

بررسی نقش سوداگری و احتکار زمین در گسترش پیرامونی شهرها: ارایه یک مدلی تحلیلی

قادر احمدی

دکتری شهرسازی و عضو هیات علمی دانشگاه ارومیه

gh.ahmadi@urmia.ac.ir

چکیده

همواره یکی از مهمترین چالش های سازندگان مجموعه های مسکونی بزرگ در نواحی درون شهری تجمیع قطعات کوچک اراضی شهری است. در این بین یکی از موانع اصلی در روند تجمیع زمین برای چنین پروژه های ، افزایش هزینه ساخت و ساز به دلیل مشکلات و مسائل ناشی از سوداگری و احتکار زمین می باشد. به منظور کاهش هزینه تجمیع زمین، سازندگان و توسعه گران شهری آن دسته از اراضی را ترجیح می دهند که دارای اندازه های ملکی بزرگ و تعداد مالکیت کمتری هستند. بدین ترتیب این پدیده گرایش سازندگان را به حومه های شهرها که در آن متوسط اندازه قطعات بزرگتر و تعداد مالکین کمتر هستند می کشاند. این مقاله در قالب یک بررسی مدل تحلیلی کمی در صدد تبیین رابطه بین احتکار زمین و گسترش پیرامونی شهرها می باشد. بررسی های نظری نشان می دهد که با بالا رفتن تعداد مالکین در مناطق درون شهری هزینه تمام شده به دلیل پدیده احتکار زمین و تاخیر در اتمام پروژه ها بسیار بالا رفته و همین امر بدل به یکی از عوامل گسترش فزاینده شهرها به لبه ها و مناطق پیرامونی شهرها می شود.

واژگان کلیدی: احتکار زمین، تجمیع زمین، مالکیت، گسترش شهرها

۱- مقدمه

گسترش شهرها به نواحی پیرامونی یا خزش و پراکنده رویی شهری اصطلاحی است که برای توصیف طیف وسیعی از جنبه های رشد و گسترش نامطلوب شهرها، از جمله شهرهای بیش از حد بزرگ، توسعه کم تراکم شهری، رفت و آمد و ازدحام ترافیک بیش از حد طولانی ، فقدان فضاهای باز و عدم توسعه مجدد مناطق فرسوده درون شهری کاربرد دارد (Brueckner, 2000; Nechyba and Walsh, 2004). هدف این مقاله اشاره به شکل خاصی از قصور بازار زمین یعنی "مسئله احتکار زمین شهری" است که منجر به پراکنده شدن شهرها در اراضی پیرامونی شهرها می شود. مقوله احتکار زمین یک شکل از قدرت انحصاری است که به طور بالقوه در فرایند تجمیع زمین شکل می گیرد. در حین تجمیع زمین، مالکین به این حقیقت پی می برند که زمینی که در اختیار آنها است برای انجام یک پروژه شهری ضروری می باشد ، به طوری که با ننگ داشت زمین خود می توانند قیمت آن را بالاتر ببرند. از آنجا که پروژه های ساختمانی بزرگ نظیر مجموعه های مسکونی وسیع ، فروشگاه های تجاری و... که نیاز به تجمیع قطعات کوچک زمین های درون شهری دارند با چانه زنی های زیادی در خصوص قیمت با مالکین متعدد روبرو هستند که این امر منجر به طولانی تر شدن آغاز و تکمیل پروژه های مختلف شده و هزینه ساخت و ساز آنها را برای سازندگانشان افزایش می دهد. از این رو، یک موضوع حیاتی برای سازندگان و توسعه گران شهری، پیدا کردن اراضی با قطعات