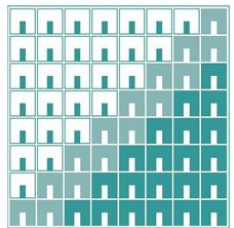


به نام خدا



انجمن صنفی انبوه سازان مسکن

کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری

و

چهارمین کنفرانس و نمایشگاه تخصصی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان

سیاست‌های بهینه‌ی عرضه‌ی زمین

مسین عبده تبریزی

چهارشنبه ۱۳ دی‌ماه ۱۳۹۶

ظرف ۴۰ سال گذشته با توجه به نرخ رشد نازل (۲/۳) و نرخ رشد نسبتاً بالای جمعیت (۱/۲٪)، ارزش چندانی خلق نکرده‌ایم. (خالص ۲/۰٪) ثروت افزایش نیافته است. آیا سیاست زمین و نحوه توسعه شهرها می‌تواند دلیلی برای این نرخ پایین باشد.

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.

❖ 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.

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.

مدیر زمین جمهوری اسلامی ایران می‌داند که

- تا آن زمان که ساختارهای تصمیم‌گیری مربوط به مدیریت اراضی برعهده‌ی افرادی است که صرفاً روی منافع خاص خودشان اخذ تصمیم می‌کنند، منابع مشترک زمین در جغرافیای ایران به نرخ غیرقابل پایداری مورد استفاده قرار خواهد گرفت.
- 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).

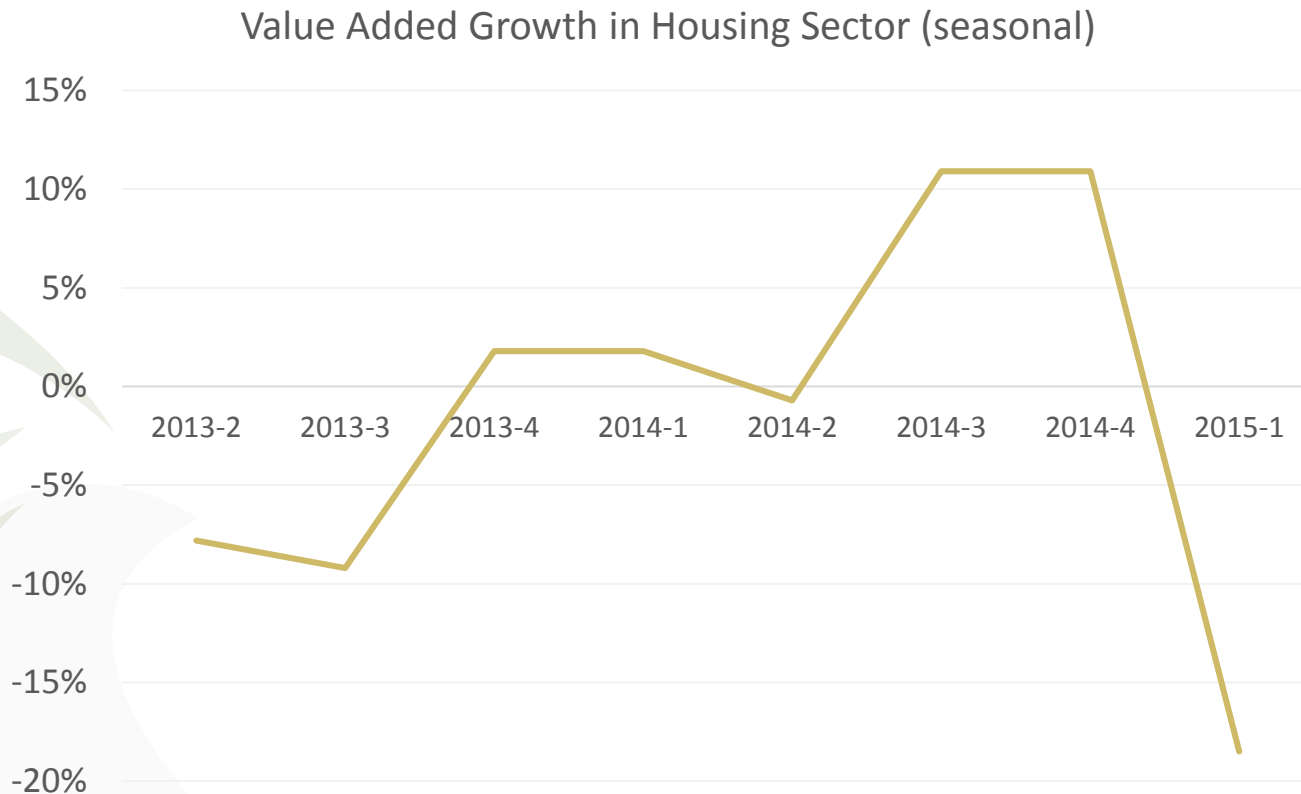
مشکلات بازار زمین – سوداگری

عدم سیاست‌گذاری صحیح در بازار زمین، به افزایش قیمت آن منجر می‌شود. کاهش تقاضای سوداگرانه در بازار زمین شهری می‌باید از اهداف سیاست‌گذار باشد. این افزایش به تناسب در گروه‌های سه‌گانه‌ی مسکن، کالا و خدمات اثر گذاشته و به افزایش شاخص قیمت در آن گروه‌ها منجر می‌شود. افزایش قیمت زمین به افزایش قیمت املاک با کاربری تجاری و خدماتی نیز منجر می‌شود. این افزایش به نوبه‌ی خود به افزایش هزینه‌های خدمات، بهداشت و مانند آن در سبد هزینه‌ی خانوار منجر می‌شود. برای مثال، سهم هزینه‌ی ساختمان در هزینه‌های بهداشت و درمان در بخش خصوصی بالاست.

