



وزارت راه و شهرسازی

مرکز تحقیقات راه ، مسکن و شهرسازی

بهنام خدا

سیاست‌های بهینه‌ی عرضه‌ی زمین برای مقابله با سوداگری

مسین عبده تبریزی

دوشنبه ۱۵ مرداد ماه ۱۳۹۷

معنای سفته‌بازی در زمین

اگر من زمین بخرم، سرمایه‌گذاری است و اگر تو بخری سفته‌بازی است

پس اگر

سفته‌بازی \neq سرمایه‌گذاری

پس چیست؟

بیشتر به افق زمانی مربوط است. غیر از بحث خرید و نگهداری، سفته‌بازی بحث مالکیت کوتاه‌مدت هم هست. این مالکیتی است که طی آن مالک ملک را نمی‌سازد و از آن استفاده‌ای نمی‌کند. بلکه مالک مستغلات را خالی نگاه می‌دارد تا قیمت بالا رود و فروش سودآور شود. سوداگر یا سفته‌باز تلاش می‌کند ارزش‌هایی را از زمین بدست آورد که خود خلق نکرده است؛ یا دولت از منابع عمومی هزینه کرده و ارزش زمین بالا رفته، یا محیط پیرامونی ارزش‌هایی را خلق کرده، یا چانه‌زنی با شهرداری و تغییر کاربری این ارزش‌ها را خلق کرده. همه‌ی این ارزش‌های افزوده می‌باید با ابزارهای در اختیار دولت (از قبیل مالیات) کنترل شده و به مالک زمین تعلق نگیرد. طبعاً سود عادلانه‌ی منابع سرمایه‌ای مالک و سود اسمی حاصل از تورم به مالک متعلق است.

سوداگری زمین

- ❖ بی ثبات کننده و مانع توسعه
- ❖ انتقال سود به صاحبان زمین
- ❖ از نظر بودجه ← عدم دریافت رانت زمین توسط دولت
- ❖ 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.

توسعه‌ی 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» 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

- ❖ عرصه‌ی 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 می‌باید تجدیدساختار داده و برای انجام فعالیت‌های بالا خود را تجهیز کند.

❖ با شکل‌گیری «سازمان ملی زمین»، چه تغییراتی در مدیریت زمین در ایران باید داده شود.

مدیر سازمان ملی زمین:

مدیر منابع زمین شهری در سطح ملی است؛ مسؤول است چگونه زمین در شهرها باید به کار گرفته شود تا بیش‌ترین منافع برای مردمی که در این جغرافیا زندگی می‌کنند، بدون کاهش امکانات برای نسل‌های بعدی فراهم آید.

مسؤولیت مدیر زمین در سطح ملی شامل تعیین چارچوب‌ها و مقررات درون‌شهرها (حوزه‌ی عمل شوراهای شهر) نیز می‌شود و به علاوه سیاست زمین در نواحی کشاورزی و روستایی در ارتباط نزدیک با سیاست نواحی شهری قرار می‌گیرد (دیدگاه بین‌رشته‌ای و کلی‌نگر holistic).

در دیدگاه کلی نگر هماهنگی بزرگی در سیاست زمین (اعم از زمین کشاورزی، جنگلی، چراگاهی، مسکن روستایی، زمین صنعتی و شهرک‌های صنعتی، شهرهای جدید، زمین شهری، زمین خدماتی، ...) ضرورت دارد.

مدیر زمین جمهوری اسلامی ایران باید بداند که

- کنترل بازار زمین و کاهش سهم زمین در قیمت نهایی مسکن، کالا و خدمات، به تقویت قدرت خرید خانوارها منجر می‌شود. افزایش قیمت زمین شهری به افزایش هزینه‌های ایجاد و توسعه‌ی خدمات شهری منجر می‌شود (و هزینه‌های تملک).

سیاست‌های ملی زمین در کشورهای جهان سوم

مثال: تانزانیا

❖ برنامه‌ی ملی زمین را به دو جزء تقسیم می‌کند:

- شهری

- روستایی

❖ برنامه‌ی ملی زمین شهری را به دو جزء تقسیم می‌کند:

زمین شهری - عمومی

زمین شهری - اقشار آسیب‌پذیر

❖ تهیه‌ی دو نوع کد ساختمانی:

یکی برای نواحی عمومی و دیگری برای زمین در استطاعت اقشار ضعیف

❖ کنترل بازارهای زمین در مناطقی که برای اقشار ضعیف کنار گذاشته شده.

