

مفهوم نهاد توسعه‌گر در بافت‌های هدف بهسازی و نوسازی شهری

تعاریف، مفاهیم، مأموریت‌ها و شرح وظایف

آنالیز حقوقی - سیاسی، و آنالیز مالی که مدیریت پروژه‌های شناسنامه‌دار و چهار رکن تأمین سرمایه، تولید، عرضه و فروش را در تکمیل فرایند توسعه بر عهده دارد. توسعه‌گر با مشارکت و مدیریت ریسک این ارکان، ضامن موفقیت‌های تجاری پروژه و تحقق اهداف اقتصادی آن و همچنین پاسخ‌گوی کلیه مسئولیت‌های حرفه‌ای، مهندسی و تجاری هر یک از ارکان چهارگانه و عوامل آن است.

موضوع توسعه‌گر در دو مفهوم کلی مد نظر است: جایگاه قانونی آن که در حوزه معاونت مسکن وزارت راه و شهرسازی طرح و پیگیری می‌شود و مفهوم عام آن که در نظام ساخت و ساز و مهندسی کشور جای می‌گیرد. موضوع دارای اهمیت از منظر شرکت عمران و بهسازی شهری ایران چگونگی تعریف و به‌کارگیری این نهاد در چارچوب سیاست‌های بازآفرینی شهری است.

مهندس حمید عرفانیان جم^۱

در حال حاضر، با توجه به دست‌بازنگری بودن قانون سازمان نظام مهندسی، نهادسازی نیز در آن مد نظر قرار گرفته است. سه نهاد در حال تعریف در این چارچوب عبارت‌اند از: نهاد حرفه‌مندی (مهندسين مشاور)، نهاد اجرایی (پیمانکاران)، و نهاد



۲- پژوهشگر معماری

میزگرد حاضر در جلسه دوم آذر ماه ۱۳۹۵ شورای سیاست‌گذاری شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران با محوریت «مفهوم نهاد توسعه‌گر» برگزار شده است. در این جلسه، ضمن بررسی مفهوم نهاد توسعه‌گر و تجربیات مشابه داخلی آن، به تشریح مزایا و نیز موانع و مشکلات شکل‌گیری این نهاد پرداخته شد. موارد مطروحه در این میزگرد را می‌توان پیشنهادات اعضای شورای مذکور در خصوص شرح وظایف نهاد توسعه‌گر و همچنین الزامات و پیش‌نیازهای شکل‌گیری این نهاد به شمار آورد که در ادامه ارائه می‌گردد.

تعریف توسعه‌گری و نهاد توسعه‌گر

دکتر محمدسعید ایزدی



در ایران به نوعی شاهد حضور توسعه‌گران^۱ در اشکال مختلف در ساخت و سازهای بزرگ مقیاس هستیم. اما کمبود حضور ساختارمند نهاد توسعه به صورت عام همچنان مشهود است. نهادی که از یک سو ارتباطات با مردم را بر عهده گیرد و مشارکت آنان را جذب کند و از سوی دیگر با تأمین منابع مالی بتواند به عنوان یک نهاد تخصصی فعالیت اجرا را پیش ببرد. بنا بر تعریف، توسعه‌گر^۱ بنگاه اقتصادی است با فعالیت چند رشته‌ای شامل آنالیز رقابتی بازار، آنالیز کالبدی - فیزیکی،

1-developers

توسعه‌گر که بر مجموعه مسئولیت‌های ساخت و امور حقوقی نظارت دارد. توسعه‌گر در واقع کسی است که جواز به نام او صادر می‌شود و در نهایت باید کیفیت محصول خود را (برای مثال به مدت ۱۰ تا ۱۵ سال) ضمانت کند. متأسفانه در نظام اقتصادی و مسئولیتی کشور، جای چنین نهادی خالی است. در نگاه اقتصادی و سرمایه‌ای به توسعه، ساختمان یک کالا است زیرا قابل انتقال و معامله است. بر مبنای قوانین تجارت کالا، مهمترین مشخصه هر کالا پذیرش مسئولیت کیفی آن از سوی تولیدکننده است. توسعه‌گری به دنبال این نگاه به صنعت ساختمان ظهور یافت. پیامد این نگاه کالایی به ساختمان، تخصصی شدن امر تولید مسکن و مستغلات و پذیرش مسئولیت کیفی و حقوقی آن به عنوان محصول بوده است. این موضوع می‌تواند منجر به شناسنامه‌دار شدن کل فرایند تولید گردد، از جمله افراد تولیدکننده و مصالح مورد استفاده که نهایتاً تولید کالایی شناسنامه‌دار را در پی خواهد داشت. در این چارچوب، توجه به سه موضوع ضروری می‌نماید:

