

بررسی میزان ریسک و امنیت سرمایه گذاری شهری در کلانشهر اراک

طیبه باجلانی^۱، پیام همتی^۲، مهدی احمدی^۳، مهدی میرزایی^۴، محمد عابدی^۵،
محمد جعفر عظیمی^۶ و رضا خوردلی^۷

۱ کارشناس ارشد مدیریت دولتی

۲ کارشناس ارشد حسابداری

۳ کارشناس ارشد مدیریت بازرگانی

۴ کارشناس ارشد مدیریت دولتی

۵ کارشناس ارشد مدیریت دولتی

۶ کارشناس ارشد مدیریت مالی

۷ کارشناس ارشد حسابداری

چکیده

سرمایه گذاری شهری، یکی از انواع سرمایه گذاری در بازارهای سرمایه است. از آنجا که هر سرمایه گذاری، دارای ریسک و امنیت مخصوص به خود است، بررسی میزان ریسک و امنیت سرمایه گذاری در زمینه های متفاوت از اهمیت ویژه ای برای سرمایه گذاران برخوردار است. این پژوهش نیز با هدف بررسی میزان ریسک و امنیت سرمایه گذاری شهری در کلانشهر اراک از دیدگاه جمعی از بازاریان این کلانشهر انجام شده است و برای دستیابی به هدف فوق، یک نمونه صد نفره به صورت تصادفی، مورد مطالعه قرار گرفته و اطلاعات مورد نیاز به روش مصاحبه و پرسشنامه، جمع آوری شده است. نتایج حاصله حاکی از آن است که کلانشهر اراک دارای میزان ریسک کم و امنیت سرمایه گذاری بالا است و جمعیت نمونه با سرمایه کم و متوسط تمایل زیادی روی سرمایه گذاری تفریحی- رفاهی دارند اما جمعیت نمونه با سرمایه زیاد، تمایل زیادی روی سرمایه گذاری در پروژه های عمرانی دارند.

واژگان کلیدی: سرمایه گذاری شهری، ریسک، امنیت، کلانشهر اراک.

مقدمه

سرمایه گذاری به عنوان موتور رشد و توسعه اقتصادی، در تمام کشورهای جهان از اهمیت ویژه ای برخوردار است و لازمه ی رشد اقتصادی، تولید بیشتر و سرمایه گذاری افزون تر است.^۱

یکی از مهم ترین موضوعاتی که در بحث سرمایه گذاری مطرح است، جلب اعتماد و اطمینان سرمایه گذار و فراهم کردن شرایطی برای ایجاد حس امنیت سرمایه گذاری است تا سرمایه گذار بتواند با آرامش خاطر بیشتر در پروژه های اجرایی سرمایه گذاری کند و کلانشهر اراک باید همانند سایر کلانشهرهای کشور به موضوع سرمایه گذاری توجه نماید. چرا که اراک، شهری است که همواره از کمبود سرمایه گذاری شهری رنج برده و از آنجا که در زمره شهرهای صنعتی به حساب می آید، دستیابی به نرخ رشد قابل قبول اقتصادی که در شان این شهر صنعتی باشد، همواره در صدر اهداف کلیه برنامه های عمرانی این شهر قرار داشته است.

با ایجاد امنیت سرمایه گذاری، به دلیل سرازیر شدن منابع مالی کافی به بخش های مختلف، قادر به بهره گیری از فرصت رشد و توسعه با ایجاد زیرساخت های لازم خواهیم شد. چرا که تاثیر سرمایه گذاری مستقیم بر رشد اقتصادی بوده و یکی از مهمترین تسریع کننده های رشد اقتصادی در کشورهای در حال توسعه است.^۲

دو عامل «ریسک» و «سوددهی» در تئوری های اقتصادی برای سنجش میزان رغبت سرمایه گذاران به سرمایه گذاری در بخش های مختلف مورد توجه ویژه قرار می گیرد. برای بالا بردن امنیت و جذابیت سرمایه گذاری باید روی ارتقای وضعیت سوددهی و کم کردن ریسک کار کرد.^۳

با توجه به مطالب بیان شده می توان گفت که بررسی میزان ریسک و امنیت سرمایه گذاری شهری در کلانشهر اراک بسیار مهم و ضروری است. زیرا از این طریق با جلب حمایت مردم و همراهی آنان با این دستگاه اجرایی شاهد به ثمر رسیدن پروژه های مطلوب در اراک هستیم. لذا در این مقاله به بررسی میزان ریسک و امنیت سرمایه گذاری شهری در کلانشهر اراک پرداخته می شود.