سیاست‌های ملی زمین در کشورهای در حال توسعه

مثال: تانزانیا

❖ صدور مجوز و تنظیم مقررات برای فعالیت‌های شهری خلاف عرف با هدف توانمندسازی کسب درآمد و سطح زندگی مناسب توسط اقشار ضعیف. مثلاً صدور مجوز کشاورزی به آنان در شهرهای کوچک.

❖ جلوگیری از گسترش بی‌رویه‌ی شهرها که در شهرهای کوچک باعث تجاوز به حریم اراضی روستایی می‌شود و زارعان فقیر روستایی را از حقوق‌شان بر زمین محروم می‌کند.

❖ جلوگیری از تشکیل مناطق پست و کثیف (حاشیه‌نشینی) جدید از طریق عرضه‌ی به موقع، کافی، در استطاعت، برنامه‌ریزی‌شده‌ی قطعات اراضی و اعمال کنترل‌های لازم برای توسعه.

سیاست‌های ملی زمین در کشورهای در حال توسعه

مثال: تانزانیا – ادامه

- ❖ استقرار نهادهای مدیریت زمین کارآمد برای حمایت و تقویت حقوق مالکیت بر زمین، به‌ویژه برای اقشار ضعیف.
- ❖ ارائه برنامه‌های آموزشی برای تسهیل مشارکت شهروندان در طرح‌های ارتقای کیفیت محلات شلوغ و کثیف و شهرک‌های حاشیه‌ای.
- ❖ اتخاذ تدابیر لازم برای امنیت قراردادهای زمین به نفع طبقات فرودست (سیستم انعطاف‌پذیر اجاره‌داری زمین).
- ❖ قانونی کردن زیستگاه‌های غیررسمی از طریق نظام‌های ساده و سریع تعریف محدوده‌ی اراضی، صدور رأی، نقشه‌برداری، ثبت و ضبط منافع مالکیت روی اراضی در زیستگاه‌های غیررسمی به منظور حفظ منافع مالکان و دولت.

سیاست‌های ملی زمین در کشورهای در حال توسعه

مثال: تانزانیا – ادامه

- ❖ عدم تمرکز و تفویض وظایف سازمان ملی زمین به سطوح پایین به منظور ارتقای حکمرانی خوب.
- ❖ ارجحیت بخشیدن به ظرفیت‌سازی انسانی به مثابه‌ی استراتژی دستیابی به افراد با دانش و کردانی که سیاست‌های به نفع اقشار ضعیف را توسعه داده و به اجرا در آورند.
- ❖ استفاده‌ی گسترده از فناوری جدید برای تسریع در تحویل زمین و خدمات مربوط به زمین.
- ❖ تزیق تدریجی و آرام معیارهای اخلاقی مثلاً از طریق جوامع حرفه‌ای به منظور تلاش برای ریشه‌کنی عملکردهای غلط و سوءمدیریت در اداره‌ی زمین.

زمین از دیدگاه نظریه‌ی سنتی (قرن ۱۸)

زمین از نهاده‌های تولید است، مثل کار و سرمایه — چارچوب تولیدمحور برای کارکرد اقتصاد.

در این مفهوم، زمین مفهوم اقتصادی محدودی دارد.

اینجا، رشد دائمی اقتصاد به معنای استهلاک تا حد ممکن زمین است و زمین هنوز فاقد محدودیت‌های

زیست‌بومی (ecosystem) تلقی می‌شود.

روندهای گذشته براساس نظریه‌ی سنتی

- ❖ روند سریع شهرنشین شدن جمعیت (بین ۱۹۵۰ تا ۲۰۰۰ - اراضی شهری در امریکا ۴ برابر شده است).
- ❖ تضاد بین شهرنشین شدن و ابزار موجود برای آن: نیاز به مسکن، محل کار، مدرسه، جاده، منابع آبی، وسایط نقلیه، و دیگر الزامات زندگی شهری.
- ❖ مشکلات کاربرد زمین شهری به‌ویژه در جهان سوم که سرعت شهرنشین شدن بالا بوده (در سال ۲۰۰۵، گزارش شد هر روز ۳۰۰۰ هکتار از مزارع در امریکا صرف مصارف شهری می‌شود).
- ❖ افزایش شدید قیمت‌های زمین شهری.
- ❖ مالکیت عمومی زمین شهری به کنترل دقیق تخصیص زمین شهری نینجامیده؛ در نتیجه به الگوهای عادلانه و کارآمد توسعه‌ی زمین شهری منجر نشده.