- بحث اقتصادی: تعریف پروژه، شناسایی بازار، تحلیل ریسک، سرمایه‌گذاری

- بحث تولید: استانداردهای تولید

- بحث فروش: بازاریابی، فروش محصول و ارائه ضمانت‌های کیفی کالا

مهم‌ترین نتیجه نگرش کالایی به ساختمان شکل‌گیری نظام تولید و عرضه ساختمان‌ها و ابنیه شناسنامه‌دار است. ابنیه‌ای که خریداران یا بهره‌برداران با خیال راحت اقدام به سرمایه‌گذاری در خرید آن‌ها به عنوان یک کالای سرمایه‌ای می‌کنند. از مشخصات این نگرش می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱- رعایت حداقل کیفیت، ایمنی و مرغوبیت منطبق بر معیارها و استانداردهای مصوب دولت

۲- قبول مسئولیت حقوقی و کیفی ابنیه تولید شده

۳- ارائه اجباری وراثتی مدت‌دار طبق قانون (بیمه مسئولیت حرفه‌ای و ضمانت کیفیت محصول)

۴- نهادینه و هویت‌دار شدن تولید و عرضه ساختمان‌ها به صورت برندینگ در این صنعت

۵- تخصصی شدن امر ساخت و ساز و برندینگ بر مبنای

کاربری، مقیاس، بازار هدف، کیفیت و قیمت فروش
۶- توسعه خلاقیت بخش خصوصی در کسب بیشترین سهم بازار (متکی بر کیفیت برتر و قیمت پایین‌تر)
۷- کنترل قیمت بازار بر مبنای رقابت مبتنی بر کیفیت در بین تولیدکنندگان

۸- رشد مقررات فنی و مهندسی صنعت ساختمان

۹- رشد نظام حرفه‌مندی مهندسی در صنعت ساختمان

۱۰- قانون‌مند شدن نظام مسئولیتی در فرایند تولید و عرضه پروژه‌ها در صنعت ساختمان

۱۱- نهادینه شدن امر مسئولیت‌پذیری و پاسخ‌گویی در قبال کیفیت ساختمان‌ها در یک نهاد

۱۲- نهادینه شدن امر کنترل کیفیت پروژه‌های ساختمانی توسط مصرف‌کننده و مبتنی بر حقوق شهروندی و قانون تجارت

۱۳- ایجاد بستر صدور در حوزه‌های نیروی انسانی، خدمات مهندسی و محصولات ساختمانی

در گذشته، به دلیل محدود بودن عوامل دخیل در امر توسعه و همچنین متغیرهای تصمیم‌گیری و سرمایه‌گذاری، افراد به تنهایی توانایی انتخاب گزینه بهینه را دارا بودند. اما با پیچیده شدن زمانه، افزایش متغیرهای تصمیم‌گیری، تغییر حجم نقدینگی و پول سرمایه‌گذار، و گسترش گزینه‌های تصمیم‌گیری، قدرت تصمیم‌گیری کاهش یافت. لذا سرمایه‌گذار نیازمند یک نهاد تحلیل‌گر بازار گردید. نهادی که از نظر ما در چارچوب وظایف نهاد توسعه‌گر قابل تعریف است. نهادی که از یک سو با سرمایه‌گذار ارتباط داشته باشد و از سوی دیگر با تحلیل بازار به شناسایی حوزه سرمایه‌گذاری بپردازد. در واقع، این نهاد توسعه‌دارای دو ابزار اصلی است: ابزار اقتصادی در قالب جذب سرمایه‌های سرمایه‌گذاران و فروش محصول تولید شده، و ابزار فنی در قالب مشاوره و پیمانکاری که نهایتاً منجر به تولید محصولی ضمانت شده از منظر ابعاد فنی و سرمایه‌گذاری می‌شود. نکته قابل توجه در این خصوص حق الزحمه دریافت نکردن توسعه‌گر بابت این تضامین است. در واقع، سود توسعه‌گر از طریق سهیم شدن در ریسک سرمایه‌گذاری تعریف می‌شود. با ورود به عصر اطلاعات و افزایش حجم نقدینگی و سرمایه در جهان، مفهوم توسعه‌گر نیز تغییری مجدد را تجربه

