

دوره بنیان‌های تحول در حکمروایی شایسته شهری

نقش «مالی» در حکمروایی شایسته

و

مدل‌های تأمین مالی در دولت‌های محلی

حسین عبده تبریزی

۸ بهمن ۱۳۹۹ تهران - شهرداری تهران و دانشکده مطالعات ملل دانشگاه تهران

هویت برتر شهری (برند معتبر شهری)

- ❖ رقابت شهرهای جهان برای جذب استعدادهای سرمایه گذاران، و کسب و کارهای جدید.
- ❖ خلق استراتژی برند مکانی برای شهرها با هدف توسعه اقتصادی شهر و حومه.
- ❖ مسئولان توسعه اقتصادی علاقه مند به برندسازی برای شهرها هستند.

مثال silicon valley

تهران فردا

به چشم‌انداز جدیدی از شهر تهران نیاز داریم؛ رویای جدیدی در سر می‌پرورانیم. شهر به دانش، خلاقیت و انگیزه‌های تازه‌ای باید مجهز شود که توسعه استراتژیک مدیریت شهری ممکن شود. تهران به دنبال شیوه توسعه استراتژیک و مشارکت دانش است تا به ارزش افزوده‌ای جهت شهروندان دست یابد و بتواند نهادها و شرکت‌های جدیدی را شکل دهد که مورد نیاز مردم است.

خلق برند تهران و ماهیت شبه شرکتی

□ شهرهای آینده به پیشروان آینده‌نگری نیاز دارد که رهبری خود را در عرصه‌های زیر نشان دهند:

صاحب فکر بودن، حرفه‌ای بودن، گروه‌گرایی (توان کار با دیگران و درست کردن شبکه)، حساس نسبت به احساسات دیگران، و فرهنگی بودن.

□ رقابت‌پذیری و رشد رهبری محلی

نرخ پایین پس انداز و نیاز به سرمایه گذاری چگونه برای «تهران» برند آفرینی کنیم؟

- خلق «غرور» و «افتخار» در برندسازی شهری
- تبدیل تهران به مقصد سرمایه گذاری: جایی برای کسب سود، برای سرمایه گذاری، برای کار، برای گردشگری، و برای زندگی
- کیفیت مورد عرضه شهروندان ایرانی
- نقش سیاست؟ نقش هنر؟

پروژه‌های زیرساخت شهری و خدمات روبنایی

- راه، پل، تونل، مترو، زیرگذر، روگذر، خطوط انتقال آب، شبکه توزیع برق، شبکه فاضلاب، شبکه زه‌کشی، شبکه توزیع گاز، شبکه تاسیسات شهری، دسترسی‌های شهری و محلی و ...

- خدمات رو بنایی اعم از پارک، زمین ورزش، کتابخانه، بیمارستان، درمانگاه، مدرسه و دانشگاه در مقیاس شهری و کاربری‌های بزرگ مقیاس از قبیل مراکز اداری، خدماتی، تفریحی، فرهنگی و ..

طرح تملک دارایی‌های سرمایه‌ای:

مجموعه عملیات و خدمات مشخصی است که بر اساس مطالعات توجیهی، فنی و اقتصادی و اجتماعی که توسط دستگاه اجرایی انجام می‌شود طی مدت معین و با اعتبار معین برای تحقق بخشیدن به هدف‌های برنامه توسعه پنجساله به صورت سرمایه‌گذاری ثابت یا مطالعه برای ایجاد دارایی سرمایه‌ای اجرا می‌گردد و منابع موردنیاز اجرای آن از محل اعتبارات مربوط به تملک دارایی‌های سرمایه‌ای تأمین می‌شود و به دو نوع انتفاعی و غیرانتفاعی تقسیم می‌گردد.

طرح عمرانی انتفاعی:

منظور، طرحی است که در مدت معقولی پس از شروع به بهره‌برداری، علاوه بر تأمین هزینه‌های جاری و استهلاک سرمایه، سود متناسبی به تبعیت از سیاست دولت را نیز عاید نماید.

طرح عمرانی غیرانتفاعی:

منظور، طرحی است که برای انجام برنامه‌های رفاه اجتماعی و عملیات زیربنایی و یا احداث ساختمان و تأسیسات جهت تسهیل کلیه وظایف دولت اجرا می‌گردد و هدف اصلی آن حصول درآمد نمی‌باشد.

وظایف مربوط به امور اجرایی و خدماتی شهرداری‌ها:

وظایف عمران شهری

- حمل و نقل شهری، شامل شبکه تأسیسات و وسائل حمل و نقل عمومی
- ایجاد و احداث فضاها و اماکن شهری
- زیباسازی و بهبود محیط شهری
- احداث، ایجاد و بهره‌برداری از تأسیسات، تسهیلات و تجهیزات شهری و خانه‌سازی

وظایف خدمات شهری

- نظیف و نگهداری معابر، فضاهای شهری و عمومی، انهار و مجاری آب و فاضلاب
- جمع‌آوری و دفن بهداشتی زباله
- ارائه خدمات آتشنشانی و ایمنی
- ساماندهی مبلمان شهری شامل نامگذاری معابر، اماکن و نصب تابلو، پلاک‌گذاری و ...

وظایف خدمات عمومی و اجتماعی

- خدمات مربوط به حفاظت محیط زیست در زمینه آب و هوا و ...
- مدیریت حمل و نقل شهری عمومی
- مداخله در شبکه توزیع کالاها و خدمات
- اطلاع‌رسانی عمومی در زمینه امور شهر و شهرداری

درآمدهای عمومی یا منابع درآمدی شهرداری‌ها بر اساس قوانین و مقررات و بر اساس ماده ۲۹ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها به شش دسته اصلی تقسیم و توسط شهرداری‌ها وصول و ثبت می‌شوند که عبارتند از:

۱. درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر)

۲. درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی

۳. بهای خدمات و درآمدهای موسسات انتفاعی شهرداری

۴. درآمدهای حاصل از وجوه و اموال شهرداری

۵. کمک‌های اعطایی دولت مرکزی

۶. اعانات و کمک‌های اهدایی اشخاص و سازمان‌های خصوصی و اموال و دارایی‌هایی که به موجب قانون به

شهرداری تعلق می‌گیرد.

تامین مالی زیرساخت

- یکی از شاخصه‌های اصلی توسعه، دسترسی به زیرساخت‌های بنیادین در هر کشور است. بسیاری از اقتصاددانان به اهمیت زیرساخت و توسعه آن در رشد بهره‌وری و اشتغال برای افزایش استانداردهای زندگی اشاره دارند.
- گزارش‌های بین‌المللی، دسترسی به منابع مالی را مهم‌ترین مشکل فرآروی کسب‌وکار در ایران می‌دانند. (گزارش رقابت‌پذیری جهانی)
- زیرساخت به عنوان دومین مورد بااهمیت الزامات اساسی در شاخص رقابت‌پذیری معرفی شده است.
- محدودیت‌های بازار سرمایه و دسترسی به منابع تامین مالی به عنوان مهم‌ترین موانع توسعه مشارکت‌های عمومی-خصوصی در بخش زیرساخت حمل‌ونقل در ایران شناخته شده است.

سرمایه‌گذاری زیرساخت

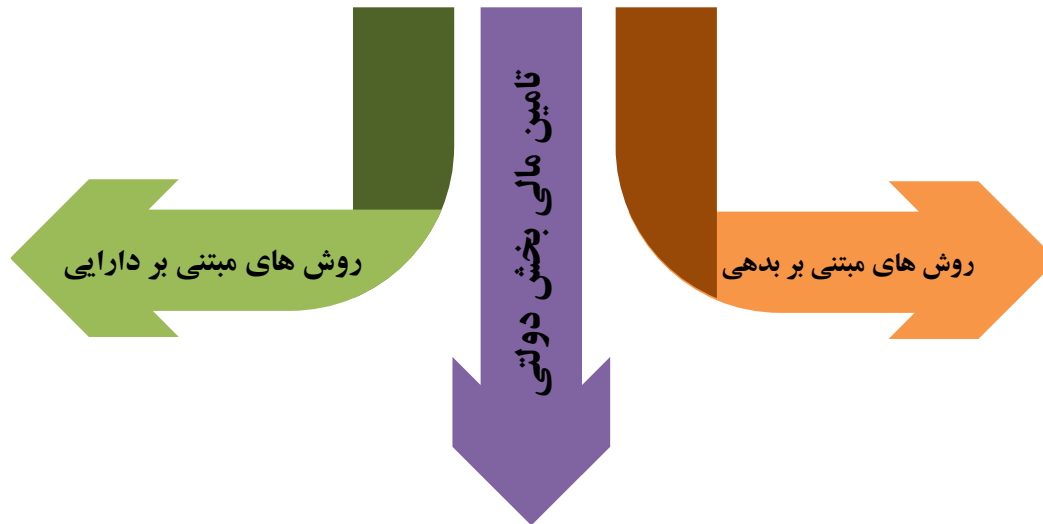
نیاز جهانی سرمایه‌گذاری در زیرساخت تا ۲۰۳۰ (وود مکنزی)

نیاز سرمایه‌گذاری	نیاز سرمایه‌گذاری	زیربخش	زیرساخت
1.3		آب	
0.5		ارتباطات	
0.8	0.3	جاده	حمل و نقل
	0.3	ریل	
	0.2	فرودگاه	
	0.1	بندر	
1.5	0.2	توزیع برق	انرژی
	0.7	تولید برق	
	0.4	سایر انرژی‌ها	
	0.2	توزیع نفت و گاز	
4.1		جمع	

- نیاز آتی سرمایه‌گذاری در زیرساخت به طور متوسط معادل ۴ درصد GDP جهانی برآورد شده است. این نسبت برای اقتصادهای نوظهور ۶ تا ۸ و برای منطقه آسیا ۶.۵ درصد برآورد شده است.

روش‌های تامین مالی

- روش‌های تامین مالی در حوزه زیرساخت در کلی‌ترین شکل خود، به سه بخش عمده:



عنوان روش	نوع روش	بخش تامین کننده
بودجه عمومی دولت	مستقیم	بخش دولتی
انباشت درآمدهای اختصاصی وزارتخانه مربوطه		
واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای	غیرمستقیم	
تهاتر بدهی‌ها		
تضمین تسهیلات ارایه شده		
معافیت‌های مالیاتی		
کانالیزه سازی جریان‌های درآمدی وزارتخانه	مبتنی بر بدهی	بخش خصوصی
اوراق مشارکت ارزی-ریالی		
تسهیلات از جمله تسهیلات تکلیفی		
تامین مالی توسط پیمانکار		
عقود مبادله‌ای (اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و...)		
انواع اوراق بدهی اسلامی		
مشارکت عمومی-خصوصی	مبتنی بر سرمایه	
عقود مشارکتی		
صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک اعم از پروژه، زمین ساختمان، REITS و...		
تشکیل شرکت‌های سهامی عام حول پروژه و پذیره‌نویسی سهام		

محدودیت‌های تأمین مالی زیرساخت در شهرداری‌ها

کسری بودجه

تحریم

مطالبات معوق شبکه بانکی

عدم تطابق سررسیدهای منابع کوتاه مدت و دوره پروژه

بهره‌وری پایین

ملاحظات سیاسی-اجتماعی

مزایای تامین مالی زیرساخت از بازار سرمایه



ابعاد تامین مالی زیرساخت از بازار سرمایه

- ❖ الزامات افشای اطلاعات
- ❖ تمایل کمتر سرمایه‌گذاران به ریسک‌های ساخت
- ❖ نقش پررنگ ارکان نظارتی
- ❖ ناهمگونی سرمایه‌گذاران نسبت به سیستم بانکی
- ❖ پرداخت‌ها و سررسیدهای طولانی مدت نسبت به سیستم بانکی

ریسک‌های بخش زیرساخت

- ریسک‌های زیرساخت با توجه به منابع اصلی در کلی‌ترین وجه خود به صورت زیر دسته‌بندی می‌شوند.
- ❖ ریسک‌های سیاسی و قانونی؛ ناشی از اقدامات دولت، شامل تغییر در سیاست یا قانون‌گذاری است. این دسته از ریسک‌ها به شدت ذهنی هستند و به سختی قابل کمی‌سازی هستند.
- ❖ ریسک‌های اقتصاد کلان و کسب و کار؛ ناشی از تغییرات محیط اقتصادی (تورم، نرخ بهره ... و صنعتی
- ❖ ریسک‌های فنی؛ ارتباط مستقیمی با مهارت در اجرای عملیات دارد و به ویژگی‌های خاص پروژه بستگی دارد.

ریسک‌های مالی و اوراق بهادار سازی

- ❖ توجه اقتصادی طرح و نرخ تامین مالی و جربانات نقد آتی؛
- ❖ سرمایه بر و زمان بر بودن پروژه‌های زیرساخت توجه اقتصادی این پروژه‌ها را عمدتاً با چالش روبه‌رو می‌سازد.
- ❖ زیان در بهادار سازی و احتمال نکول؛
- ❖ تخمین ریسک زیان و اهمیت ریسک‌های اعتباری
- ❖ ریسک‌هایی مختص به پروژه
- ❖ ریسک شفافیت اطلاعاتی

ابزارهای تامین مالی زیرساخت در بازار پول

- پیش از این تمامی قراردادهای ساخت حمل و نقل از طریق عقد مشارکت بوده است.
- با تغییر قانون بانکداری، در تقسیم بندی کلی به چهار گروه:
 - ❖ قرض الحسنه
 - ❖ قراردادهای مبادله ای (فروش اقساطی، اجاره به شرط تملیک، سلف، خرید دین، جعاله)
 - ❖ قراردادهای مشارکت (مدنی، حقوقی، مضاربه و...)
 - ❖ سرمایه گذاری مستقیم

اوراق مشارکت

روش‌های تامین مالی از طریق بازار سرمایه

دولت، شرکت‌های دولتی، شهرداری‌ها و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و مؤسسات عام‌المنفعه و شرکت‌های وابسته به دستگاه‌های مذکور، شرکت‌های سهامی عام و خاص و شرکت‌های تعاونی تولید بر طبق قانون جزو شرکت‌هایی هستند که مجاز به انتشار اوراق مشارکت برای تأمین بخشی از منابع مالی لازم جهت ایجاد، تکمیل و توسعه طرح‌های سودآور تولیدی، ساختمانی و خدماتی و تأمین مواد اولیه تولید و یا طرح‌های عمرانی و انتفاعی دولت هستند. بر طبق قانون و برای آنکه انتشار اوراق مشارکت توجیه داشته باشد شرکت پروژه‌ای را که بابت آن اوراق منتشر می‌نماید ارزیابی کرده و بر اساس توجیه‌پذیر بودن، فرایند انتشار اوراق را آغاز می‌نماید. در این رابطه لازم به ذکر است که عموماً نرخ بازدهی سالیانه اوراق مشارکت را عموماً بین ۳ تا ۵ درصد بالاتر از نرخ سود سپرده بلندمدت یکساله بانک‌ها تعریف می‌کنند تا از این دریچه سرمایه‌گذاران اعم از حقیقی و حقوقی به سرمایه‌گذاری در اوراق مشارکت رغبت نمایند. شرکت‌ها در صورتی می‌توانند از این اوراق بهره بگیرند که حداکثر کسری منابع مورد نیاز آن‌ها معادل ۷۰ درصد هزینه پروژه باشد.