نقد نظریه‌ی سنتی – Aldo Leopold (۱۹۴۹)

ما از زمین سوءاستفاده می‌کنیم، چون آن را کالایی متعلق به خود می‌دانیم. اگر به زمین به مثابه‌ی کالایی بنگریم که ما به آن تعلق داریم، آن‌گاه احتمالاً با عشق و احترام از آن استفاده می‌کنیم... . این‌که زمین کالا است برداشتی ساده از زیست‌بوم است، اما این‌که باید زمین را دوست داشت و بد آن احترام کرد از اخلاق سرچشمه می‌گیرد... .

برداشت اخلاقی از زمین صرفاً مرزهای زمین کالایی را گسترش می‌دهد تا شامل خاک، آب، گیاهان و جانوران شود؛ زمین نقش انسان را از فاتح اجتماعی زمین تغییر می‌دهد و در جای عضو ساده‌ی شهروند زمین می‌نشانند.

اهداف سیاست‌گذاری مدرن زمین

۱. هدف‌گذاری برای مردم: رفاه اجتماعی و فیزیکی عامه
۲. هدف‌گذاری برای کره زمین: نظام‌های طبیعی و زیست‌محیطی
۳. ملاحظات اقتصادی: سود

در دیدگاه مدرن

• مدیر زمین در سطح ملی برای پروژه‌های توسعه‌ی زمین می‌باید چارچوبی سه لایه‌ای را

برگزیند:

۱. ظرفیت‌های فیزیکی و بیولوژیکی.

۲. امکان‌سنجی فن آوری و اقتصادی.

۳. پذیرش نهادی شامل قانون، مقررات، و پذیرش عامه (چارچوب‌های فرهنگی و ...).

• زمین نقش بنیادین در کار آفرینی، انباشت سرمایه و تشکیل ثروت دارد.

• رفاه و خوشبختی بلندمدت جوامع در گرو مدیریت درست این منبع است.

• در مدیریت زمین توجه به همه‌ی خصوصیات فیزیکی زمین از خاک سطحی تا مواد معدنی، تا

آنچه زیر زمین نهفته است، آب، اتمسفر، گیاهان و جانوران ...

از دیدگاه اقتصاد مدرن

زمین ارزش توسعه‌ای دارد، اگر در موقعیت طبیعی خود بماند.

در این دیدگاه، زمین (Land)، طبیعت (Nature) و محیط‌زیست (Environment)

مفاهیم بسیار وابسته و گاه مترادف‌اند.

در این دیدگاه، مسؤولیت حفظ توان‌های محیط‌زیست برای خلق جریان دائمی بین‌نسلی

برای همه‌ی آحاد جامعه مدنظر است.

حرکت به سمت چارچوب سیستماتیک خلق ارزش حرکت می‌شود.

مکان‌سازی (Placemaking) به مثابه‌ی ابزار توسعه‌ی اقتصادی تلقی می‌شود.

دیدگاه مدرن نسبت به مدیریت منابع طبیعی

- ❖ تعریف جدید از محیط‌زیست شامل پیوندهای بین اقتصاد، زیست‌بوم، و اخلاق.
- ❖ چالش به‌حداکثر رساندن رفاه انسانی در ایجاد تعادل بین اهداف اقتصادی، اهداف اجتماعی و اهداف محیط‌زیستی پاسخ می‌یابد.
- ❖ تعقیب کارایی به‌گونه‌ای که فراتر بپذیریم، فراتر از افراد، جامعه نیز اهداف دسته‌جمعی خود را دارد.
- ❖ پذیرش نقش دولت برای مدیریت فعالیت افراد، جوامع، و ملت.
- ❖ نیاز به دیدگاه‌های بین‌بخشی و چندوجهی و کل‌نگر برای حل مسائل مدیریت خوشبختی و کامیابی.
- ❖ عدم نیاز به تولید صنعتی در مقیاس گذشته.