می‌کند. در مرحله قبل، توسعه‌گر برای سرمایه‌گذار مالی تصمیم‌گیری می‌کرد، اما امروز نهاد سرمایه‌ای را نیز در کنار خود می‌گذارد. در واقع، در حال حاضر، به دلیل وجود بازار سرمایه، نهاد سرمایه‌گذار خود تأمین منابع مالی را نیز بر عهده می‌گیرد. این منابع مالی می‌تواند بانک‌ها، بخش خصوصی، بازار سرمایه، بورس و نظایر آن باشد که منجر به جدی‌تر شدن نقش سرمایه‌گذار شده است. با این حال همچنان دو ابزار پیشین باقی مانده است: ابزار اقتصادی و ابزار فنی؛ و همچنان شاهد تضمین محصول از جنبه کیفی و فنی و به صورت مدت‌دار هستیم. به این ترتیب، تعریف توسعه‌گر مدرن عبارت است از «بنگاه اقتصادی» که با مشارکت ۱۰۰ درصدی در ریسک سرمایه‌گذاری آن را تضمین می‌کند و «توسعه‌گر» که نهاد تولید و عرضه کالای ساختمان در مقیاس‌ها و کاربری‌های مختلف است. هدف این نهاد نیز عبارت است از کسب بیشترین سود چرا که تقبل تمام ریسک‌های مدیریتی در دو حوزه اقتصادی و فنی و پذیرش ریسک سه نهاد پیشین خود (سرمایه‌گذار، مشاور و پیمانکار) چنین هدفی را می‌طلبد.

به طور خلاصه، تعریف نهاد توسعه‌گر دو رکن اصلی را شامل می‌شود: ارائه ضمانت سود سرمایه‌گذاری و ارائه ضمانت کیفیت محصول. برخلاف سرمایه‌گذار که صرفاً تأمین کننده منابع مالی پروژه و در نتیجه به دنبال سود تضمین شده خود است، و پیمانکار که در سود سرمایه‌گذاری ذی‌نفع نیست و حق الزحمه مشخص خود را دریافت می‌کند و صرفاً در حیطه مسئولیت خود دارای وظیفه است و در نتیجه تنها مسئولیت ریسک شرح وظایف خود را می‌پذیرد، توسعه‌گر اما حق الزحمه دریافت نمی‌کند، ذی‌نفع مستقیم و ضامن سود سرمایه‌گذاری و متعهد و پاسخ‌گو در قبال تمامی اجزای تشکیل دهنده دو بعد اقتصادی و فنی توسعه است، و مدیریت ریسک کل پروژه را بر عهده دارد.

در این چارچوب، هریک از افراد، نهادها و گروه‌های مختلف اعم از مصرف‌کنندگان و بهره‌برداران، دولت و نهادهای حاکمیتی، نهادهای حمایتی اقتصادی و اداری و نیز توسعه‌گر (بخش خصوصی) دستاوردهایی خواهند داشت.

از جمله نتایج قابل پیش‌بینی برای مصرف‌کننده و بهره‌بردار عبارت خواهد بود از:

- ایجاد بازار رقابتی تولید و مصرف بر مبنای دستیابی به کیفیت برتر و قیمت پایین‌تر
- تنوع عرضه ساختمان‌های مختلف هم‌سطح به لحاظ کیفی و قیمتی
- کنترل قیمت بازار بر مبنای رقابت آزاد برندهای مختلف ساختمانی بر پایه کیفیت و قیمت رقابتی
- توسعه تفکر تشخیص کیفیت و قیمت بر مبنای برندینگ
- سهولت فرایند مطالبه‌گری بهره‌برداران ناظر بر مسئولیت‌های تولیدکنندگان پروژه‌های ساختمانی
- کنترل کیفیت پروژه‌های ساختمانی توسط بازار آزاد و مردم
- ارتقای کیفی صنعت ساختمان ناشی از رشد توقع و دانش عمومی مردم
- دولت و نهادهای حاکمیتی نیز می‌توانند از نتایج ذیل برخوردار شوند:
- تمرکز و فعالیت دولت در حوزه اقتصاد کلان کشور در جهت ایفای نقش حاکمیتی و سیاست‌گذاری کلان امر توسعه
- خروج دولت به عنوان سازنده و مجری از حوزه اقتصاد خرد کشور
- تسهیل فعالیت توسعه‌گران در حوزه اقتصاد خرد (فرایندهای اداری، سازمانی و مالی توسعه)
- تبیین چشم‌انداز^۱ و مأموریت^۲ اقتصادی، اجتماعی و کالبدی امر توسعه در مقیاس کلان
- ایجاد فرصت و فضای فکری در تعریف عرصه‌های جدید توسعه (ملی و بین‌المللی)
- تهیه و اجرای طرح‌های آمایش سرزمین به عنوان سند اصلی توسعه ملی
- نهادهای حمایتی اقتصادی و اداری نیز به نوبه خود می‌توانند از نتایجی همچون پویایی و تحرک بانک‌ها و تأمین‌کنندگان منابع مالی، پویایی و تحرک بیمه‌ها و بخش‌های تضامینی اقتصاد، و پویایی و تحرک سازمان‌های اداری و شهرداری‌ها برخوردار شوند.
- همچنین توسعه‌گران (بخش خصوصی) از نتایجی برخوردار