اوراق مشارکت خط ۶ و ۷ متروی تهران

9,000

BILLION RIALS

۹,۰۰۰ میلیارد ریال

شهرداری تهران

متعهد پذیرهنویسی و بازارگردان: تأمین سرمایه امین (پیشگام سندیکا)

خلاصه طرح

مهمترین ویژگی‌های اوراق

مبلغ به میلیارد ریال	شرح
شهرداری تهران	بانی
خط ۶ و ۷ قطار شهری	موضوع انتشار اوراق
۹,۰۰۰	حجم انتشار اوراق
۹۸	سال انتشار
سه ماه	مواعد پرداخت
۱۸ درصد	نرخ سود
۴ سال	مدت اوراق

خط ۶ متروی تهران به صورت زیرزمینی به طول حدود ۳۶ کیلومتر یکی از مهمترین کریدورهای جنوب شرق به شمال غرب جهت جابجایی شهروندان تهرانی به شمار می رود که از مجاورت بزرگراه دولت آباد در جنوب شرق تهران آغاز و به منطقه سولقان در شمال غرب تهران منتهی می گردد. همچنین این خط با دارا بودن ایستگاه های تقاطعی با سایر خطوط متروی تهران، امکان دسترسی مسافرین را به جنوب، مرکز و غرب تهران مهیا می سازد. ایستگاه های خط ۶ متروی تهران با بزرگراه های شهید همت، شهید حکیم، شهید ستاری، اشرفی اصفهانی، یادگار امام، جلال آل احمد، شیخ فضل الله، چمران و مناطق کن، شهران و جنت آباد در بخش شمالی و خیابان های ولیعصر (عج)، کارگر شمالی، کریم خان، بلوار کشاورز، شریعتی و انقلاب در بخش میانی و خیابان های ۱۷ شهریور، شوشو بزرگراه های بعثت، محلاتی و آزادگان و در نهایت شهر ری در بخش جنوبی تعامل دارد. شهرداری تهران با انتشار ۹,۰۰۰ میلیارد ریال اوراق مشارکت بخشی از تأمین مالی پروژه فوق را انجام داده است.

اوراق مشارکت تکمیل سامانه اتوبوسرانی شهر تهران

5,000

BILLION RIALS

۵,۰۰۰ میلیارد ریال

شهرداری تهران

متعهد پذیره نویسی و بازارگردان: تأمین سرمایه امین

مهمترین ویژگی‌های اوراق

خلاصه طرح

تأمین مالی به منظور تکمیل سامانه اتوبوسرانی شهر تهران: شهر تهران به عنوان بزرگترین کلان شهر کشور از مشکلات عدیده ترافیکی و آلودگی هوا رنج می‌برد. شرکت واحد اتوبوسرانی در کنار مترو تهران وظیفه حمل و نقل عمومی درون شهری کلان شهر تهران را بر عهده دارد. امروزه شرکت واحد با در اختیار داشتن بیش از ۶۰۰۰ اتوبوس در حال خدمات رسانی به شهروندان است. عمده این اتوبوس‌ها در سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۴ خریداری شده‌اند. در این طرح شرکت واحد اتوبوسرانی تهران اقدام به خرید تعداد ۲۵۰ دستگاه اتوبوس تک کابین جهت نوسازی ناوگان خود می‌نماید. هزینه خرید هر اتوبوس ۲۰ میلیارد ریال در نظر گرفته شده است و موافقت نامه با شرکت ایران خودرو انجام شده است.

شرح	مبلغ به میلیارد ریال
بانی	شهرداری تهران
موضوع انتشار اوراق	تکمیل سامانه اتوبوسرانی شهر
حجم انتشار اوراق	۵,۰۰۰
سال انتشار	۱۳۹۹
مواعد پرداخت	سه ماه
نرخ سود	۱۸ درصد
مدت اوراق	۴ سال

اوراق مشارکت تامین مالی به منظور اجرای خطوط ۳، ۶ و ۷ قطار شهری تهران

10,000

BILLION RIALS

۱۰,۰۰۰ میلیارد ریال

شهرداری تهران

متعهد پذیره نویسی و بازارگردان: تأمین سرمایه امین

مهمترین ویژگی‌های اوراق

خلاصه طرح

شرح	مبلغ به میلیارد ریال
بانی	شهرداری تهران
موضوع انتشار اوراق	خطوط ۳، ۶ و ۷ قطار شهری
حجم انتشار اوراق	۱۰,۰۰۰
سال انتشار	۱۳۹۹
مواعد پرداخت	سه ماه
نرخ سود	۱۸ درصد
مدت اوراق	۴ سال

اجرای خطوط مترو از سال ۱۳۶۵ در دستور کار دولت و شهرداری قرار گرفته که تاکنون ۶ خط درون شهری و یک خط اکسپرس به طول ۲۳۴ کیلومتر با ۱۲۷ ایستگاه بوده است. منابع حاصل از این اوراق جهت تامین منابع مالی سه خط مترو ۳، ۶ و ۷ استفاده می‌شود. به طوری که ۱۰۰۰ میلیارد ریال از این اوراق جهت تامین منابع مالی بخشی از عملیات ساختمانی و ریل گذاری و تجهیز پایانه آزادگان خط ۳ استفاده می‌شود. همچنین ۴۵۰۰ میلیارد ریال در خط ۶ مترو شهر تهران و ۴۵۰۰ میلیارد ریال دیگر نیز در خط ۷ مترو تهران استفاده می‌شود.

آمار اوراق منتشره در بازار سرمایه توسط شهرداری‌ها

مطابق آمار منتشره توسط سازمان بورس و شرکت‌های بورس اوراق بهادار و فرابورس ایران، مبلغ اوراق منتشره توسط شهرداری‌ها از سال ۱۳۹۰ تاکنون جمعاً در حدود ۱۱۳،۸۱۸ میلیارد ریال بوده است. جدول ذیل حجم اوراق منتشره توسط شهرداری‌ها را طی سنوات اخیر نشان می‌دهد:

اوراق مشارکت منتشره توسط شهرداری‌ها (میلیون ریال)	سال
۲۰۰,۰۰۰	۱۳۹۰
۲,۴۰۰,۰۰۰	۱۳۹۱
۷,۳۰۰,۰۰۰	۱۳۹۲
۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۹۳
۱۹,۱۴۸,۰۹۹	۱۳۹۴
۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۹۵
۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۳۹۶
-	۱۳۹۷
۵۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۹۸
۲۱,۲۷۰,۰۰۰	از ابتدای سال ۱۳۹۹ تا کنون
۱۱۳,۸۱۸,۰۹۹	مجموع

صندوق پروژه و
صندوق زمین و
ساختمان

روش‌های تامین مالی از طریق بازار سرمایه

در این صندوق، یک شرکت سهامی خاص به نام شرکت پروژه ایجاد و عملیات اجرایی پروژه را براساس طرح توجیهی به عهده می‌گیرد. تامین مالی شرکت پروژه توسط صندوق پروژه و از طریق عرضه عمومی واحدهای صندوق به عموم انجام می‌شود. تا قبل از پایان پروژه، مالکیت شرکت پروژه با صندوق خواهد بود و با اتمام پروژه، شرکت پروژه از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق تبدیل به سهام شرکت پروژه می‌شود و صندوق سرمایه‌گذاری که واسطه بین سرمایه‌گذاران و شرکت پروژه بوده‌است، حذف می‌شود. دارندگان سهام شرکت می‌توانند نسبت به نگهداری و یا فروش سهام خود تصمیم‌گیری نمایند.

صندوق‌های زمین و ساختمان از جمله نهادهای مالی هستند که با جمع‌آوری سرمایه‌های کوچک اشخاص و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های بزرگ ساختمانی تشکیل می‌شوند. هدف از تأسیس این صندوق‌ها استفاده از فرصت‌های سرمایه‌گذاری بازار سرمایه برای کمک به بخش مسکن و نیز استفاده از فرصت‌های سرمایه‌گذاری موجود در این بخش برای عموم سرمایه‌گذاران علاقه‌مند است.

اوراق اجاره

روش‌های تامین مالی از طریق بازار سرمایه

شرکت‌ها و بنگاه‌های اقتصادی فعال در زمینه خدمات شهری می‌توانند با فروش دارایی‌ها به نهاد واسط و اجاره مجدد آن مبالغ مورد نیاز برای خرید دارایی‌های جدید یا تأمین کسری نقدینگی خود را فراهم کنند. اجاره بهای مرتبط با دارایی موردنظر مبلغ معینی است که در مقاطع زمانی معین پرداخت می‌شود. اصل مبلغ اوراق هم زمان با تملک مجدد دارایی در پایان دوره (پیش از اتمام عمر اقتصادی دارایی) پرداخت می‌شود.

شرکت‌ها به منظور خرید مواد اولیه و تامین سرمایه در گردش یا خرید دارایی که منابع مالی موردنیاز آن (حداقل معادل ۱۰ میلیارد ریال) را در اختیار ندارند و خرید اقساطی دارایی موردنظر از فروشنده نیز میسر نباشد، با انتشار اوراق مرابحه و انجام عملیات خرید نقدی توسط نهاد واسط، می‌توانند در قالب خرید اقساطی از نهاد واسط نیاز خود را برآورده کنند. مابه‌التفاوت قیمت اقساطی و نقدی دارایی موردنظر در مقاطع زمانی معین پرداخت می‌شود. اصل مبلغ اوراق در پایان دوره، اگر اوراق به منظور تامین مواد اولیه منتشر شود حداکثر چهار سال و اگر به منظور خرید دارایی ثابت منتشر شود پیش از اتمام عمر اقتصادی دارایی، پرداخت می‌شود.

روش‌های تامین مالی از طریق بازار سرمایه

شرکت‌هایی که قصد انجام پروژه مشخص یا ساخت دارایی معینی را دارند و برای این منظور با شرکت‌های پیمانکاری قرارداد ساخت منعقد می‌نمایند؛ اگر با معضل کمبود نقدینگی مواجه باشند می‌توانند با انتشار اوراق سفارش ساخت و پرداخت مبلغ قرارداد سفارش ساخت متناسب با پیشرفت ساخت پروژه از محل انتشار اوراق توسط نهاد واسط، ریسک کمبود نقدینگی طی دوره ساخت را پوشش دهند. سود اوراق در قالب مبلغ معین و در مواعد زمانی مشخص متناسب با شرایط بازپرداخت شرکت متقاضی، پرداخت می‌شود. اصل بدهی در انتهای دوره ساخت به صورت یکجا بازپرداخت یا به نوع دیگری از اوراق (اجاره یا مرابحه) تبدیل می‌شود.

اوراق منفعت

روش‌های تامین مالی از طریق بازار سرمایه

اوراق منفعت اوراق بهاداری است که حق استفاده از منافع یک دارایی مشخص یا خدمات معین یک شرکت در آینده را به ازای مبلغ معینی به دارندگان اوراق منتقل می‌کند. شرکتی که از دارایی‌های بادوام برخوردار است یا خدمات معینی را ارائه می‌دهد، اگر با مشکل کمبود نقدینگی مواجه شود، می‌تواند برای تأمین آن، بخشی از منافع حاصل از دارایی‌های بادوام یا خدمات معین قابل ارائه خود را از پیش واگذار کند.

اوراق رهنی

اوراق بهادار بانامی است که به منظور خرید مطالبات رهنی و اوراق خرید دین، اوراق بهادار بانامی است که به منظور خرید مطالبات مدت دار اشخاص حقوقی به استثنای مطالبات ناشی از عقد سلف، توسط ناشر منتشر می‌شود. این اوراق در بورس‌ها یا بازارهای خارج از بورس قابل معامله هستند.

طرح تفصیلی جامع شهر تهران

✓ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ 98/02/30 خود، پیشنهاد شهرداری تهران مبنی بر تجدیدنظر در برخی مفاد مصوبات قبلی شورایی عالی در ارتباط با اصلاح ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در انطباق با طرح جامع شهر تهران را مورد بررسی قرار داد که در این اصلاحیه به برخی از ضوابط مربوط به یهنه‌های سکونت و حفاظت و همچنین ضوابط پارکینگ‌ها در بافت‌های فرسوده پرداخته شده است.

اصلاحیه تغییرات ضوابط و مقررات طرح تفصیلی
بر اساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
پیشنهادی: اداره کل شهرسازی و طرح‌های شهری
معاونت شهرسازی و معماری (شهرداری تهران)
از دیهشت ماه سال ۱۳۹۸



طرح تفصیلی جامع شهر تهران

✓ بر این اساس شهر تهران به 4 پهنه اصلی، شامل پهنه سکونت، پهنه مختلط، پهنه فعالیت و پهنه حفاظت، تقسیم شده است که در ادامه به توضیح هر پهنه پرداخته می‌شود.



با توجه به همگنی و وسعت قطعات، عرض معابر، تراکم و ارتفاع ساختمان‌ها و تعداد طبقات، سطح اشغال زمین و نیز میانگین تراکم نفر در هکتار

پهنه فعالیت

برحسب مقیاس عملکردی (عملکردهای فراشهری، شهری، منطقهای، ناحیه‌ای و محلی).

پهنه مختلط

با ترکیبی از شاخص‌های مذکور در پهنه‌های سکونت و فعالیت

پهنه حفاظت

(سبز و باز) با توجه به ویژگی‌های طبیعی خاص و با رویکرد حفاظت فعال، از یکدیگر متمایز شده‌اند.

پهنه سکونت (R)

جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های سکونت (R) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه‌های ۱:۴۰۰۰)

کد پهنه اصلی	کد پهنه فرعی	پهنه‌ها	کد ردیفی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	میانگین تراکم ساختمانی معیار	میانگین تعداد طبقات	میانگین سطح اشغال	میانگین اندازه قطعات	میانگین عرض معبر
R1	مسکونی عام	R11	R111	مسکونی ویژه و مسکونی ۲ طبقه	٪۱۲۰	۲	٪۶۰	-	-
		R112	مسکونی ۳ طبقه	٪۱۸۰	۳	٪۶۰	-	-	
		R12	R121	مسکونی ۲ طبقه	٪۲۴۰	۴	٪۶۰	۸	۲۰۰
	R12	R122	مسکونی با تراکم متوسط	٪۳۰۰	۵	٪۶۰	۱۰	۲۵۰	
	R13	R131	مسکونی با تراکم زیاد	٪۳۶۰	۶	٪۶۰	۱۲	۳۰۰	
	R2	مسکونی ویژه	R21	R211	مسکونی ۲ طبقه	٪۱۰۰	۲	٪۵۰	-
R212			مسکونی ۳ طبقه	٪۱۲۰	۳	٪۴۰	-	-	
R22		R221	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	٪۱۰۰	۲	٪۵۰	-	-	
R23		R231	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	تأمین و منع موجود بر اساس طرح‌های قبلی مصوب					
R24		R241	بافت مسکونی ارزشمند سبز	٪۱۲۰	۴	٪۳۰	-	-	
R25		R251	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	٪۲۵۰	۵	٪۵۰	۱۲	۳۰۰	
مسکونی ویژه		R26	R261	مسکونی ۷ طبقه	٪۲۸۰	۷	٪۴۰	۱۴	۷۵۰
		R262	مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	٪۳۱۵	۹	٪۳۵	۱۴	۱۰۰۰	
		R263	مسکونی ویژه (بلندتر از طرح توجیهی)	٪۶۰۰	۱۲ طبقه و بیشتر	٪۳۰	۲۰	۳۰۰۰	

سبز و باز) با توجه به ویژگیهای طبیعی خاص و با رویکرد حفاظت فعال، از یکدیگر متمایز شده‌اند.

پهنه حفاظت

با ترکیبی از شاخص‌های مذکور در پهنه‌های سکونت و فعالیت

پهنه مختلط

برحسب مقیاس عملکردی (عملکردهای فراشهری، شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی).