روش ها

پژوهش حاضر که از نوع نگرش سنجی است به روش توصیفی انجام شده است و بدین منظور، یک نمونه صدنفره از بازاریان کلانشهر اراک، به عنوان متخصصان بازار سرمایه که از این شهر و نقاط قوت و ضعف آن نیز شناخت کافی دارند، به صورت تصادفی، انتخاب و مورد مطالعه قرار گرفته، سپس دیدگاه و تمایلات آنان توسط پرسشنامه ای محقق ساخته، نسبت به میزان ریسک و امنیت سرمایه گذاری شهری در کلانشهر اراک سنجیده شد.

بحث و بررسی

میزان سرمایه گذاری در هر کشور، تابع مجموعه ای از متغیرهاست که «امنیت سرمایه گذاری» در زمره مهم ترین آنها به شمار می آید.

سرمایه گذاری عبارت است از جریان مخارجی که صرف افزایش یا تثبیت حجم سرمایه واقعی می شود. در حقیقت تعریف دقیق تر، که شامل توصیف فوق نیز می شود، عبارت است از جریان مخارج اختصاص یافته به طرح های تولید کالاهایی که قصد مصرف فوری آنها در میان نباشد. معمولاً سرمایه گذاری به منظور دستیابی به رفاه بیشتر در شرایط کنونی و آینده صورت می گیرد. در واقع، مقوله سرمایه گذاری با گستره و تنوع وسیعی روبه رو است. سرمایه گذاری در گواهی سپرده، اوراق قرضه، سهام عادی، صندوق مشترک سرمایه گذاری و غیره می تواند نمونه هایی از سرمایه گذاری به شمار رود.^۴

مهمترین مسئله ای که به ماهیت و ذات سرمایه گذاری مرتبط می شود، اتکالی کامل آن به آینده است. سرمایه گذار در نقطه شروع، برخوردار از منابع مالی ایی است که می تواند آن را در قالب گزینه های مختلف به کار اندازد. به طور طبیعی، سرمایه گذار به دنبال انتخاب گزینه ایی برای سرمایه گذاری است که از مقدار مشخصی سرمایه مالی که در اختیار دارد، بیشترین سود مورد انتظار را کسب کند. لذا او ناچار است تصویری از آینده هر یک از گزینه ها را پیش بینی کرده و نقش خود را پیدا کند. تصویر

آینده هر گزینه، از دو دسته عوامل تأثیر می پذیرد. دسته اول را عناصری تشکیل می دهند که به ویژگی های سرمایه گذار مربوط می شوند و دسته دوم را عوامل و شرایط محیطی تشکیل می دهد. موضوع امنیت سرمایه گذاری به شرایط محیطی حقوقی دوران بهره برداری و یا قواعد بازی حاکم بر فعالیتهای اقتصادی مربوط می شود.[□]

ریسک نیز احتمال انحراف بازده واقعی سرمایه گذاری از بازده مورد انتظار بیان می شود. سرمایه گذار زمانی با ریسک روبرو می شود که نسبت به بازده مورد انتظار در زمان آینده عدم اطمینان داشته باشد. نبود اطمینان نسبت به بازده های آینده یک طرح سرمایه گذاری ریسک را در آن وارد می نماید به عبارتی ریسک یعنی زیان ناشی از سرمایه گذاری.^{□□}