1- vision
2- mission

می‌شوند که مهم‌ترین آن‌ها عبارت است از:

- تخصصی شدن فعالیت تولید و عرضه پروژه‌های ساختمانی به عنوان برندینگ ساختمانی
- تبیین فرهنگ برندینگ ساختمانی بر مبنای مقیاس، پیچیدگی، کاربری، کیفیت، قیمت، خدمات پس از فروش و بازار هدف
- رقابت برندهای ساختمانی بر مبنای دستیابی به کیفیت بالاتر و هزینه کمتر اجرا
- رشد خلاقیت و قابلیت‌های حل مسئله در امر توسعه‌گری
- ایجاد انگیزه و تحرک
- اکتساب سود قابل توجه ناشی از گسترش فرهنگ ریسک‌پذیری و مسئولیت‌پذیری
- نهادینه شدن امر مدیریت در یک نهاد و مسئولیت‌پذیری در برابر مراکز نظارتی قانونی و جامعه در حوزه‌های حقوقی، تجاری و کیفی محصول
- ارائه ضمانت کیفیت و پاسخ‌گویی به بهره‌برداران طبق قانون
- ایجاد فضای مشارکتی در ابعاد مختلف اجتماعی و دولتی در امر توسعه و آبادانی
- ایجاد جریان مادی و نقدینگی قابل توجه در صنعت ساخت و ساز
- تأسیس نهادهای واسطه‌ای در جلب مشارکت‌ها
- چاپک‌سازی
- حاکمیت عقلانیت تولید و عرضه، متکی بر مدیریت ریسک اقتصادی
- شفافیت مالی و مسئولیتی در فرایند تولید و عرضه پروژه‌ها
- رشد کیفی و فنی - مهندسی پروژه‌های ساختمانی ناشی از تکرار، رقابت در تولید، و خواست جامعه و بهره‌برداران
- کاهش قیمت تولید و رشد سود ناشی از تکرار تولید و نه افزایش قیمت زمین

مهندس سید محمد بهشتی^۱



پیش از تعریف توسعه‌گر، باید به تعریف مفهوم توسعه پرداخت. آیا وجود نهاد

توسعه‌گر و در کنار آن چارچوب‌های کنترلی این نهاد به این معنا خواهد بود که ما شهرهای بهتری خواهیم داشت؟ آیا کیفیت محقق خواهد شد؟ نگاه به ساختمان به عنوان کالا باعث دور شدن ما از مفهوم شهر خوب خواهد شد چرا که در این تعریف، مفهوم کیفیت دیده نخواهد شد. در واقع، ممکن است موفق شویم کالایی با بالاترین استانداردها تولید کنیم، اما در صورتی که به تعریف کیفی مناسب آن نیندیشیده باشیم، همچنان از کارایی مدنظر برخوردار نخواهد بود. لازم است در ابتدا برای شهر خوب مفروضاتی داشته باشیم و سپس با راهکارهایمان آن را خلق کنیم. تلقی مسکن به عنوان کالای صرف اساساً با مفهوم شهر خوب متناقض خواهد بود.

