



به نام خدا

سیاست‌گذاری بهینه زمین

برای ارائه در دانشگاه صنعتی شریف، دانشکده مدیریت و اقتصاد، کلاس درس املاک و مستغلات

مسین عبده تبریزی

فقرالدین زاوه

سه‌شنبه - پنجم اسفندماه ۱۳۹۹



چشم‌انداز: کشوری که در آن هر فردی دسترسی به مسکن کافی، ایمن و در استطاعت در سکونتگاه‌های برنامه‌ریزی شده داشته باشد.

هدف: تحقق حق دسترسی به مسکن کافی برای همه؛ مسکن به مثابه حق اولیهٔ انسانی؛ کالایی اجتماعی؛ سرمایه‌گذاری اقتصادی؛ و راهبردی برای کاهش فقر و آفرینش شغل

قانون اساسی ایران - اصل ۳۱

داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانوادهٔ ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند، به خصوص روستائینان و کارگران، زمینهٔ اجرایی این اصل را فراهم کند.

ریشه‌های نابسامانی در حوزه مسکن

ویژگی‌های بخش مسکن

(مشکلات ناشی از این ویژگی‌ها
کم‌وبیش در همه اقتصادها یافت
می‌شود)

- اصطکاک‌ها
- غیرقابل تجارت
- گران
- ناهمگن
- کندی واکنش عرضه به تحولات تقاضا
-

اما برخی مشکلات از ساختارها و

روابط داخلی اقتصاد ایران

سرچشمه می‌گیرد ...

- موضوع این ارائه

معیارهایی برای ارزیابی

کارنامه بخش مسکن را می توان با مقایسه «سهولت خانه دار شدن» شهروندان کشورها ارزیابی کرد. معیارهای استطاعت مالی خانوارها، ابزارهای مناسبی برای مقایسه «سهولت خانه دار شدن» است، چراکه این معیارها به طور همزمان قیمت مسکن و «درآمد در دسترس خانوارها» را لحاظ می کنند. این معیارها عبارتند از:

- شاخص «استطاعت خرید خانه» (Housing Affordability Index یا HAI)
- نسبت «قیمت خانه به درآمد» (house price to income ratio)

مقایسه با ۹۵ کشور جهان در نیمه اول سال ۲۰۱۷

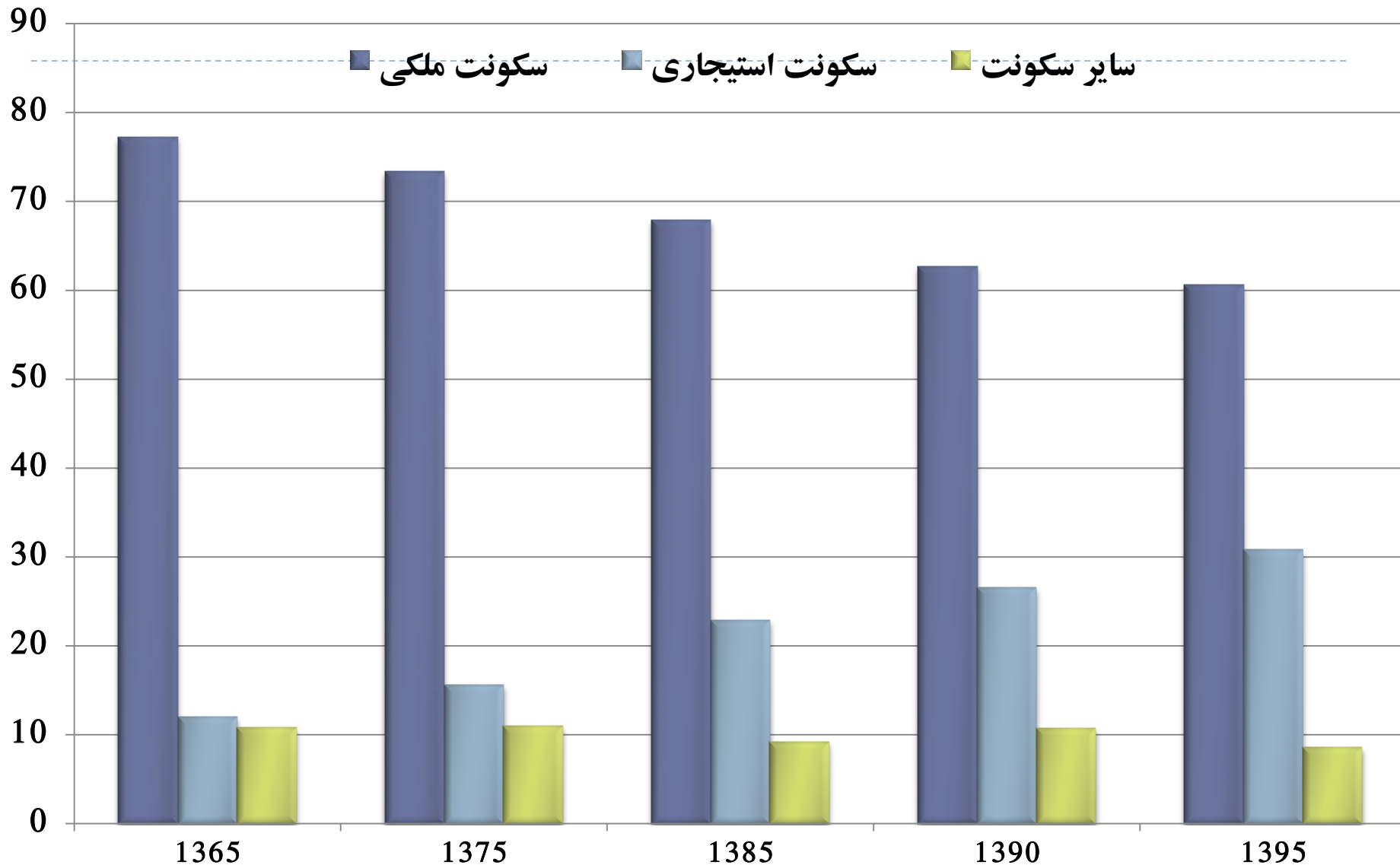
استطاعت خرید خانه: میزان استطاعت مالی
یک خانواده واقع در دهک‌های میانی
درآمد برای بازپرداخت وام رهنی یک خانه
میان قیمت

