



دومین کنفرانس ملی پژوهش های کاربردی در مهندسی سازه و مدیریت ساخت دانشگاه صنعتی شریف - اسفند ۱۳۹۶



بررسی اقتصادی روش های تامین مالی در بازار مسکن بر اساس مدیریت ریسک (مطالعه موردی شهرک اوشیب بابل)

معصومه فدوی امیری^{۱*}، سیدحسن حسینی مقدم^۲، غلامرضا قدرتی امیری^۳

۱- دانشجوی کارشناس ارشد عمران گرایش مدیریت ساخت، موسسه آموزش عالی علوم و فناوری آریان، امیرکلا

m.fadavi71@yahoo.com

۲- استادیار، دانشکده مهندسی عمران، دانشگاه شمال آمل، s.h.hosseini-moghaddam@gmail.com

۳- استاد، دانشکده مهندسی عمران، دانشگاه علم و صنعت ایران، ghodrati@iust.ac.ir

خلاصه

هدف اصلی این پژوهش بررسی فرصت ها، محدودیت ها و ریسک های موجود در روش های تامین منابع مالی، ارائه مجموعه و سبدهای تامین مالی در پروژه های انبوه سازی مسکن و رفع مشکل کمبود منابع مالی پروژه ها می باشد. تحقیق حاضر از نظر روش و چگونگی به دست آوردن داده های مورد نیاز یک تحقیق توصیفی، پیمایشی است. مدل مورد استفاده در این تحقیق شامل ۲ مرحله، اولاً شناسایی ریسک، آستانه ریسک های تامین مالی پروژه های ساخت و ساز و دوماً انتخاب سبد تامین مالی بر اساس ریسک های تامین مالی می باشد. ریسک های شناسایی شده جهت تجزیه و تحلیل شامل ریسک مالی و اقتصادی، ریسک سیاسی، ریسک های سطح صنعت، ریسک های شرکت، ریسک سطح نحوه تامین مالی و ریسک های خاص هر پروژه می باشد. جهت جمع آوری داده ها از پرسشنامه استفاده گردید. در این پژوهش شرکت های انبوه ساز تأیید صلاحیت شده فعال در استان مازندران و شهرک اوشیب بابل که تعداد آن ها ۱۲۴ شرکت بوده، مورد بررسی قرار گرفته اند. بر اساس فرمول کوکران ۷۳ شرکت به عنوان نمونه انتخاب شده اند. برای حل مدل این تحقیق از نرم افزار لینگو استفاده شده است. از بین ۱۵ عامل ریسک با شدت بالا ۴ مورد آن مربوط به دسته ریسک های مرتبط با شرکت می باشد و ۴ مورد مربوط به دسته ریسک های نحوه تامین مالی می باشد که کاملاً قابل کنترل و پیشگیری می باشند. ۲ مورد از موارد فوق مربوط به ریسک های سیاسی و ۳ مورد مربوط به ریسک مالی و اقتصادی و ۱ مورد مربوط به ریسک صنعت می باشد که لازم است در سرمایه گذاری ها با مطالعه و آگاهی کامل نسبت به این موارد اقدام نمود. نتیجه می گیریم که ۶۰٪ ریسک های با اهمیت بالا را می توان پیشگیری و کنترل نمود اگر برای ۴۰٪ مابقی که امکان کامل مهارشان نمی باشد، تمهیداتی مانند تئوری سبد پروژه اندیشیده شود می توان میزان تهدیدات این ریسک ها را به حداقل رسانید که در صورت تهدید شدن هر یک از روش های تامین مالی توسط ریسک ها، سایر روش ها در سبد تامین مالی در معرض کمترین ریسک قرار بگیرند.

کلمات کلیدی: تامین مالی، مدیریت ریسک، سبد پروژه

* Corresponding author: معصومه فدوی امیری

Email: m.fadavi71@yahoo.com