با این تعاریف، به نظر می‌رسد توسعه‌گری در بهترین حالت در حال رخ دادن در کشورهایی است که با بحران فرهنگی - اجتماعی روبه‌رو هستند و در آن‌ها جامعه به مفهوم طبیعی آن وجود ندارد و به طور تصنعی شکل گرفته است، مانند شهرهای جدید امریکا یا دوبی که صرفاً سکونت‌گاه‌های بزرگ و تصنعی هستند و در میان جوامع محلی آن‌ها ارتباط متقابلی وجود ندارد. بسیاری از نمونه‌های داخلی ساخت و ساز در کشور ما نیز با چنین مشکلاتی مواجه هستند. توسعه‌های صورت گرفته در شهرهای جدید هشتگرد، پرنده، بهارستان و غیره از این دسته است. جامعه ما نیز به تدریج در حال گذار از مفاهیم کمی به مفاهیم کیفی است، اما متأسفانه تلاش‌های مرتبط با امر توسعه همچنان بر مبنای نیازهای کمی صورت می‌گیرد. مفاهیم «طراحی برای چه جایی؟» و «طراحی برای چه کسی؟» باید مدنظر قرار گیرد تا این روند متوقف شود. باید به دنبال پاسخ این سؤال بود که از توسعه، ساخت و ساز جدید و نوسازی می‌خواهیم یا بهسازی توسعه‌های موجود. در ژاپن شیوه lean production system به اجرا درمی‌آید، یعنی به جای تولید انبوه، تولید تک به تک با در نظر گرفتن خواسته‌های فرد فرد اعضای جامعه انجام می‌شود. این موضوع حاکی از آن است که امروزه، به رغم مواجه بودن با کمیت‌های بالا، همچنان امکان طراحی‌های محلی و فردی وجود دارد.

مهندس حمید عرفانیان جم



در بحث ما، پرداختن به کیفیت دو

۱- رئیس پژوهشگاه میراث فرهنگی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

سطح دارد: هدف‌گذاری کیفیتی که حاکمیت برای شهر خوب تعریف می‌کند از طریق سازمان‌های بالادستی، و محقق‌سازی کیفیت تعریف شده توسط نهاد توسعه‌گر. در واقع، وظیفه نهاد توسعه‌گر به هیچ وجه تولید شهر خوب نیست، بلکه وظیفه آن اجرای شهر خوب تعریف شده با استفاده از ابزار در دسترس و مدیریت فرایند تولید است. مشخصه‌های این مدیریت نیز عبارت است از ریسک‌پذیری و مسئولیت‌پذیری. این نهاد یک نهاد تجاری است که سایر نهادها را استخدام می‌کند و مقیاس کاری آن از تولید یک خانه باکیفیت تا یک مجموعه بزرگ را دربرمی‌گیرد. به جای روش کار توسعه‌گر، باید به ماهیت نهادی آن اندیشید. روش کاری آن می‌تواند به صورت تولید انبوه یا تولید تک به تک که ذکر شد باشد چرا که در موقعیت‌های مختلف پاسخ‌های متفاوتی برای موضوع تولید ارائه می‌کند. اما این پاسخ‌ها در قالب مأموریت و چشم‌اندازی که حاکمیت تعریف می‌کند قرار می‌گیرد.

دکتر پرویز پیران



توسعه‌گر در کشورهای غربی صرفاً سازنده مسکن نیست، بلکه تأمین‌کننده زیرساخت و خدمات و تجهیزات هم هست. جدای از این موضوع، اساساً نظام اسکان در خارج از ایران با داخل متفاوت است چرا که خرید مسکن موضوع دارای اولویت نیست. در واقع در همه جا، کالایی شدن زمین و مسکن در مقیاس بزرگ و خارج از بافت قدیم رخ می‌دهد و مربوط به توسعه‌های کوچک مقیاس و درون بافتی نیست. موضوع دوم قدرت شهرداری‌ها و حکومت‌های محلی است که قوانین را به فراخور نیازهای محلی تنظیم و چارچوب منفعت‌هریک از طرفین توسعه را تعریف می‌کنند. بدون وجود زیرساخت‌های حقوقی و مدنی، حضور مردم و عوامل مؤثر دیگر، شکل‌دهی به مفهوم توسعه‌گر اساساً ناممکن می‌شود.

دکتر مجتبی رفیعیان^۱



در موضوع توسعه‌گر، با دو بحث روبه‌رو هستیم: بحث محتوایی و بحث رویه‌ای. در خصوص بحث محتوایی، به نظر می‌رسد بایستی به

روشنی تبیین شود که اساساً توسعه در چه حوزه‌ای مد نظر است؟ زمین، ساختمان، زیرساخت؟ توسعه‌گر به معنای عام یا توسعه‌گر به معنای خاص؟ آیا انتظار ما از توسعه‌گر اصلاح رویه‌هاست یا صرفاً ارائه محصول نهایی؟ البته تا زمانی که تکلیف سیاست‌گذاری شهری ما به عنوان یک عامل فرادست مشخص شود. در صورت عدم تعیین بستر ممکن است حداقل اثرگذاری نهاد توسعه‌گر نیز از میان برود و به رغم درست بودن ماهیت این نهاد، اقدامات آن به بیراهه کشیده شود.