مشکلات بازار زمین – سوداگری

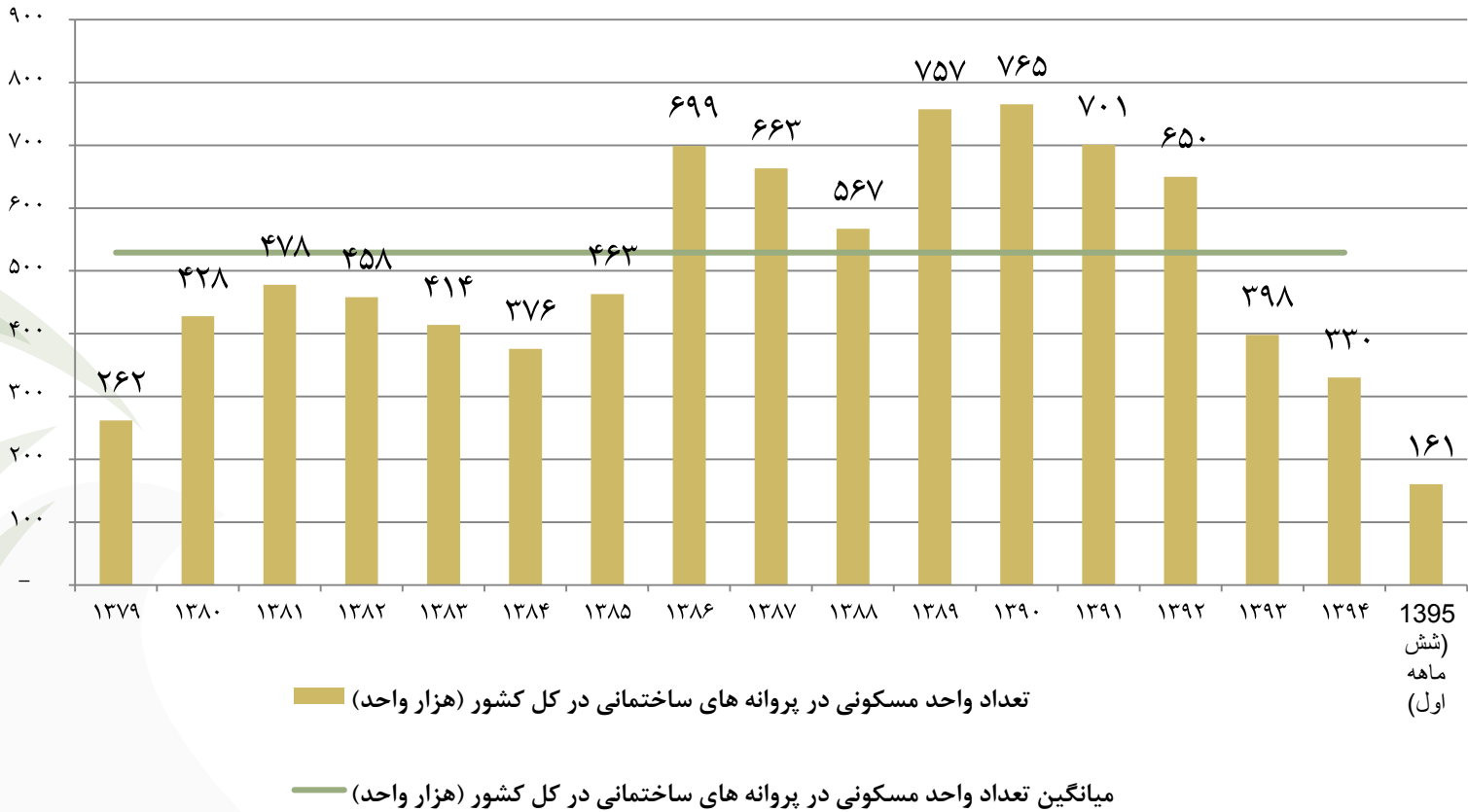
- هجوم سرمایه به سمت بازار زمین، توازن بازارها را به نفع زمین تغییر داده و سرمایه را در زمین انباشت و بلوکه می‌کنند. این پدیده باعث از دست رفتن فرصت‌های سرمایه‌گذاری در بخش‌های مولد و اشتغال‌زای اقتصاد کشور می‌شود و سرعت گردش پول در اقتصاد کشور را کاهش می‌دهد. رانت موجود در زمین شهری نیز یکی از موضوعات 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 پلکانی آن، هزینه‌های عدم افزایش بهره‌وری را جبران کنند.
- سیاست‌های ملی زمین اگر خوب تدوین شده باشند، زمینه‌ی تسکین و درمان این مشکلات است.