رتبه ایران: ۹۰

قیمت خانه به درآمد: نسبت قیمت یک خانه
میان قیمت به درآمد در دسترس یک خانواده
میان درآمد

رتبه ایران: ۶۷

نحوه تصرف خانوارها (درصد)



اهداف سیاست مسکن

۱. ارتقای موضوع مسکن به اولویتی ملی
۲. افزایش مستقیم و غیرمستقیم عرضه مسکن
۳. ارتقای برنامه‌ریزی و مدیریت کاربرد زمین
۴. ارتقای زیرساخت‌ها در سکونتگاه‌های غیررسمی
۵. به رسمیت شناختن بخش مسکن غیررسمی
۶. تشویق و حصول اطمینان از تولید مصالح ساختمانی مناسب
۷. گسترش دسترسی به تأمین مالی مالکیت مسکن در استطاعت
۸. بهبود چارچوب‌های نهادی و مقرراتی بخش مسکن
۹. ارتقای مشارکت بخش خصوصی در ارائه مسکن در استطاعت
۱۰. حذف ناعدالتی‌های موجود در رعایت حقوق مالکیت و سایر حقوق مرتبط با زمین و مسکن

ضرورت درک مناسب از روابط اقتصادی حاکم بر بخش برای سیاست‌گذاری کارآمد

- اقتصاد نفتی ایران و عوارض بیماری هلندی
- مسکن جزئی از اقتصاد کلان کشور و دنباله‌روی آن است
- نقدینگی بالا، تورم پرنوسان و نرخ بهره بالا (در به هم ریختن قیمت‌های
اسمی و بازار مسکن، در جلوگیری از معرفی و گسترش نهادهای مالی
جدید)
- اهمیت درآمد
- اهمیت بهبود فضای کسب‌وکار (برای تقویت هر دو سمت عرضه و تقاضا)

مشکلات چارچوب فعلی سیاست‌گذاری

- سیاست‌های نامنسجم، متعدد، اغلب روزمره و گاه غیرعلمی (روند تاریخی سیاست‌گذاری مسکن در کشور نشان‌دهنده روندی منسجم نیست)
- به‌ویژه در حوزه مسکن اقشار کم‌درآمد که وظیفه دولت‌ها است، برنامه بلندمدت مدون و جامعی وجود ندارد. (شامل: شناسایی اقشار کم‌درآمد، تأمین مالی پایدار و بلندمدت، و تسلط دیدگاه‌های مبتنی بر مالکیت برای حل مسأله مسکن (در برابر دیدگاه‌های بر بازار اجاره)
- تأمین مالی نامناسب ناشی از برنامه‌ریزی ایده‌آل‌گرایانه و بلندپروازانه و نامطبوع بر واقعیات اقتصاد کشور (نیازمند بودجه‌های کلان و تعیین اهداف دست‌نیافتنی) یا ناهماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی مختلف (مثال: عدم تأمین مالی طرح مسکن اجتماعی)

مداخله دولت در اقتصاد مسکن

- ❖ دخالت برای ارتقای کارایی به دلیل فرضیات بازار رقابت کامل
- ❖ نقش دولت متکی به نظریه کلاسیک شکست بازار
- ❖ سه منشاء اصلی شکست بازار:
 - انحصار طبیعی، برون ریزها **externalities** و کالاهای عمومی
 - ❖ در مورد مسکن برون ریزها بیشتر مطرح است (مثلاً در منطقه بندی)
 - ❖ تدارک زیرساخت های شهری و از جمله زیرساخت های اقامتی (کالای عمومی با ویژگی های از انحصار طبیعی)
 - ❖ دخالت های کم تر از طریق توزیع درآمد به دلیل هزینه اجتماعی بالای کسب یک ریال درآمد اضافی (هزینه نهایی وجوه عمومی) در مقایسه با فایده آن **Laffer curve**