پهنه فعالین

با توجه به همگنی و وسعت قطعات، عرض معابر، تراکم و ارتفاع ساختمان‌ها و تعداد طبقات، سطح اشغال زمین و نیز میانگین تراکم نفر در هکتار

پهنه سکونت

پهنه فعالیت (S)

جدول شماره (۲): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های فعالیت (S) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه‌های ۱:۲۰۰)

کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها*	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز		حداکثر سطح اشغال		حداکثر عرض معابر	حداکثر ارتفاع طبقات	
						تعداد طبقات	حداکثر تراکم	طبقات پایین	طبقات بالا			
S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S111	پارک‌های سنتی تهران	تعیین الگوی کنونی (ساختار سنتی) تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله						
				S112	گسترده‌ها و راندهای تجاری و خدماتی	تعیین الگوی کنونی تا تهیه و تصویب طرح‌های منظر و طراحی شهری						
		S12	محورها و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات	S121	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۷۵٪	۱۲ و بیشتر	۸۰٪ تا ۳ طبقه	۳۰٪	۲۰۰۰	۱۸	
				S122	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزده‌ای)	۴۴٪	۹	۸۰٪ تا ۲ طبقه	۴۰٪	۱۵۰۰	۱۶	
				S123	عملکرد در مقیاس منطقه	۳۴٪	۶	۸۰٪ تا ۲ طبقه	۴۵٪	۷۵۰	۱۴	
				S124	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۳٪	۴	۸۰٪ در همکف	۵۰٪	۳۰۰	۱۲	
				S125	گسترده‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۶۰٪	۱۲ و بیشتر	۷۰٪ تا ۳ طبقه	۳۰٪	۳۵۰۰	۱۸	
				S211	گسترده‌ها و مراکز ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۵۰٪	۱۲ و بیشتر	۵۰٪ تا ۲ طبقه	۲۰٪	۲۵۰۰	۱۸	
				S212	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزده‌ای)	۳۷٪	۱۱	۵۰٪ تا ۲ طبقه	۳۰٪	۱۵۰۰	۱۴	
				S213	عملکرد در مقیاس منطقه	۳۱٪	۸	۵۰٪ تا ۲ طبقه	۳۵٪	۱۰۰۰	۱۲	
S2	گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	S214	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۵٪	۶	۵۰٪ در همکف	۴۰٪	۵۰۰	۱۰			
										S221	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزده‌ای)	۲۲٪
		S222	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۰٪	۵	۵۰٪ در همکف	۴۰٪	۵۰۰	۱۰			
		S223	عملکرد در مقیاس محلی و حوزده‌ای	۲۰٪	۵	۵۰٪ در همکف	۴۰٪	۵۰۰	۱۰			
S3	صنعتی - کارگاهی (تخصیص حداکثر ۲۰٪ از وسعت قطعه در فضای اشغال نشده ملک به فضای سبز درختکاری شده)	S31	صنعت	S311	صنعت پاک با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی	طرح ویژه	۵۰٪	-	-	-		
				S312	مجتمع‌های صنایع کارخانه‌ای	۸۰٪	۲	۴۰٪	۵۰۰۰	۲۴		
		S32	گستره و محور کارگاهی - تولیدی	S321	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	۱۵٪	۳	۵۰٪	۲۰۰۰	۲۰		
				S322	مجتمع‌های کارگاه‌های تولیدی	۱۰٪	۲	۵۰٪	۱۵۰۰	۱۸		
		S33	خدمات صنعتی و فنی	S331	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری و شهری)	۱۴٪	۳	۶۰٪ در همکف	۴۰٪	۱۵۰۰	۱۸	
				S332	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	۱۰٪	۲	۶۰٪ در همکف	۴۰٪	۱۰۰۰	۱۴	

با توجه به همگنی و وسعت قطعات، عرض معابر، تراکم و ارتفاع ساختمان‌ها و تعداد طبقات، سطح اشغال زمین و نیز میانگین تراکم نفر در هکتار

پهنه فعالیت

برحسب مقیاس عملکردی (عملکردهای فراشهری، شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی).

پهنه مختلط

با ترکیبی از شاخص‌های مذکور در پهنه‌های سکونت و فعالیت

پهنه حفاظت

(سبز و باز) با توجه به ویژگی‌های طبیعی خاص و با رویکرد حفاظت فعال، از یکدیگر متمایز شده‌اند.

پهنه مختلط (M)

جدول شماره (۳): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های مختلط (M) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه‌های ۱:۲۰۰۰)

کد پیک رقیمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقیمی	پهنه‌ها	کد سه رقیمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداقل عرض گذر مجاور	حداقل اندازه قطعات	حداقل ضریب سکونت
								طبقات پایین	طبقات بالا			
M1	فعالیت با مسکونی	M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M111	محورهای مختلط فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزهای) و بلندمرتبه با طرح توجیهی	۴۴%	۹	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۰%	۲۰	۷۵۰	۳۰%
				M112	محورهای مختلط منطقه‌ای	۳۵%	۷	۸۰ در هم کف	۴۵%	۱۶	۵۰۰	۵۰%
				M113	محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (ناحیه‌ای و محلی)	۲۸%	۵	۸۰ در هم کف	۵۰%	۱۴	۳۵۰	۷۰%
				M114	گسترده‌های مختلط	۲۰%	۴	۵۰ در هم کف	۵۰%	۱۲	۳۰۰	۵۰%
M2	فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی	M21	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	M121	محورهای مختلط	۲۵%	۵	۵۰ در هم کف	۵۰%	۱۶	۳۰۰	۲۰%
				M122	گسترده‌های مختلط	۱۵%	۳	۵۰ در هم کف	۵۰%	۱۴	۳۰۰	۲۵%
				M211	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	۱۵%	۳	۵۰ در هم کف	۵۰%	۱۲	۳۰۰	۳۰%
				M212	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	۱۲%	۲	۶۰ در هم کف	۶۰%	۱۲	۱۰۰۰	۳۵%
-	-	-	مختلط ویژه	M221	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (ایرانیون بقاع متبرکه و اماکن مذهبی درون شهری)	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه						
				M222	مختلط بافت تاریخی - فرهنگی (محورها و گسترده‌ها)	-						

پهنه حفاظت (G)

پهنه حفاظت
 (سبز و باز) با توجه به ویژگی‌های طبیعی خاص و با رویکرد حفاظت فعال، از یکدیگر متمایز شده‌اند.

پهنه مختلط
 با ترکیبی از شاخص‌های مذکور در پهنه‌های سکونت و فعالیت

پهنه فضای باز
 برحسب مقیاس عملکردی (عملکردهای فراشهری، شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی).

پهنه سکونت
 با توجه به همگنی و وسعت قطعات، عرض معیار، تراکم و ارتفاع ساختمان‌ها و تعداد طبقات، سطح اشغال زمین و نیز میانگین تراکم نفر در هکتار

جدول شماره (۴): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های حفاظت (G) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه‌های ۱:۲۰۰۰)

کد پیک رفسی	پهنه‌های اصلی	کد دو رفسی	پهنه‌ها	کد سه رفسی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداقل اندازه قطعات (هکتار)	توضیحات
G1	فضای سبز عمومی	G11	پارک‌های شهری	G111	پارک‌های عمومی شهری	۱۰٪	۲	شهری: ۳٪	شهری: ۱۰	احداث بنا محدود به دفتر اداری، نگهبانی، سرویس بهداشتی، خدمات پذیرایی و غذایی
				G112	پارک‌های ویژه (پارک بازی، پارک موضوعی و ...)	۲۰٪	---	محله‌ای: ۷٪	محله‌ای: ۱	نگهبانی و تاسیسات نگهداری و بهداشتی
			G12	پارک‌های جنگلی	G121	پارک‌های جنگلی حفاظتی - تفریحی	۱۰٪	---	---	---
G2	فضای سبز خصوصی	G21	پارک‌های جنگلی	G122	پارک‌های جنگلی موضوعی	۲٪	۱	۲٪	۵۰	ممنوعیت هرگونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و کارگاهی و محدود شدن ساخت و ساز به فعالیت‌های مرتبط با تفریح و گذران اوقات فراغت طبق طرح تفصیلی جدید شهر تهران
				G211	باغات کشاورزی	۱۰٪	۲	۵٪	---	حداکثر تا ۵ هزار مترمربع و هرگونه ساخت و ساز منوط به ارائه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ شهر تهران.
				G212	مزارع پرورش گل و گیاه	۱۰٪	۲	۵٪	---	احداث حداکثر ۱۵۰ مترمربع بنا در حداکثر ۲ طبقه برای زندگی و فعالیت بهره‌بردار.
G3	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G31	پهنه‌های سبز و باز (حفاظت از حریم)	G213	اراضی مزروعی	---	---	---	---	ساخت و ساز در حد نیاز بهره‌بردار با حداکثر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مسکونی، ۲۰ مترمربع اتاق سرایداری و ۴۰ مترمربع اتیار.
				G311	باغسار تفریحی - روددره‌ای	---	---	---	---	هرگونه بارگذاری و طراحی براساس توجیه مطالعات زیست محیطی و هیدرولوژیک و طبق طرح‌های مصوب، مجاز است
				G312	فضاهای سبز رود دره‌ها	---	---	---	---	هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط تبصره ذیل بند ۶-۵ مجاز است
G32	پهنه‌های سبز و باز ویژه	G321	پهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی	---	---	---	---	---	ممنوعیت احداث هرگونه بنا و استفاده از اراضی صرفاً با فضای سبز.	
		G322	حریم بزرگراه‌های ویژه	---	---	---	---	---	---	
		G323	پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)	---	---	---	---	---	(براساس طرح ویژه مصوب)	

انواع پروانه‌های ساختمانی

مراحل صدور پروانه ساختمانی

مدارک لازم:

- ۱- اصل و تصویر مدرک مالکیت. مدرک مالکیت شامل یکی از مدارک ذکر شده می‌باشد: (سند مالکیت ششدانگ، برگه قرارداد واگذاری زمین شهری، اجاره‌نامه سازمان اوقاف، مقاله‌نامه اداره املاک و مستغلات شهرداری تهران و بنجاح)
- ۲- اصل و تصویر شناسنامه مالکین
- ۳- اصل و تصویر نوسازی سال جاری
- ۴- اصل و تصویر صورت‌مجلس تفکیکی برای املاکی که دارای سند اپارتمانی می‌باشند.
- ۵- اصل و تصویر گواهی انحصار وراثت (در صورت فوت مالک)
- ۶- ارایه گواهی ۶ و ۸ قانون زمین شهری (در صورتی که ملک فاقد ساختمان باشد)
- ۷- نقشه GIS، محل ملک توسط مالک بر روی آن مشخص گردد. (نقشه GIS در واحد طرح تفصیلی ارائه می‌گردد) مسئولیت جابجایی و شناسایی اشتباه به عهده مالک می‌باشد.
- ۸- حضور کلیه مالکین یا وکیل قانونی الزامی است.
- ۹- اصل و تصویر و کالت‌نامه و شناسنامه وکیل در صورت مراجعه وکیل.
- ۱۰- فیشهای برق، آب، گاز، تلفن

انواع پروانه ساختمانی

- ۱- پروانه تخریب بنا پر اراضی بایر - ۲- تخریب ونوسازی - ۳- اضافه اشکوب - ۴- توسعه بنا - ۵- تغییرات - ۶- تبدیلات - ۷- تغییر نقشه - ۸- تمدید پروانه، تعویض سقف

مدارک لازم:

- ۱- نقشه معماری با مهر و امضای مهندس معمار - ۵ سری
- ۲- نقشه محاسبات و سازه نگهبان با مهر و امضای مهندس محاسب - ۳ سری
- ۳- چک‌لیست زلزله با مهر و امضای مهندس محاسب
- ۴- سازه نگهبان موقت
- ۵- گزارش مکانیک خاک (جهت ساختمان‌های بیش از ۵ طبقه)
- ۶- نقشه تأسیسات مکانیکی (آبی، حرارتی، برودتی) با مهر و امضای مهندس تأسیسات - ۳ سری
- ۷- نقشه تأسیسات برقی با مهر و امضای مهندس برق - ۳ سری
- ۸- برگ تعهد مهندس معمار (حقیقی یا حقوقی)
- ۹- برگ تعهد مهندس محاسب (حقیقی یا حقوقی)
- ۱۰- برگ تعهد مهندس تأسیسات برق (حقیقی یا حقوقی)
- ۱۱- برگ تعهد مهندس تأسیسات مکانیکی (حقیقی یا حقوقی)
- ۱۲- برگ تعهد نظارت مهندس ناظر (حقیقی یا حقوقی)
- ۱۳- برگ تعهد مهندس مجری ساختمان
- ۱۴- تأییدیه امور مهندسی ناظر (جهت ساختمان‌های بیش از ۵۰۰ متر مربع زیربنا)
- ۱۵- تأییدیه آتش‌نشانی (جهت ساختمان‌های بیش از ۶ طبقه)

گردش کار صدور پروانه ساختمانی

اخذ مدارک، ثبت فرم درخواست، تشکیل پرونده

بازدید

اداره نظارت فنی جهت بررسی

خلاف دارد

خلاف ندارد

اخذ گواهی پلامانع شهرسازی

خلاف ندارد

دستور نقشه

واحد کنترل نقشه و بررسی نقشه و صدور فیش عوارض

اخذ نقشه معماری و برگ تعهد مهندس معمار

تکمیل مدارک و نقشه‌های مورد نیاز

پیش نویس پروانه

رییس صدور پروانه

رییس طرح تفصیلی و بروکف

معاون شهرسازی و معماری

شهردار منطقه

صدور پروانه



معاونت شهرسازی و معماری

عوامل سلامت بودجه‌ای شهرداری‌ها

- ❖ مدیریت مالی شفاف.
- ❖ نظام قیمتی شفاف.
- ❖ نظام تعرفه‌ای و مالیاتی شفاف.
- ❖ سیستم‌های کارآمد توزیع کمک‌های دولتی بین شهرداری‌ها.
- ❖ هماهنگی مناسب در کاربرد زمین.
- ❖ برنامه‌ریزی صحیح مالی.

تأمین مالی شهرداری‌ها پایه‌ی اساسی رشد پایدار شهرهاست

تحلیلی از مصرف زمین شهری در ایران نشان می‌دهد که کاربرد زمین شهری در ایران به نرخی افزایشی و در عین حال ناپایدار رخ داده است. گسترش نواحی حاشیه‌ای شهرهای با توسعه‌ی بی‌قواره، بدون فضاهای باز، با مسیرهای کوتاه نامناسب برای راه رفتن و با دسترسی ناگهانی به راه‌های شریانی به منظور رفتن به سرکار ویژگی شهرهاست. سطح بالاتری از خدمات و تأسیسات زیربنایی در شهرها موردنیاز است.

شهرها می‌باید منابع درآمدی محلی مناسبی تعریف کنند، و درآمدهای مبتنی بر زمین بخشی از این منابع است؛ زمینه‌های مناسبی برای بازارهای بدهی قدرتمند شهرداری‌های فراهم آورند، و مقررات و همکاری بین دولت و شوراهای شهر را تقویت کنند.

استراتژی‌های جذب ارزش مازاد می‌باید با اهداف کاربرد زمین و ساختار حکمرانی (اداره‌ی) مناطق مختلف منطبق شود. این مسئله آن قدر که موضوعی فنی است، در عین حال موضوعی سیاسی است. در تأمین مالی شهرها مالیات بر سوخت و مالیات بر املاک می‌تواند منبع درآمدی پایدار برای تأمین مالی خدمات شهری باشد، و بازار بدهی شهرداری‌ها هم می‌باید روی همین منابع تکیه کند.