مازاد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

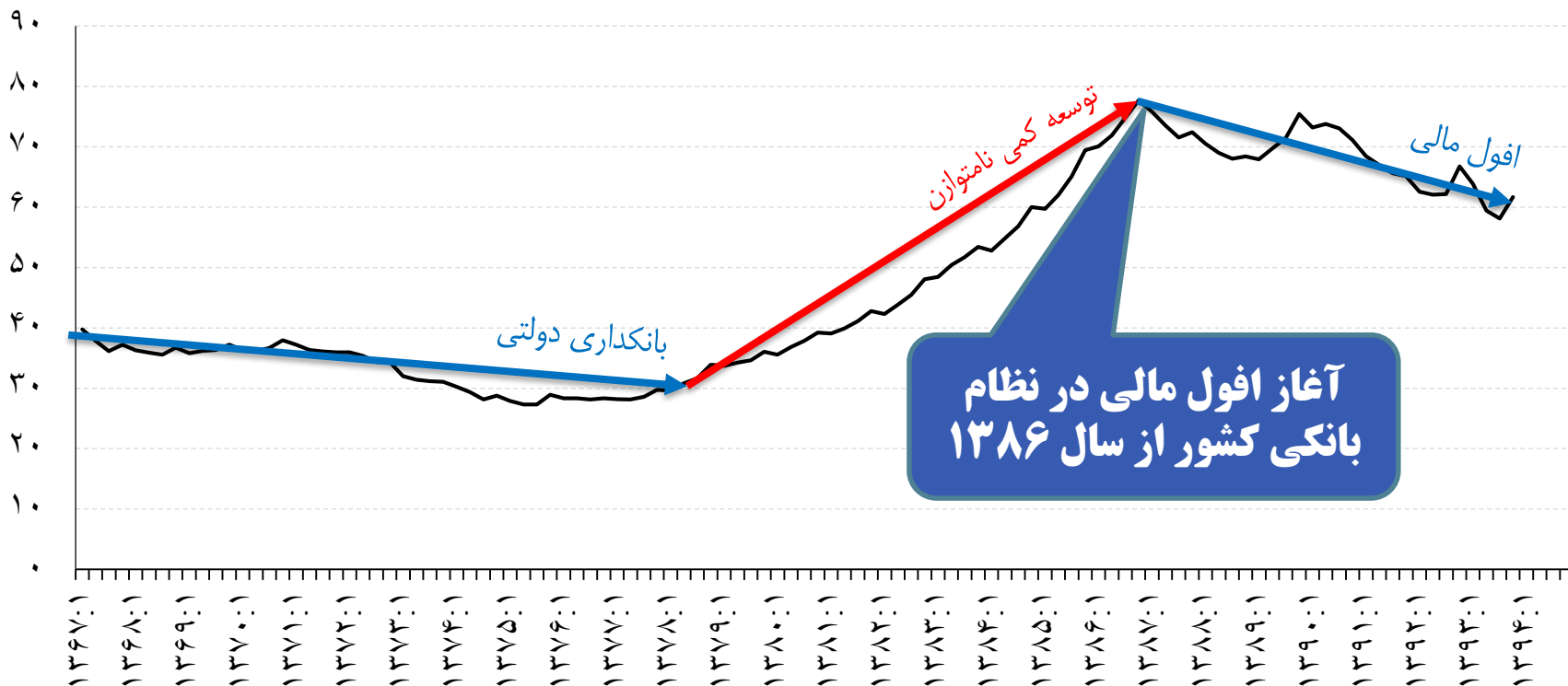


Source: The Institute for Management and Planning Studies

روند واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری کشور



نظام بانکی: توسعه مالی نامتوازن و افول مالی از سال ۱۳۸۶



نسبت بدهی بخش غیردولتی به شبکه بانکی به روند تولید بدون نفت (درصد)

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

❖ روی هم افتادن اهداف

❖ نبود اولویت‌های عملیاتی

نظریه‌ی سنتی (قرن ۱۸)

زمین از نهاده‌های تولید است، مثل کار و سرمایه ← چارچوب تولید محور 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

- ❖ 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 به ویژه 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 می شود).
- ❖ سیستم های خدمات رسانی، توسعه و تخصیص زمین شهری و قدرت انطباق آنها با وضعیت کشورها.
- ❖ افزایش شدید قیمت های زمین شهری.
- ❖ مالکیت عمومی زمین شهری کنترل دقیق تخصیص زمین شهری لزوماً به الگوهای عادلانه و کارآمد توسعهی زمین شهری نیجامیده است.
- ❖ راه حل های ساده وجود ندارد. پیچیدگی های در نظریه و عمل: وابستگی متقابل کاربری های زمین با ویژگی های اجتماع محلی

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...

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، مسئولیت حفظ توان‌های محیط‌زیست برای خلق جریان دائمی بین‌نسلی

برای همه‌ی آحاد جامعه مدنظر است.

حرکت به سمت چارچوب سیستماتیک خلق ارزش

مکان‌سازی (Placemaking) به مثابه‌ی ابزار توسعه‌ی اقتصادی

مکان‌سازی (Placemaking)

- ❖ رویکرد چندوجهی برنامه‌ریزی، طراحی و مدیریت فضاهای عمومی.
- ❖ آیا فضاهای عمومی که ساخته می‌شود، مورد استفاده‌ی مردم قرار می‌گیرد؟ آیا فضاها قابلیت تبدیل شدن 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.
- ❖ بدین‌ترتیب 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.

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... .

اخلاق زمین صرفاً مرزهای زمین کالایی را گسترش می‌دهد تا شامل خاک، آب، گیاهان و جانوران شود، و یا به روی هم زمین نقش انسان را از فاتح اجتماعی زمین تغییر می‌دهد و در جای عضو ساده‌ی شهروند زمین می‌نشانند.

در سیاست‌گذاری زمین

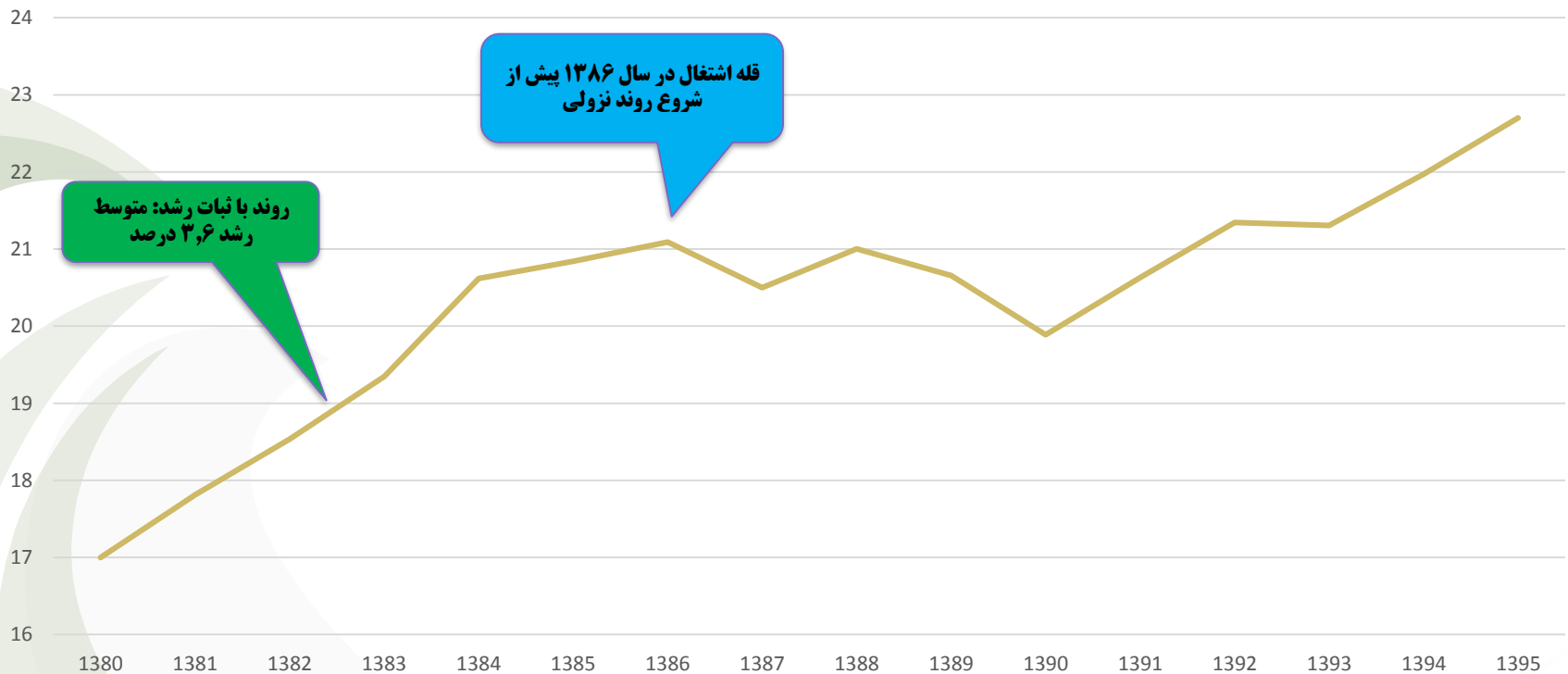
۱. هدف‌گذاری برای مردم: رفاه اجتماعی و فیزیکی عامه
۲. هدف‌گذاری برای کره زمین: نظام‌های طبیعی و محیط زیستی
۳. ملاحظات اقتصادی ← سود

