید اوراق وقف دارد.

جدول ۳- نتایج برآورد الگوی پروبیت برای تمایل به خرید اوراق وقف

متغیر	ضریب	آماره z	آماره P	
X1 اعتقاد به وقف	۰/۱۱	۵/۸۰	۰/۰۰۰	ضریب تعیین = ۰/۴۰
X2 اعتماد به نهادهای محلی و اجتماعی	۰/۱۳	۴/۷۰	۰/۰۰۰	آماره حداکثر راست‌نمایی= -۹۷/۸۰
X3 اطلاعات	۰/۰۴	۱/۹۹	۰/۰۴۷	
X4 وضعیت اقتصادی	۰/۳۱	۶/۲۳	۰/۰۰۰	
X5 احساس تعلق	۰/۰۵	۲/۲۶	۰/۰۲۴	
X8 آگاهی اجتماعی	۰/۱۳	۳/۳۹	۰/۰۰۱	آماره p = ۰/۰۰۰
X10 سن	۰/۰۱	۱/۴۶	۰/۰۱۵	
X12 تحصیلات	۰/۱۷	۱/۷۴	۰/۰۸۲	

سطح تحصیلات در سطح ۰/۱۰، بی‌تأثیر نبوده و متغیرهای سن، جنسیت، وضعیت تأهل و بعد خانوار، تأثیر معناداری بر تمایل به خرید اوراق وقف نداشته‌اند.

نتایج حاصل از برآورد مرحله دوم روش دومرحله‌ای هکمن به روش حداقل مربعات معمولی در جدول ۴، ارائه شده است. معنی‌دار شدن عکس نسبت میلز، مبین آن است که عامل‌های اثرگذار بر تصمیم به تمایل به پرداخت با عوامل تعیین‌کننده میزان تمایل به پرداخت یکسان نیست و در واقع تأییدی برای استفاده از روش دومرحله‌ای هکمن در این پژوهش است. همچنین

حضور عکس نسبت میلز در الگوی رگرسیون خطی، وجود ناهمسانی واریانس مدل اولیه را رفع می‌کند و استفاده از الگوی خطی را امکان‌پذیر می‌سازد.

متغیرهای اعتقاد به وقف و احساس تعلق نسبت به شهر در سطح ۰/۰۱ و اطمینان ۰/۹۹ و وضعیت اقتصادی با اطمینان ۰/۹۵ و در سطح ۰/۰۵ دارای اثر معنی‌دار بر مقدار تمایل به پرداخت بیان شده (مرحله عمل بعد از تصمیم) هستند. متغیرهایی مثل اعتماد اجتماعی، اطلاعات، سن، جنسیت و تحصیلات، تأثیر معناداری بر میزان تمایل به پرداخت ندارند.

جدول ۴- مرحله دوم، نتایج برآورد الگوی رگرسیون خطی برای میزان تمایل به خرید اوراق وقف

متغیر	ضریب	آماره t	prob
X1 اعتقاد به وقف	۰/۱۷	۲/۶۰	۰/۰۱
X2 اعتماد به نهادهای محلی و اجتماعی	۰/۰۹	۱/۳۶	۰/۱۸
X3 اطلاعات	۰/۰۴	۰/۹۸	۰/۳۳
X4 وضعیت اقتصادی	۰/۳۵	-۲/۴۷	۰/۰۲
X5 احساس تعلق	۰/۱۰	۲/۷۹	۰/۰۱
X8 آگاهی اجتماعی	۰/۱۱	-۱/۶۶	-/۱۰
X10 سن	۰/۰۳	۱/۵۷	۰/۱۲
Imr عکس نسبت میلز	-۱/۷۳	۱/۶۷	۰/۰۹
R2=۰/۳۲۵			Prob=۰/۰۰۰

با استفاده از مشخصه‌های برآورد شده الگوی رگرسیون خطی و میانگین متغیرهای مستقل معنی‌دار در الگوی مذکور، میانگین تمایل به خرید اوراق وقف برای بهسازی محیط پیرامون حرم برای هر پاسخ‌دهنده برابر ۱،۶۶۰،۰۰۰ریال به دست آمد.

نتایج حاصل از بررسی تمایل مصاحبه‌شوندگان به مشارکت در قرض‌الحسنه بیانگر این است که ۵۲ درصد تمایلی به مشارکت در قرض‌الحسنه نداشتند.