مکان‌سازی (Placemaking)

- ❖ رویکرد چندوجهی برنامه‌ریزی، طراحی و مدیریت فضاهای عمومی است.
- ❖ آیا فضاهای عمومی که ساخته می‌شود، مورد استفاده‌ی مردم قرار می‌گیرد؟ آیا فضاها قابلیت تبدیل‌شدن به مکان (Placeability) را دارد؟
- ❖ آیا فضاهای عمومی توانایی ارائه‌ی خدمات به همهی ملیت‌ها و فرهنگ‌ها را دارد؟
- ❖ مکان‌سازی روی دارایی‌های محلی، آرزوها و قابلیت‌ها سرمایه‌گذاری می‌کند تا مکان‌های عمومی‌ای بسازد که سلامت مردم، خوشبختی و رفاه آنان را ارتقاء دهد.
- ❖ خلق ارزش از طریق ایجاد مکان و تبدیل هزینه‌های حفاظت از آنها به دارایی‌های ملموس.

تغییر مفهوم ارزش

- ❖ ارزش در مفهوم نظریه‌ی 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 سوداگران باعث شد تا کاربری‌های زمین به سمت گران‌ترین کاربری‌ها حرکت کند.
- ❖ وظیفه‌ی مدیر سازمان زمین ملی 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.

تغییر مفهوم ارزش: تعادل بین «اقتصاد»، «محیط زیست»، و اخلاق

در ذهن مدیر زمین، «ارزش» می‌باید با توجه به مسائل زیر تعیین شود:

- ❖ مسائل محیطی چون گرم شدن زمین؛ حفظ لایه‌ی اوزن؛ کنترل هوا؛ کنترل ضایعات و زباله؛ پساب؛ آلودگی هوا، آب و خاک.
- ❖ محدودیت‌های استفاده از منابع فسیلی و تجدیدناپذیر از قبیل زغال، گاز طبیعی، انرژی هسته‌ای و استفاده‌ی بیش‌تر از تجدیدپذیرها مثل سوخت‌های زیستی، خورشیدی، بادی، آبی و زمین‌گرمایی.
- ❖ رعایت چارچوب نهادی کاربرد زمین و سیاست‌های آن شامل برنامه‌ریزی، حقوق املاک، ساختار مالکیت و تعریف دقیق نقش دولت در هر سطح.
- ❖ تبدیل «محیط زیست» به مفهومی اقتصادی.
- ❖ کاربردهای جدید زمین در اقتصاد چون اقتصاد سبز، و اقتصاد کاربردهای مکان.
- ❖ بدین ترتیب مدیریت زمین به مرحله‌ای بالاتر یعنی «مدیریت منابع طبیعی، بدون تغییر یا مصرف زمین» ارتقاء می‌یابد.

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.

اثر ارزش‌های زمین و تخصیص ارزش اضافی آن

- ❖ در محاسبه‌ی منافع اقتصادی هر پروژه‌ی توسعه‌ی زمین، هم تغییر ارزش ساختگاه پروژه و هم تغییر ارزش زمین‌های اطراف و مرتبط با آن لحاظ می‌شود. این تغییر ارزش می‌تواند در جهت عکس هم باشد.
- ❖ محاسبه‌ی ارزش از روی تولیدات نهایی هم حاصل می‌شود.
- ❖ نحوه‌ی برخورد با ارزش اضافی حاصله و شیوه‌ی تخصیص آن، بر عرضه‌ی زمین شهری تأثیر می‌گذارد.
- ❖ چارچوب کلی مالیات و عوارض زمین و املاک متناسب با نحوه‌ی تخصیص ارزش افزوده اعمال می‌شود.

- ❖ 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 توسعه‌ی شهری سرمایه‌گذاری می‌شود.
- ❖ برای تسهیل جذب «ارزش اضافی»، نقش زمین در توسعه‌ی 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 توسعه‌ی 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 توسعه‌ی زمین بخش خصوصی

نکات مورد توجه در کسب «ارزش اضافی»

❖ دولت 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 نمی‌زند، 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 سوداگرانه‌ی زمین منصرف شود.
- ❖ مالیات کاهش اراضی رهاشده‌ی درون‌شهری منتهی شود.
- ❖ برای حفظ محیط‌زیست و هرز نرفتن 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 (بالا تر از سقف مشخص) |

