

## بررسی و شناسایی عوامل موثر بر تشویق سرمایه گذاری در شهرداری اشکذر

علی المدرسی<sup>۱</sup>، احمد میردهقان<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup>دانشیار گروه سنجش از دور و سیستم اطلاعات جغرافیایی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یزد، یزد، ایران  
<sup>۲</sup>دانشجوی دکتری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یزد، یزد، ایران

نویسنده مسئول: almodaresi@iauyazd.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۵/۲۸ / تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۷/۴

### چکیده

جذب سرمایه گذار به عنوان یکی از مهم ترین متغیرهای اقتصادی در شهرها مورد توجه است تا جایی که به دست گرفتن ابتکار عمل در این زمینه می تواند بخش عمده ای از اهداف اقتصادی شهرها را تحقق بخشد. در این میان عواملی وجود دارند که می توانند بر جذب سرمایه گذاری اثرگذار باشند. آگاهی از چگونگی اثرگذاری این متغیرها می تواند بر تصمیم گیری اقتصادی شهر در جذب سرمایه ها مفید واقع گردد. پژوهش حاضر به بررسی عوامل موثر بر تشویق سرمایه گذار جهت سرمایه گذاری در شهرداری اشکذر پرداخته است. این تحقیق از نظر هدف، اکتشافی و از نظر روش، تلفیقی از روش های کیفی و کمی است. در مرحله اول از روش کیفی جهت جمع آوری اطلاعات از منابع مکتوب و الکترونیکی به صورت هدفمند در حوزه سرمایه گذاری استفاده شد و عوامل موثر بر تشویق سرمایه گذار شناسایی و در مرحله دوم تحقیق از پرسشنامه محقق ساخته مطابق با مدل AHP عوامل موثر وزن دهی شد. جامعه آماری تحقیق تعداد ۳۰ نفر از کارشناسان و مدیران سرمایه گذاری در سطح شهرداری اشکذر در نظر گرفته شدند. نتایج حاصل از تحقیق نشان داد که عوامل سیاسی و حکومتی تاثیرگذارترین عامل و عوامل منطقه ای کم تاثیرگذارترین عامل بودند.

کلیدواژه: سرمایه گذار، سرمایه گذاری، شهرداری اشکذر، مدل AHP

### ۱- مقدمه

شهری متصل نمایند توسعه در حوزه شهرها نیز اتفاق خواهد افتاد. سیستم شهرداری های کشورمان به گونه ای طراحی شده است که بر مبنای عوارض وصولی از مردم، کارخانجات و صنوف اداره می شوند و همچنین نظام مالی شهرداری ها که تجلی آن در آیین نامه معاملاتی و مالی شهرداری ها، مصوب ۱۳۴۶/۴/۱۲ می باشد، براساس سیستم پیمانکاری و کارفرمایی، مناقصه و مزایده، پاکت الف و ب پایه ریزی شده است (شهرداری شیراز، ۱۳۹۳: ۸). شکل گیری و تشکیل سرمایه با هزینه اقتصادی ولی با نرخ بازگشت توأم است. سرمایه گذاری یا تشکیل سرمایه، زمانی امکان پذیر است که تخصیص منابع منجر به افزایش ذخایر سرمایه ای - مادی و انسانی شود. تشکیل سرمایه عامل مهم و بنیادی در تحقق توسعه است، زیرا برای تولید کالاهای سرمایه - ای، واسطه ای و ایجاد خدمات زیربنایی، که شرط لازم توسعه محسوب می شود، به سرمایه نیاز است (رئیس دانا، ۱۳۸۰: ۹۳). در مراحل اولیه رشد و توسعه، تشکیل پس انداز لازم و سرمایه، کاری دشوار است. در این مرحله از توسعه مهمترین تنگنا و همچنین اصلی ترین متغیر حرکت، فرایند تراکم بیشتر پس انداز و تبدیل آن به سرمایه است، ولی به محض اینکه یک ساختار اقتصادی از حالت سکون به حرکتی رشد

طبق آمار رسمی مجامع بین المللی تا سال ۲۰۵۰ میلادی تمام مردم جهان شهرنشین خواهند شد و روستایی یا روستانشین مفهوم خود را از دست خواهد داد. اگر پیش بینی فوق، صد در صد هم تحقق نیابد، درصد عظیم آن تحقق خواهد یافت و مفهوم آن، این است که جمعیت شهرها در ایران، نیز رشد روز افزونی خواهد داشت. از نظر وسعت و جمعیت، به صورت کمی بزرگ خواهند شد، اما عدم تکافوی منابع مالی شهرداریها، موجب بروز مشکلات جدی برای ساکنین شهرها خواهد شد. جهت تامین حداقل استانداردهای شهرنشینی برای شهروندان، نیاز به منابع مالی و اجرای پروژه های متعدد شهری می باشد. یکی از منابع مالی، بهره مندی از سرمایه های خارج از مجموعه شهرداری می باشد. سرمایه گذاری مشارکتی یکی از روش های بسیار موثر در اجرایی شدن پروژه های شهری است. در حالیکه شهرداری های کشورمان در تامین مالی حداقل ها نیز برای شهرداری با مشکل مواجه هستند و حتی بعضا نمی توانند هزینه های جاری خود را تامین نمایند، در خارج از ساختار داخلی شهرداری ها، منابع مالی عظیم، منتظر محل مناسبی برای سرمایه گذاری هستند، چنانچه مدیران شهرداری و شهر بتوانند باریکه - ای از اقیانوس عظیم منابع مالی خارج از شهرداری ها را به پروژه های

### پیشینه پژوهش

تا بحال تحقیقات زیادی در ارتباط با سرمایه گذاری انجام گرفته است، که هر یک از آنها اهداف متفاوتی را دنبال و بر مبنای فرضیات مختلف استوار و از مدلها و روشهای متعدد با توجه به اهداف و فرضیات استفاده نموده‌اند، که می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