متغیرهای اعتقاد به قرض‌الحسنه، اعتماد به نهادها و آگاهی اجتماعی در سطح ۰/۰۱ و با اطمینان ۹۹ درصد اثر مثبت و معنی‌داری بر تمایل به خرید اوراق قرض‌الحسنه دارد. متغیرهای سطح تحصیلات، وضعیت اقتصادی، سن، جنسیت، وضعیت تأهل، احساس تعلق و اطلاعات و بعد خانوار، تأثیر معناداری بر تمایل به خرید قرض‌الحسنه نداشته‌اند (جدول ۵).

جدول ۵- نتایج برآورد الگوی پروبیت برای تمایل به مشارکت در قرض‌الحسنه

متغیر	ضریب	آماره z	آماره P
X11 دیدگاه نسبت به قرض‌الحسنه	۰/۶۱	۵/۶۴	۰/۰۰۰
X2 اعتماد به نهادهای محلی و اجتماعی	۰/۶۶	۷/۳	۰/۰۰۰
X3 اطلاعات	۰/۰۷	۰/۳۷	۰/۷۱۵
X4 وضعیت اقتصادی	۰/۰۵	۱/۴۳	۰/۱۵۴
X5 احساس تعلق	۰/۰۱	۰/۷۸	۰/۴۳
X8 آگاهی اجتماعی	۰/۱۳	۳/۳۹	۰/۰۰۱
X10 سن	۰/۰۳	۱/۳۸	۰/۷۰۴
X12 تحصیلات	۰/۱۴۵	۱/۵۵	۰/۱۲۰
ضریب ثابت	۳/۱۹	۰/۸۳	۰/۰۰۰

نتـــایج حاصـــل از بـــرآورد مرحلـــه دوم روش دو مرحله‌ای هکمـن بـه روش حـداقل مربعـات معمـولی در جدول ۶، ارائه شده است.

معنی‌دار شدن عکس نسبت میلـز مبـین آن اسـت که عامل‌های اثرگذار بر تصمیم به تمایل بـه پرداخـت بـا عوامل تعیین‌کننده میـزان تمایـل بـه پرداخـت یکسـان نیســت و در واقــع تأییــدی بــرای اســتفاده از روش دومرحله‌ای هکمن در این پژوهش است. همچنین حضور عکس نسبت میلـز در الگـوی رگرسـیون خطـی، وجـود ناهمسانی واریانس مدل اولیه را رفع می‌کند و استفاده از الگوی خطی را امکان‌پذیر می‌سازد. متغیرهـای وضـعیت اقتصادی، اعتماد اجتماعی و احساس تعلق نسبت به شهر در سـطح ۰/۰۱ و اطمینـان ۰/۹۹ و دیـدگاه نسـبت بـه قرض‌الحسنه با اطمینـان ۰/۹۵ و در سـطح ۰/۰۵ دارای اثر معنی‌دار بر مقدار تمایل به پرداخت بیان شده (مرحله عمل بعد از تصمیم) هستند. متغیرهایی مثـل اطلاعـات، سن، جنسیت و تحصـیلات، تـأثیر معنـاداری بـر میـزان تمایل به پرداخت ندارند.

جدول ۶- مرحله دوم ، نتایج برآورد الگوی رگرسیون خطی برای میزان تمایل به خرید اوراق قرض‌الحسنه

متغیر	ضریب	آماره t	prob
X11 دیدگاه نسبت به قرض‌الحسنه	۰/۱۹	۱/۷۸	۰/۰۶
X2 اعتماد به نهادهای محلی و اجتماعی	۰/۲۶	۱/۳۶	۰/۰۲
X3 اطلاعات	۰/۰۴	۱/۲۳	۰/۲۲
X4 وضعیت اقتصادی	۰/۱۳	-۳/۴۷	۰/۰۰
X5 احساس تعلق	۰/۶۷	۲/۷۹	۰/۰۰
X8 آگاهی اجتماعی	۰/۱۱	-۱/۶۶	۰/۱۰
X10 سن	۰/۰۳	۱/۵۷	۰/۲۴
Imr عکس نسبت میلز	-۱/۷۳	۱/۶۷	۰/۰۴۱
R2=۰/۳۲۵			Prob=۰/۰۰۰

بـا اسـتفاده از مشخصـه‌های بـرآورد شـده الگـوی رگرسیون خطی و میانگین متغیرهای مسـتقل معنـی‌دار در الگوی مذکور، میانگین تمایل به مشارکت بـه صـورت قرض‌الحسنه برای بهسازی محیط پیرامون حرم برای هر پاسخ‌دهنده برابر ۷،۴۵۰،۰۰۰ ریال به دست آمد.