مبرمترین مسائل جاری مسکن در ایران

۱. قیمت زمین و سوداگری در این بخش

۲. ضعف قوانین

۳. ضعف بازار رهن

۴. حجم بالای مسکن نامناسب

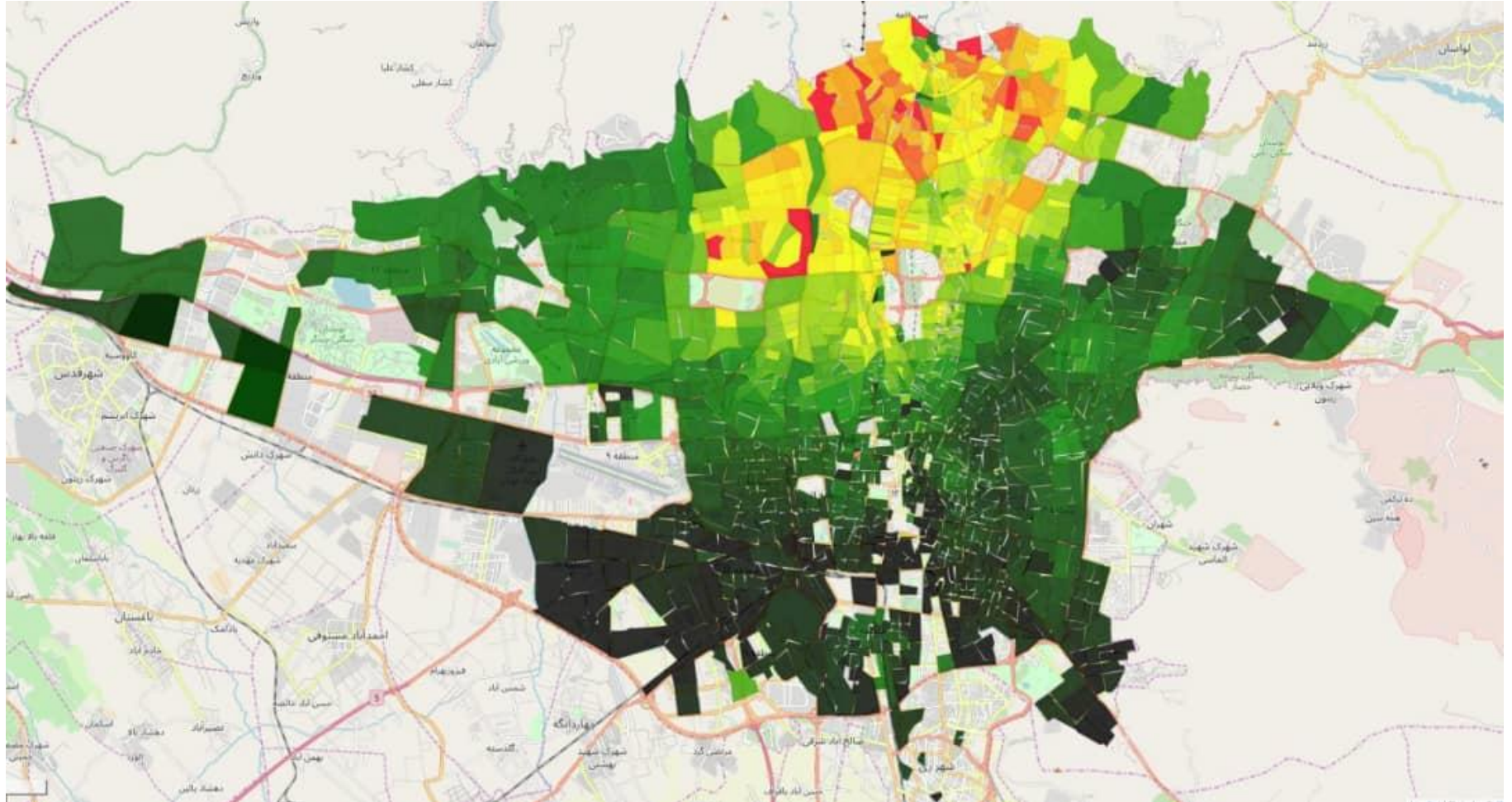


نهادهای تولید: قیمت زمین (I)

بالابودن سهم زمین

در کشورمان متوسط «سهم زمین از قیمت مسکن» در مقایسه با دیگر کشورها بسیار بالاست. سهم زمین از قیمت مسکن در نقاط متراکم شهری چیزی در حدود ۶۰ درصد است، و در مورد مسکن لوکس این سهم حتی به ۹۰ درصد هم می‌رسد. در دنیا تنها در برخی شهرها و مراکز مالی و تجاری بسیار ویژه مانند هنگ‌کنگ و نیز در کشورهای کوچک و پرجمعیتی مانند ژاپن که به علت کمبود زمین سعی دارند بستر دریا را به زمین قابل سکونت تبدیل کنند، «سهم زمین از قیمت واحد مسکونی» تا این حد بالاست.

توزیع قیمتی مسکن در تهران. هر چه از سبز پررنگ به سمت قرمز می‌رویم، قیمت افزایشی است



قیمت زمین

۱. گرانی زمین به لحاظ عدم سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و عدم حضور توسعه‌گران زمین
۲. نبود طرح آمایش سرزمین (پخشایش مناسب فعالیت اقتصادی در جغرافیای ایران) و شهرسازی غلط
۳. عدم اجرای طرح تفصیلی شهرها و تصمیمات شهرداری‌ها (منطقه ۲۲ تهران و تراکم ۷۵۰ درصد)
۴. نبود نظام مالیاتی مناسب برای مبارزه با سوداگری در شهرها (در کنار سیاست‌های پولی و مالی نامناسب که باعث می‌شود مستغلات به عنوان سپر تورمی کارایی لازم را نداشته باشد)
۵. موجودی بزرگ اراضی دولتی و اراضی خصولتی‌ها

نهادهای تولید: قیمت زمین (II)