بازارهای مالی خالی از ریسک نیستند. اجرای دادوستدها با ریسک همراه است و همچون مشاهدات تجربی در آزمایشگاه نمی توان انتظار داشت که بر طبق شناخت رابطه ها و پیروی از یک روند مشخص و تعریف شده نتیجه یا بازده معینی به وجود آید.^{□□□} سرمایه گذاری در بازارهای مالی در شرایط یکسان و در زمان های مختلف نتایج همسان و آزمون شده ای را به دست نمی دهد، زیرا بازارهای مالی به مانند آزمایشگاه در شرایط تحت کنترل توانایی ایجاد نتیجه یکسان را ندارد. به این ترتیب، ورود به بازار سرمایه ریسک و بازده به موازات هم قرار خواهند داشت. در واقع درجه ریسک پذیری در سرمایه گذاران مختلف متفاوت بوده و سرمایه گذارانی که ریسک بالایی را می پذیرند، انتظار بازدهی بالایی را دارند و بالعکس سرمایه گذاران ریسک گریز با کاهش مخاطره ریسک بازده کمتری را دریافت می کنند. از این رو ریسک و بازده در امور سرمایه گذاری و تامین مالی جزء جدایی ناپذیر از یکدیگر بوده و در کنار یکدیگرند.^{□□□□}

سرمایه با سهولت قابل نقل و انتقال است. اما سرمایه گذاران به دنبال کسب سود بیشتر و مکانی امن تر با بازدهی بیشتر، برای سرمایه گذاری هستند که در کشور های توسعه یافته به دلیل افزایش سرمایه های انباشته شده در این کشورها و کاهش بازدهی حاصل از آن چنین ویژگی ای وجود دارد، پس سرمایه های فوق الذکر به سمتی که زمینه سرمایه گذاری های بیشتری را می طلبند سرازیر خواهد شد.^{□□}

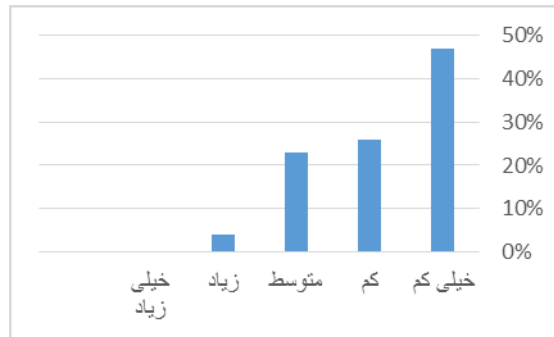
چنانچه امنیت سرمایه گذاری و بستر قانونی لازم در کشور فراهم شود، سرمایه گذاران میل و رغبت بیشتری برای حضور در این گونه بازارها پیدا خواهند کرد و قدرت جذب سرمایه ها بیش از پیش به وجود می آید.[□]

با توجه به مطالب بیان شده و ضرورت بررسی میزان ریسک و امنیت سرمایه گذاری شهری در کلانشهر اراک، تعداد صد نفر از بازاریان این کلانشهر را به عنوان متخصصان بازار که از این شهر و نقاط قوت و ضعف آن شناخت کافی دارند، به صورت تصادفی، انتخاب و مورد مطالعه قرار دادیم، سپس دیدگاه آنان نسبت به میزان ریسک و امنیت سرمایه گذاری شهری در کلانشهر اراک سنجیده شد.

اطلاعات حاصله از پرسشنامه ها به شرح ذیل گزارش می گردد.

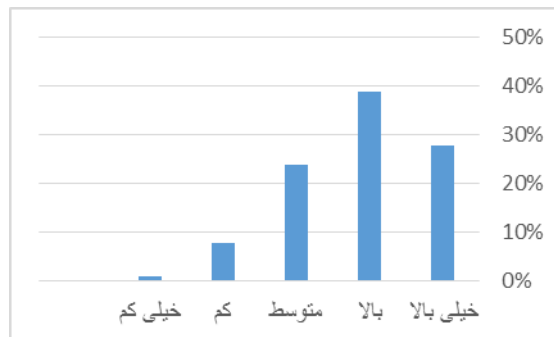
۴۷ درصد جمعیت نمونه، میزان ریسک سرمایه گذاری در کلان شهر اراک را خیلی کم می دانند و ۲۶ درصد این ریسک را کم، ۲۳ درصد متوسط و ۴ درصد این ریسک را زیاد ارزیابی کرده اند و هیچ یک از افراد نمونه، این ریسک را خیلی زیاد نمی دانند. بنابراین می توان اظهار داشت که ریسک سرمایه گذاری در کلان شهر اراک کم است.