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

در تحقیـــق حاضـــر، نتـــایج نشـــان داد از ۲۴۰ پاسخگوی معتبر، ۴۳ درصد از پاسخ‌دهندگان تمایلی بـه مشارکت در خرید اوراق وقفـی نداشـتند و ۵۷ درصـد از پاسخ‌دهندگان تمایل به خرید اوراق وقف داشتند.

نتایج برآورد الگو نشان می‌دهـد متغیـر اعتقـاد بـه وقف، با اطمینان ۹۹ درصد هم بر تصمیم برای مشـارکت و هم بر میـزان مشـارکت تـأثیر داشـته اسـت. وضـعیت اقتصادی با اطمینان ۹۹ درصد بر تصمیم مشـارکت و بـا اطمینـان ۹۵ درصـد بـر میـزان مشـارکت مـؤثر اسـت. احساس تعلق نسبت به شهر مشهد با اطمینان ۹۹ درصد بر میزان مشارکت و با اطمینـان ۹۵ درصـد بـر تصـمیم برای مشارکت تأثیر داشته است. میانگین تمایل به خرید اوراق وقف برای بهسازی محیط پیرامون حـرم بـرای هـر پاسخ‌دهنده برابر ۱،۶۶۰،۰۰ریال به دست آمد.

همچنین نتایج نشان داد از ۲۴۰ پاسخگوی معتبر، ۵۲ درصد از پاسخ‌دهندگان تمایلی به مشارکت در خرید اوراق قرض‌الحســـنه نداشـــتند و ۴۸ درصـــد از پاسخ‌دهندگان تمایل به خرید قرض‌الحسنه داشتند.

نتایج برآورد الگو نشان می‌دهـد متغیـر اعتقـاد بـه قرض‌الحسنه، با اطمینان ۹۹ درصد هم بر تصـمیم بـرای مشارکت و هم بر میـزان مشـارکت تـأثیر داشـته اسـت. وضـعیت اقتصـادی بـا اطمینـان ۹۹ درصـد بـر تصـمیم مشارکت و با اطمینان ۹۵ درصد بر میزان مشارکت مؤثر

است. احساس تعلق نسبت به شهر مشهد با اطمینان ۹۹ درصد بر میزان مشارکت و با اطمینان ۹۵ درصد بر تصمیم برای مشارکت تأثیر داشته است.

اعتقاد به قرض‌الحسنه، اعتماد به نهادها و آگاهی اجتماعی با اطمینان ۹۹ درصد اثر مثبت و معنی‌داری بر تمایل به خرید قرض‌الحسنه دارند. از بین این‌ها اعتماد به نهادها و دیدگاه نسبت به قرض‌الحسنه بر میزان خرید قرض‌الحسنه نیز تأثیر معنی‌داری داشته است. همچنین متغیرهای وضعیت اقتصادی و احساس تعلق نسبت به شهر در سطح ۰/۰۱ و اطمینان ۰/۹۹ دارای اثر معنی‌دار بر مقدار تمایل به پرداخت بیان شده (مرحله عمل بعد از تصمیم) هستند. متغیرهای سطح تحصیلات، سن، جنسیت، وضعیت تأهل و بعد خانوار، تأثیر معناداری بر تمایل به خرید قرض‌الحسنه و بر میزان تمایل به پرداخت نداشته‌اند. میانگین تمایل به خرید قرض‌الحسنه برای بهسازی محیط پیرامون حرم برای هر پاسخ‌دهنده برابر ۷،۴۵۰،۰۰۰ریال به دست آمد.