منطق دخالت دولت در بازار زمین شهری

- * نظام بازار نمی‌تواند به طور کارآمدی کاربری‌های زمین را تخصیص دهد (دلایل شکست بازار).
- * توزیع زمین بین افراد بسیار غیرهمگن و نامناسب است.
- * مالکیت عمومی بخش قابل‌ملاحظه‌ای از اراضی در همه‌ی کشورها به چشم می‌خورد (حتی در امریکا، دولت فدرال ۲۹/۶٪ و دولت‌های محلی و ایالتی ۹٪ مالکیت دارند).
- * تولید کالاهای عمومی توسط دولت در موارد زیادی به زمین نیاز دارد.
- * دخالت اگر عدم کارایی‌ها را کاهش دهد و منافع حاصله را عادلانه توزیع کند، قابل‌توجیه می‌شود.
- * برون‌ریزهای قابل‌ملاحظه‌ی (خوب یا بد) در موقعیت محلی وجود دارد.
- * اطلاعات نامتقارن وجود دارد.
- * قدرت بازار بین بازیگران اقتصادی مختلف ناعادلانه توزیع شده و امکان عرضه‌ی انحصاری وجود دارد.
- * افراد و اجتماع محلی در ارزیابی منافع جاری و آتی دیدگاه‌های متفاوتی با هم دارند.

اشکال دخالت:

❖ وضع مقررات،

❖ اخذ مالیات،

❖ اعطای یارانه به بعضی فعالیت‌ها،

❖ مالکیت مستقیم،

مشارکت در سرمایه‌گذاری شهری و ارائه‌ی 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 با درآمد بسیار پایین ضرورت دارد.

اصول توسعه‌ی زمین توسط دولت

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

برخی سیاست‌های پایین دستی

۱. تخصیص بهینه‌ی زمین شهری با اخذ مالیات بر «ارزش اضافی» می‌باید همراه باشد.
۲. ساده‌سازی چارچوب برنامه‌ریزی و کنترل‌های نظارتی باید ساده باشد؛ در هنگام انجام سرمایه‌گذاری‌های بزرگ این امر ممکن‌تر است.
۳. عوارض مرغوبیت روی کل زمین‌های شهری یا زمین پروژه‌های خاص با هدف حفظ حقوق و منافع اجتماع محلی باید اعمال شود.
۴. اخذ وجه بابت خدمات شهری می‌باید هم متناسب با هزینه‌ها و هم متناسب با منافع آن‌ها برای مصرف‌کنندگان باشد. بدین ترتیب برای استفاده‌ی درست از این خدمات انگیزه ایجاد می‌شود و تأمین مالی ارائه‌ی این خدمات ساده‌تر صورت می‌گیرد.
۵. اهداف عدالت و کارایی در خرید عمومی زمین شهری برای اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری باید مدنظر باشد؛ و «ارزش اضافی» زمین برای اجتماع محلی کسب شود.
۶. مشارکت دولت (نهادهای عمومی) و زمینداران خصوصی برای پروژه‌های تنظیم مجدد زمین قابل توصیه است.
۷. قوانین و ابزارهای مقرراتی حاکم بر خرید زمین توسط نهادهای عمومی باید اصلاح شود.
۸. مالکیت زمین‌های دولتی و محلی می‌باید حفظ شده و عرضی آنها به هزینه‌های مناسب (و گاهی صفر به نهادهای مسئول مسکن اجتماعی) انجام شود.

ضرورت کنترل فرایند

- ❖ کنترل کاربری‌های زمین شهری و حصول اطمینان از این‌که زمین شهری در راستای منافع محلی مورد استفاده قرار می‌گیرد، ضروری است.
- ❖ مالکان لزوماً بر کاربری زمین کنترل ندارند، به‌ویژه چون فضاهای عمومی (مثلاً جاده) هم مورد نیاز است. قوانین و مقررات مربوطه می‌باید تنظیم و اعمال شود.
- ❖ بدون تعیین ضوابط ساخت و توسعه‌ی زمین، هزینه‌های خدمات عمومی افزایش می‌یابد.
- ❖ بدون کنترل، بروز الگوهای شهری انحصاری و افزودن بر هزینه‌هایی چون هزینه‌های ازدحام و ترافیک و ... محتمل‌تر است.
- ❖ توجه به «برون‌ریزها» externalities ضروری است.
- ❖ عرضه‌ی زمین توسط دولت به بالاترین قیمت مزایده کمتر در جهان معمول است.
- ❖ بین نیروهای بازار و مقررات دولتی رابطه‌ی متقابل وجود دارد.
- ❖ بازار کلی زمین نداریم؛ بازار تکه تکه است. اراضی مسکونی، تجاری، صنعتی و ... هر کدام ویژگی‌های خود را دارند. از این‌رو، کنترل غیرقابل اجتناب است.

ضرورت نظام اطلاعاتی

ایجاد نظامات ثبت و کنترل اراضی شهری برای روشن بودن 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، مجموعه‌ای 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.

باتشكر