پایه‌ی اقتصاد تاریخی مدیریت منابع طبیعی

- ❖ نیروی انسانی و دیگر سرمایه‌ها آزادانه به محل‌هایی مهاجرت می‌کنند که منابع طبیعی فراوان است. صرفه‌ی اقتصادی مناطق.
- ❖ شکست بازار از قبیل برقراری انحصار؛ وجود کالاهای عمومی و برون‌ریزها.
- ❖ محیط‌زیست و منابع طبیعی جایی است که در آن مدیریت متمرکز تولید اقتصادی کار نمی‌کند.
- ❖ در دو قرن ۱۹ و ۲۰ جامعه صنعتی به دنبال حداکثر کردن رفاه اقتصادی مردم بود، و روی عناصر موفقیت و کیفیت زندگی کم‌تر تأکید داشت.
- ❖ تحلیل منابع طبیعی در جامعه‌ی صنعتی مورد توجه نبود؛ روی توزیع منابع هم توجه کافی صورت نگرفت.
- ❖ الزامات زیست‌محیطی و اخلاقی رشد عوامل کم‌اهمیت تلقی شود.
- ❖ با رشد بخش خدمات، پارادایم بنیادین موفقیت اقتصادی با سرعت در حال تغییر است.
- ❖ بدین ترتیب، محل‌های بسیار تولیدی گذشته دیگر آن اهمیت‌های دیروز را ندارد.

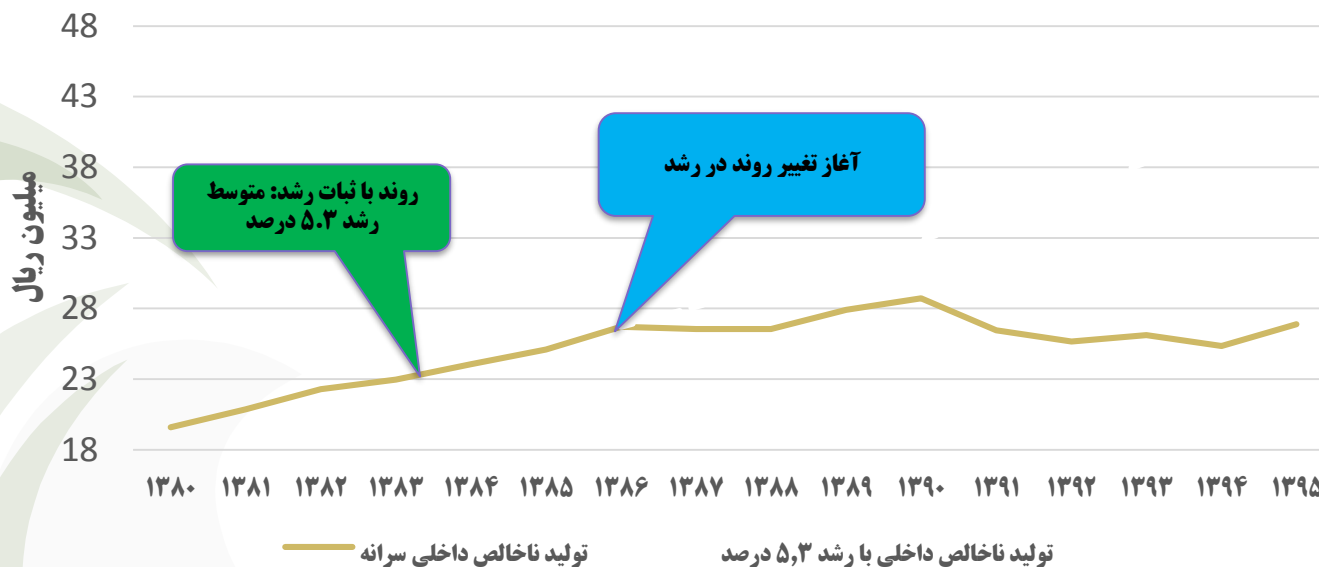
روند اشتغال کشور: کاهش اشتغال از سال ۱۳۸۷

اشتغال کشور (میلیون نفر)