رجایی و خراسانی (۱۳۹۴) در مقاله‌ای تحت عنوان، شناخت و تحلیل موانع پیش روی سرمایه گذاری بخش خصوصی در پروژه‌های عمرانی منطقه ۱۰ شهرداری تهران، با استفاده از بررسی های میدانی، موانع موجود بر سر راه سرمایه گذاری در منطقه را شناسایی نموده و راهکارهای برای رفع آنها ارائه نمودند. نتایج تحقیق نشان داد که، تمایل به فروش به جای مشارکت، تغییر پست ها و مشکلات ناشی از آن، جابه جایی و احتیاط، زمان بر بودن انعقاد قراردادهای، شرایط قراردادهای، مشکلات کارشناسی پروژه ها، مشکلات مالکیت بعد از اتمام پروژه ها، انتقال مالکیت، تخصص و دید تخصصی نسبت به سرمایه گذاری، ارتقای هر چه بیشتر جایگاه سازمان مشارکت مردمی، بسته-های سرمایه گذاری، مدیریت در بهره برداری از پروژه‌ها، شناور نبودن قراردادهای، عدم تضمین، تیپ بودن قراردادهای و ناهمخوانی شرایط وصف شده با شرایط مندرج در قرارداد مهم ترین موانع موجود بر سر راه سرمایه گذاری بخش خصوصی در منطقه ۱۰ شهرداری تهران است. بنی مهد و فرزانه (۱۳۹۳) در پژوهشی با استفاده از رگرسیون به شناسایی عوامل تعیین کننده بر فرصت سرمایه گذاری پرداختند. نتایج تحقیق حاکی از آن است که شاخص سود آوری، اهرم مالی، اندازه شرکت و نسبت دارایی ثابت به جمع دارایی از جمله متغیرهای تاثیر گذار بر فرصت سرمایه گذاری می‌باشند. پژوهشگران (۱۳۹۲) در پژوهشی، با استفاده از رهیافت کرانه ها اثر مالیات بر شرکت ها بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را بررسی نمودند. نتایج تحقیق نشان داد که مالیات بر شرکت ها، تورم و نرخ بهره رابطه منفی با سرمایه-گذاری بخش خصوصی داشته، اما سرمایه گذاری بخش دولتی، تسهیلات، سیاست های تعدیل و صندوق ذخیره ارزی، تأثیر مثبت بر روی سرمایه گذاری خصوصی دارند. کاظمی و همکاران (۱۳۹۲) در پژوهشی با استفاده از روش TOPSIS به شناسایی عوامل مؤثر بر جذب سرمایه گذاری خارجی و رتبه بندی پرداختند. در رتبه بندی ۳۳ عامل شناسایی شده در تحقیق آنان عوامل، نرخ ارز، امنیت سرمایه گذاری، نرخ انتظاری بازگشت سرمایه، وجود سیاست های حمایتی دولت از سرمایه گذاری خارجی، امکان نقل و انتقال آزادانه سرمایه و وجود زیرساخت های اقتصادی نظیر جاده، انرژی، بنادر، اینترنت در اولویت قرار گرفتند. لی هوانگ (۲۰۱۵) در پژوهشی تحت عنوان "عوامل تعیین کننده تاثیرگذار در جریان سرمایه گذاری مستقیم خارجی در ایالت تان هوای کشور ویتنام"، عوامل اصلی تاثیر گذار در جذب

یابنده تمایل پیدا کند، این چنین اقتصادی خود سرمایه لازم را برای مراحل بعدی حرکت خویش فراهم خواهد ساخت. منابع تشکیل سرمایه پس‌انداز است (آخوی، ۱۳۸۶: ۶۱). در اجرای سیاست تسهیل سرمایه گذاری باید سعی نمود که با بستر سازی لازم، امکان سرمایه گذاری کارآمد را فراهم نمود و با حمایت قانونی به سرمایه گذار کمک نموده و زمینه‌های سرمایه گذاری تقویت شود. شناخت تنگناها و موانع جذب و گسترش سرمایه گذاری چشم انداز روشنی از عوامل مؤثر بر جذب و گسترش سرمایه ارائه می‌نماید. برای جلب مشارکت بخش خصوصی باید به محورهای ذیل توجه نمود، گسترش رغبت عمومی به مشارکت در جامعه، تمایل عمومی، وضع و اعمال طرح جامع توسعه شهری، ایجاد و افزایش فرصتهای کاری جدید، ترمیم و ارتقای چارچوب مدیریت شهری، بهره‌گیری از مشاوران و متخصصان، اطلاع رسانی به صورت کاملا روشن و مستمر و خصوصی سازی (قاسمی، ۱۳۸۷: ۲۱). برای تسهیل سرمایه گذاری، واحد سرمایه گذاری شهرداری به عنوان متولی اصلی بخش سرمایه گذاری و جذب مشارکتهای اقتصادی و جبهه اول مواجه و مذاکره با متقاضیان مشارکت، ضمن تامین فضاهای مستعد سرمایه گذاری، بایستی علاوه بر کلیه فعالیتهای جاری خود در خصوص روند جذب شریک از طریق فراخوانهای عمومی با رویکرد کاهش و تسهیل بوروکراسی اداری حاکم در دستگاه مدیریت شهرداری در راستای تکریم ارباب رجوع و ایجاد تمرکز در اقدامات مرتبط با صدور مجوزهای لازم، بسیاری از موانع شناخته شده پیش رو را برداشته و فضا را برای جذب اینگونه مشارکتهای بخش خصوصی هرچه بیشتر هموار سازد و زمینه را جهت افزایش ضریب اطمینان و امنیت در سرمایه‌گذاران و جذب سرمایه‌ها را فراهم سازد. با توجه به مطالب بیان شده، شهرداریها باید در تلاش برای ایجاد درآمدهای پایدار و رونق اقتصادی خود باشند. یکی از روشهای بهینه در این راستا، توسعه و ترویج فرهنگ سرمایه گذاری و استفاده از پتانسیل‌های بخش دولتی و خصوصی در راستای تحقق درآمدهای پایدار و بادوام جهت اداره امور است. بی‌شک با تحقق این هدف شهرداری ها می‌توانند جهت اجرای سیاستها و آرمانهای خود برای توسعه اقتصادی و رفاه شهروندی گام بلندی بردارند. شهرداری اشکذر نیز از این قاعده مستثنی نبوده و نیاز به ترویج و توسعه فرهنگ سرمایه گذاری دارد. که در این راستا بایستی شهرداری اشکذر با احساس این تغییر، واحد سرمایه گذاری و اشتغال را جهت تقویت بنیه-های لازم، تاسیس و خیز بلندی برای خروج از الگوی سنتی مدیریت شهری و ارتقاء جایگاه سرمایه‌گذاری در شهر داری بردارد. در نهایت در این تحقیق محقق بر آن است که با مطالعه ادبیات و پیشینه تحقیق و استفاده از نظرات خبرگان اقدام به شناسایی و اولویت بندی عوامل مؤثر در جذب و ترغیب سرمایه گذار در شهرداری اشکذر نماید.