سوداگری زمین

❖ بی ثبات کننده و مانع توسعه

❖ انتقال سود به صاحبان زمین

❖ از نظر بودجه ← عدم دریافت رانت زمین توسط دولت یا شهرداری

❖ تخصیص اعتبار مازاد به بخش

❖ تزریق سرمایه گذاری مازاد در مستغلات

❖ سفته بازی ابزار چرخه های رونق و رکود مستغلات

مشکلات بازار زمین

عدم سیاست گذاری صحیح در بازار زمین، به افزایش قیمت آن منجر می شود. کاهش تقاضای سوداگران در بازار زمین شهری هدف اصلی سیاست گذار است. افزایش قیمت زمین به تناسب در گروه های سه گانه ی مسکن، کالا و خدمات اثر گذاشته و به افزایش شاخص قیمت در آن گروه ها منجر می شود. افزایش قیمت زمین به افزایش قیمت املاک با کاربری تجاری و خدماتی نیز منجر می شود. این افزایش به نوبه ی خود به افزایش هزینه های خدمات، بهداشت و مانند آن در سبد هزینه ی خانوار منجر می شود. برای مثال، سهم هزینه ی ساختمان (و طبعاً زمین آن) در هزینه های بهداشت و درمان در بخش خصوصی بالاست.

مشکلات بازار زمین

- هجوم سرمایه به سمت بازار زمین، توازن بازارها را به نفع زمین تغییر داده و سرمایه را در زمین انباشت و بلوکه می‌کند. این پدیده باعث از دست رفتن فرصت‌های سرمایه‌گذاری در بخش‌های مولد و اشتغال‌زای اقتصاد کشور می‌شود و سرعت گردش پول در اقتصاد کشور را کاهش می‌دهد. رانت موجود در زمین شهری نیز یکی از موضوعات اصلی در اقتصاد شهری است.
- بنگاه‌های اقتصادی به جای این‌که با افزایش بهره‌وری و بهبود فرایند تولید به دنبال تولید بیش‌تر و سود بالاتر بروند، به سوداگرانی تبدیل می‌شوند که می‌خواهند با تملک زمین و بهره‌مندی از افزایش قیمت آن، هزینه‌های عدم افزایش بهره‌وری را جبران کنند.
- سیاست‌های ملی زمین اگر خوب تدوین شده باشند، زمینه‌ی تسکین و درمان این مشکلات است.

توسعه پایدار با سیاست زمین مناسب شروع می‌شود

شهرها و مناطق را می‌توان به شیوه‌هایی توسعه داد که به اقتصاد و کیفیت زندگی بهتر بینجامد، و یا تسلیم گستردگی نامنظم، بن‌بست ترافیکی و آلودگی شوند.

وقتی توسعه‌ی شهری و سرمایه‌گذاری عمومی (دولتی) ارزش زمین را ارتقاء می‌دهد، شهرها ممکن است این منابع را برای زیرساخت‌های عمومی یا مسکن اقشار ضعیف به کار بگیرند، یا اجازه دهند این ارزش‌ها ثروت بادآورده‌ای برای مالکان خصوصی شود، و اوضاع نابرابری را وخیم‌تر کند.

**شهرهای بزرگ و کوچک موتور رشد و توسعه اقتصادی
و اجتماعی تعریف شده‌اند.**

**متأسفانه، آنها در عین حال موتور گسترش محلات
پست و کثیف و بافت‌های حاشیه‌ای و افزایش فقراند.**

**مسئولان «زمین» و «شهرسازی» و از جمله شهرداری‌های کشور طبعاً وظیفه
دارند که شهرها را به کانون توسعه بدل کنند.**

سیاست‌گذاری در زمین شهری

سیاست‌گذاری «زمین شهری» مجموعه‌ی سیاست‌هایی است که دولت‌های مرکزی و محلی در سه بُعد «مالکیت»، «ارزش» و «کاربری» زمین اتخاذ می‌کنند تا بهره‌برداری بهینه از این منبع کمیاب اجتماعی محقق شود. تعیین انواع مالکیت زمین اعم از ملکی و استیجاری، جلوگیری از افزایش ارزش زمین، جلوگیری از بروز سوداگری در زمین و حفظ تعادل بین عرضه و تقاضا از طریق ابزارهای مختلف مداخله‌ی دولت مانند وضع انواع مالیات‌ها بر زمین، تعیین نوع و میزان کاربری‌ها و مانند آن‌ها، همگی مسائلی است که در حیطه‌ی سیاست زمین قرار می‌گیرد.

اهداف سیاست‌های زمین شهری

- ❖ عرصه کافی زمین برای مسکن، برای فعالیت‌های اجتماعی و تفریحی، و برای فعالیت‌های تولیدی از جمله تأمین خدمات شهری پایه.
- ❖ الگوهای فضایی شهری منسجم برای به حداقل رساندن استفاده از منابع متناسب با منافع اقتصادی و اجتماعی.
- ❖ توزیع بهتر ثروت و درآمد، از جمله دسترسی خانوارهای کم‌بضاعت به سرپناه.
- ❖ توزیع فضایی جمعیت و فعالیت‌ها در سطح منطقه‌ای و ملی متناسب با اولویت‌های عمومی ملی

سازمان ملی زمین و مسکن و شهرداریها می‌باید تجدیدساختار داده و برای انجام فعالیت‌های بالا خود را تجهیز کند.

تغییر مفهوم ارزش

- ❖ ارزش در مفهوم نظریه اقتصادی گذشته، بر اساس قیمت بالاترین کاربری تعریف می‌شد.
- ❖ این مفهوم زیست‌بوم (اکوسیستم) را نادیده می‌گرفت، و برای محاسبه‌ی ارزش به قیمت هکتار زمین بسنده می‌کرد.
- ❖ فشارهای جمعیتی و منافع سوداگرانه باعث شد تا کاربری‌های زمین به سمت گران‌ترین کاربری‌ها حرکت کند.
- ❖ وظیفه‌ی مدیر زمین شهرداری تغییر این وضعیت است تا ارزش‌های اجتماعی (غیر پولی) کاربری‌ها حفظ شود، و دیدگاه مردم در مورد ارزش‌های نسبی تغییر کند.
- ❖ او می‌باید بین ذهنیت عاملان به دنبال منافع شخصی با عاملان به دنبال منافع اجتماعی تعادل ایجاد کند.
- ❖ ارزش باید به‌گونه‌ای تعریف شود که منافع اجتماعی حداکثر شود، ضرورت‌های اکوسیستم به رسمیت شناخته شود، جریان منافع بین‌نسلی ادامه یابد، محدودیت‌های رشد اقتصادی رعایت شود.

منشاء «ارزش اضافی» زمین:

❖ پروژه‌های زیرساختی بخش عمومی.

❖ رشد عمومی نواحی شهری و نیز ایجاد زمینه برای درآمدهای شهری جدید.

❖ کمبودهای مصنوعی زمین حاصل اعمال شیوه‌های انحصاری و عدم پاسخگویی به تقاضا.

❖ سرمایه‌گذاری خصوصی روی اراضی مجاور.

Value Capture

جذب ارزش اضافی

- ❖ برای تعیین «ارزش اضافی» زمین ناشی از دخالت عمومی در اراضی شهری از قبیل سرمایه‌گذاری و تغییر در مقررات، مدیر زمین نیاز به ابزار دارد. این «ارزش اضافی» در زیرساخت‌ها، مسکن در استطاعت (affordable) و موارد دیگر با هدف ارتقا و بهبود توزیع منافع توسعه شهری سرمایه‌گذاری می‌شود.
- ❖ برای تسهیل جذب «ارزش اضافی»، نقش زمین در توسعه شهری، تأمین مالی زیرساخت‌ها، و کیفیت خدمات شهرها به شهروندان به طور دقیق می‌باید برای شهروندان تعریف شود.
- ❖ جذب «ارزش اضافی» زمین چالش‌های مداوم فنی و سیاسی دارد. برای برخورد با این چالش‌ها مدل‌ها و ابزارهای تحلیلی باید طراحی شود.
- ❖ برای قانع کردن مردم، الگوهای توسعه پایدار شهری باید طراحی و به طور عمومی منتشر شود.

روش‌های کسب «ارزش اضافی»

❖ دریافت وجه در قبال خدمات عمومی ارائه‌شده از مالک زمین

❖ اخذ عوارض و مالیات از زمین

❖ مشارکت عمومی در توسعه زمین بخش خصوصی

نکات مورد توجه در کسب «ارزش اضافی»

❖ شهرداری برای اخذ «ارزش اضافی» نباید پیشدستی کند و

ضدانگیزه برای بخش خصوصی شود.

❖ هر یک از روش‌ها جزئیات خود را دارد؛ مثلاً در مورد مالیات

روش‌ها بسیار متفاوت است.

❖ اخذ ارزش اضافی اراضی مجاور دشوار است.

مالیات بر زمین

- ❖ اقتصاددانان با مالیات بر زمین بسیار موافقاند، چون باعث عدم کارایی اقتصادی نمی‌شود، به تولید صدمه نمی‌زد، و بازار را بر هم نمی‌زند.
- ❖ چون عرضه‌ی زمین محدود است و ارزش موقعیت آن با هزینه‌های عمومی و اجتماع دورادور آن مرتبط است، رانت اقتصادی حاصل نباید به مالک تعلق گیرد.
- ❖ در اخذ مالیات از زمین اولاً نرخ مالیات متناسب با ارزش زمین باید پله‌ای بالا رود؛ ثانیاً در اخذ مالیات به جریان نقدی موضوع توجه شود. بسیاری از زمین‌ها نقدشوندگی بالا ندارند.
- ❖ مالیات می‌باید به گونه‌ای طراحی شود که مالک به ساخت زمین یا واگذاری آن تشویق شده (بیشتر مربوط به LVT) و نگاهداری سوداگرانه زمین منصرف شود.
- ❖ مالیات کاهش اراضی رهاشده‌ی درون‌شهری منتهی شود.
- ❖ برای حفظ محیط‌زیست و هرز رفتن مناطق برتر شهری که غیرقابل جایگزینی هستند، باید نوعی مالیات اخذ شود که بتوان از آن تلقی «مالیات سبز» داشت.

انواع مالیات بر زمین

Capital Gain Tax	CGT	مالیات بر عایدات سرمایه‌ای
Land Value Tax یا Location Value Tax	LVT	مالیات بر ارزش زمین (زمین ساخته نشده)
Property Tax	-	مالیات بر مستغلات
Stamp Duty Land Tax	SDLT	مالیات بر زمین دارای ارزش بالا (بالاتر از سقف مشخص)

مالیات بر نقل و انتقال، اصلاح دفترچه قیمت‌های املاک (ماده ۵۹)

(نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد)

مالیات خانه‌های خالی (ماده ۵۴ مکرر)

مالیات ساخت و ساز (ماده ۷۷، ارجاع نرخ به ماده ۱۳۱)

- ۱- تا پانصد میلیون ریال درآمد مشمول مالیات سالانه به نرخ پانزده درصد
- ۲- نسبت به مازاد پانصد میلیون ریال تا میزان یک میلیارد ریال درآمد مشمول مالیات سالانه به نرخ بیست درصد
- ۳- نسبت به مازاد یک میلیارد ریال درآمد مشمول مالیات سالانه به نرخ بیست و پنج درصد

اشکال دخالت:

❖ وضع مقررات،

❖ اخذ مالیات،

❖ اعطای یارانه به بعضی فعالیت‌ها،

❖ مالکیت مستقیم،

❖ مشارکت در سرمایه‌گذاری شهری و ارائه خدمات.

دسترسی به زمین از طریق بازار

❖ طبعاً هدف سیاست‌های ملی زمین دسترسی عادلانه به زمین از طریق سازوکار بازار رقابتی است. آیا طبقات با درآمد پایین در این بازار می‌توانند رقابت کنند؟ پاسخ در موارد زیادی منفی است.

❖ احتکار زمین و بی‌زمینی دسترسی به زمین در مناطق شهری را برای گروه‌های آسیب‌پذیر دشوار می‌کند. تخصیص رایگان و یا ارزان زمین شهری از طریق نهادهای مربوطه برای دهک‌های بادرآمد بسیار پایین ضرورت دارد.

اصول توسعه زمین توسط شهرداری یا دولت

۱. خرید زمین بدون حقوق توسعه، و واگذاری آن پس از تعیین آن حقوق (کاربری‌ها)، و انجام این کار ظرف دوره معین.
۲. وجود منابع کافی برای چنین دخالتی در بازار تا قیمت را بشود تعیین کرد، مشروط به این که عرضه زمین آن قدر باشد که قیمت حفظ شود.
۳. قیمت می‌باید هزینه‌های خرید و توسعه (آماده‌سازی) را پوشش دهد.

ضرورت نظام اطلاعاتی

ایجاد نظامات ثبت و کنترل اراضی شهری برای روشن‌بودن مالکیت، جلوگیری از سوءاستفاده، برنامه‌ریزی و ایجاد پایگاه اطلاعاتی برای اخذ مالیات ضروری است. مهم‌ترین بستر تحقق اهداف و سیاست‌های کلان اقتصادی مسکن، وجود نظام اطلاعاتی جامع برای ثبت زمین و مسکن در سطح ملی و صدور سند الکترونیک است. این سیستم ثبت، مجموعه اسناد بایگانی زمین و مسکن را شامل می‌شود و به طور مرتب با توجه به تغییرات در مالکیت و ارزش و کاربری زمین و مسکن به‌روز می‌شود.

مسکن در اقتصاد کلان (طی سه دهه گذشته)