نمودار ۱: درصد میزان ریسک سرمایه گذاری در کلان شهر اراک از دیدگاه جمعیت نمونه



همچنین ۲۸ درصد، امنیت سرمایه گذاری در کلان شهر اراک را خیلی بالا، ۳۹ درصد بالا و ۲۴ درصد متوسط و ۸ درصد کم و ۱ درصد خیلی کم ارزیابی کرده اند که این آمار نیز بیانگر میزان بالا امنیت سرمایه گذاری در کلان شهر اراک است.

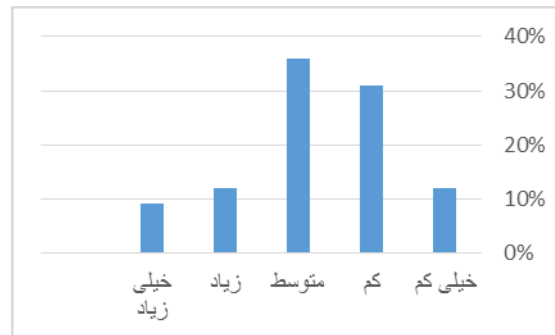
نمودار ۲: درصد میزان امنیت سرمایه گذاری در کلان شهر اراک از دیدگاه جمعیت نمونه



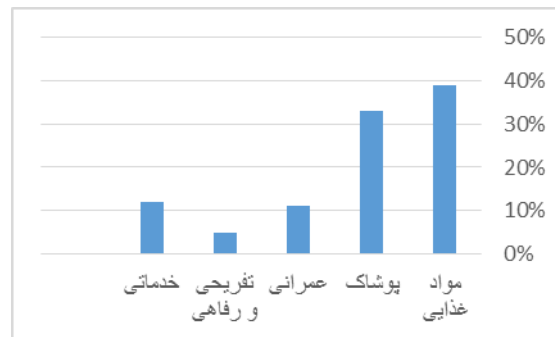
همچنین جهت تعیین میزان تقریبی سرمایه افراد حاضر در طرح، ۵ دسته مالی در نظر گرفته شد. سرمایه خیلی کم (زیر ۱۰ میلیون تومان)، سرمایه کم (بین ۱۰ تا ۵۰ میلیون تومان)، سرمایه متوسط (بین ۵۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان)، سرمایه زیاد (بین ۱۰۰ تا ۱۵۰ میلیون تومان) و سرمایه خیلی زیاد (بیش از ۱۵۰ میلیون تومان). طبق اظهار نظر بازاریان در پرسشنامه، ۱۲ درصد بازاریان دارای سرمایه خیلی کم، ۳۱ درصد دارای سرمایه کم، ۳۶ درصد دارای سرمایه متوسط، ۱۲ درصد دارای سرمایه زیاد و ۹ درصد دارای سرمایه خیلی زیاد بودند. بنابراین می توان گفت بیشتر جمعیت نمونه دارای سرمایه بین ۱۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان بودند که در دسته سرمایه کم و متوسط قرار گرفته اند.

جدول ۱: دسته بندی افراد نمونه از نظر میزان سرمایه

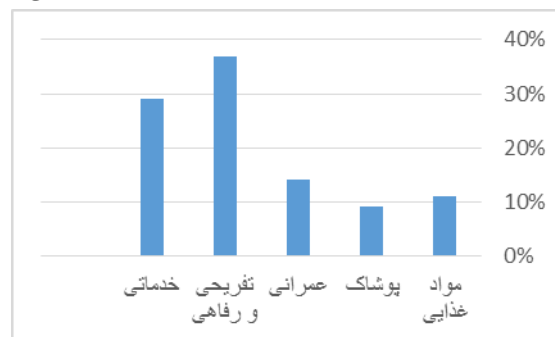
سطح سرمایه	مبلغ سرمایه (تومان)	درصد
خیلی کم	زیر ۱۰ میلیون	۱۲٪
کم	بین ۱۰ تا ۵۰ میلیون	۳۱٪
متوسط	۵۰ تا ۱۰۰ میلیون	۳۶٪
زیاد	۱۰۰ تا ۱۵۰ میلیون	۱۲٪
خیلی زیاد	بیش از ۱۵۰ میلیون	۹٪