سرمایه‌های مربوط به سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی را در استان تاناها در کشور ویتنام شناسایی نمود و به این نتیجه رسید که عواملی مانند زیرساخت و عوامل مالی در جذب سرمایه‌گذاری بسیار بااهمیت تر بوده و عوامل اجتماعی و فرهنگی در بستر فعلی ایالت تاناها نسبتاً کم‌اهمیت‌تر هستند. ناداپرن‌پن (۲۰۱۴) در پژوهشی تحت عنوان "خط مشی ارتقای سرمایه‌گذاری در منطقه مرزی ویژه"، ظهور سرمایه‌گذاران خارجی و داخلی را در منطقه مرزی شمال تایلند مورد بررسی قرار داد. نتایج تحقیق نشان داد که الگوهای سرمایه‌گذاری در سطح ملی و محلی و مرزی و سطح بین‌المللی در راستای بهبود زنجیره ارزش مرزی باید متناسب گردد. آنیلا<sup>۳</sup> و واسیله<sup>۴</sup> (۲۰۱۴) در پژوهشی تحت عنوان "عوامل تاثیرگذار در انتخاب موقعیت‌های مناسب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در نواحی مختلف کشور رومانی"، عواملی را که توسعه بخش صنعت را تحت تاثیر قرار می‌دهند، جستجو نموده، که برآوردها براساس داده‌های ساختار بندی شده از جوابهای دریافتی از شرکت‌ها در مورد اهمیت عوامل مختلف دخیل در تصمیمات سرمایه‌گذار در ناحیه رومانی شکل گرفتند. نتایج تحقیق نشان داد که تفاوت‌های محلی در جذابیت نواحی مختلف رومانی وجود دارد. بررسی‌ها نشان داد که اگر هزینه‌های ورودی، قابلیت دسترسی نیروی کار و منابع توسط سرمایه‌گذار به عنوان عوامل مهم برای سرمایه‌گذاری در رومانی لحاظ گردند، موجب خواهد شد که تمامی نواحی برای جریان درونداد سرمایه خارجی نسبت به ناحیه بخارست جذاب‌تر می‌گردند. فوتیوس<sup>۵</sup> و همکاران (۲۰۱۴) در تحقیقی تحت عنوان "سال‌های ناب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق روستایی یونان"، با استفاده از پرسشنامه ساختار یافته میزان پتانسیل کامل شدن سرمایه‌گذاری‌های صورت گرفته در مناطق روستایی را مورد سنجش قرار دادند. نتایج تحقیق آنان نشان داد که درصد زیادی از سرمایه‌گذاری‌ها دچار کمبود نقدینگی شده و در بسیاری از موارد دچار شکست شده‌اند. مورسی<sup>۶</sup> (۲۰۱۲) در پژوهشی تحت عنوان "حاکمیت، سرمایه‌گذاری خصوصی و سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در کشورهای در حال توسعه"، با استفاده از داده‌های سالانه کل برای ۴۶ کشور در حال توسعه در قلمروی زمانی (۱۹۹۶-۲۰۰۹) به بررسی رابطه بین حکومت و سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی و سرمایه‌گذاری خصوصی پرداخته و به این نتیجه رسید که، شاخص‌های حکومت شامل ثبات سیاسی، عدم خشونت، کیفیت نظارتی، حاکمیت قانون و کنترل فساد است تأثیر مستقیم بر جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی و سرمایه‌گذاری خصوصی داشته و میزان اثر فساد و بی‌ثباتی سیاسی از تمام شاخصهای

حکومت بیشتر است. چن (۲۰۱۲) در تحقیق خود با عنوان "سیاست‌های ارتقای سرمایه‌گذاری و اشتغال از طریق شرکت‌های خارجی در ایالت متحده آمریکا" ارتباط بین ویژگی‌های سطح دولتی و دستاوردهای اشتغال ناشی از سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی وارد شده به ایالت متحده را مورد بررسی قرار می‌دهد. نتایج پژوهش حاکی از آن بود که مشوق‌های کسب و کار دولتی مثل برپا کردن مناطق آزاد تجاری، مخارج برای خدمات دولتی حتی با اعمال مالیات بر درآمد شرکتی بالاتر و تاسیس مراکز اداری خارجی در کشورهای خاص از نظر آماری دارای اثرات قابل ملاحظه‌ای بر روی اشتغال و استخدام در ایالات متحده دارند. دکای و گیاسی<sup>۸</sup> (۲۰۱۲) در تحقیقی تحت عنوان "سیاست‌های بازرگانی خارجی چین، آفریقا، اثر روند سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی چین"، با بهره‌گیری از روش‌های توصیفی و آماری، به بررسی اثرات فعالیت‌های اشتغال‌زایی و سرمایه‌گذاریهایی چین بر اقتصاد غنا پرداختند. همچنین کیفیت محصولات و خدمات ارائه شده به بخش‌های مختلف اقتصادی غنا، نقش سرمایه‌گذاری خارجی در اقتصاد غنا را مورد بررسی قرار دادند. نتایج تحقیق حاکی از آن است که در ۵ سال گذشته بیش از ۸۰ درصد سرمایه‌گذاران چین در غنا در زمینه‌های تولیدی، ساخت و ساز و تجارت عمومی فعال بوده‌اند. دانوا و اگبون تائنت<sup>۹</sup> (۲۰۱۰) عوامل موثر بر سرمایه‌گذاری را در دوره زمانی ۱۹۷۰ تا ۲۰۰۸ در نیجریه بررسی نمودند. نتایج پژوهش آنها بیانگر آن بود که نرخ ارز، عملکرد و اندازه بازار سرمایه، ثبات سیاسی و ثبات اقتصادی از عوامل تعیین‌کننده و با اهمیت بر رشد سرمایه‌گذاری هستند. از میان متغیرهای فوق، نرخ ارز مهم‌ترین عامل اثرگذار بر سرمایه‌گذاری داخلی و بی‌ثباتی اقتصادی و سیاسی از متغیرهای مهم در عدم رشد سرمایه‌گذاری در نیجریه محسوب می‌شوند. هاتانو<sup>۱۰</sup> (۲۰۱۰) اثر سرمایه‌گذاری عمومی بر سرمایه‌گذاری خصوصی را در ژاپن بررسی نمود. نتایج نشان داد رابطه هم‌جمعی بین سرمایه خصوصی و عمومی وجود دارد. بر این اساس رابطه بین سرمایه‌گذاری خصوصی و عمومی به وسیله مدل تصحیح خطا برای رسیدن به تعادل بلندمدت موجودی مطرح شده است. برآورد مدل تصحیح خطا بر وجود اثر مثبت سرمایه‌گذاری عمومی بر روی سرمایه‌گذاری خصوصی تأکید دارد.