۲۰ تا ۳۰ درصد

• سهم مسکن از تشکیل سرمایه ثابت

حدود ۱۳ درصد

• سهم مسکن از اشتغال کشور

۸ تا ۱۷ درصد

• سهم مسکن از تسهیلات بانکی

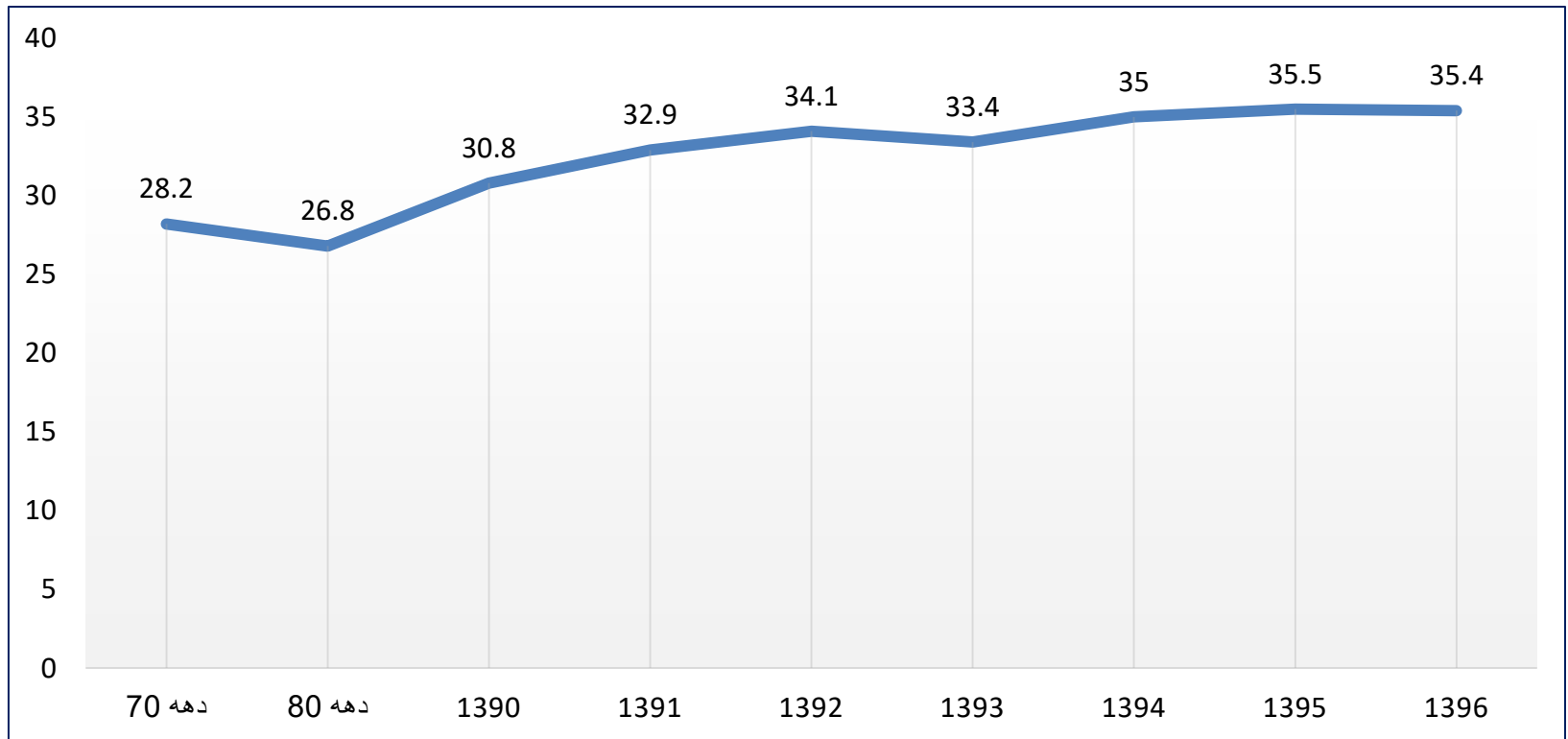
۰/۵ تا ۳ درصد

• سهم دولت از کل سرمایه‌گذاری بخش مسکن

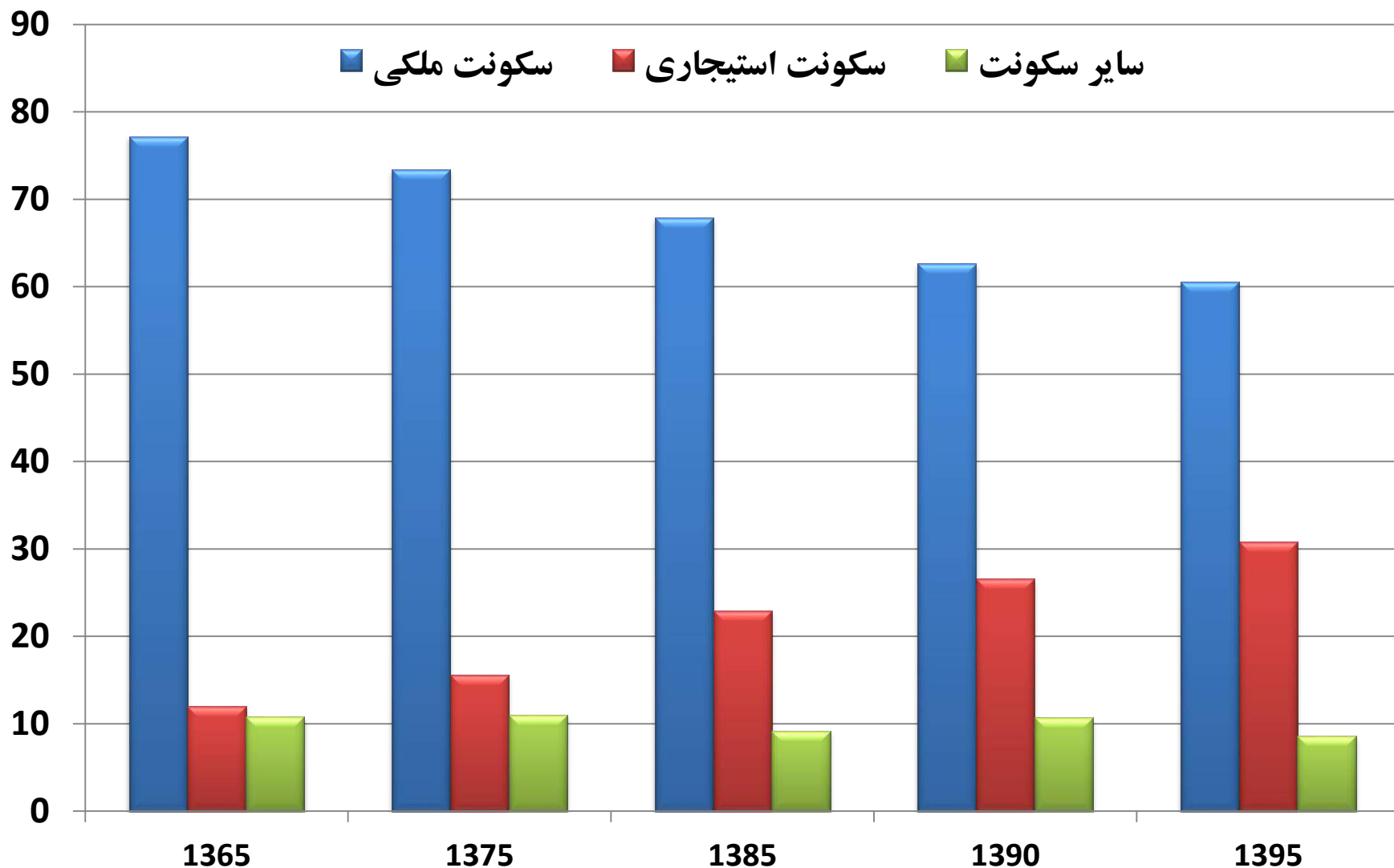
حدود ۳۰ درصد

• سهم مسکن از بودجه خانوار

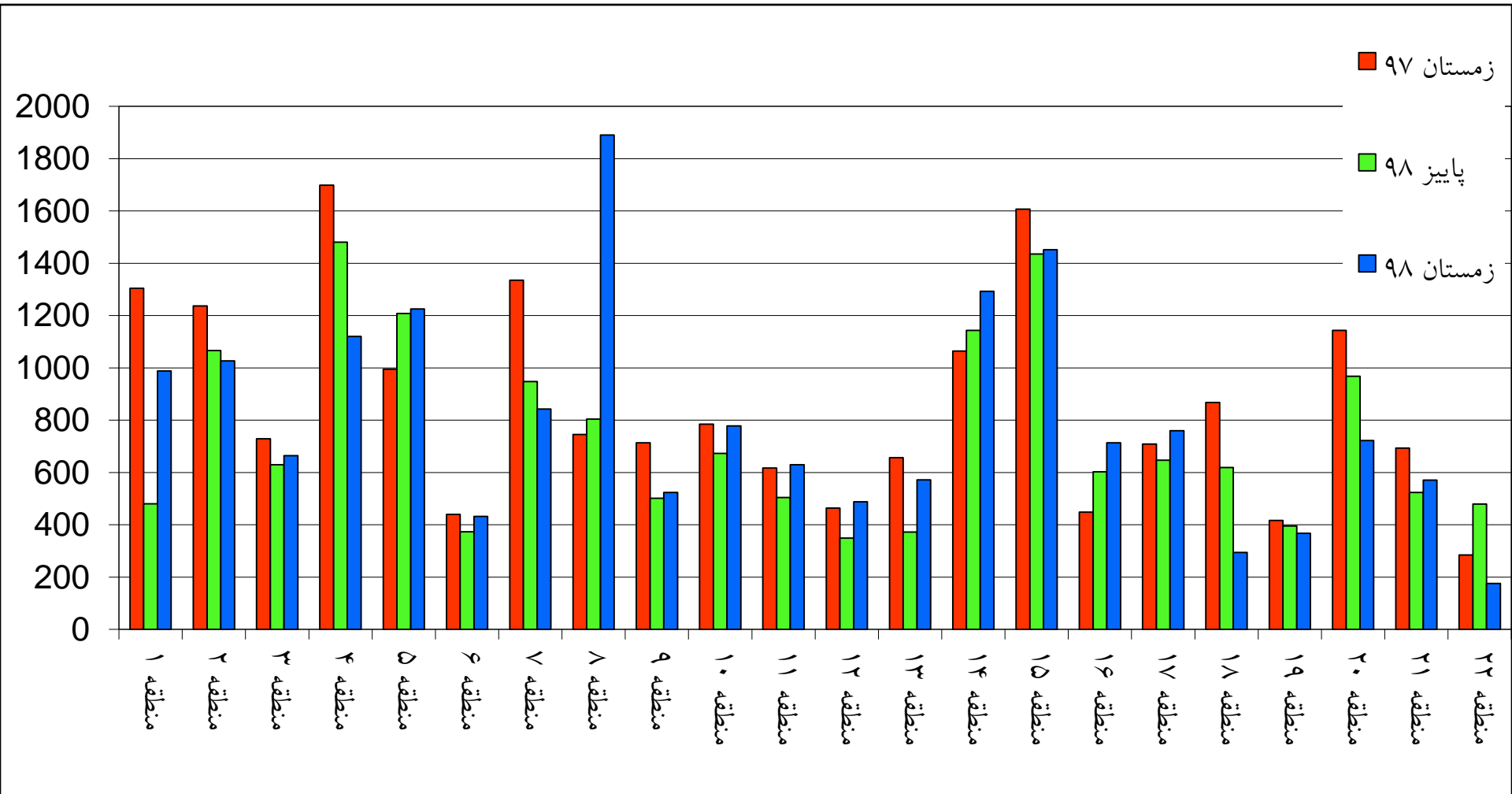
سهم هزینه مسکن از کل هزینه خانوار (درصد)



نحوه تصرف خانوارها (درصد)

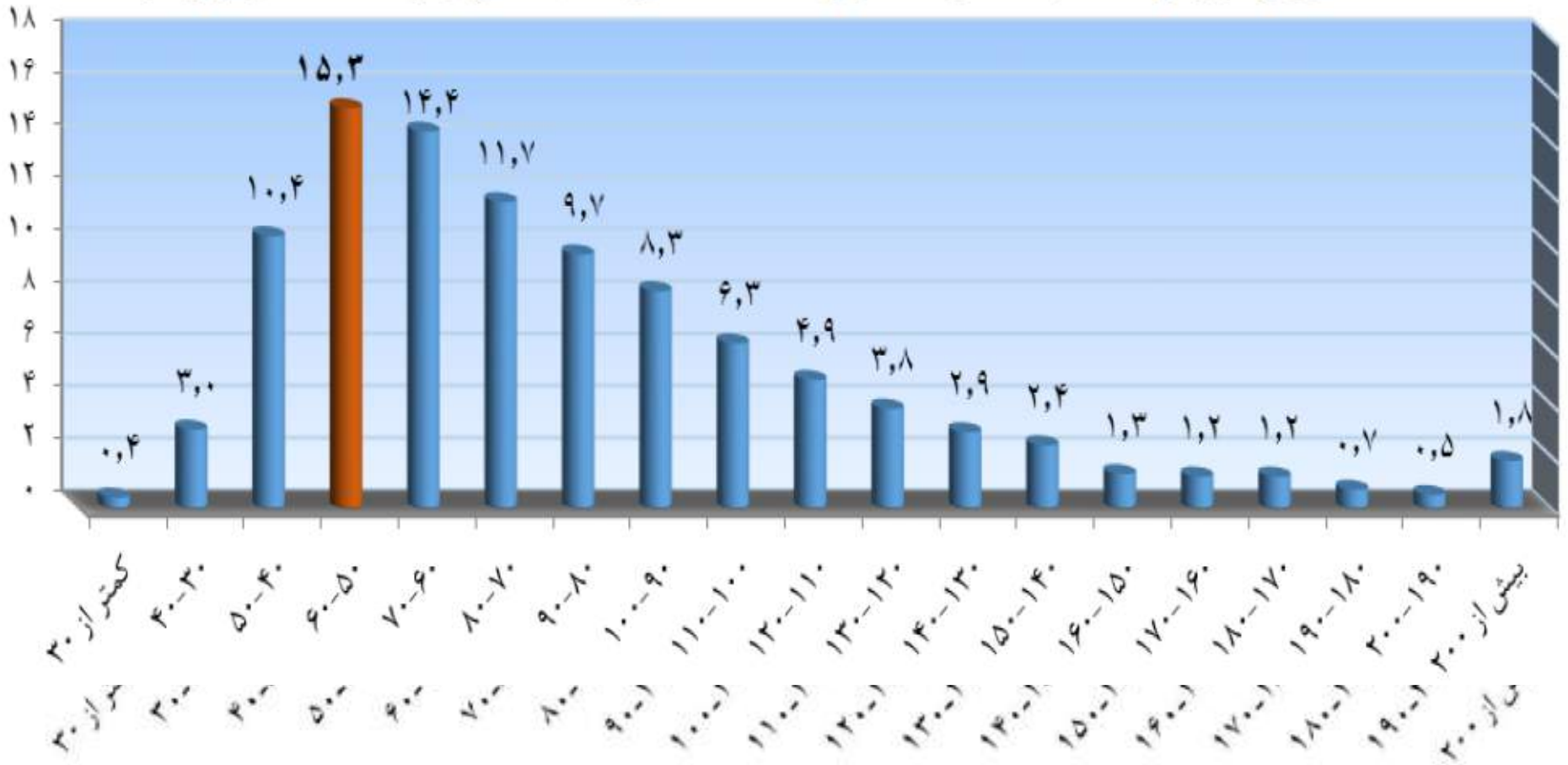


محلی بودن بازار مسکن: تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی در مناطق شهر تهران



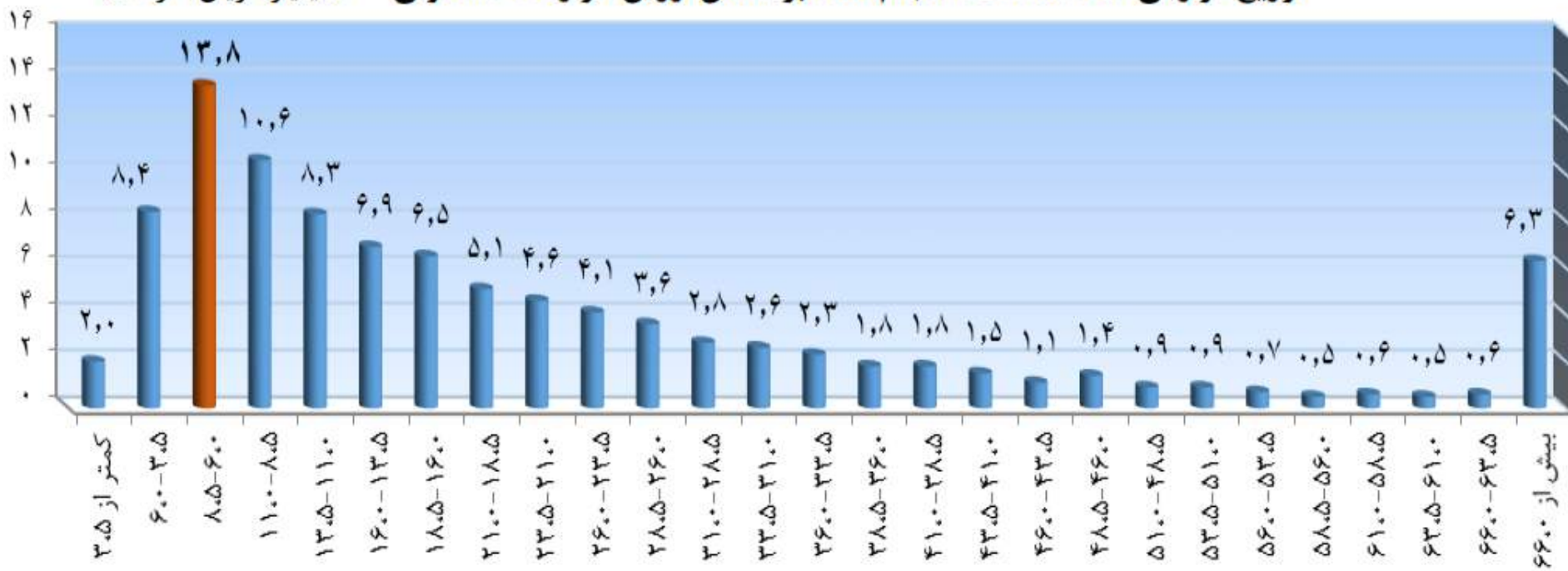
مقایسه تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های احداث ساختمانی شهر تهران با فصل قبل و فصل مشابه سال قبل به تفکیک منطقه - زمستان ۱۳۹۸ منبع: مرکز آمار.