نهاد توسعه‌گر شاید در مقیاس ساختمان و بنا موضوعیت محصول‌گرا داشته باشد ولی در بافت که دارای یک نظام اجتماعی گسترده است، با پیچیدگی فزاینده‌ای روبه‌رو خواهد شد.

تجربیات نهاد توسعه‌گر در ایران

مهندس حمید عرفانیان جم



در ایران توسعه‌گران را معمولاً با عنوان «ساز و بفروش» در حوزه سرمایه‌گذاری و ساخت و ساز واحدهای مسکونی آپارتمانی یا ویلایی می‌شناسند. اشکال دیگری از تجربیات مشابه توسعه‌گری نیز در ایران قابل مشاهده بوده است، همچون توسعه‌گران بخش خصوصی، دولتی‌ها در احداث پروژه‌های صنعتی، مسکونی، بهداشتی و درمانی، تعاونی‌ها، انبوه‌سازان، شرکت‌های توسعه و عمران، صندوق‌های بیمه و بازنشستگی، شرکت‌های توسعه و عمران ارگان‌ها، سازمان‌های دولتی و نیمه دولتی، و شرکت‌های توسعه و عمران نیروهای نظامی و انتظامی. هیچ‌یک از این نهادها عملاً هویت یک توسعه‌گر را ندارند. اصلی‌ترین دلایل این امر عبارت است از:

- تقبل نکردن ریسک سرمایه‌گذاری به دلیل مالکیت صددرد سرمایه
- پاسخ‌گونی نبودن در قبال شکست اقتصادی پروژه‌ها
- عدم ارائه تضمین سود سرمایه‌گذاری اقتصادی در پروژه‌ها
- عدم ارائه تضمین کیفیت به خریداران و بهره‌برداران پروژه
- کسب نکردن سود اقتصادی ناشی از فعالیت

۱- دانشیار گروه شهرسازی دانشکده هنر و معماری دانشگاه تربیت مدرس

مقایسه کارکرد نهادهای مالی ایرانی و بین‌المللی

نهادهای مالی ایران	نهادهای مالی بین‌المللی	نوع کارکرد
استفاده نهادهای وابسته به خود از منابع مالی	ارائه تسهیلات مالی (وام) به بخش خصوصی	نوع کارکرد
اصل پول به علاوه ۳۰-۲۰٪ سود به مردم	اصل پول + بهره ۴٪ به بانک	بازگشت سرمایه
اقتصاد بیمار + بیکاری و تضعیف بخش خصوصی	اقتصاد پویا + تولید کار و تقویت بخش خصوصی	نتیجه

در واقع نهادهای توسعه‌گر در ایران، علاوه بر این که پذیرای هیچ گونه ریسک فنی و سرمایه‌گذاری در امر توسعه نبوده‌اند، هیچ نوع تضمین کیفی به بهره‌برداران و تضمین سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاران خود نیز ارائه نداده و پاسخ‌گوی هیچ‌یک نبوده‌اند. این امر ناشی از تکیه آنان به رانت‌ها و پشتوانه‌های تأمین مالی و حاکمیتی خود است. در واقع، این نهادها بیشتر به دنبال حفظ ارزش پول انباشته شده در نهادهای مالی خود هستند تا تحقق اهداف توسعه‌ای. مصرف‌کننده و بهره‌بردار نیز عملاً پرداخت‌کننده هزینه آسیب‌های ناشی از این گونه عملکرد در دوره‌های میان مدت و بلند مدت هستند.

چنین به نظر می‌رسد که ایجاد بستر برای حضور توسعه‌گران و تحریک توسعه در محلات و محدوده‌های هدف مستلزم رفع موانع مربوط به مالکیت زمین، جلب مشارکت مردم، قوانین شهرسازی و عوارض صدور پروانه، قوانین حقوقی مرتبط با موضوع، تعاملات مالی و اعتباری، خارج کردن بانک‌ها و مؤسسات اعتباری از بحث سرمایه‌گذاری، پیش‌بینی ابزارهای مالیاتی تشویقی، تعریف چشم‌انداز و مأموریت توسعه‌ای برای هر بافت و منطقه به منظور جذب توسعه‌گر، و رفع موانع ناشی از تعریف نشدن پتانسیل‌ها و امتیازات توسعه بافت‌های درون شهری است.

