

ارزیابی بازار زمین شهری

ابزاری جدید در مدیریت شهری

مؤلف: دیوید. ای دوال

www.ketab.ir

مترجم: نجما اسمعیل پور

عضو هیات علمی گروه شهرسازی - دانشکده معماری دانشگاه یزد

سروشنامه: داول، دیوید ای، ۱۹۴۹-م. Dowali, David E. عنوان و نام پدیدآور: ارزیابی بازار زمین شهری: ابزاری جدید در مدیریت شهری / مؤلف دیوید ای دوال؛ مترجم نجما اسمعیل پور. مشخصات نشر: تهران: آرمانشهر، ۱۳۹۰. مشخصات ظاهری: ۱۴۲ص: مصور. شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۶۲۴۸-۰۵-۹ وضعیت فهرست نویسی: فیبا یادداشت: عنوان اصلی: موضوع: The land market assessment : a new tool for urban management, 1991. زمین داری شهری - - کشورهای در حال رشد - - مدیریت موضوع: اموال غیرمنقول - - کشورهای در حال رشد - - ارزشگذاری موضوع: شهرسازی - - کشورهای در حال رشد شناسه افزوده: اسمعیل پور، نجما، ۱۳۴۳- مترجم رده بندی کنگره: ۱۳۹۰ الف ۵۲/د۲ ۱۱۳ III رده بندی دیویی: ۳۲۲/۷۶۵۱۳۰۹۱۷۲۴ شماره کتابشناسی ملی: ۲۴۵۹۷۸۲



مؤلف: دیوید ای دوال

مترجم: نجما اسماعیل پور

ناظر فنی چاپ: سید محمدحسن هوشمند

چاپ اول: زمستان ۱۳۹۰

تعداد: ۱۱۰۰ نسخه

ناشر: انتشارات آرمانشهر

چاپ: سازنگ

بهاء: ۴۸۰۰۰ ریال

مرکز توزیع: نشر و پخش ثمین

نشانی: تهران - خیابان انقلاب - خیابان دوازده فروردین - خیابان شهدای ژاندارمری غربی بین بست مرکزی

پلاک ۱ تلفکس: ۶۶۹۶۱۹۲۰ - ۶۶۹۷۲۸۷۱

ISBN: 978-600-6248-05-9

شابک: ۹۷۸ - ۶۰۰ - ۶۲۴۸ - ۰۵ - ۹

n-p-samin@yahoo.com

مقدمه مترجم

بازار زمین در کنار دو بازار «سرمایه» و «کار» با داشتن تاثیر و تاثرات متقابل، سه رکن اصلی تشکیل دهنده اقتصاد شهر هستند و کارآمدی و ناکارآمدی بازار زمین بطور مستقیم یا غیرمستقیم بر کیفیت دو بازار دیگر و در کل بر اقتصاد شهر تاثیرگذار است. نقش بازار زمین در برنامه‌ریزی اقتصادی تا به آنجاست که در بسیاری از کشورها اصلاحات اقتصادی از اصلاحات بازار زمین آغاز شده‌است. شناخت ویژگیها و ابعاد بازار زمین با توجه به ماهیت خاص زمین شامل عدم امکان جابجایی و ثبات فضایی؛ غیر قابل جایگزین بودن؛ ناهمگنی و بالاخره پایا و بادوام بودن آن از نظر فیزیکی، می‌تواند محققین و پژوهشگران، سیاست‌گذاران، برنامه‌ریزان و مجموعه مدیران شهری را در پیشنهاد ابزارهای مناسب مدیریت زمین شهرها یاری دهد تا بهره‌برداری بهینه و پایدار از این منبع کمیاب اقتصادی و اجتماعی فراهم گردد. وجود اطلاعات، جزء اصلی‌ترین شروط تحقق یک بازار کامل است. هرچند جریان اطلاعات در تمامی بازارها به صورت کامل محقق نمی‌شود؛ اما بازار زمین به دلایلی نظیر: عدم اطلاع بخش غیردولتی از برنامه‌های توسعه آتی شهر و کشور، تأثیرات بلندمدت تصمیمات اتخاذ شده و مانند آن، بیش از دیگر بازارها از این جنبه دچار مشکل است. در واقع فعالان این بخش بدون سیاست‌گذاری دولت و مقامات محلی و ایجاد جریان اطلاعات از سوی دولت، قادر نیستند فعالیت خود را در بخش زمین و مسکن به ناحیه‌ای اختصاص دهند که بیشترین کارایی را برای شهر داشته باشد. از این رو، دولت می‌تواند به منظور پیش‌گیری از هر نوع خسارت و فراهم نمودن عرصه بهتر برای حضور فعال بخش خصوصی و همچنین تضمین بهتر طرح‌های آینده خود، تصمیم‌گیرندگان بخش خصوصی را با دادن اطلاعات دقیق یاری کند. در این راستا، ارزیابی بازار زمین با ایجاد بانک اطلاعات زمین حاوی قیمت اراضی،

وضعیت عرضه و تقاضای در شهر، کمیت و کیفیت قطعات، مشخصات مسکن موجود، پروژه‌های در دست اقدام و پیشنهادی توسعه زمین در شهر و... می‌تواند گامی بسیار اساسی در مدیریت اراضی شهرها بردارد. گزارش حاضر نحوه عمل این اقدام را نشان می‌دهد. در فصل اول، پس از طرح موضوع «بحران زمین شهری» و عوامل موثر در ایجاد این بحران در کشورهای مختلف، موارد کاربرد اطلاعات حاصل از ارزیابی بازار زمین معرفی شده‌است. در فصل دوم پس از معرفی فرآیند ارزیابی بازار زمین شهر، کاربرد عملی آن در شهر سن پدروسولا در هندوراس پیگیری شده و تاثیر عملکرد دولت در گذشته و آینده اراضی شهر با استفاده از داده‌های فراهم شده از ارزیابی بازار زمین، مورد سنجش قرار گرفته است. در پایان، تاثیر توسعه امکانات زیربنایی بر قیمت قطعات در کراچی مورد ارزیابی واقع شده است.