### روش پژوهش

تحقیق حاضر به دنبال شناسایی عوامل موثر ترغیب سرمایه‌گذار جهت سرمایه‌گذاری در شهرداری اشکدر می‌باشد. جامعه آماری پژوهش شامل کارشناسان و مدیران سرمایه‌گذاری در سطح شهرداری اشکدر

<sup>7</sup> Chen

<sup>8</sup> Decai and Gyasi

<sup>9</sup> Donwa and Agbontaent

<sup>1</sup> Hatano

<sup>1</sup> Nathapornpan

<sup>3</sup> Aniela

<sup>4</sup> Vasile

<sup>5</sup> Fotios et al

<sup>6</sup> Morrissey

جدول (۱) است که توسط توماس ساعتی ارائه گردیده است. بعد از تعیین اهمیت معیارها نسبت به یکدیگر نباید نرخ سازگاری سیستم (CR) از ۰/۱ بیشتر باشد، که CR از تقسیم شاخص سازگاری (CI) بر متوسط شاخص سازگاری (RI) محاسبه می‌شود، یعنی  $CR=CI/RI$ ، مقدار RI نیز توسط Saaty در سال ۱۹۹۱ برای ماتریس‌های در ابعاد مختلف آماده شده است، مقدار CI نیز از رابطه (۱) قابل محاسبه است.

$$CI = \frac{\lambda_{max} - n}{n - 1} \quad \text{رابطه ۱)}$$

که n تعداد معیارها و  $\lambda_{max}$  بزرگترین مقدار ویژه است. اگر مقدار CR از ۰/۱ بیشتر شود باید در وزن‌ها تجدید نظر کرد (اصغرپور، ۱۳۸۷: ۲۱۰ و ۲۱۱).

#### عوامل موثر بر سرمایه گذاری

مجموعه معیارهای ارزیابی به سامانه خاص مورد تحلیل وابسته است، به عبارت دیگر مجموعه‌ای از معیارهای ارزیابی به تبع یک مسئله خاص تعیین می‌شوند. معیارهای ارزیابی به خصوصیات مسئله تصمیم‌گیری بستگی دارد، که این معیارها را می‌توان از طریق بررسی ادبیات مسئله مربوط و بهره‌گیری از عقاید و نظرات کارشناسان خبره در این مورد، تعیین نمود (پرهیزکار و غفاری گیلانده، ۱۳۹۰). در این تحقیق نیز با توجه به مطالب بیان شده، برای انتخاب معیارها هم از تحقیقات انجام شده در این موضع و هم نظرات کارشناسان خبره در این زمینه مورد استفاده قرار گرفت و معیارهای که در جدول (۲) مشاهده می‌گردد، انتخاب شدند.

#### بحث و نتایج

مسائل تصمیم‌گیری نوعاً در ارتباط با عواملی قرار دارند که از اهمیت متفاوتی برای تصمیم‌گیران برخوردارند. در نتیجه لازم است که در رابطه با اهمیت نسبی عوامل اطلاعاتی وجود داشته باشد. این مهم با تعیین یک وزن برای هر عامل قابل حصول خواهد بود. استخراج وزن‌ها به عنوان یک اقدام کلیدی در درک اولویت‌های تصمیم‌گیران به حساب می‌آید. یک وزن را می‌توان به صورت ارزشی تعریف کرد که به یک عامل تخصیص یافته، بیانگر اهمیت آن نسبت به دیگر عوامل مورد نظر است. هر چه وزن عامل بیشتر باشد، می‌توان گفت که عامل با اهمیت بیشتری در حصول به هدف مورد نظر همراه است. برای وزن دهی به معیارها از روش فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) استفاده شده است. جدول ۳، ماتریس مقایسات زوجی و ضریب اهمیت هر کدام از

به تعداد ۳۰ نفر بوده که با استفاده از روش نمونه‌گیری سرشماری انتخاب شدند. تجزیه و تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده با توجه به روشهای مبتنی بر پایگاه اطلاعاتی و با بهره‌گیری از مدل‌های مورد استفاده و نرم افزارهای مبتنی بر رویکرد سیستم اطلاعات جغرافیایی صورت می‌پذیرد. نوع تحقیق توسعه‌ای-کاربردی و روش بررسی آن توصیفی-تحلیلی است. با توجه به اهداف تحقیق ابتدا معیارهای موثر بر تشویق سرمایه گذار جهت سرمایه گذاری در شهرداری از طریق مطالعات کتابخانه‌ای شناسایی و با کارشناسان تکمیل شد. وزن هر کدام از معیارها و زیر معیارها پس از تکمیل پرسشنامه مقایسه زوجی از سوی کارشناسان به وسیله مدل AHP و با استفاده از نرم افزار EXPERT Choice مشخص گردید. در ادامه رویایی پرسشنامه‌ها توسط کارشناسان و خبرگان تایید شد، سپس از روش آلفای کرونباخ برای بررسی پایایی پرسشنامه‌ها بهره گرفته شد.