چرا سهم زمین تا این حد بالاست؟

- عدم حضور توسعه‌گران در کشورمان باعث شده عرضه زمین شهری به هیچ عنوان پاسخگوی تقاضای فزاینده آن نباشد. شهروندان برای برخورداری از حداقل سطح خدمات شهری ناچارند به کلان‌شهرها مهاجرت کنند. تقاضای مازاد، قیمت‌های زمین شهری را به سوی نقاط تعادلی بالا و بالاتر هدایت کرده است، و به همین دلیل در کلان‌شهرها، «سهم زمین از قیمت واحد مسکونی» به طرز غیرعادی بالا رفته است.
- کمبود عرضه زمین شهری به خوبی در تراکم بسیار بالای کلان‌شهرهای کشور و علی‌الخصوص تهران نمایان است. در حال حاضر در میان ۱۰۰ شهر اول پرجمعیت دنیا، تهران دوازدهمین شهر متراکم است که عمدتاً پس از شهرهای کشورهای پرجمعیتی نظیر هند، بنگلادش، پاکستان، و فیلیپین قرار دارد (منبع: <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf> که البته شهر کرج جدا از تهران لحاظ شده است).

نقش توسعه‌گران زمین (I)

پیامدهای عدم حضور شرکت‌های توسعه‌گری

- به دلیل فقدان این شرکت‌هاست که شاهدیم تنها در کلان شهرها خدمات شهری در دسترس شهروندان است، و هرچه از کلان شهرها و حتی از مراکز شهرها دورتر می‌شویم، دسترسی به حداقل امکانات شهری کم و کم‌تر می‌شود.
- به دلیل نبود چنین شرکت‌هایی است که در بسیاری از شهرها و شهرک‌های تازه تأسیس مانند پرنده، پردیس، صدرا و بهارستان و نیز در بسیاری از واحدهای مسکن مهر به دلیل عدم احداث زیرساخت‌های لازم، بهره‌برداری از واحدهای مسکونی ساخته‌شده تا زمان استقرار تأسیسات زیربنایی و روبنایی به تعویق افتاده است.
- و در نهایت باز هم به همین دلیل است که در برخی از محله‌های کلان شهرهایی مانند تهران، مشهد و ... با وجود سطح بالای آلودگی هوا، و انواع آلودگی‌های صوتی و هم‌چنین با وجود ترافیک سنگین شبانه‌روزی قیمت زمین و نیز «سهم زمین از قیمت مسکن» سر به فلک می‌کشد.

نقش توسعه‌گران زمین (II)

پیامدهای عدم حضور شرکت‌های توسعه‌گری

- در غیاب عرضه‌کنندگان عمده‌ی زمین شهری، قیمت زمین طی سال‌ها در شهرهای کشورمان به‌طرز افسارگسیخته‌ای افزایش یافته است. همین تورم قیمت زمین در شهرهاست که یکی از بزرگ‌ترین مشوق‌های حضور سازندگان کوچک و غیرحرفه‌ای در بخش مسکن است. این سازندگان بی‌تجربه بدون این که نیاز به هنر خاصی داشته باشند، با بهره‌وری بسیار پایین خانه‌هایی غیراستاندارد می‌سازند و به مردم می‌فروشند، و تمام هزینه‌های ناکارایی خود را خصوصاً از محل افزایش قیمت زمین و در نهایت از جیب مردم جبران می‌کنند.
- به مدد تورم قیمت زمین است که این سازندگان غیرحرفه‌ای مجال می‌یابند خانه‌هایی بی‌کیفیت بسازند و برخلاف تعهدات خود زمان تحویل واحدها را به تعویق بیندازند. همین است که آن‌ها امکان می‌یابند به‌جای خلق ارزش، ارزش‌های موجود را نابود کنند و هم‌چنان زنده بمانند.
- و باز هم به دلیل همین تورم است که تخریب خانه‌های کمتر از ۱۰ سال برای اخذ تراکم از شهرداری و ساخت یکی دو طبقه بیش‌تر صرفه‌ی اقتصادی داشته است؛ تخریبی که معادل اتلاف منابع محدود اقتصادی کشور 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 سیاست‌گذاری صحیح در بازار زمین، به افزایش قیمت آن منجر می‌شود. کاهش تقاضای سوداگران در بازار زمین شهری هدف اصلی سیاست‌گذار است. افزایش قیمت زمین 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 (و طبعاً زمین آن) در هزینه‌های 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 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 آن، هزینه‌های عدم افزایش بهره‌وری را جبران کنند.

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 توسعه 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.**

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 مداخله دولت مانند وضع انواع مالیات‌ها بر زمین، تعیین نوع و میزان کاربری‌ها و مانند آن‌ها، همگی مسائلی است که در حیطه 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 فعالیتهای در سطح منطقه‌ای و ملی متناسب با اولویتهای عمومی ملی

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.

- ❖ 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 ارتقاء 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.

سه روش برای کسب «ارزش اضافی»

❖ دریافت وجه در قبال خدمات

❖ مالیات بستن به زمین

❖ مشارکت عمومی در توسعه زمین

دقت در این که پیشدستی دولت برای اخذ «ارزش اضافی» به ضدانگیزه 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

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 عرضه 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 رهاشده 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 (بالتر 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 همه کشورهای 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 قابل‌ملاحظه‌ای (خوب یا بد) در موقعیت محلی وجود دارد.

* اطلاعات نامتقارن وجود دارد.

* قدرت بازار بین بازیگران اقتصادی مختلف ناعادلانه توزیع شده و امکان عرضه 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 ارائه خدمات.