با توجه به نتایج این پژوهش، ظرفیت استفاده از قرض‌الحسنه و اوراق وقفی برای تأمین مالی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر امام رضا (ع) وجود دارد. نزدیک به نیمی از زائرین و مجاورین حرم مطهر برای خرید اوراق وقفی و بیش از نیمی از زائرین و مجاورین حرم مطهر برای قرض‌الحسنه، تمایل نشان داده‌اند. اکثریت افرادی که پاسخ مثبت داده‌اند کسانی بوده‌اند که با قرض‌الحسنه و همچنین مشکلات بافت فرسوده آشنایی داشته و نسبت به خدمت به زائرین حرم امام رضا (ع) علاقه نشان داده‌اند. همچنین هرچه اعتقاد به قرض‌الحسنه و وقف و باور به تأثیر آنها بیشتر بوده هم احتمال مشارکت و هم میزان تمایل به پرداخت افراد نیز افزایش یافته است؛ لذا می‌توان با آشنا کردن افراد با موضوع قرض‌الحسنه و وقف و آثار آن در محیط شهری و اجتماعی و همچنین آثار اخروی آن، تمایل به مشارکت را بیشتر نمود. همچنین بی‌اعتمادی به نهادهای شهری و محلی، عامل مؤثری در عدم‌مشارکت افراد بوده است.

ایجاد اعتماد نسبت به مدیریت شهری بین مردم در مشارکت آن‌ها برای بهبود محیط شهری گامی اساسی به شمار می‌رود. وضعیت اقتصادی و سطح درآمدی افراد تأثیر مثبت معناداری بر مشارکت آن‌ها دارد. بنابراین در استفاده از ظرفیت‌های تأمین مالی با کمک قرض‌الحسنه و وقف، بهتر است بیشترین توجه به سمت گروه‌های با درآمد متوسط به بالا باشد. احساس تعلق نسبت به شهر و محیط زندگی، متغیر دیگری است که اثر معناداری را بر مشارکت مردم نشان داده است. برانگیختن حس تعلق به محیط زندگی برای ساکنین و حس تعلق معنوی برای زائرین می‌تواند میزان مشارکت آن‌ها را افزایش دهد.

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری مرتضی جعفرزاده نجار با عنوان «تعیین و ارائه الگوی مناسب تأمین مالی در بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) با تأکید بر تأمین مالی فضاهای عمومی و کاربری مسکونی» می‌باشد.

۷- منابع

اسماعیل‌زاده، حسن؛ صالح‌پور، شمسی؛ اسماعیل‌زاده، یعقوب. (۱۳۹۳). عوامل مؤثر بر مشارکت در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محدوده دولتخواه جنوبی). *فصلنامه جغرافیا*، ۱۲(۴۳)، ۱۴۱-۱۲۷.

اکبریان، رضا. (۱۳۸۲). تحلیلی از مفاهیم بهره و سپرده‌گذاری در اقتصاد و نظریه اقتصاد اسلامی. *سومین همایش دوسالانه اقتصاد اسلامی*.

بابایی‌اقدم، فریدون؛ ویسی‌راد، فتح‌الله؛ یاری‌حصار، ارسطو؛ حیدری ساربان، وکیل. (۱۳۹۴). ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (مطالعه موردی محله ججین اردبیل). *فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۳(۹)، ۹۰-۶۵.

بختیاری، صادق. (۱۳۸۱). وقف و نقش آن در توسعه اقتصادی و اجتماعی. *نشریه میراث جاویدان*، ۱۰(۳۹-۴۰).

جعفرزاده نجار، مرتضی؛ جنتی، مینا. (۱۳۹۰). تأمین مالی از طریق انتشار اوراق مشارکت؛ فرصت‌ها و تهدیدها نمونه موردی طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده اطراف

حرم مطهر حضرت رضا (ع). *اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران.*

حسین‌آبادی، مصطفی؛ تقوایی، علی‌اکبر. (۱۳۹۱). ارزیابی شیوه‌های تأمین مالی در طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، نمونه موردی: محله حمزه‌آباد واقع در منطقه ۲۰ شهر تهران. *فصلنامه مدیریت شهری*، ۱۰(۲۹)، ۲۳۵-۲۴۶.

خاکساری، علی. (۱۳۸۳). احیای اقتصادی مراکز شهرها و بافت‌های قدیمی. *نشریه هفت شهر*، ۵(۱۵)، ۱۳۳-۱۲۵.