#### مدل AHP

این روش براساس تحلیل مغز انسان توسط توماس ساعتی برای مسائل پیچیده و فازی پیشنهاد گردیده است (اصغرپور، ۱۳۸۷: ۲۹۸). فرآیند تحلیل سلسله مراتبی یکی از جامع‌ترین سیستم‌های طراحی شده برای تصمیم‌گیری با معیارهای چندگانه است زیرا این تکنیک امکان فرموله کردن مساله را بصورت سلسله مراتبی فراهم می‌کند و همچنین امکان در نظر گرفتن معیارهای مختلف کمی و کیفی را در مساله دارد و گزینه‌های مختلف را در تصمیم‌گیری دخالت داده و امکان تحلیل حساسیت روی معیارها و زیر معیارها را دارد (قدسی پور، ۱۳۸۴: ۵). برای ارزیابی تعداد زیادی از معیارها و حل مسائل چند متغیره AHP به صورت گسترده بکار می‌رود و این مدل به گروه تصمیم‌گیرندگان اجازه می‌دهد عضو هر گروهی که باشند از آزمون‌پذیری این مدل استفاده کرده، مسئله را به کمک آن حل کنند (Chang et al., 2008, 140). AHP چون براساس احتمال نیست سبب شفافیت نتایج می‌شود و مقایسه زوجی گزینه‌ها که قسمت مهمی از این فرایند است، ارزیابی گزینه‌ها با معیارهای گوناگون از طرف گروه‌های مختلف را آسان می‌کند. (Contreras and et al., 2009, 990) AHP بر مبنای مقایسه زوجی بنا نهاده شده که قضاوت و محاسبات را تسهیل می‌نماید همچنین میزان سازگاری و ناسازگاری تصمیم را نشان می‌دهد که از مزایای ممتاز این تکنیک در تصمیم‌گیری چند معیاره بوده و از یک مبنای تئوریک قوی برخوردار است (قدسی پور، ۱۳۸۴: ۵). کلیه مقایسه‌ها در فرآیند تحلیل سلسله مراتبی به صورت زوجی انجام می‌گیرد، که در این مقایسه‌ها تصمیم‌گیرندگان از قضاوت‌های شفاهی استفاده خواهند کرد، به گونه‌ای که اگر عنصر A با عنصر B مقایسه شود، تصمیم‌گیرنده خواهد گفت که اهمیت A بر B یکی از حالات

سرمایه گذاران خرد و کلان با ضریب اهمیت ۰/۳۹ در رتبه اول، زیر عامل ثبات در قوانین و مقررات مربوط به سرمایه‌گذاری با ضریب اهمیت ۰/۲۷۷ در رتبه دوم، زیرعامل وجود نظام اداری روان و تسهیل کننده در امر سرمایه‌گذاری با ضریب اهمیت ۰/۱۸۶ در رتبه سوم، زیرعامل مشوق‌های مالیاتی با ضریب اهمیت ۰/۱۱۱ در رتبه چهارم و زیر عامل رویه‌ها و مقررات مناسب در مورد تملک و اجاره با ضریب اهمیت ۰/۰۳۶ در رتبه پنجم قرار گرفته‌اند. ضریب اهمیت زیرعامل‌های عوامل فرهنگی و اجتماعی در جدول ۷ نشان داده شده است. ملاحظه می‌شود که زیرعامل انعطاف‌پذیری قوانین در برخورد با سرمایه گذاران خرد و کلان با ضریب اهمیت ۰/۳۹ در رتبه اول، زیر عامل ثبات در قوانین و مقررات مربوط به سرمایه‌گذاری با ضریب اهمیت ۰/۲۷۷ در رتبه دوم، زیرعامل وجود نظام اداری روان و تسهیل کننده در امر سرمایه‌گذاری با ضریب اهمیت ۰/۱۸۶ در رتبه سوم، زیرعامل مشوق-های مالیاتی با ضریب اهمیت ۰/۱۱۱ در رتبه چهارم و زیر عامل رویه‌ها و مقررات مناسب در مورد تملک و اجاره با ضریب اهمیت ۰/۰۳۶ در رتبه پنجم قرار گرفته‌اند. ضریب اهمیت زیرعامل‌های عوامل زیربنایی و منطقه‌ای در جدول ۸ نشان داده شده است. ملاحظه می‌شود که زیرعامل وجود مدیریت کارا و توانمند با ضریب اهمیت ۰/۴۴۸ در رتبه اول، زیر عامل دسترسی به مناطق صنعتی، تولیدی و خدماتی با ضریب اهمیت ۰/۲۹۶ در رتبه دوم، زیرعامل وجود امکانات زیربنایی مانند جاده، راه‌آهن، فرودگاه با ضریب اهمیت ۰/۱۵ در رتبه سوم، زیرعامل به روز شدن تکنولوژی و ارتقاء دانش فنی با ضریب اهمیت ۰/۰۸۱ در رتبه چهارم و زیر عامل وجود امکانات مناسب، خدمات عمومی، تفریحی، بهداشتی با ضریب اهمیت ۰/۰۲۵ در رتبه پنجم قرار گرفته‌اند.