روند تولید ناخالص داخلی سرانه از ابتدای دهه هشتاد

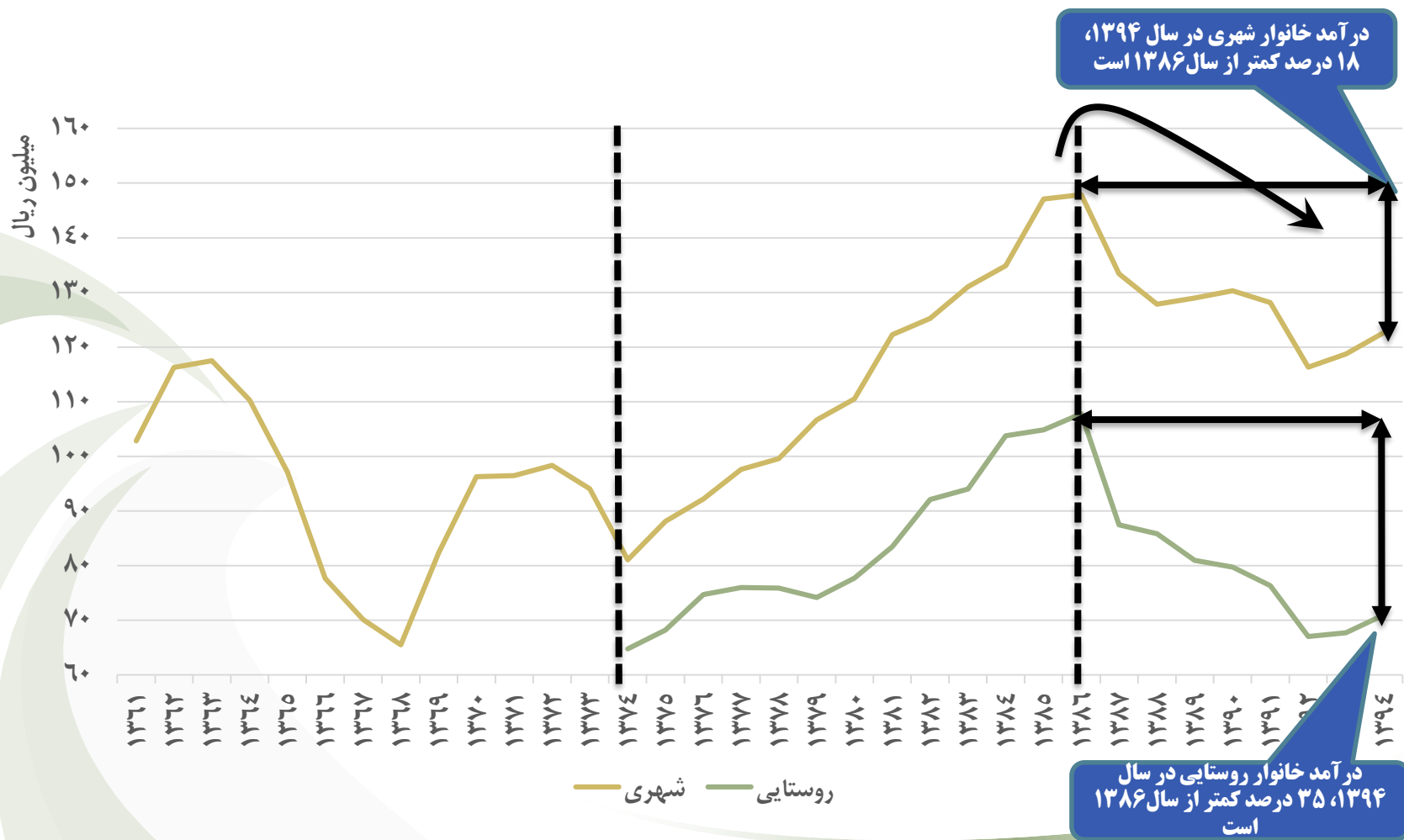
تولید ناخالص داخلی سرانه (میلیون ریال)



از ابتدای دهه هشتاد تا سال ۱۳۸۶ رشد اقتصادی روند با ثباتی داشت

از سال ۱۳۸۷، روند رشد اقتصادی کشور تغییر کرد

درآمد حقیقی خانوار به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰: کاهش درآمدهای حقیقی خانوار از سال ۱۳۸۶



نسبت سرمایه‌گذاری به تولید ناخالص داخلی و پیش‌بینی بر اساس رشد ۵,۳ درصدی سرانه



—●— نسبت محقق شده سرمایه‌گذاری به تولید ناخالص داخلی

...●... پیش‌بینی نسبت سرمایه‌گذاری به تولید

برای دستیابی به رشد ۵,۳ درصدی سرانه نسبت سرمایه‌گذاری بایستی به مقادیر بالاتر از ۴۰ درصد برسد

این میزان از سرمایه‌گذاری با روند مشاهده شده در گذشته فاصله زیادی دارد

دیدگاه جدید اقتصادی پیچیده‌تر از جهان:

تغییر دیدگاه برای مدیریت منابع طبیعی

- ❖ بازنگری در ملاحظات اخلاقی و زیست‌محیطی.
- ❖ جایگزینی کارایی با حداکثرسازی؛ پذیرش تعقیب کارایی به گونه‌ای که 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.
- ❖ کاهش و عدم نیاز به تولید صنعتی مثل گذشته ← تغییر پایه‌ی سرمایه‌ای جوامع
- ❖ ← گسترش VC به جای تسهیلات معمول بانکی.
- ❖ تعریف جدید از محیط‌زیست شامل پیوندهای بین اقتصاد، زیست‌بوم، و اخلاق.
- ❖ چالش به حداکثر رساندن رفاه انسانی به ایجاد تعادل بین اهداف اقتصادی، اهداف اجتماعی و اهداف محیط‌زیستی برمی‌گردد.

مفهوم ارزش

- ❖ ارزش در مفهوم نظریه‌ی اقتصادی گذشته مفهوم بالاترین کاربری را تعریف می‌کند.
- ❖ مفهوم تاریخی بهترین و بالاترین کاربری ارزش خدمات زیست‌بوم (اکوسیستم) را نادیده می‌گیرد، و برای محاسبه‌ی ارزش به قیمت هکتار بسنده می‌کند.
- ❖ فشارهای جمعیتی و تجاری باعث شده تا کاربری‌ها به سمت ارزش‌های بالاتر بازار حرکت کند (مشکلات و اشتباهات).
- ❖ نیاز به سیاست‌گذاری عمومی (از طرف مدیر زمین ملی) وجود دارد تا ارزش‌های اجتماعی مرتبط با این کاربری‌ها حفظ شود، و در دیدگاه مردم در مورد ارزش‌های نسبی تغییر ایجاد کند.