ضعف بازار رهن

۱. ضعف قدرت خرید؛ دشواری تعریف اقساط در استطاعت

۲. نرخ‌های بالای تورم (سیاست‌های پولی و مالی نامناسب که باعث

می‌شود مستغلات به عنوان سپر تورمی کارایی لازم را نداشته باشد)

۳. محدودیت‌های قانونی و مقرراتی

ضعف قوانین

۱. قوانین انعکاس خواست‌های آرمانگرایه است: عدم توجه به امکانات و منابع

۲. دولت در نقش اجرایی و نه نقش سیاست‌گذار

نمونه تاریخی: احداث ۴۰۰ واحد مسکونی در تهران - قانون ۱۳۲۶؛ قوانین مصوب

شورای انقلاب و این اواخر بحث مسکن امید در مقابل مسکن مهر

۳. دخالت دولت در نظام قیمت‌ها در هر چهار بازار و مخدوش کردن تخصیص منابع

قیمت مسکن و زمین

قیمت مصالح

نرخ اجاره

نرخ بهره

ضعف قوانین (ادامه)

۴. تضييع حقوق مالکیت و ایجاد تزلزل در قراردادها؛ از جمله مسئله وقف

۵. تأکید بر نوع خاص سازماندهی (تعاونی‌ها)

۶. یارانه‌های غیرمؤثر

۷. مصوبات واگذاری زمین که ضوابط شهرسازی و آماده‌سازی کارآمد زمین را مختل کرده

است

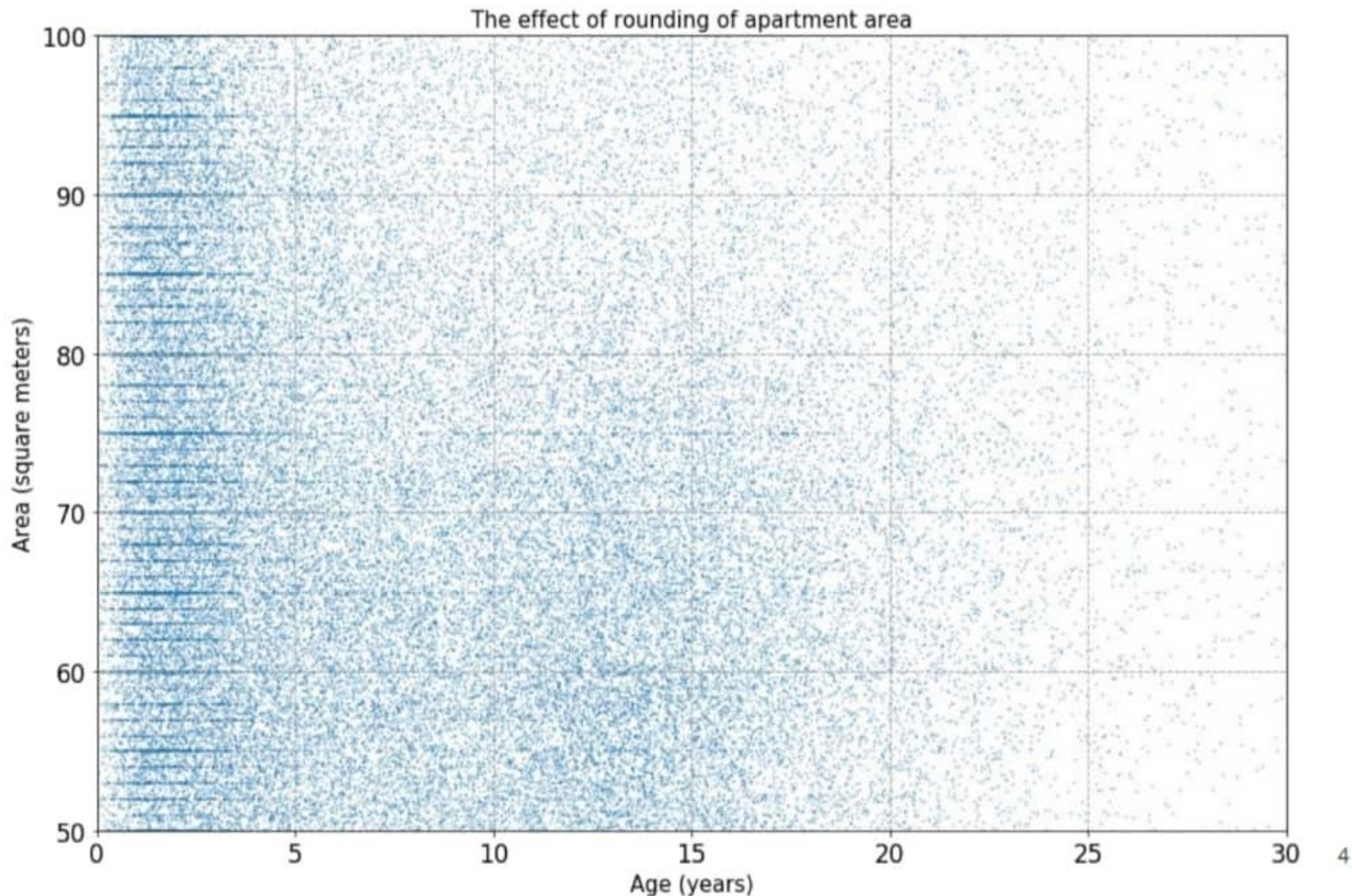
۸. ناروشن بودن متن قوانین و امکان تفسیر چندگانه؛ بروز فساد گسترده؛ قوانین نیم جان

(مثال «کلیه قوانین مغایر ملغی می‌شود») و افزایش هزینه مبادله (افزایش بی‌اطمینانی،

بازگذاشتن دست بوروکراسی بر زندگی مردم و مخدوش کردن حقوق مالکیت و

افزایش دعاوی و اختلاف‌ها)

نمودار نشان می‌دهد که در سال‌های اخیر متراژ خانه‌ها حول ارقام خاص رند شده است. مثلاً رقم ۷۵ متر در سال‌های اخیر تراکم زیادی دارد، ولی در سال‌های دورتر این طور نبوده است. شاید این نشان‌دهنده فساد اداری در اندازه‌گیری ابعاد واحدها باشد.



قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۱۳۸۶

ماده ۲. به دولت اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری زمین با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به صورت اجاره‌های ارزان‌قیمت در قالب برنامه‌های زیر اقدام نماید:

۱. حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی متناسب با ...
۲. حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروه‌های کم درآمد، اعضای تعاونی‌های مسکن، یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروه‌ها یا خیرین مسکن‌ساز یا سایر تشکل‌های غیردولتی مرتبط.
۳. حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم درآمد و خیرین و واقفین مسکن‌ساز.
۴. حمایت از تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فن‌آوری‌های نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن
۵. حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در اجرای طرح‌های تولید مسکن.
۶. حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن‌ساز.
۷. حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافت‌های فرسوده شهری و سکونت‌گاه‌های غیررسمی توسط بخش غیردولتی.
۸. حمایت از کیفیت ساخت‌وساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت.

قوانین مسکن در کشورهای در حال توسعه

گرایش جدی به وضع مقررات اضافی (overregulation)

وجه مثبت

- ▶ کنترل بخش غیررسمی مسکن (اعمال استانداردهای حداقل کیفیت ساخت برای مثال)
- ▶ دریافت مالیات و عوارض بیش تر (که مشکل Laffer curve را دارد)

وجه بدبینانه

- ▶ هزینهٔ وجوه عمومی بالاست (مالیات‌ها دشوار اخذ می‌شود)؛ حرکت به سمت سایر منابع درآمدی (منشاء فساد)
- ▶ اطلاعات کارکنان دولت که باعث تبعیض مالیات و عوارض می‌شود (فساد گسترده)

نتایج: بخش بزرگ‌تر اقتصاد غیررسمی

کاهش قدرت اعمال سیاست‌های مسکن توسط دولت

سرمایه‌گذاری خارجی کم‌تر

سرکوب کارآفرینی

مقررات اضافی در بخش مسکن باعث می‌شود مسکن رسمی در استطاعت نباشد، به‌ویژه برای فقرا و حتی بیش‌تر افراد طبقات متوسط جامعه

نقش اقتصاد غیررسمی در توسعه مسکن نامناسب

- ❖ وجود بخش بزرگ اقتصاد غیررسمی نسبت به کل اقتصاد در ایران سکونت‌گاه‌های غیررسمی را به همراه دارد.
- ❖ پدیده شهری شدن فقر
- ❖ سکونت‌گاه‌هایی که با مقررات مالکیت زمین، کاربرد زمین، منطقه‌بندی و مقررات ساخت نامنطبق است.
- ❖ به دلیل سکونت‌گاه‌ها و اقتصاد غیررسمی، سیاست‌گذاری در مقایسه با کشورهای در حال توسعه متفاوت است.
- ❖ توسعه مسکن غیررسمی بدون دسترسی به بازار اعتبارات، استفاده از خدمات عمومی و افزایش عدم اطمینان‌ها
- ❖ ویژگی مسکن غیررسمی: مغایرت با قوانین مالکیت زمین
 - مغایرت با مقررات منطقه‌بندی zoning
 - مغایرت با استانداردهای ساخت
 - ناقض مالیات‌های مرتبط با زمین

دشواری اعمال سیاست در مسکن‌های غیررسمی

- ❖ نبود اطلاعات برای هدف‌گذاری و اشتغال غیررسمی
 - ❖ عمده یارانه‌ها به سمت بخش رسمی مسکن می‌رود
 - ❖ تلاش دولت به بالابردن نسبت مسکن رسمی به کل مسکن متمایل است
 - ❖ ضرورت قانونی کردن سکونت‌گاه‌های غیررسمی در کوتاه‌مدت برای گردآوری مالیات بهتر، کنترل بهتر روی ساخت، دادن خدمات بهتر به طبقات ضعیف باعث افزایش سکونت‌گاه غیررسمی می‌شود (با هدف افزایش بخش رسمی اقتصاد در تضاد است)
 - ❖ در کشورهای توسعه یافته: اعمال سیاست بازتوزیع درآمد
 - ❖ در کشورهای در حال توسعه: پرداخت یارانه‌ها؛ مساعده‌های مسکن
 - ❖ سیاست‌های بازتوزیع درآمد در مقابل بازتوزیع غیرپولی و نظام یارانه‌ها
 - ❖ دخالت در بخش مسکن برای مقابل با شکست بازار و افزایش کارایی از طریق بازتوزیع درآمد در کشورهای در حال توسعه دشواری است
 - ❖ نظریه پردازان انتخاب عمومی (Public choice): احتمال بالای شکست دولت دیگر دخالت دولت برای شکست بازار را توجیه نمی‌کند.
 - ❖ سیستم مالیات بر درآمد بهینه در مرتبه دوم قرار می‌گیرد ← منفعت اجتماعی
- یک دلار گردآوری شده در مقابل هزینه اجتماعی نهایی (زیان کارایی حاصل از انتقال درآمد) Laffer curve

دشواری اعمال سیاست در مسکن‌های غیررسمی (ادامه)