شرزه‌ای، غلامعلی؛ ماجد، وحید. (۱۳۹۰). تأمین مالی پایدار شهر؛ چگونگی تأمین مالی به منظور توسعه پایدار شهری. *فصلنامه مدیریت شهری*، ۹(شماره ویژه‌نامه)، ۲۹۹-۳۱۶.

شهابی، محمدرضا. (۱۳۸۳). مبانی و چارچوب نظری تأثیر وقف در شکل‌گیری فضاهای شهری. *فصلنامه تحقیقات جغرافیایی*، ۱۹(۱)، ۱۵۰-۱۳۵.

شول، عباس؛ منتظری، محمد؛ ژاله باغبادرانی، معصومه. (۱۳۹۶). بررسی رابطه بین انگیزه خدمت عمومی مدیران و ارزیابی آنان از مشارکت شهروندی با نقش میانجی اهمیت مشارکت شهروندی. *فصلنامه علوم اجتماعی دانشگاه آزاد اسلامی واحد شوشتر*، ۴(۱۱)، ۱۵۸-۱۳۵.

عسگری، نقی، زمان‌زاده، سهراب؛ چاوشی، کاظم. (۱۳۹۳). روش‌های تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر تهران). *نشریه اقتصاد و مدیریت شهری*، ۳(۹)، ۱۰۳-۸۷.

فاضلیان، سید محسن؛ کاوند، مجتبی؛ اسمعیلی گیوی، حمیدرضا. (۱۳۸۷). *ارائه الگوی تأمین مالی وقف با استفاده از انتشار اوراق‌قرضه اسلامی صکوک انتفاع*. راسخون.

قربانی، رسول؛ عظیمی، میترا. (۱۳۹۳). بررسی تأثیر ساختار درآمدی شهرداری بر روند توسعه شهری با استفاده از تکنیک ضریب همبستگی و تحلیل‌عاملی، مطالعه موردی مشهد. *فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۵(۱۸)، ۱۲۵-۱۳۲.

محسنی، منوچهر؛ جاراللهی، عذرا. (۱۳۹۱). *مشارکت اجتماعی در ایران*. تهران: آرون.

محمودی، شکوه. (۱۳۹۵). بررسی تأمین مالی پروژه‌های شهری از طریق صکوک اجاره و تجارب مرتبط. *اولین همایش بین‌المللی اقتصاد شهری (با رویکرد اقتصاد مقاومتی، اقدام و عمل)*، تهران.

ملک افضلی، علی‌اصغر؛ مؤذنی، کیمیا. (۱۳۹۵). رتبه‌بندی مراجع وصول درآمدهای پایدار شهرداری تهران. *اولین همایش بین‌المللی اقتصاد شهری (با رویکرد اقتصاد مقاومتی، اقدام و عمل)*، تهران

مهدی‌نژاد، جمال‌الدین؛ مقیمی، مهین. (۱۳۹۶). بررسی تأثیر وقف بر شکل‌گیری مدارس در ایران دوره اسلامی. *فصلنامه نقش جهان*، ۷(۱)، ۵۷-۴۹.

مؤیدفر، رزیتا؛ صامتی، مجید؛ علومی، سارا. (۱۳۹۲). اولویت‌بندی روش‌های تأمین مالی در بافت‌های فرسوده شهری: (مطالعه موردی: شهر اصفهان). *فصلنامه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، ۵(۱۷)، ۸۴-۶۹.

Brew, C., Beatty, B., & Watt, A. (2004). Measuring students' sense of connectedness with school. In *Paper presented at the Australian Association for Research in Education Annual Conference, Melbourne.*

Hassanain, K. M. (2015). Integrating Zakah, Awqaf and IMF for Poverty Alleviation: Three Models of Islamıc Micro Finance. *Journal of Economic and Social Thought*, *2*(3), 193-211.

Klijn, E. H., & Teisman, G. R. (2003). Institutional and strategic barriers to public—private partnership: An analysis of Dutch cases. *Public money and Management*, *23*(3), 137-146.

Musari, K. (2016). Economic Sustainability for Islamic Nanofinance through Waqf-Sukuk Linkage Program: Case Study in Indonesia. *International Journal of Islamic Economics and Finance Studies*, *30*(70), 1-21.

Pencavel, J. (2013). 24. Worker cooperatives and democratic governance. *Handbook of Economic Organization: Integrating Economic and Organization Theory*, 462.