دکتر محمدسعید ایزدی



از پیچیدگی‌های اصلی فعالیت‌های نهاد توسعه‌گر، از جمله در ایران، چگونگی تعامل با جامعه محلی است. در واقع، نهاد توسعه‌گر بایستی برقراری تعامل با جامعه را نیز در کنار مهارت‌های فنی - تخصصی خود مانند ضمانت‌های فنی و کیفی تقبل کند

توسعه‌گری (سود حاصل از سوداگری تراکم و ارزش افزوده قیمت زمین)

- نبود رقابت اقتصادی آزاد در بین توسعه‌گران بر مبنای نیاز بازار و کیفیت محصول

- بی‌ارزش بودن عنصر زمان در این فعالیت اقتصادی؛ مدیریت زمان در جهت کاهش مدت تحقق پروژه مهم‌ترین رکن موفقیت امر توسعه‌گری و استمرار فرایند توسعه پایدار است (در ایران چه‌بسا تطویل زمان ساخت عامل سود بیشتر می‌شود که خلاف پیش‌فرض امر توسعه پایدار است)

- ناتوانی بخش خصوصی در رقابت با رانت‌های مالی و اجرایی نهادهای وابسته به حاکمیت

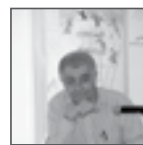
- امکان استفاده انحصاری نهادهای دولتی و حاکمیتی در تأمین منابع مالی از نهادهای مالی وابسته به خود

- عدم نقش‌آفرینی نهادهای حاکمیتی، مالی و اداری در جایگاه واقعی خود در امر توسعه

- فقدان خلاقیت‌های اقتصادی و کالبدی در امر توسعه

آسیب‌شناسی این تجربه در ایران نشان می‌دهد که هریک از بازیگران امر توسعه از چند بعد گوناگون فاقد هماهنگی لازم و در نتیجه اثربخشی مؤثر هستند. برای مثال، نهادهای دولتی و حاکمیتی وظیفه بسترسازی، هدف‌گذاری، تهیه طرح جامع توسعه اقتصادی - کالبدی در مقیاس اقتصاد کلان، تهیه و ارائه بسته‌های اقتصادی توسعه، و نظارت بر اجرای گام به گام آن در بخش خصوصی را بر عهده دارند، حال آن که این نهادها خود به عنوان سرمایه‌گذار و مجری وارد امر توسعه‌گری شده‌اند. همچنین نهادهای تأمین‌کننده منابع مالی نیز که وظیفه تأمین، اعطا و تسهیل منابع مالی توسعه‌گران بخش خصوصی را بر عهده دارند، هم‌اکنون به عنوان توسعه‌گر وارد عرصه شده‌اند و عملاً امکان حضور بخش خصوصی به عنوان عامل اجرایی توسعه را از بین برده‌اند. در قوانین بانکداری جهانی، بانک‌ها مجوز راه‌اندازی و مدیریت شرکت‌های سرمایه‌گذاری را ندارند و تنها موظف به دریافت و بازتوزیع سرمایه در قالب وام به مردم هستند.

دکتر پرویز پیران



شکل‌گیری مفهوم نهاد توسعه‌گر در خاستگاه خود، یعنی غرب، متأثر از مجموعه‌ای از مقتضیات و الزامات بیرونی مانند شهروندی، تسلط قانون، مراجع دادخواهی و نظایر آن بوده است. در واقع، یک دسته نیازهای پایه‌ای مربوط به حقوق فردی، مدنی و جمعی وجود دارد که ابتدا در نهاد و سپس در سازمان متبلور می‌شود. اما در شرایط نبود این‌ها در داخل کشور، مفهوم نهاد توسعه‌گر نیز ممکن است با مشکل و دگرگونی مواجه شود. تجربیات داخلی موفق ما نیز بیشتر تجربیات فردی‌اند که تمامی عوامل دخیل در توسعه را راساً در اختیار دارند و نه تجربه‌های نهادی. در ایران تجربه مبتنی بر فرد به طور حتم موفق خواهد بود، اما اگر قرار بر تبدیل این مدل به مدلی جمعی و نهادی باشد ممکن است به شکل‌گیری نهادی ناکارآمد و فاسد منجر شود. در خارج از ایران نیز برای فعالیت‌های نهادهای مشابه نهاد توسعه‌گر چارچوب‌ها و مکانیزم‌های کنترلی و ضمانت‌های حفاظتی تعریف شده است. مکانیزم‌هایی که برآمده از سیستم است و نهایتاً منجر به توسعه در محدوده قانون می‌شود. لذا در ایران باید به فکر چارچوب‌ها و ضمانت‌های کنترلی نهاد توسعه‌گر بود به گونه‌ای که نیازها و حقوق بیرونی، از جمله شهروندی، را رعایت کند و تنها به دنبال منفعت درونی خود نباشد. در واقع، مفهوم «خیر عمومی» بایستی به چارچوب‌های نهاد توسعه‌گر اضافه شود.