عوامل پنجگانه را نشان می‌دهد. نتایج جدول حاکی از آن است که از بین عوامل پنج گانه، عوامل اقتصادی و مالی با ضریب اهمیت ۰/۳۷ در رتبه اول، عوامل سیاسی و حکومتی با ضریب اهمیت ۰/۳۱۱ در رتبه دوم، عوامل قانونی و اداری با ضریب اهمیت ۰/۱۶۷ در رتبه سوم، عوامل اجتماعی و فرهنگی با ضریب اهمیت ۰/۰۹۵ در رتبه چهارم، عوامل زیربنایی و منطقه‌ای با ضریب اهمیت ۰/۰۵۶ در رتبه پنجم قرار دارند. ضریب اهمیت زیرعامل‌های عوامل اقتصادی و مالی در جدول ۴ نشان داده شده است. ملاحظه می‌شود که زیرعامل تنظیم مناسب نرخ تسهیلات بانکی متناسب با شرایط عرصه تولید و خدمات با ضریب اهمیت ۰/۳۴۶ در رتبه اول، زیر عامل بررسی سرمایه‌گذاران موجود در عرصه سرمایه‌گذاری هدف (عرصه رقابت) با ضریب اهمیت ۰/۲۴۴ در رتبه دوم، زیرعامل دسترسی به سرمایه با ضریب اهمیت ۰/۱۴۱ در رتبه سوم، زیرعامل دسترسی به بازارهای صادراتی با ضریب اهمیت ۰/۱۰۷ در رتبه چهارم و زیر عامل کاهش هزینه‌های مبادلاتی تسهیلات وثایق و غیره با ضریب اهمیت ۰/۰۳۱ در رتبه هفتم قرار گرفته‌اند. ضریب اهمیت زیرعامل‌های عوامل سیاسی و حکومتی در جدول ۵ نشان داده شده است. ملاحظه می‌شود که زیرعامل خط مشی‌ها و سیاست گذاری دولت با ضریب اهمیت ۰/۳۲۴ در رتبه اول، زیر عامل حمایت از سرمایه و دارایی با ضریب اهمیت ۰/۲۳۴ در رتبه دوم، زیرعامل ثبات سیاسی در شرایط بعد از تغییرات مدیریتی با ضریب اهمیت ۰/۱۴۱ در رتبه سوم، زیرعامل شفاف بودن آمار و اطلاعات با ضریب اهمیت ۰/۱۱۱ در رتبه چهارم و زیر عامل پشتیبانی از سرمایه ذهنی با ضریب اهمیت ۰/۰۳۶ در رتبه هفتم قرار گرفته‌اند. ضریب اهمیت زیرعامل‌های عوامل قانونی و اداری در جدول ۶ نشان داده شده است. ملاحظه می‌شود که زیرعامل انعطاف‌پذیری قوانین در برخورد با

جدول (۱): مقادیر ترجیحات برای مقایسه های زوجی (Saaty: 2008, 257)

مقدار عددی	ترجیحات (قضاوت شفاهی)
۹	کاملاً ترجیح (Extremely Preferred)
۷	مطلوبیت خیلی قوی (Very strongly Preferred)
۵	مطلوبیت قوی (strongly Preferred)
۳	کمی مطلوبتر (Moderately Preferred)
۱	مطلوبیت یکسان (Equally Preferred)
۰.۲ و ۰.۴ و ۰.۶ و ۰.۸	ترجیحات بین فواصل فوق

جدول (۲) : عوامل موثر در امر سرمایه گذاری

منبع	متغیرها	عامل
دانوا و آگبون (۲۰۱۰)	ثبات سیاسی در شرایط بعد از تغییرات مدیریتی	عوامل سیاسی و حکومتی
لی هوانگ (۲۰۱۵)	حمایت از سرمایه و دارایی	
ناداپرن پن (۲۰۱۴)	خط مشی ها و سیاست گذاری های دولت	
عرفانی (۱۳۹۱)	شفاف بودن آمار و اطلاعات	
عرفانی (۱۳۹۱)	عدم وجود تبعیض بین بخشهای تولیدی و خدماتی	
ناداپرن پن (۲۰۱۴)	پشتیبانی از سرمایه ذهنی	
لی هوانگ (۲۰۱۵)	<b>امنیت و نظم</b>	
لی هوانگ (۲۰۱۵)	مشوق های مالیاتی	
عرفانی (۱۳۹۱)	ثبات در قوانین و مقررات مربوط به سرمایه گذاری	
عرفانی (۱۳۹۱)	انعطاف پذیری قوانین در برخورد با سرمایه گذاران خرد و کلان	
لی هوانگ (۲۰۱۵)	رویه ها و مقررات مناسب در مورد تملک و اجاره	
عرفانی (۱۳۹۱)	وجود نظام اداری روان و تسهیل کننده در امر سرمایه گذاری	عوامل اقتصادی و مالی
لی هوانگ (۲۰۱۵)	بررسی سرمایه گذاران موجود در عرصه سرمایه گذاری هدف (رقابت)	
دانوا و آگبون (۲۰۱۰)	دسترسی به بازارهای صادراتی	
لی هوانگ (۲۰۱۵)	دسترسی به سرمایه	
عرفانی (۱۳۹۱)	کاهش هزینه های مبادلاتی تسهیلات، وثایق و غیره	
عرفانی (۱۳۹۱)	برخورد مناسب و منطقی با شرایط تحریم های اقتصادی	
عرفانی (۱۳۹۱)	تنظیم مناسب نرخ تسهیلات بانکی متناسب با شرایط عرضه تولید و خدمات	
عرفانی (۱۳۹۱)	ارائه تسهیلات بیشتر به بخش های مولد	عوامل اجتماعی و فرهنگی
عرفانی (۱۳۹۱)	برخورد شایسته نهادها و سازمانهای مرتبط با امر سرمایه گذاری	
عرفانی (۱۳۹۱)	وجود فرهنگ مناسب کار و تولید در سرمایه گذاری	
نظرات کارشناسان	وضعیت گردشگری منطقه	
عرفانی (۱۳۹۱)	ارزشمندی تفکر سرمایه گذاری در تولید و خدمات	عوامل زیربنایی و منطقه ای
عرفانی (۱۳۹۱)	وجود مدیریت کارا و توانمند	
عرفانی (۱۳۹۱)	وجود امکانات مناسب، خدمات عمومی، تفریحی، بهداشتی و .....	
عرفانی (۱۳۹۱)	وجود امکانات زیربنایی مانند جاده، راه آهن، فرودگاه و .....	
عرفانی (۱۳۹۱)	دسترسی به مناطق صنعتی، تولیدی و خدماتی	
عرفانی (۱۳۹۱)	به روز شدن تکنولوژی و ارتقاء دانش فنی	