تعادل بین ذهنیت عاملان به دنبال پول و منافع شخصی با

عاملان به دنبال منافع اجتماعی

حداکثرسازی منافع اجتماعی، به رسمیت‌شناختن ضرورت‌های اکوسیستم، حفظ تداوم جریان منافع در طول نسل و بین‌نسلی، برخورد با محدودیت‌های رشد اقتصادی، و حصول اطمینان از بالاترین و بهترین کاربردهای اجتماعی منابع محیط‌زیستی (زمین)

مفهوم ارزش (ادامه)

چنین است که در مدیریت زمین در مقیاس ملی، توجه مدیر معطوف است به:

- ❖ مسائل محیطی چون گرم شدن زمین؛ حفظ لایه ی اوزن؛ کنترل هوا؛ کنترل ضایعات و زباله؛ پساب؛ آلودگی هوا، آب و خاک.
- ❖ محدودیت استفاده از منابع فسیلی و غیر تجدیدپذیر از قبیل زغال، گاز طبیعی، انرژی هسته ای و استفاده ی بیش تر از تجدیدپذیرها مثل سوخت های زیستی، خورشیدی، بادی، آبی و زمین گرمایی.
- ❖ چارچوب نهادی کاربرد زمین و سیاست های زمین شامل برنامه ریزی، حقوق املاک، ساختار مالکیت و تعریف دقیق نقش دولت در هر سطح.
- ❖ بدین ترتیب بین «اقتصاد»، «محیط زیست» و «اخلاق» (یعنی آن دیدگاه فلسفی که فعالیت افراد باید به رفاه عمومی بینجامد و نهادهای اجتماعی، قوانین و مقررات رسمی، ارزش های فرهنگی ... آنها) باید تعادل ها را پیدا کرد.
- ❖ تبدیل «محیط زیست» به مفهومی اقتصادی.
- ❖ کاربردهای جدید زمین در اقتصاد چون اقتصاد سبز، علم مکان، اقتصاد کاربردهای مکان، ...
- ❖ در واقع مدیریت زمین به یک مرحله بالاتر یعنی «مدیریت منابع طبیعی، بدوین تغییر یا مصرف» ارتقاء می یابد که عوامل اصلی رشد اقتصادی معاصراند.