- ❖ رعایت آثار فضایی سیاست‌های مسکن در کشورهای در حال توسعه (رابطه محل اقامت با محل کار و محل آموزش و ...). آثار بلندمدت سیاست‌های مسکن ناکارآمد بر ساختار فضایی شهرها و بر ترکیب اجتماعی همسایگی در شهرها.
- ❖ مشکلات تعمیم زیرساخت‌ها به مناطق سکونت غیررسمی که آن سکونت‌گاه‌ها را قانونی می‌کند (موقعیت شبه قانونی) با تقویت حق مالکیت [دوگانه سیاست]. مزیت: قانونی شدن باعث سرمایه‌گذاری در آن مناطق می‌شود.
- ❖ سیاست مسکن در کشورهای توسعه یافته، تقویت طرف تقاضا است. برنامه‌های پرداخت یارانه مرتبط با درآمد، طرف تقاضا در تولید و ارائه مسکن در استطاعت و قابل قبول برای نیازمندان را تقویت می‌کند. در کشورهای در حال توسعه، به دلیل غیررسمی بودن بخش بزرگ اقتصاد، امکان اعمال برنامه‌های طرف تقاضا دشوار است، و برنامه‌های طرف عرضه چون ارائه مسکن اجتماعی رایج‌تر است. پرداخت تفاوت سود بانکی برای گسترش بازار رهن از معدود برنامه‌های موفق طرف تقاضا در کشورهای در حال توسعه است.

در این طراحی

اراضی موروثی آزاد (Freehold)

اراضی اجاره‌ای یا وقفی (Leasehold)

غیرمنقول بودن زمین، دوام آن، ارزش و موقعیت انحصاری هر محل، زمین را برای

دارایی پایه‌ای اخذ مالیات

دارایی مناسب توثیقی

جذاب می‌کند.

در کشورهای در حال توسعه، انتخاب زمین برای پروژه‌ها از دارایی‌های دولتی اولویت دارد.

ارزشیابی سودوژیانی زمین برای اجرای پروژه‌ها

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 همه خصوصیات فیزیکی زمین از خاک سطحی تا مواد معدنی، تا

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

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 همهٔ آحاد جامعه مدنظر است.

حرکت به سمت چارچوب سیستماتیک خلق ارزش

مکان‌سازی (Placemaking) به مثابهٔ ابزار توسعهٔ اقتصادی

مکان‌سازی (Placemaking)

- ❖ رویکرد چندوجهی برنامه‌ریزی، طراحی و مدیریت فضاهای عمومی.
- ❖ آیا فضاهای عمومی که ساخته می‌شود، مورد استفاده مردم قرار می‌گیرد؟ آیا فضاها قابلیت تبدیل شدن به مکان (Placeability) را دارد؟
- ❖ آیا فضاهای عمومی توانایی ارائه خدمات به همه 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.
- ❖ بدین ترتیب مسئولیت مدیر زمین در سطح ملی شامل تعیین چارچوب‌ها و مقررات درون‌شهرها (حوزه 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 بین رشته‌ای و کلی‌نگر holistic).
- ❖ در دیدگاه کلی‌نگر 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.

در سیاست گذاری زمین

۱. هدف گذاری برای مردم: رفاه اجتماعی و فیزیکی عامه

۲. هدف گذاری برای کرد زمین: نظام های طبیعی و محیط زیستی

۳. ملاحظات اقتصادی سود



پایه اقتصاد تاریخی مدیریت منابع طبیعی

- ❖ نیروی انسانی و دیگر سرمایه‌ها آزادانه به محل‌هایی مهاجرت می‌کنند که منابع طبیعی فراوان است. صرفه 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 جامعه 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.

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 پایه 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 نظریه اقتصادی گذشته مفهوم بالاترین کاربری را تعریف می کند.
- ❖ مفهوم تاریخی بهترین و بالاترین کاربری ارزش خدمات زیست بوم (اکوسیستم) را نادیده می گیرد، و برای محاسبه ارزش به قیمت هکتار بسنده می کند.
- ❖ فشارهای جمعیتی و تجاری باعث شده تا کاربری ها به سمت ارزش های بالاتر بازار حرکت کند (مشکلات و اشتباهات).
- ❖ نیاز به سیاست گذاری عمومی (از طرف مدیر زمین ملی) وجود دارد تا ارزش های اجتماعی مرتبط با این کاربری ها حفظ شود، و در دیدگاه مردم در مورد ارزش های نسبی تغییر ایجاد کند.

تعادل بین ذهنیت عاملان به دنبال پول و منافع شخصی با

عاملان به دنبال منافع اجتماعی

حداکثرسازی منافع اجتماعی، به رسمیت شناختن ضرورت های اکوسیستم، حفظ تداوم جریان منافع در طول نسل و بین نسلی، برخورد با محدودیت های رشد اقتصادی، و حصول اطمینان از بالاترین و بهترین کاربردهای اجتماعی منابع محیط زیستی (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 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 هسته‌ای و استفاده‌ی بیش‌تر از تجدیدپذیرها مثل سوخت‌های زیستی، خورشیدی، بادی، آبی و زمین‌گرمایی.
- ❖ چارچوب نهادی کاربرد زمین و سیاست‌های زمین شامل برنامه‌ریزی، حقوق املاک، ساختار مالکیت و تعریف دقیق نقش دولت در هر سطح.
- ❖ بدین ترتیب بین «اقتصاد»، «محیط‌زیست» و «اخلاق» (یعنی آن دیدگاه فلسفی که فعالیت افراد باید به رفاه عمومی بینجامد و نهادهای اجتماعی، قوانین و مقررات رسمی، ارزش‌های فرهنگی ... آنها) باید تعادل‌ها را پیدا کرد.
- ❖ تبدیل «محیط‌زیست» 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 می‌یابد که عوامل اصلی رشد اقتصادی معاصراند.