جدول (۳) : ماتریس مقایسه زوجی عوامل اصلی و ضریب اهمیت آنها CR= 0.06

وزن معیارها	عوامل زیربنایی و منطقه ای	عوامل اجتماعی و فرهنگی	عوامل اقتصادی و مالی	عوامل قانونی و اداری	عوامل سیاسی و حکومتی	Preference Matrix
۰/۳۷	۴/۵	۴	۳	۱/۴	۱	عوامل سیاسی و حکومتی
۰/۳۱۱	۴	۳/۵	۳	۱		عوامل قانونی و اداری
۰/۱۶۷	۳/۵	۳	۱			عوامل اقتصادی و مالی
۰/۰۹۵	۳	۱				عوامل اجتماعی و فرهنگی
۰/۰۵۶	۱					عوامل زیربنایی و منطقه ای

جدول (۴): مقایسه زوجی زیرمعیارهای، عامل اقتصادی و مالی براساس مدل AHP،  $CR=0.04$  (منبع: نگارنده

توضیح: ۱= تنظیم مناسب نرخ تسهیلات بانکی متناسب با شرایط عرضه تولید و خدمات ۲= بررسی سرمایه‌گذاران موجود در عرصه سرمایه‌گذاری هدف ۳= دسترسی به سرمایه ۴= دسترسی به بازارهای صادراتی ۵= برخورد مناسب و منطقی با تحریم‌های اقتصادی ۶= ارائه تسهیلات بیشتر به بخش‌های مولد ۷= کاهش هزینه‌های مبادلاتی تسهیلات مثل وثایق)

Preference Matrix	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	وزن معیارها
۱	۱	۲	۳	۴	۵	۵	۶	۰/۳۴۶
۲		۱	۲	۳	۴	۵	۶	۰/۲۴۴
۳			۱	۲	۲	۳	۴	۰/۱۴۱
۴				۱	۲	۳	۴	۰/۱۰۷
۵					۱	۲	۴	۰/۰۷۷
۶						۱	۳	۰/۰۵۳
۷							۱	۰/۰۳۱

جدول (۵): مقایسه زوجی زیر معیارهای عامل سیاسی و حکومتی براساس مدل AHP،  $CR=0.03$  (توضیح: ۱= خط مشی‌ها و سیاست گذاری دولت ۲= حمایت از سرمایه و دارایی ۳= ثبات سیاسی در شرایط بعد از تغییرات مدیریتی ۴= شفاف بودن آمار و اطلاعات ۵= امنیت و نظم ۶= عدم وجود تبعیض بین بخشهای تولید و خدماتی ۷= پشتیبانی از سرمایه‌دهنی)

Preference Matrix	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	وزن معیارها
۱	۱	۲	۳	۴	۵	۵	۶	۰/۳۲۴
۲		۱	۲	۳	۴	۵	۶	۰/۲۳۴
۳			۱	۲	۲	۳	۴	۰/۱۴۱
۴				۱	۲	۳	۴	۰/۱۱۱
۵					۱	۲	۳	۰/۰۷۴
۶						۱	۲	۰/۰۵۳
۷							۱	۰/۰۳۶

(منبع: نگارنده  $CR=0.02$ ، AHP مدل براساس جدول (۶): مقایسه زوجی زیر معیارهای عامل قانونی و اداری براساس

توضیح: ۱= انعطاف پذیری قوانین در برخورد با سرمایه‌گذاران خرد و کلان ۲= ثبات در قوانین و مقررات مربوط به سرمایه‌گذاری ۳= وجود نظام اداری روان و تسهیل کننده امر سرمایه‌گذاری ۴= مشوق‌های مالیاتی ۵- رویه‌ها و مقررات مناسب در مورد تملک و اجاره)

Preference Matrix	۱	۲	۳	۴	۵	وزن نهایی
۱	۱	۲	۲	۴	۹	۰/۳۹
۲		۱	۲	۳	۹	۰/۲۷۷
۳			۱	۲	۸	۰/۱۸۶
۴				۱	۷	۰/۱۱۱
۵					۱	۰/۰۳۶

(منبع: نگارنده AHP, CR= 0.02 مدل براساس جدول (۷): مقایسه زوجی زیر معیارهای عامل فرهنگی و اجتماعی براساس =۱ = برخورد شایسته نهادها و سازمان های مرتبط با امر سرمایه گذاری =۲ ارزشمند بودن تفکر سرمایه گذاری در تولید =۳ وجود فرهنگ مناسب کار و تولید توضیح : ۴- وضعیت گردشگری)

وزن نهایی	۵	۴	۳	۲	۱	Preference Matrix
۰/۳۹	۹	۴	۲	۲	۱	۱
۰/۲۷۷	۹	۳	۲	۱		۲
۰/۱۸۶	۸	۲	۱			۳
۰/۱۱۱	۷	۱				۴
۰/۰۲۶	۱					۵

جدول (۸): مقایسه زوجی زیر معیارهای عامل زیربنایی و منطقه‌ای براساس مدل AHP, CR= 0.09 (توضیح : ۱ = وجود مدیریت کارا و توانمند =۲ دسترسی به مناطق صنعتی، تولیدی و خدماتی. ۳ = وجود امکانات زیر بنایی مثل جاده، راه آهن، فرودگاه و... ۴ = بروز شدن تکنولوژی ها و ارتقا دانش فنی ۵ - وجود امکانات مناسب خدمات عمومی مثل تفریحی، بهداشتی، و)

وزن معیارها	۱	۲	۳	۴	۵	Preference Matrix
۰/۴۴۸	۹	۶	۴/۵	۲	۱	۱
۰/۲۹۶	۹	۵	۳	۱		۲
۰/۱۵	۸/۷	۳	۱			۳
۰/۰۸۱	۷	۱				۴
۰/۰۲۵	۱					۵