مصارف تجاری



مصارف مسکونی

مصارف جنگلی یا چراگاهی

مصارف کشاورزی یا علفزار

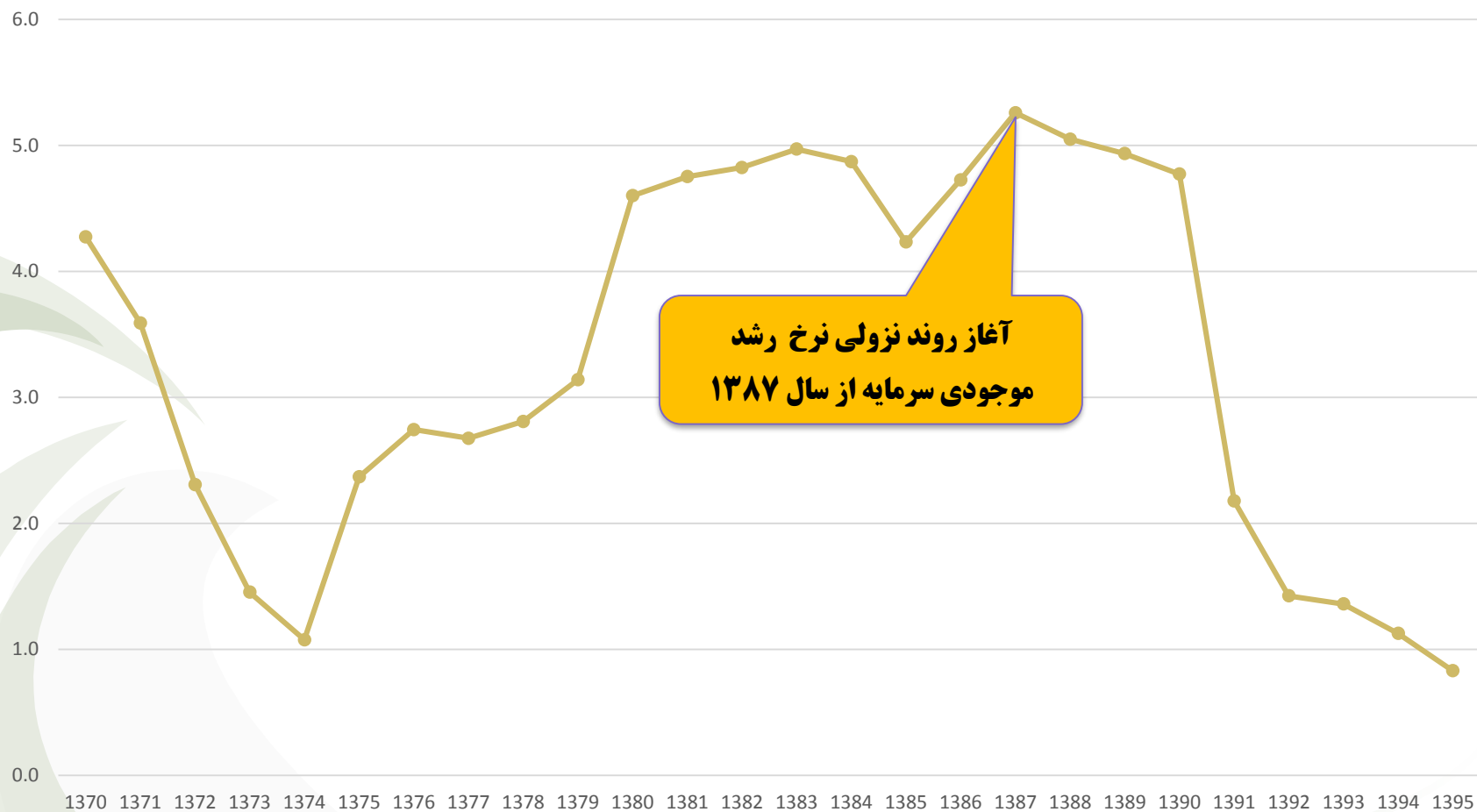


اراضی لم یزرع و ضایعاتی

ظرفیت کاهشی کاربرد زمین

مفهوم اقتصادی گران‌ترین و بهترین کاربرد

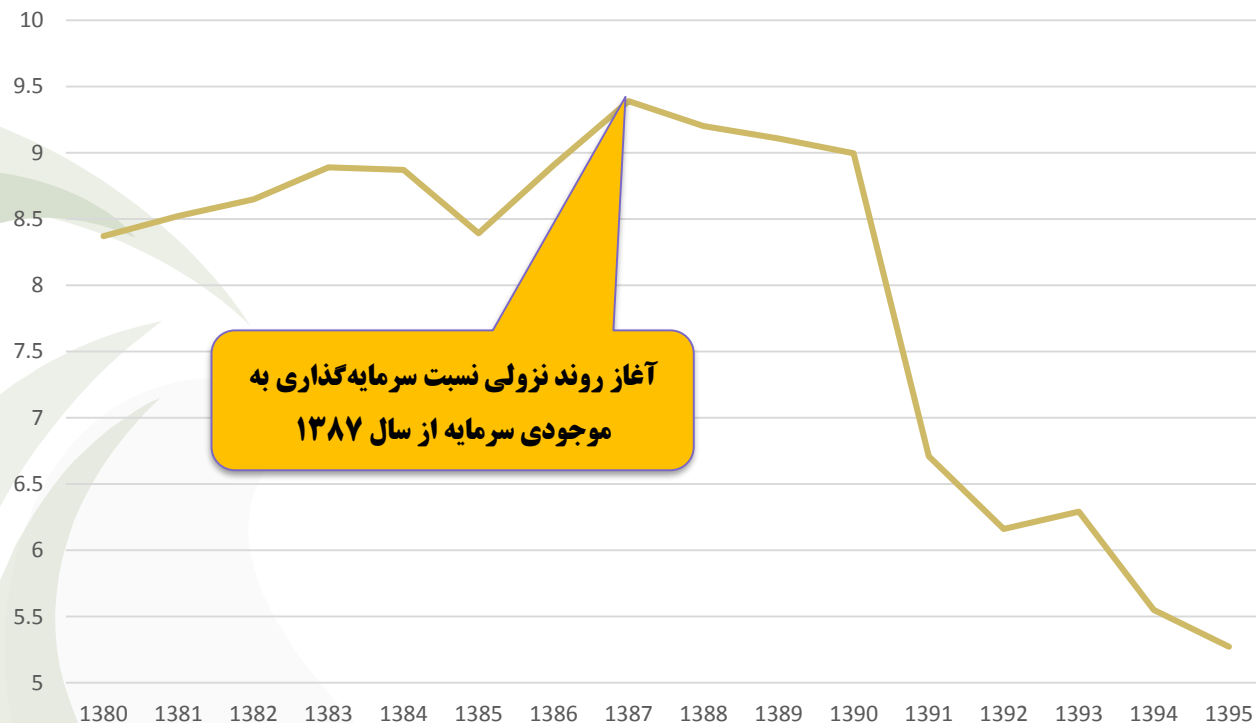
نرخ رشد موجودی سرمایه



آغاز روند نزولی نرخ رشد
موجودی سرمایه از سال ۱۳۸۷

نسبت سرمایه‌گذاری به موجودی سرمایه

نسبت سرمایه‌گذاری به موجودی سرمایه



آغاز روند نزولی نسبت سرمایه‌گذاری به موجودی سرمایه از سال ۱۳۸۷

با کاهش نسبت سرمایه‌گذاری به تولید ناخالص داخلی آهنگ انباشت سرمایه کند شده است

با ادامه کاهش در نسبت سرمایه‌گذاری به موجودی سرمایه و رسیدن آن به آستانه نرخ استهلاك سرمایه، موجودی سرمایه نیز کاهش خواهد یافت

اثر اجرای پروژه بر ارزش‌های زمین و تخصیص ارزش افزوده

- ❖ در محاسبه‌ی منافع اقتصادی 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.
- ❖ منشاء «ارزش اضافی»:
 - پروژه‌های زیرساختی بخش عمومی.
 - رشد عمومی نواحی شهری و نیز درآمدهای شهری.
 - کمبودهای مصنوعی زمین حاصل اعمال شیوه‌های انحصاری و عدم پاسخگویی به تقاضا.
 - سرمایه‌گذاری خصوصی روی اراضی مجاور.

سه روش برای کسب «ارزش اضافی»

- ❖ دریافت وجه در قبال خدمات
- ❖ مالیات بستن به زمین
- ❖ مشارکت عمومی در توسعه‌ی زمین

دقت در این که پیشدستی دولت برای اخذ «ارزش اضافی» به ضدانگیزه‌ی بخش خصوصی بدل نشود
هر یک از روش‌ها جزئیات خود را دارد؛ مثلاً در مورد مالیات روش‌ها متفاوت است.
دشواری اخذ ارزش اضافی اراضی مجاور

Value Capture

جذب مازاد ارزش

- ❖ ابزاری برای کشف مازاد ارزش زمین ناشی از دخالت عمومی در اراضی شهری از قبیل سرمایه‌گذاری، تغییرات در مقررات، و دیگر اقدامات دولت و سرمایه‌گذاری مجدد این ارزش در زیرساخت‌ها، مسکن در استطاعت (affordable) و دیگر موارد به منظور ارتقا و بهبود توزیع منافع توسعه‌ی شهری.
- ❖ شالوده‌ی قانونی و مفهومی ابزار تأمین مالی متکی به زمین برای توسعه‌ی شهری می‌باید ایجاد شود.
- ❖ نقش زمین در توسعه‌ی شهری، تأمین مالی زیرساخت‌ها، و کیفیت خدمات شهرها به شهروندان به طور دقیق تعریف شود.
- ❖ چالش‌های مداوم فنی و سیاسی جذب مازاد ارزش زمین و طراحی مدل‌ها و ابزارهای تحلیلی برای برخورد با این چالش‌ها طراحی شود.
- ❖ شناسایی این‌که چگونه مازاد ارزش زمین ناشی از اقدامات عمومی تسهیل می‌کند که شهروندان از نظر اجتماعی و اقتصادی بیش‌تر درگیر باشند (inclusion)، ضروری است.
- ❖ الگوهای توسعه‌ی پایدار شهری باید طراحی و برای دست‌اندرکاران تبیین شود.