مصارف تجاری یا صنعتی



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

اثر اجرای پروژه بر ارزش‌های زمین و تخصیص ارزش افزوده

- ❖ در محاسبه منافع اقتصادی پروژه توسعه 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.
- ❖ محاسبه ارزش از روی تولیدات نهایی هم حاصل می‌شود.
- ❖ نحوه برخورد با ارزش اضافی حاصله و شیوه تخصیص آن بر عرضه 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.

دسترسی به زمین از طریق بازار

❖ هدف سیاست‌های ملی زمین دسترسی عادلانه به زمین است؛ این سیاست‌ها غالباً بر تشکیل رسمی بازارهای زمین به مثابه ابزار تحویل و عرضه زمین تأکید دارند. آیا فقرا در این بازار می‌توانند رقابت کنند؟

❖ احتیاط: بازار آزاد نمی‌تواند ابزار عادلانه 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 (عرضه زمین توسط مقامات عمومی) از جمله طرح‌های تنظیم مجدد زمین، پیش‌خرید برای فروش مجدد یا بدون زیرساخت

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

خلاصه 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 پروژه‌ای 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 استفاده درست از این خدمات و نیز تأمین مالی توسعه 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 بهینه زمین شهری با اخذ مالیات بر ارزش زمین.
۸. حفظ مالکیت زمین‌های دولتی و محلی و عرضه آنها به هزینه‌های مناسب (و گاهی صفر).

ضرورت کنترل

- ❖ کنترل در کاربری‌های زمین شهری حصول اطمینان از این که زمین شهری در راستای منافع محلی مورد استفاده قرار می‌گیرد.
- ❖ همهٔ جوامع کنترل بر کاربری زمین دارند، به‌ویژه چون فضاهای عمومی (مثلاً جاده) هم مورد نیاز است. (قوانین و مقررات مربوطه)
- ❖ بدون تعیین ضوابط ساخت و توسعهٔ 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، عرضهٔ زمین به بالاترین قیمت مزایده کمتر معیار بوده است.
- ❖ رابطهٔ 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 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.

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 توسعه 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 مورد نیاز 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 (اداره) 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.

وجوه تأمین مالی اجرای طرح‌های توسعه شهری

- ❖ چگونه شهرداری‌ها می‌باید منابع مالی و بودجه‌ای خود را مدیریت کنند تا طرح‌های شهری را به اجرا درآورند؟ چگونه به این منابع دست یابند؟ و از چه اهرم مالی استفاده کنند؟
- ❖ شناسایی چالش‌های اصلی طرح‌های توسعه‌ای شهرداری‌ها با توجه به سطح دستیابی آن‌ها به منابع مالی و توان اخذ تسهیلات آن‌ها.
- ❖ درآمدهای خودشهرداری‌ها
- ❖ انتقال‌های بودجه‌ای
- ❖ استفاده از سرمایه‌ی بخش خصوصی
- ❖ بدهی (تبدیل درآمدهای آتی به حال)

دستور کار جدید شهرها با سیستم‌های شهری مالی پایدار

- ❖ دستور کار: می‌باید سیستم تلفیق مالی شهرداری‌ها، چارچوب حقوقی، و برنامه‌ریزی و طراحی فضایی مناسب باشد تا توسعه شهری در حوزه حکمرانی، منابع درون‌زا، مدیریت مالی، نظام‌های زیرساختی، و منابع مالی خارجی ارتقا یابد.
- ❖ اصلاحات حکمرانی: فرایندی ملی که مسؤولیت‌ها را روشن می‌کند و نهادهایی در عرصه زیرساخت‌ها و خدمات شهری می‌سازد که در سطوح مختلف دولت کارآمد، شفاف و مسؤول کار کنند.
- ❖ بسط منابع مالی درون‌زا: فرایندهای اصلاحات ملی یا محلی برای ارائه فرصت‌ها و انگیزه‌ها برای افزایش منابع محلی محور و کارایی در استفاده از این منابع و دارایی‌های دولتی از جمله توانمندسازی دولت‌های محلی برای دستیابی به بازارهای سرمایه و برای اخذ تسهیلات از بخش خصوصی.
- ❖ تقویت مدیریت مالی و دارایی‌ها: تقویت نهادهای ملی و محلی برای مدیریت کاراتر مخارج و درآمدهای محلی و دارایی‌های آن‌ها.
- ❖ بهبود نظام‌های تأمین مالی شهری: فرایندی تسهیل‌شده در سطح ملی که برای گسترش منابع و ابزار تأمین مالی طرح‌های سرمایه‌ای و بازیافت هزینه‌ها از عواید آن سرمایه‌گذاری‌ها لازم است.
- ❖ توسعه نظام‌های کار بست مؤثر منابع تأمین مالی درون‌زا: دولت‌های ملی از یک طرف فرصت‌ها و انگیزه‌های لازم برای استفاده مؤثر از منابع تأمین مالی درون‌زا را فراهم می‌آورند؛ و از طرف دیگر شرایط لازم را برای عرضه محتاطانه چنین منابعی ایجاد می‌کنند.

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.

با تشکر