متأسفانه بر خلاف بسیاری از کشورهای موفق در این زمینه، فقدان آمار و اطلاعات لازم و صحیح در مورد بازار زمین در ایران سبب شده است مسئولین امر در بخش زمین و مسکن شهری قادر به برنامه‌ریزی اصولی و سیاست‌گذاری صحیح نباشند؛ علاوه بر آن، فقدان این مهم باعث شده دولت‌های ملی و محلی نتوانند سیاست‌های نظارتی و کنترلی خود را در جهت تنظیم بازار زمین و مسکن اعمال نمایند. انتظار می‌رود محتوی کتاب بتواند مجموعه مدیران شهری را بویژه در حوزه شهرداری و مسکن و شهرسازی، در جهت مدیریت بازار زمین شهرهای ایران با تاکید بر ایجاد سامانه شفاف اطلاعاتی در بخش زمین یاری دهد. مهمتر و مقدم بر آن، دانشجویان و محققین رشته‌های شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری، جغرافیا و اقتصاد را با مبانی ارزیابی بازار زمین و مدیریت اراضی شهرها آشنا نماید

نجما اسمعیل پور

عضو هیات علمی گروه شهرسازی دانشگاه یزد

تابستان ۱۳۹۰

مقدمه مؤلف

این گزارش از دستورالعمل مدیریت شهری^۱ (UMP) - که مشترکا توسط برنامه توسعه سازمان ملل^۲، بانک جهانی و مرکز سکونتگاههای انسانی سازمان ملل^۳ انجام گرفته - به منظور ارائه به دایره مالی شهرداری^۴ تهیه شده است. UMP رویکرد مهمی را از سوی سازمانهای زیرمجموعه سازمان ملل و آژانسهای خارجی پشتیبان معرفی کرده که هدف آن تقویت مشارکت شهرها و شهرکهای کشورهای در حال توسعه برای دستیابی به رشد اقتصادی، توسعه اجتماعی و کاهش فقر است. UMP در صدد توسعه و بهبود سیاستها و ابزارهای مناسب است که مورد استفاده امور اداری و مالی، مدیریت زمین، مدیریت خدمات زیربنایی و مدیریت محیطی شهرداری قرار گیرد. همچنین با توجه به ماهیت ترکیبی ساختمان، سعی در ایجاد زمینه مشارکت موثر شبکه های ملی، ناحیه ای و جهانی با آژانسهای خارجی پشتیبان برای انجام تحقیقات کاربردی، انتشار اطلاعات و تجربه بهترین اعمال و اختیارات محتمل دارد.

این گزارش اولین مجموعه از ابزار مدیریت شهری است که توسط واحد مدیریت زمین UMP تهیه شده است. مجموعه ای که شامل دامنه وسیعی از موضوعات اعم از مدیریت اطلاعات زمین، ثبت زمین، سیاستهای توسعه زمین، استانداردها در مورد مقررات زمین و برنامه فضایی شهر است. اطلاعات مندرج در این گزارش خطوط راهنمای عملی را بطور

1 - Urban Management Program

2 - UNDP

* این عبارت علامت اختصاری United Nations Development Programme یا همان برنامه توسعه سازمان ملل است. (مترجم)

3 - UNCHS

* این عبارت علامت اختصاری United Nations Centre for Human Settlements (Habitat) یا مرکز سکونتگاههای انسانی سازمان ملل (هیتات) است. (مترجم)

4 - Municipal Finance Component

مشروح در اختیار سیاست‌گزاران و پرسنل فنی در کشورهای در حال توسعه قرار می‌دهد تا بتوانند سیاستها و تکنیکهای توسعه زمین بویژه در سطح شهر و شهرداری اتخاذ کنند.

تقدیر و تشکر

نویسنده لازم می‌داند از گایلز کلارک، پتر دیل، کترین فارواکو، امیلیو حداد، بریتن هریس، لین هلستین، استیون مالپیزی و پاتریک مک اوسلان^۱ بخاطر ارائه نظراتشان در مورد پیش‌نویس این گزارش تشکر نماید. ویکی مک اینتیر و ماری مک نیل^۲ تلاش چشمگیری در چاپ و نشر آن داشتند. وینو دیوید و الیزابت دارست^۳ هم کار تجدید نظر بر حروف چینی گزارش بعهده داشتند.

خلاصه عملکرد اجرایی

۱) شهرهای کشورهای در حال توسعه به خاطر افزایش فشارهای توسعه شهر، نیاز ضروری به اطلاعات دقیق و سیستماتیک درباره بازارهای زمین^۴ خود دارند. اینگونه اطلاعات توأم با تصمیمات اقتصادی معقول در برنامه‌ریزی عمومی و خصوصی برای این شهرها ضروری است. بدون این اطلاعات، شهرهای کشورهای در حال توسعه قادر نیستند از عهده طرح‌ریزی و توسعه مسکن و قطعات مسکونی یا توسعه امکانات زیربنایی مورد نیاز برای رشد سریع جمعیت خود برآیند. ابزاری که برای تهیه این اطلاعات متداول شده «ارزیابی بازار زمین»^۵ است.

1 - Giles Clarke, Peter Dale, Catherine Farvacque, Emilio Haddad, Britton Harris, Lynn Holstein, Steven Malpezzi, and Patrick McAulan

2 - Vicky McIntyre and Mary McNeil

3 - Vito David and Elizabeth Durst

4 - L and Market

5 - The L and Market Assessment