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا (متر مربع / درصد)



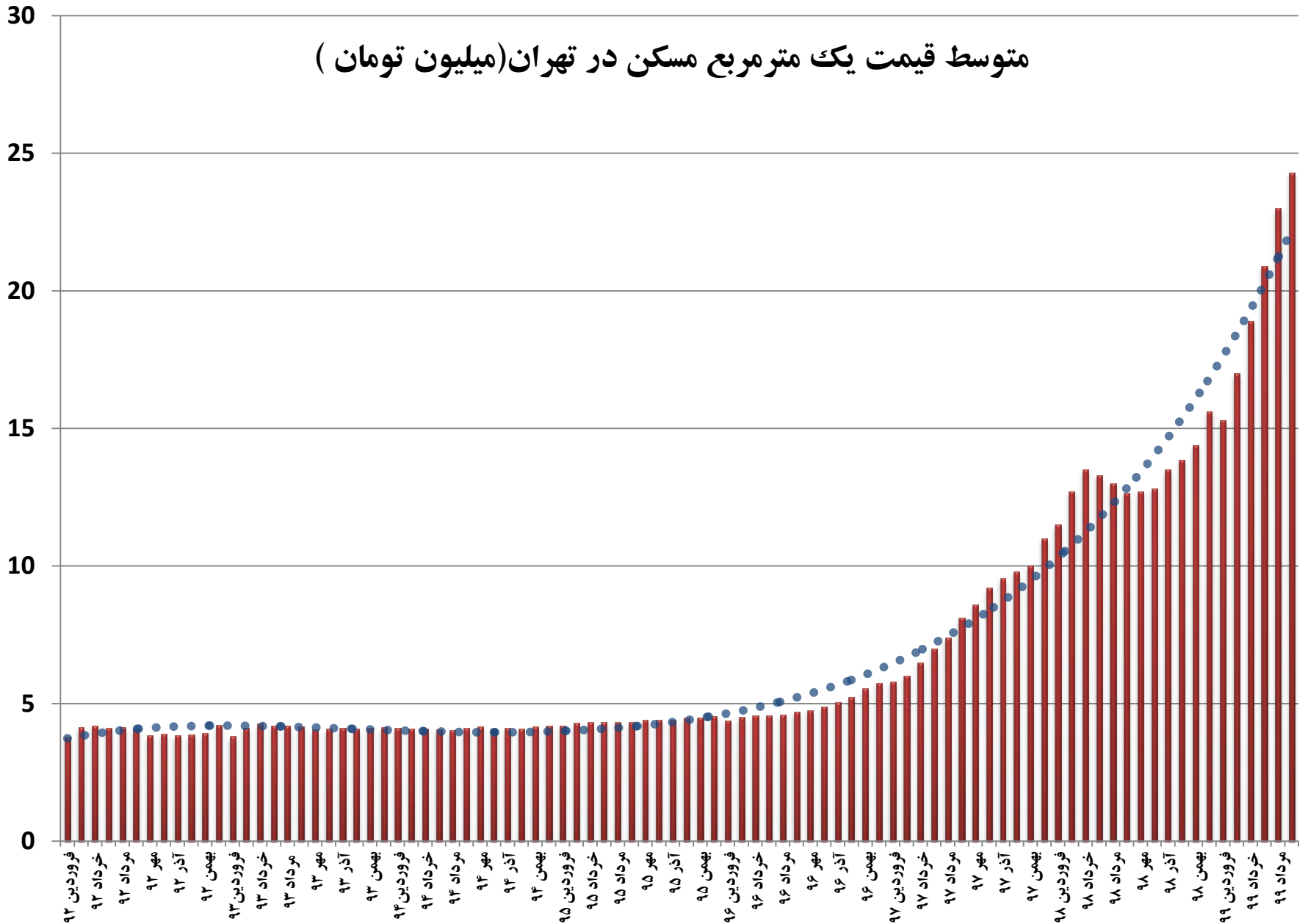
منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹. بانک مرکزی ج.ا.ا.

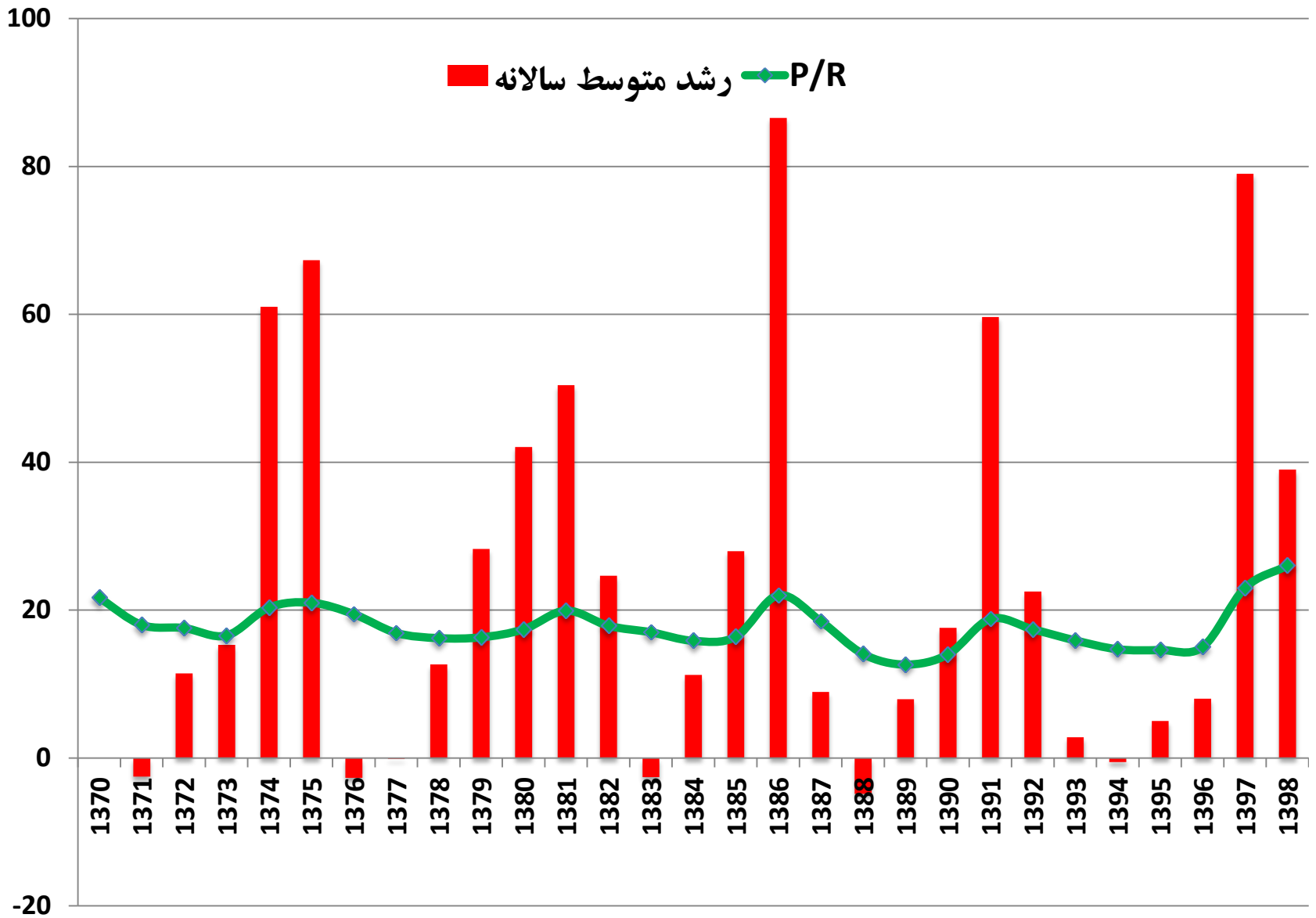
توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیارد ریال / درصد)



منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹. بانک مرکزی ج.ا.ا.

متوسط قیمت یک مترمربع مسکن در تهران (میلیون تومان)



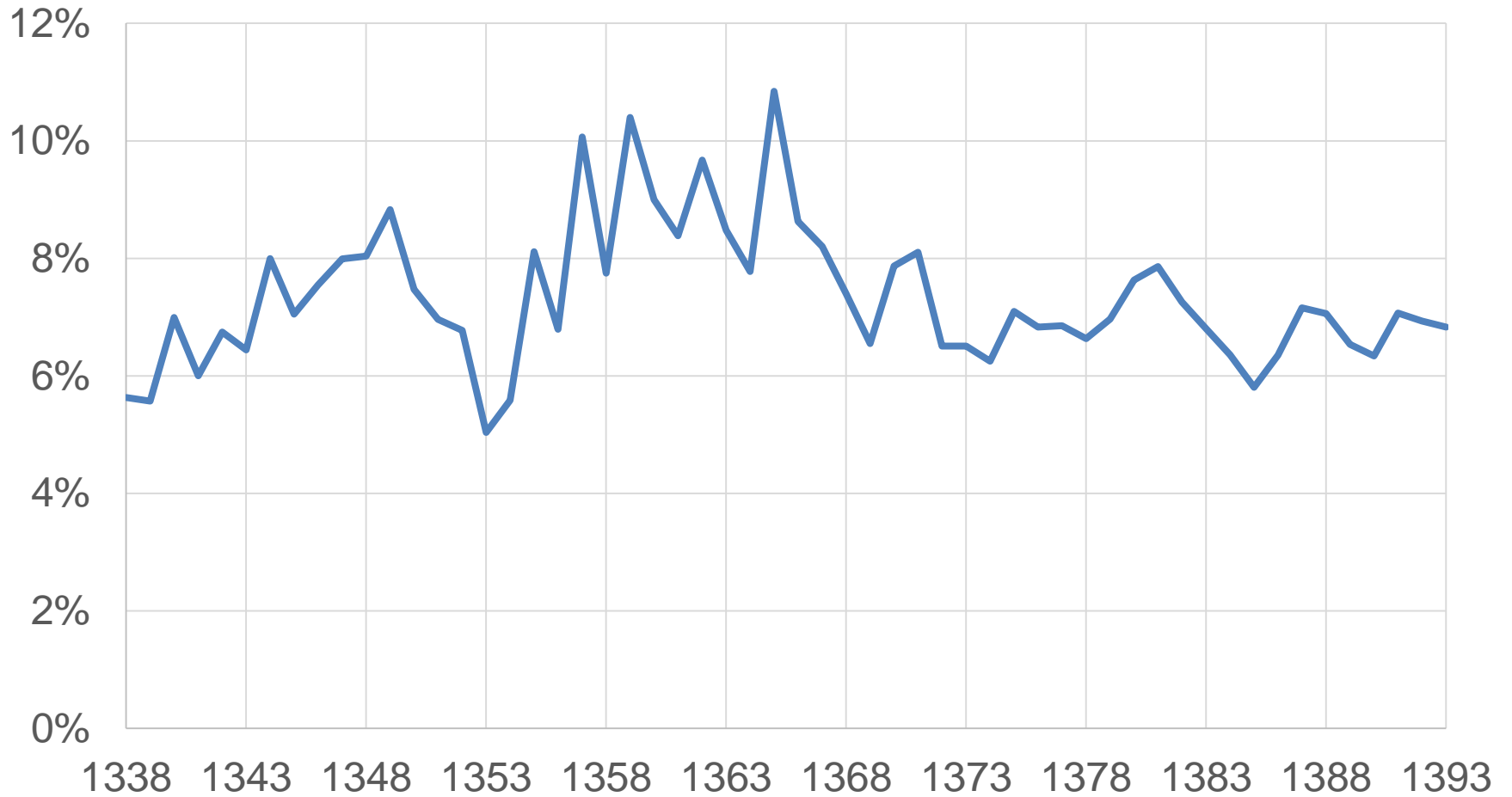


روند نسبت اجاره‌بها به بهای مسکن در شهرهای منتخب

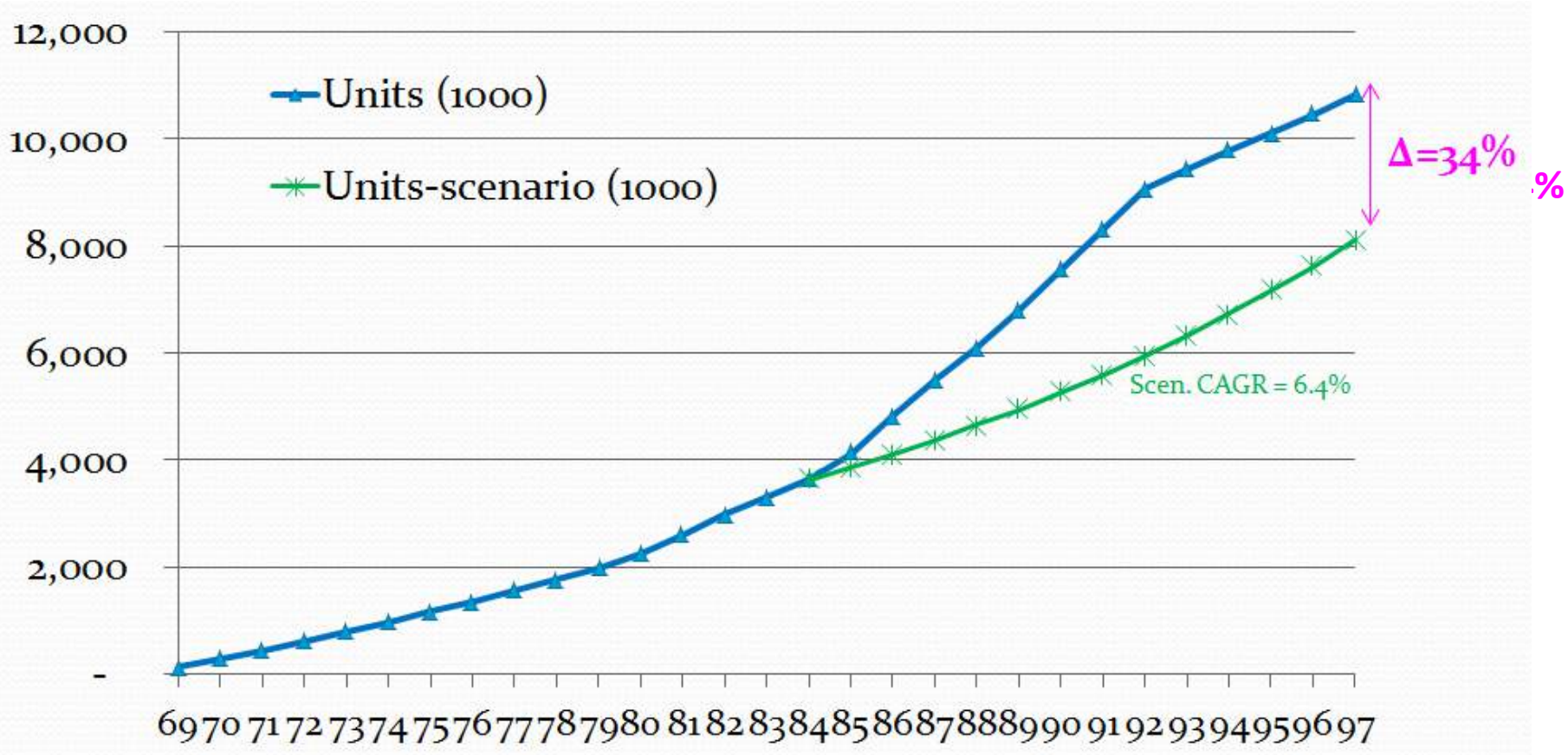


منبع: محاسبات نگارنده براساس زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۸). توهم پولی در بازار مسکن ایران. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. تهران.