نمودار ۳: دسته بندی افراد نمونه از نظر میزان سرمایه

همچنین موارد سرمایه گذاری به ۵ بخش تقسیم شد که عبارت بودند از: مواد غذایی، پوشاک، خدمات، عمرانی، تفریحی - رفاهی که در حال حاضر ۳۹ درصد در بخش مواد غذایی، ۳۳ درصد در بخش پوشاک، ۱۱ درصد در بخش عمرانی، ۵ درصد در بخش تفریحی و رفاهی و ۱۲ درصد در بخش خدماتی فعالیت دارند. همانگونه که مشخص است بیشتر افراد در بخش مواد غذایی و پوشاک سرمایه گذاری کرده اند که به نسبت سایر دسته ها به سرمایه کمتری نیاز دارد.

نمودار ۴: دسته بندی افراد نمونه از نظر سرمایه گذاری فعلی

همچنین از افراد نمونه خواسته شد، آینده بخش های مختلف را از نظر سودآوری، ریسک و امنیت سرمایه گذاری پیش بینی کنند با توجه به پیش بینی خود، یک بخش را به برای سرمایه گذاری آتی خود انتخاب کنند و به این وسیله تمایل افراد نمونه برای سرمایه گذاری در بخش های مختلف در آینده سنجیده شد. ۱۱ درصد بخش مواد غذایی، ۹ درصد بخش پوشاک، ۱۴ درصد بخش خدمات، ۳۷ درصد بخش عمرانی، ۲۹ درصد بخش تفریحی - رفاهی را برای سرمایه گذاری آینده خود انتخاب کرده اند. در این بین بخش عمرانی و بخش تفریحی - رفاهی بیشترین متقاضی را داشته است.

نمودار ۵: دسته بندی افراد نمونه از نظر تمایل به سرمایه گذاری در بخش های مختلف در آینده

همچنین برای تعیین رابطه بین مبلغ سرمایه گذاری و بخش های سرمایه گذاری، داده های توصیفی حاکی از آن بود که جمعیت نمونه با سرمایه کم و متوسط تمایل زیادی روی سرمایه گذاری تفریحی- رفاهی دارند اما جمعیت نمونه با سرمایه زیاد، تمایل زیادی روی سرمایه گذاری در پروژه های عمرانی دارند. همچنین برای تعیین رابطه بین مبلغ سرمایه گذاری و بخش های سرمایه گذاری از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شد. نتایج آزمون ضریب همبستگی $r = 0/360$ برای همبستگی بین مبلغ سرمایه گذاری و بخش های سرمایه گذاری و سطح معناداری $0/001$ را نشان می دهد که بیانگر وجود رابطه بین دو متغیر است. با توجه به مقدار sig که از $0/5$ کوچکتر است فرض H_0 تایید می شود. یعنی فرض وجود رابطه میان مبلغ سرمایه گذاری و بخش های سرمایه گذاری تایید می شود و به عبارتی بین این دو متغیر رابطه وجود دارد.