دسترسی به زمین از طریق بازار

- ❖ هدف سیاست‌های ملی زمین دسترسی عادلانه به زمین است؛ این سیاست‌ها غالباً بر تشکیل رسمی بازارهای زمین به مثابه‌ی ابزار تحویل و عرضه‌ی زمین تأکید دارند. آیا فقرا در این بازار می‌توانند رقابت کنند؟
- ❖ احتیاط: بازار آزاد نمی‌تواند ابزار عادلانه‌ی دسترسی به زمین باشد.

احتکار زمین و بی‌زمینی

دسترسی به زمین در مناطق شهری برای گروه‌های آسیب‌پذیر می‌باید پیش‌بینی شود

دو گروه کلی کنترل در کاربری زمین

۱. طراحی‌ها، نقشه‌ها، قواعد، و مقرراتی که در چارچوب آن‌ها فعالیت‌های مؤثر بر کاربری زمین شهری شکل می‌گیرد.
۲. اقدام مستقیم مقامات عمومی که کاربری زمین را تعیین می‌کند، از قبیل توسعه‌ی زمین توسط شرکت‌های دولتی (عرضه‌ی زمین توسط مقامات عمومی) از جمله طرح‌های تنظیم مجدد زمین، پیش‌خرید برای فروش مجدد یا بدون زیرساخت

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 (حتی در آمریکا، دولت فدرال ۲۹/۶٪ و دولت‌های محلی و ایالتی ۹٪ مالکیت دارند)
- * ضرورت عرضه‌ی زمینی خاص با کالاهای عمومی
- * اشکال دخالت: قالب مقرراتی، مالیات، اعطای یارانه به بعضی فعالیت‌ها، مالکیت مستقیم، مشارکت در سرمایه‌گذاری شهری و ارائه‌ی خدمات
- * اعتقاد به این‌که دولت با دخالت خود می‌تواند عدم کارایی‌ها را کاهش دهد و منافع حاصله را عادلانه توزیع کند.
- * وجود برون‌ریزهای قابل‌ملاحظه‌ی موقعیت محلی (خوب یا بد)
- * اطلاعات نامتقارن
- * توزیع ناعادلانه‌ی قدرت بازار بین بازیگران اقتصادی مختلف و امکان عرضه‌ی انحصاری
- * تفاوت دیدگاه افراد و اجتماع محلی در ارزیابی منافع جاری و آتی

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، و عرضه‌ی زمین آن قدر باشد که قیمت حفظ شود.
۳. قیمت می‌باید هزینه‌های خرید و توسعه (آماده‌سازی) را پوشش دهد.

خلاصه‌ی سیاست‌ها

۱. ساده‌سازی چارچوب برنامه‌ریزی و کنترل‌های نظارتی؛ در هنگام انجام سرمایه‌گذاری‌های بزرگ این امر ممکن‌تر است.
۲. اعمال عوارض مرغوبیت روی زمین‌های شهری به طور کلی یا زمین‌های پروژه‌های خاص به منظور حفظ حقوق و منافع اجتماعی محلی.
۳. اخذ وجه بابت خدمات شهری متناسب با هزینه‌های آن‌ها و نیز متناسب با منافع آن‌ها برای مصرف‌کنندگان به منظور ایجاد انگیزه در استفاده‌ی درست از این خدمات و نیز تأمین مالی توسعه‌ی این خدمات.
۴. تحقق اهداف عدالت و کارایی در خرید عمومی زمین شهری برای اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری و کسب ارزش مازاد برای اجتماع محلی.
۵. مشارکت دولت (نهادهای عمومی) و زمینداران خصوصی برای پروژه‌های تنظیم مجدد زمین.
۶. اصلاح قوانین و ابزارهای مقررات حاکم بر خرید زمین توسط نهادهای عمومی و مبلغ و زمان پرداخت مابه‌ازای آن.
۷. تخصیص بهینه‌ی زمین شهری با اخذ مالیات بر ارزش زمین.
۸. حفظ مالکیت زمین‌های دولتی و محلی و عرضه‌ی آنها به هزینه‌های مناسب (و گاهی صفر).

ضرورت کنترل

- ❖ کنترل در کاربری‌های زمین شهری حصول اطمینان از این‌که زمین شهری در راستای منافع محلی مورد استفاده قرار می‌گیرد.
- ❖ همه‌ی جوامع کنترل بر کاربری زمین دارند، به‌ویژه چون فضاهای عمومی (مثلاً جاده) هم موردنیاز است. (قوانین و مقررات مربوطه)
- ❖ 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 ...
- ❖ بدین دلایل توجه به «برون‌ریزها» externalities.
- ❖ بنابراین، عرضه‌ی زمین به بالاترین قیمت مزایده کمتر معیار بوده است.
- ❖ رابطه‌ی متقابل بین نیروهای بازار و مقررات دولتی.
- ❖ دشواری دیگر به دلیل تکه‌تکه‌بودن بازار. بازار زمین به‌طور کلی نداریم. اراضی مسکونی، تجاری، صنعتی هر کدام ویژگی‌های خود را دارند.

ضرورت نظام اطلاعاتی

ایجاد نظامات ثبت و کنترل اراضی شهری برای روشن بودن مالکیت و جلوگیری از

سوءاستفاده و ایجاد پایگاه اطلاعاتی برای اخذ مالیات ضروری است. مهم ترین بستر تحقق

اهداف و سیاست های کلان اقتصادی مسکن، وجود نظام اطلاعاتی جامع برای ثبت زمین و

مسکن در سطح ملی و صدور سند الکترونیک است. این سیستم ثبت، مجموعه ای اسناد

بایگانی زمین و مسکن را شامل می شود و به طور مرتب با توجه به تغییرات در مالکیت و

ارزش و کاربری زمین و مسکن به روز می شود.

بِاتِّشْكُر