سهم ارزش افزوده بخش ساختمان ایران در تولید ناخالص داخلی

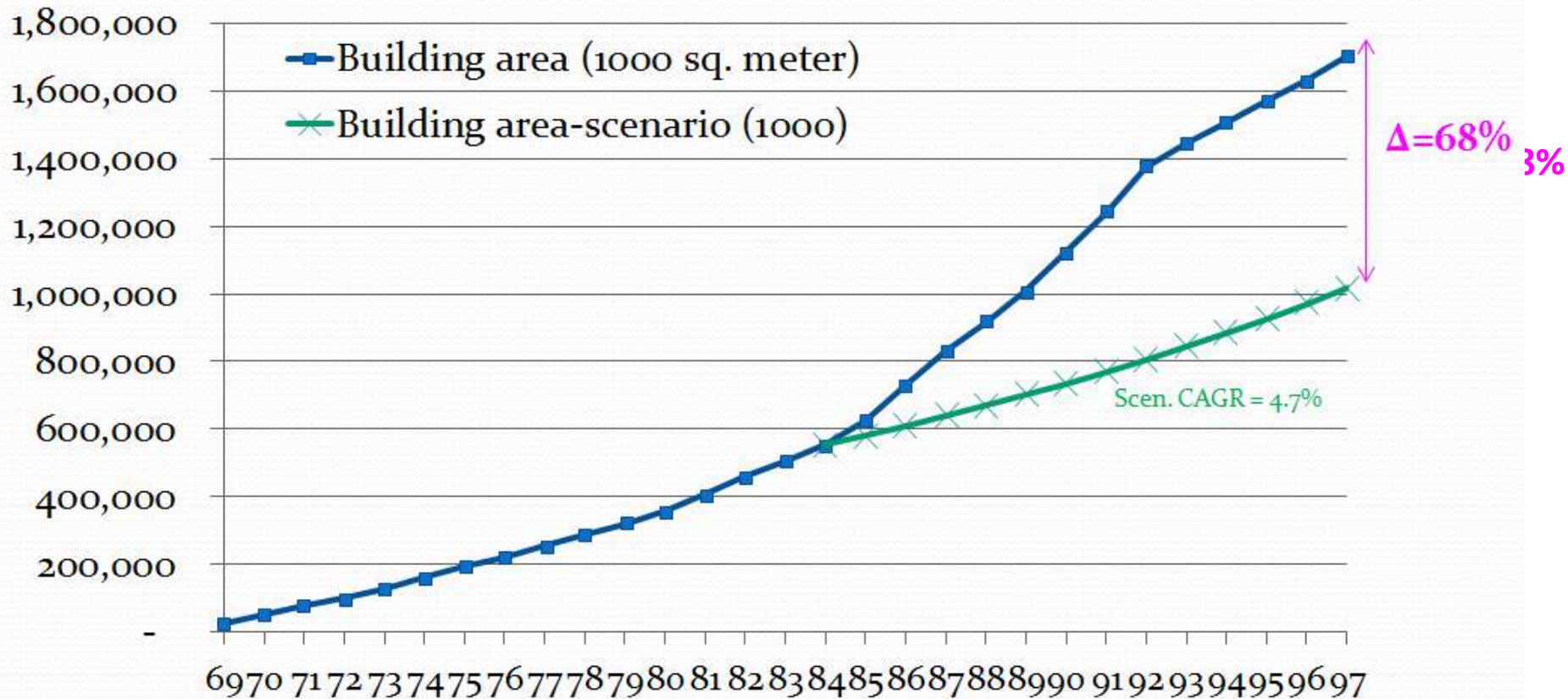


تعداد تجمعی واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی نقاط شهری کشور



منبع: تکمیل محاسبات زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۶). بررسی رکود صنعت ساختمان در ایران و ارائه راهکار سیاستی برای ایجاد رونق. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. (براساس داده‌های مرکز آمار)

زیربنای مسکونی (تجمعی) در پروانه‌های ساختمانی نقاط شهری کشور



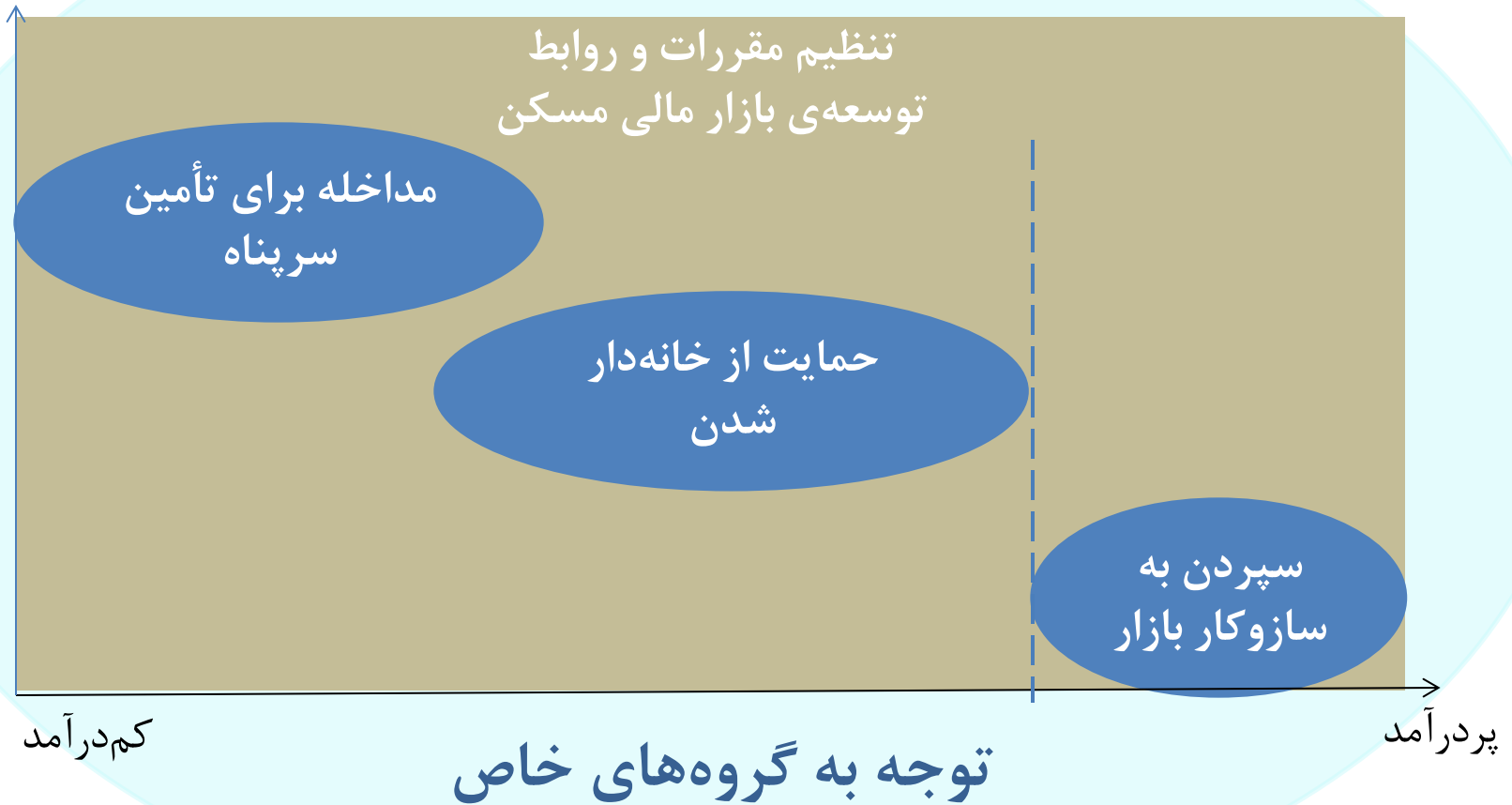
منبع: تکمیل محاسبات زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۶). بررسی رکود صنعت ساختمان در ایران و ارائه راهکار سیاستی برای ایجاد رونق. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. (براساس داده‌های مرکز آمار)

شکل مطلوب مداخله دولت و شهرداری‌ها در بازار مسکن ایران

فضای مناسب برای توسعه اقتصادی

(اصلاح سیاست‌های پولی و مالی، بهبود فضای کسب‌وکار، ...)

میزان مداخله دولت



ترجیح ندادن مالکیت و توجه به بازار اجاره برای حل مشکل مسکن در سیاست‌ها!

جمع‌بندی سیاست‌های مسکن در ایران

- فراز و فرودهای زیاد و سیاست‌های گاه متضاد
- ضعف علمی در برخی برهه‌ها
- دنبال نکردن یک مسیر منسجم و بلندمدت (سیاست‌گذاری منسجم و بلندمدت برای موفقیت در بهبود بلندمدت بازار مسکن ضروری است)
- عدم توجه کافی به ضروری‌ترین قشر نیازمند حمایت (مسکن کم‌درآمدها)
- برنامه‌های ایده‌آل‌گرایانه و عدم هماهنگی میان دستگاه‌ها برای اجرای برنامه‌ها (به‌طور خاص در حوزه تأمین مالی)

توسعه نیافتگی بازار مالی مسکن

- نسبت پایین تسهیلات رهنی به بهای ملک (Loan-to-Value ratio)
- در کشورهای توسعه یافته اغلب ۸۰ درصد یا بیش تر
- نسبت بالای بهای مسکن به درآمد
- نسبت بالای اقساط تسهیلات رهنی به درآمد
- تورم بالا و انتقال فشار بازپرداخت اصل پول به دوره های ابتدایی
- درآمد پایین
- طول دوره ی بازپرداخت
- ارزیابی و جبران ریسک ضعیف (اعتبارسنجی ابتدایی)
- تنوع کم تسهیلات رهنی
- تسهیلات فقط سود (IO)
- تسهیلات رهنی شاخص شده با تورم (variable rate, adjustable rate, ...)
- دشواری پیاده سازی اقدامات احتیاطی کلان (macroprudential) رایج برای کنترل قیمت در بازار مسکن (نسبت های LTV و LTI)

تورم و بازار مالی مسکن

- ریسک بانک‌ها برای ارائه محصولات بلندمدت با نرخ بهره ثابت

- دشواری معرفی و گسترش استفاده از سازوکارهای شناخته‌شده

 - صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات (REITs)

 - توسعه بازار ثانویه رهن (MBS, Covered bonds, ...)

 - پیش‌فروش

 - ...

- ریشه تورم بالای مازمن: نبود بانک مرکزی مستقل، شفاف و پاسخ‌گو

بازار ثانویه رهن

- بازار معامله تسهیلات رهنی و حق ارائه خدمت میان صادرکنندگان تسهیلات و سرمایه گذاران

- اوراق بهادار برپایه تسهیلات رهنی (MBS)