جدول ۲: همبستگی بین مبلغ سرمایه و بخش های سرمایه گذاری

متغیر	ضریب همبستگی	sig
مبلغ سرمایه گذاری	0/360	0/001
بخش های سرمایه گذاری		

نتیجه گیری

در این پژوهش به دلیل اهمیت بررسی میزان ریسک و امنیت سرمایه گذاری شهری در کلانشهر اراک به این مهم پرداخته شد. چرا که از این طریق با جلب حمایت مردم و همراهی آنان با این دستگاه اجرایی شاهد به ثمر رسیدن پروژه های مطلوب در اراک هستیم. نتایج حاصله از این پژوهش حاکی از آن بود که کلانشهر اراک دارای میزان ریسک کم و امنیت سرمایه گذاری بالا است و جمعیت نمونه با سرمایه کم و متوسط تمایل زیادی روی سرمایه گذاری تفریحی- رفاهی دارند اما جمعیت نمونه با سرمایه زیاد، تمایل زیادی روی سرمایه گذاری در پروژه های عمرانی دارند. همچنین مشخص شد که میان مبلغ سرمایه گذاری و بخش های سرمایه گذاری همبستگی مثبت وجود دارد که به معنای وجود رابطه میان دو متغیر است. لذا می توان گفت شهرداری و شورای شهر اراک می توانند برای جذب سرمایه در پروژه های عمرانی و شهری که نیاز به حمایت مردمی دارند، آمار و اطلاعات مطمئن و مصوب در بحث پروژه های عمران شهری را به شکل گزارش در اختیار مردم قرار دهند و با تهیه بسته های سرمایه گذاری که حاوی اطلاعاتی شفاف از قبیل نرخ سود، بازده زمانی و درصد ریسک پذیری باشد، از حمایت و مشارکت مردمی و سرمایه های خرد و کوچک آنان در پروژه های عظیم بهره مند گردند.

تشکر و قدردانی

با تشکر فراوان از کسبه و بازاریان اراک و کلیه کسانی که در تهیه این پروژه ما را یاری نمودند.

منابع و ماخذ

- حسین زاده بحرینی، محمد حسین، عوامل موثر بر امنیت سرمایه گذاری در ایران، نشریه جستارهای اقتصادی، دوره ۱، شماره ۲ پاییز و زمستان ۱۳۸۳، صص ۱۰۹ تا ۱۵۶.

۴، تاریخ انتشار ۱۹ مرداد <http://www.tebyan.net> - حمیدی فر، ریحانه، سرمایه گذاری و ریسک، مجله اینترنتی تبیان، قابل دسترسی در ۱۳۸۹.

۲۳۲۳۳۴، کد خبر <http://shafaf.ir> - تقوی، مهدی، مولفه های امنیت سرمایه گذاری، مجله اینترنتی شفاف، قابل دسترسی در ۱۳۸۹.

دی ۱۳۹۲، ۲۳: تاریخ انتشار

□□ - حمیدی فر، ریحانه، سرمایه گذاری و ریسک، مجله اینترنتی تبیان، قابل دسترسی در <http://www.tebyan.net>، تاریخ انتشار ۱۹ مرداد ۱۳۸۹.

□ - باری پر، جولیان، ۱۳۸۳، اقتصاد ایران، ترجمه مترجمان مؤسسه حسابرسی، تهران، سازمان صنایع ملی و سازمان برنامه و بودجه، ص ۳۱.

-
- - حسین زاده بحرینی، محمدحسین؛ ملک السادات، سیدسعید، موانع نهادی سرمایه گذاری و کسب و کار در ایران، پژوهشنامه بازرگانی، شماره ۳، ۱۳۹۰، ص ۵۳.
- - جونز، چارلز پی، ۱۳۹۳، مدیریت سرمایه گذاری، ترجمه رضا تهرانی و عسگر نوربخش، تهران، انتشارات نگاه دانش، ص ۱۹.
- - کورنت، ساندرز، ۱۳۹۲، بازارها و نهادهای مالی، ترجمه رضا تهرانی و عسگر نوربخش، تهران، مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران، صص ۲۱ و ۲۲.
- - تهرانی، رضا؛ نوربخش، عسگر، ۱۳۹۲، فرهنگ مالی و سرمایه گذاری، تهران، انتشارات نگاه دانش، ص ۴۷.
- - فنائی، سید مجتبی؛ گلستانی، ماندانا، ۱۳۸۹، چگونه یک سرمایه گذار آگاه باشیم، تهران، شرکت اطلاع رسانی و خدمات بورس، ص ۲.