## منابع

اخوی، الف، (۱۳۸۶)، استراتژی بازاریابی و توسعه اقتصادی، انتشارات وزارت امور خارجه، تهران.  
 اصغرپور محمدجواد، ۱۳۸۷، تصمیم‌گیری‌های چند معیاره، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.  
 پرهیزکار، اکبر. و غفاری گیلانده، عطا. ۱۳۹۰، سامانه اطلاعات جغرافیایی و تحلیل تصمیم چند معیاری، چاپ دوم. انتشارات سمت.  
 بنی مهد، ب؛ فرزانه، م.، (۱۳۹۳)، شناسایی عوامل تعیین کننده بر فرصت سرمایه گذاری با استفاده از رگرسیون، پژوهشهای حسابداری مالی و حسابرسی، سال ششم، شماره بیست و یکم، بهار ۱۳۹۳، ص ۲۰۷-۲۲۳.  
 شهرداری شیراز (۱۳۹۳)، فرآیند و شیوه های سرمایه گذاری در معاونت اقتصادی شهرداری شیراز.  
 قاسمی، م.، (۱۳۸۷)، شوراها و جلب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در خدمات شهری، ماهنامه اطلاع رسانی، آموزشی و پژوهشی شورای عالی استانها، شماره سی و دوم، اسفند ۱۳۸۷.  
 قدسی پور، سید حسن، ۱۳۸۴، فرآیند تحلیل سلسله مراتبی، تهران، انتشارات دانشگاه صنعتی امیر کبیر.

## نتیجه گیری

جذب سرمایه و سرمایه گذاری می تواند بعنوان اهرمی برای شتاب توسعه و رشد اقتصاد شهری و ایجاد اشتغال به کار گرفته شد. علاوه بر این جذب سرمایه گذاری می تواند به اصلاح نظام مدیریتی شهر و تبادل تجربیات اقتصادی و به کارگیری فناوریهای نوین منجر شود. در واقع امروزه شهرهایی از نظر توسعه و پیشرفت موفق هستند که پول مردم شهرهای دیگر در آنجا خرج شود و همین امر سرمایه دو چندان را وارد یک شهر می کند. در مطالعه حاضر از طریق بررسی کتابخانه ای و استفاده از نظرات کارشناسان به دنبال شناسایی و اولیت بندی عوامل موثر بر تشویق سرمایه گذاری در شهرداری اشکذر بودیم. با مطالعه پیشینه موضوع، پنج عامل سیاسی و حکومتی، قانونی و اداری، اقتصادی و مالی، اجتماعی و فرهنگی و عامل زیربنایی منطقه ای، شناسایی و زیرعامل های هر کدام تعیین گردید. از بین عوامل کلی عوامل سیاسی و حکومتی تاثیرگذارترین عامل و عوامل منطقه ای کم تاثیرگذارترین عامل بودند.



- STATES, A DISSERTATION SUBMITTED TO THE GRADUATE FACULTY in partial fulfillment of the requirements for the Degree of DOCTOR OF PHILOSOPHY
- Aniela, R D. Vasile, A, (2014) Factors Influencing the Choice of the Foreign Direct Investments Locations in the Romanian Regions, *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 109 ( 2014 ) 870 – 874
- Decai, T. K.B, G, 2012, China – Africa Foreign Trade Policies: the Impact of China's Foreign Direct Investment (FDI) Flow on Employment of Ghana, 2012 International Conference on Future Energy, Environment, and Materials.
- Fotios, Ch., Achilleas, k., Efstratios L (2014), The lean years: Private investment in the Greek rural areas, International Conference on Applied Economics (ICOAE) 2014.
- Chang. NB, Parvathinathan. G, Breeden. J, 2008, Combining GIS with fuzzy Multicriteria decision-making for landfill siting in a fast-growing urban region, *Journal of Environmental Management*, 87, 139–153.
- Saaty, T. L, (2008), Relative Measurement and Its Generalization in Decision Making Why Pairwise Comparisons are Central in Mathematics for the Measurement of Intangible Factors The Analytic Hierarchy/Network Process, *RACSAM*, VOL. 102 (2), pp. 251–318
- Contrerasa. F, Hanaki. K, Aramaki. T, Connors. S, 2008, Application of analytical hierarchy process to analyze stakeholders preferences for municipal solid waste management plans, Boston, USA, *Resources, Conservation and Recycling*, 52, 979–991
- کاظمی، الف؛ بیک، م؛ هادیان، الف؛ حکیمی، ف؛ (۱۳۹۲) شناسایی و اولویت بندی عوامل مؤثر بر جذب سرمایه گذاری مستقیم خارجی با استفاده از تکنیک TOPSIS، فصلنامه سیاستهای مالی و اقتصادی، سال اول، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۲، ص ۴۵–۷۲.
- رجایی عباس، خراسانی محمدمین، ۱۳۹۴، شناخت و تحلیل موانع پیش- روی سرمایه گذاری بخش خصوصی در پروژه‌های عمرانی شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهرداری تهران)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۳، شماره ۲، تابستان ۱۳۹۴، صص ۲۱۰–۱۹۱.
- Donwa Patience and Osaro O. Agbontaen (2010) " The Trends and Dynamics of the Determent in Nageria" *International Review of Business, Research Papers*, Vol. 6 , No. 6, PP. 153-163
- Morrissey, O. (2012), "Governance, Private Investment and Foreign Direct Investment in Developing Countries", *World Development*, PP. 437–445
- Le Hoang Ba Huyen (2015), Determinant of the factors affecting Foreign Direct Investment (FDI) flow to Thanh Hoa province in Vietnam. *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 172 ( 2015 ) 26 – 33
- Nathapornpan Piyaarekul (2014), Investment Promotion Policy in Potential Border Zone, *Procedia Economics and Finance* 14 ( 2014 ) 615 – 623
- CHEN (2012), INVESTMENT-PROMOTION POLICIES AND EMPLOYMENT BY FOREIGN FIRMS IN THE U.S.