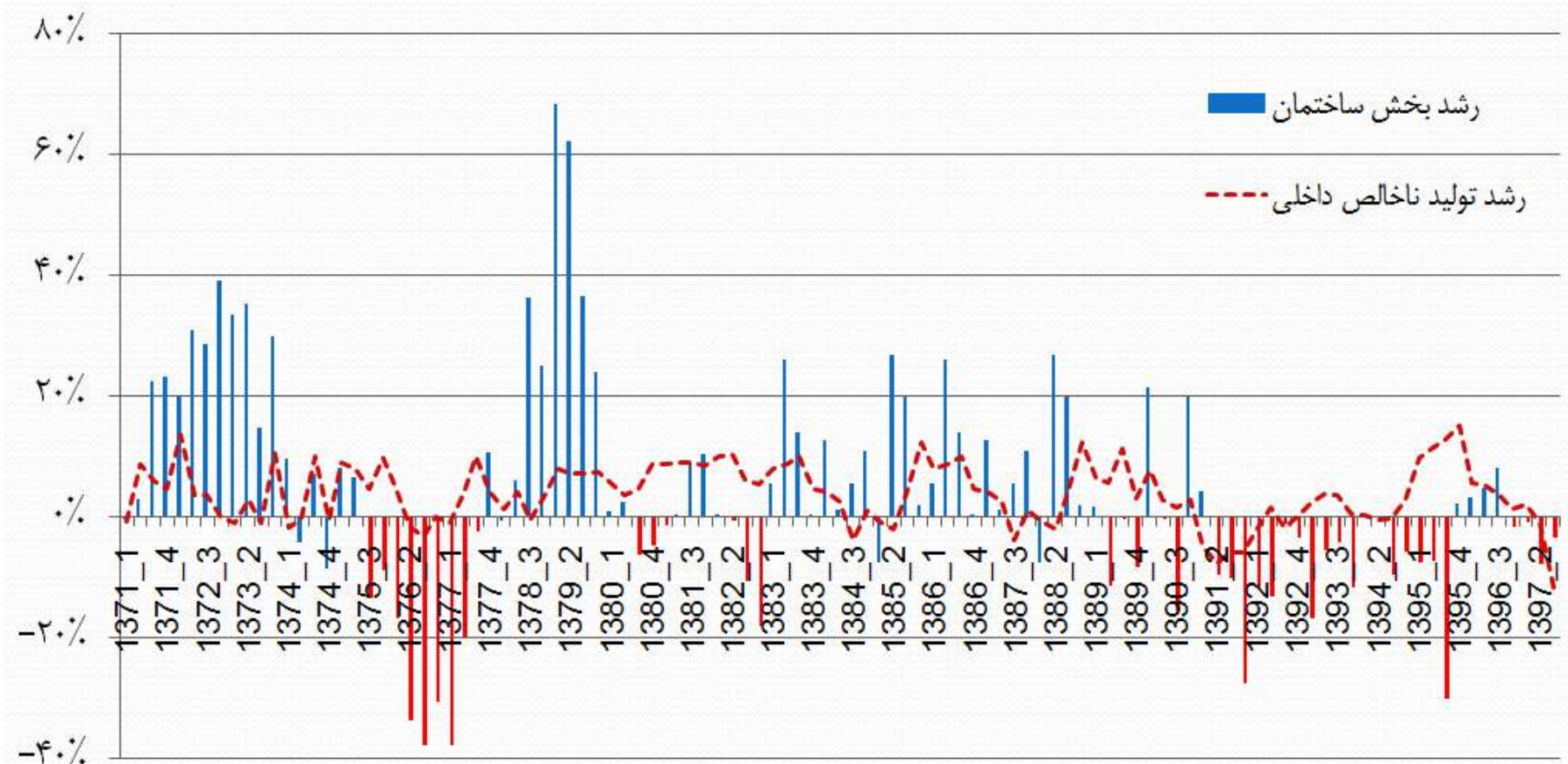
- اوراق رهنی

– ۳۰۰ میلیارد تومان تیر ۱۳۹۵

– ۱۰۰۰ میلیارد تومان امسال

تغییر رفتار بخش ساختمان؟

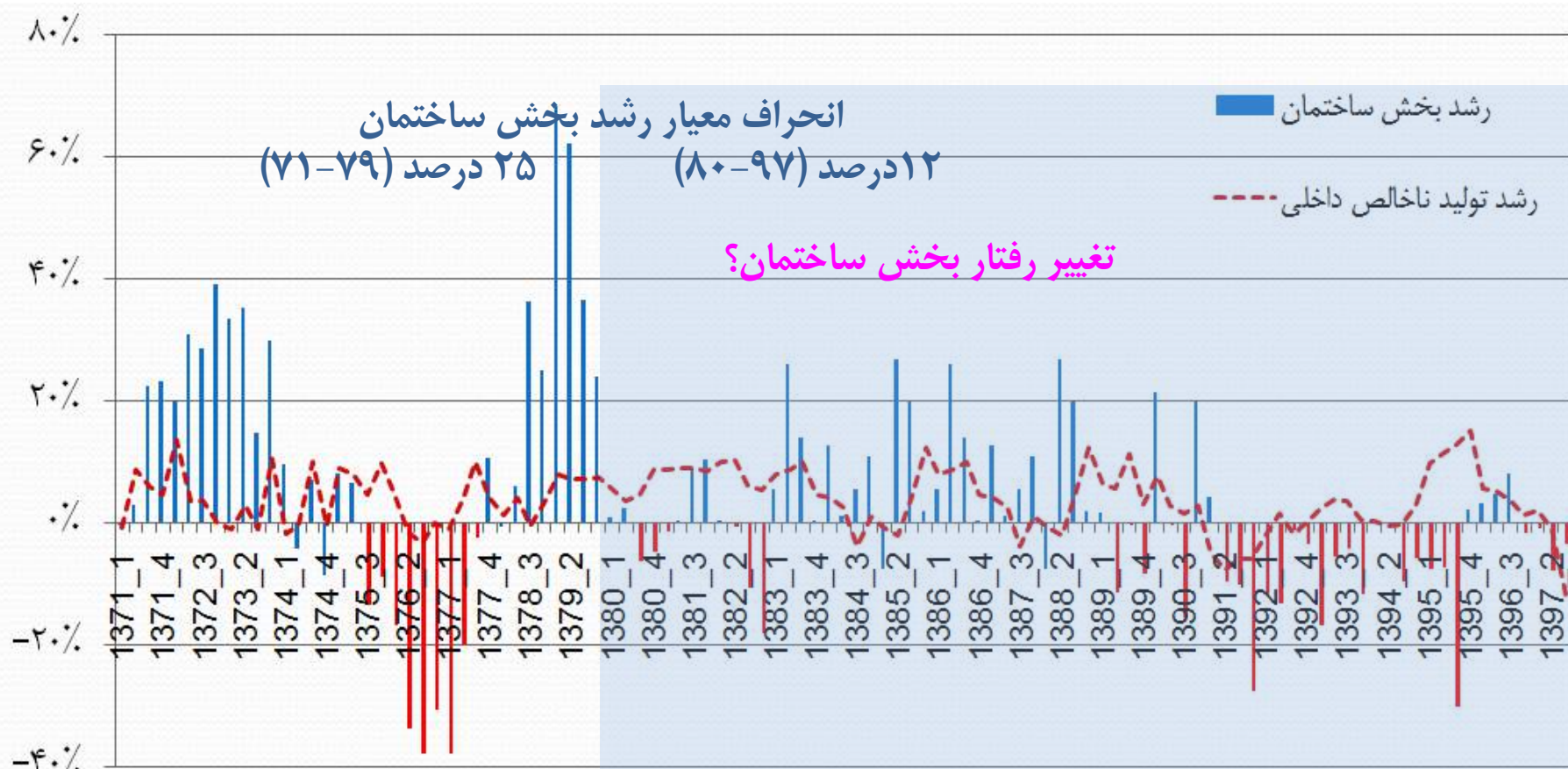
رشد فصلی بخش ساختمان و تولید ناخالص داخلی



توضیح: حداقل دو دوره‌ی پیاپی رشد منفی بخش ساختمان با رنگ قرمز نشان داده شده است.

تغییر رفتار بخش ساختمان؟

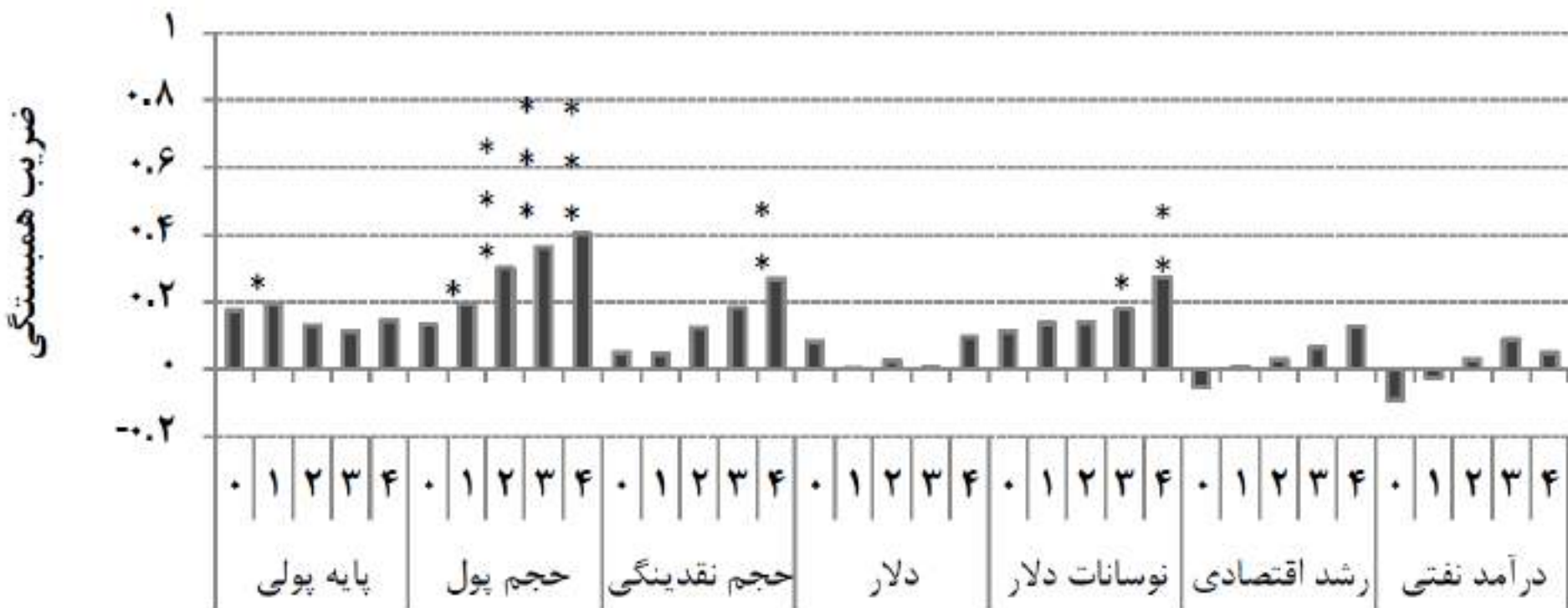
رشد فصلی بخش ساختمان و تولید ناخالص داخلی



توضیح: حداقل دو دوره‌ی پیاپی رشد منفی بخش ساختمان با رنگ قرمز نشان داده شده است.

پیش‌ران افزایش هزینه مسکن خانوارها

ضریب همبستگی تورم گروه مسکن با متغیرهای اقتصادی اثرگذار و وقفه‌های آن‌ها



برای توضیحات بیشتر رجوع کنید به منبع: مدنی زاده، س.ع. و کرمی، ه. و بیات، س. (۱۳۹۳). تحلیل پویایی‌های تورم و رشد اقتصادی ایران. پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی ج.ا.ا.

بازدهی در بازار دارایی‌ها

رشد تولید	تورم	نرخ رشد شاخص مسکن	نرخ رشد سکه	نرخ رشد دلار	نرخ رشد شاخص سهام	
7.9%	18.3%	51.8%	45.4%	-0.1%	2.7%	1386
-0.5%	25.4%	-18.5%	-2.2%	6.3%	-21.0%	1387
0.1%	10.5%	13.6%	22.2%	1.7%	57.4%	1388
4.2%	12.5%	8.7%	43.4%	10.1%	85.8%	1389
0.5%	21.4%	28.0%	107.5%	71.0%	11.2%	1390
-8.3%	30.5%	65.4%	76.3%	88.8%	46.8%	1391
2.0%	34.8%	-3.8%	-30.8%	-15.3%	107.7%	1392
2.4%	15.5%	11.8%	-0.7%	12.1%	-20.9%	1393
-0.2%	12.0%	0.0%	4.0%	2.1%	28.3%	1394
14.0%	9.1%	5.2%	19.8%	8.8%	-3.7%	1395
3.9%	9.7%	23.5%	30.6%	23.1%	24.7%	1396
-4.7%	55.2%	95.8%	183.3%	184.5%	85.5%	1397
0.9%	22.2%	41.5%	30.9%	17.5%	187.1%	1398

رشد تولید	تورم	نرخ رشد شاخص مسکن	نرخ رشد سکه	نرخ رشد دلار	نرخ رشد شاخص سهام	
3.0%	25.0%			11.1%	-7.8%	1371
4.7%	20.0%	6.6%		52.5%	-7.3%	1372
-1.4%	38.9%	26.2%		43.6%	72.1%	1373
2.0%	48.0%	74.3%		14.6%	123.1%	1374
4.8%	21.6%	41.9%	0.3%	14.5%	25.0%	1375
-2.8%	17.8%	-2.7%	-8.4%	10.1%	-14.6%	1376
2.1%	18.9%	0.7%	46.8%	61.8%	-7.0%	1377
-0.4%	19.0%	16.3%	13.6%	-0.3%	43.4%	1378
5.4%	13.3%	34.2%	-10.7%	-2.5%	35.0%	1379
1.5%	10.6%	43.2%	3.0%	-0.1%	26.2%	1380
3.6%	16.0%	48.5%	30.1%	1.4%	34.7%	1381
9.3%	15.6%	20.2%	14.8%	4.0%	124.8%	1382
4.9%	15.1%	-7.3%	16.4%	5.3%	6.4%	1383
5.2%	11.0%	17.0%	35.4%	3.0%	-21.9%	1384
7.6%	11.8%	82.8%	14.0%	1.7%	3.8%	1385

عوامل موثر بر ایجاد سیکل‌های رونق و رکود در بازار مسکن ایران

ساختار جمعیتی ایران

نقش بازیگران عمده سمت تقاضا و عرضه

درآمد نفتی دولت

حجم نقدینگی

بازارهای موازی

سیاست‌های دولت و قوانین و مقررات

طرح‌های ملی و منطقه‌ای

جمع‌بندی

- سیاست‌های پولی نامناسب مهم‌ترین علت تکرارِ هرازچندگاه جهش‌های قیمتی در بازار مسکن به‌شمار می‌رود.
- اصلاح این سازوکار، خارج از حیطه‌ی فعالیت وزارت راه و شهرسازی است، و منوط به نوسازی (مدرنیزاسیون) بانک مرکزی با تکیه بر علم اقتصاد و الگوبرداری از تجربیات موفق جهانی است.
- نوسازی بانک مرکزی شامل استقلال، هدف‌گذاری، شفافیت، پاسخ‌گویی و در اختیار داشتن ابزارهای مناسب برای ایجاد پایداری مالی و پایداری قیمتی در اقتصاد است.
- تعدیل اساسی جهش‌های قیمتی در بازار مسکن، و موفقیت در معرفی بسیاری از ابزارهای مالی و نهادی در این بازار (مانند REITS، MBS، اجاره‌داری حرفه‌ای) در گروی اصلاح سازوکار سیاست‌گذاری پولی و دستیابی به پایداری‌های قیمتی و مالی است.

اصول شهرداری‌ها برای سامان‌دهی بازار مسکن

- پای‌بندی به قانون
- احترام به حقوق مالکیت
- پای‌بندی به اصول بازار رقابتی و عدم مداخله دولت در بازار
- به‌وجود نیاموردن موجبات عدم قطعیت و بی‌ثباتی در بازار با هدف تداوم سرمایه‌گذاری و افزایش عرضه در بخش
- دسترسی آزاد شهروندان به اطلاعات
- کاهش انتظارات تورمی در جامعه

□ این اصول و راهکارهای مبتنی بر آنها هرچند ضروری است، اما بدون اصلاح سازوکار سیاست‌گذاری پولی کافی نیست و تنها قدرت اثرگذاری محدودی دارد.

رفتار حباب در بازار مسکن

در شکل متعارف شکل‌گیری حباب در بازار دارایی مسکن شامل مراحل زیر است:

- حباب با یک چشم‌انداز مثبت یا یک روند افزایشی کوچک شروع می‌شود.
 - اخبار خوش واقعی یا حتی سخنان بی‌مبنا و شایعات
- موج ایجادشده تقویت‌شده و اوج می‌گیرد
 - مسیر رشد convex
- در نهایت حباب پایان می‌یابد
 - سقوط سریع یا از دست دادن ارزش تدریجی

حباب عقلایی، حباب غیر عقلایی

• حباب غیر عقلایی (irrational bubble)

- به طور مثال در اثر انتظارات به طور غیر واقعی خوش بینانه، مد یا علاقه های زودگذر
- مثال در بازار مسکن: حضور گسترده ی سرمایه گذاران غیر حرفه ای، رواج دیدگاه های مبتنی بر بهبود زندگی با خرید مسکن گران (و برقرار نبودن جانشینی میان اجاره و خرید برای اغلب خانوارها: فروش خانه گران برای خرید خانه گران دیگر)؛ یا روندهایی که مالکیت را در مقابل اجاره تشویق می کنند

• حباب عقلایی (rational bubble)

- قیمت ها افزایش می یابد زیرا سرمایه گذاران معتقد هستند که می توانند دارایی را در قیمت بالاتری بفروشند.
- تمایز بین دو حباب بسیار دشوار است.

مدل‌های حباب در بازار مسکن

- در بازار مسکن، عرضه همه‌جا بی‌کشش نیست.
- با بزرگ شدن حباب (در معنای انحراف از ارزش بنیادین) تمایل سازندگان به ساخت افزایش می‌یابد و واحدهای بیشتری به بازار عرضه می‌شوند.
- به‌علاوه متقاضیان باید از عهدهٔ خرید این دارایی متورم‌شده برآیند.
- بنابراین در بازارها و مناطقی که عرضه بی‌کشش نیست، گزینهٔ دوام رشدهای حبابی شدید در بلندمدت بسیار نامحتمل است.
- با توجه به خصوصیات بازار مسکن (به‌ویژه مقاومت مالکان در برابر کاهش بهای اسمی) تعدیل قیمت‌ها می‌تواند خود را به شکل ثبات نسبی قیمت‌های اسمی و افزایش سطح قیمت‌های اسمی (تورم عمومی) در بازار سایر کالاها و خدمات خود را نشان دهد.

Source: Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saiz, A. (2008). Housing supply and housing bubbles. *Journal of urban Economics*, 64(2), 198-217.

حباب در بازار مسکن ایران؟

- اهمیت دسترسی به شاخص بهای مناسب!
 - میانگین بهای معاملاتی یک مترمربع مسکن در شهریور ۹۹ در تهران ۳ / ۲۴ میلیون تومان
 - ۹۲ درصد افزایش نسبت به ماه مشابه سال قبل، ۵۹ درصد نسبت به فروردین امسال
 - تورم نقطه‌ای ۳۴ درصد، نسبت به فروردین امسال ۱۹ درصد
 - نسبت به ۱۳۹۲: مسکن در تهران ۶ برابر، تورم ۳ / ۵ برابر (رشد ۷۰ درصدی قیمت واقعی)
 - روش کلاسیک (محاسبه‌ی ارزش بنیادین) یا مدل‌های هم‌جمعی
 - متغیرهای اصلی بازار مسکن:
 - درآمد؟
 - اشتغال؟
 - تسهیلات؟
 - جمعیت؟
 - اجاره؟
 - ...