دکتر بهروز هادی زنوز



تجربه نشان داده است که انتقال تجارب جهانی از یک کشور توسعه یافته به یک کشور در حال توسعه یا توسعه نیافته اساساً راه‌حل کارایی نخواهد بود. جمعیت کشور ما در طی ۳۰-۴۰ سال اخیر بیش از دو برابر شده است. چنین تحولی در هیچ کشور توسعه یافته‌ای رخ نداده است. بخش اعظم این جمعیت در شهرهای بزرگ و سکونت‌گاه‌های خودروی اطراف آن‌ها اسکان گزیده‌اند که سبب پیشی گرفتن جریان شهرنشینی از توسعه اجتماعی و اقتصادی شده است. این توسعه غالب جریان شهرنشینی، خود مانع از شکل‌گیری فرصت‌های شغلی در شهر می‌شود و لذا شهر این جمعیت را پس می‌زند و این امر به رشد فزاینده

شهرهای خودرو منجر می‌شود. جریانی که روز به روز، با قطبی‌تر کردن فضای فقر و غنا در جامعه، سبب درگیر شدن قشر بزرگ‌تری از جامعه شهری با مسئله فقر می‌شود. فقری که یکی از معضلات آن بدمسکنی است. از سوی دیگر، با توجه به دست داشتن بخش دولتی، تعاونی‌ها و شرکت‌های توسعه و عمران وابسته به نهادهای دولتی، نظامی و بانکی در امر ساخت و توسعه مسکن، عملاً با یک بازار مالی عقب‌افتاده مواجه هستیم که رانت را در درون خود توزیع و نرخ‌های بهره کنترل شده اعلام می‌کند. لذا نمی‌توان وظیفه تأمین‌کننده مالی را از سرمایه‌گذار ریسک‌پذیر جدا کرد. باید بخشی از رانتی که از این طریق نصیب سازنده می‌شود، در قالب مالیات و عوارض نصیب دولت و شهرداری بشود تا بتواند زیرساخت‌ها را تأمین کند. اما با توجه به ناتوانی دولت و شهرداری‌ها در تنظیم نظام مالی ملون، عملاً شهرداری‌ها به تخلف و کسب درآمدهای ناپایدار تمایل می‌یابند و جریان شهرفروشی حاکم می‌شود. لذا بحث تأمین منابع مالی نهاد توسعه‌گر اساساً با مشکل مواجه خواهد شد. چرا که ناخودآگاه در این جریان اقتصادی ناپایدار سهیم می‌شود. پیش‌نیاز شکل‌گیری صحیح این نهاد، اصلاح بازارهای مالی و نظام شهرسازی (از بعد فنی) و ایجاد یکپارچگی در میان نهادهای دخیل در آن، تأمین مالی شهرداری‌ها و سپس تقسیم کار بر مبنای نظام توسعه‌گر است.

هدف اصلی در برخورد با مفهوم توسعه‌گران بایستی تلاش برای تبدیل انبوه‌سازان امروز به توسعه‌گران فردا باشد. این امر در وهله اول می‌تواند با تعریف یک قرارداد رفتاری، نظام مالی کارآمد و استانداردهای فنی - شهرسازی برای انبوه‌سازان امروز محقق شود. در واقع، رفتار متفاوت انبوه‌ساز داخلی و توسعه‌گر خارجی به دلیل عملکرد بازار مسکن نیست بلکه ناشی از ضعف حاکمیت و نهادهای قانونی و نظارتی در سطوح مختلف است. در صورت اصلاح این موارد، رفتار انبوه‌ساز نیز متحول خواهد شد. اما در ابتدای امر ما (حاکمیت) بایستی خواسته‌های خود از نهاد توسعه‌گر را روشن کنیم.