

ایجاد بازارهای مترقی و کارای املاک

جهت تبدیل یک بازار ساده به بازار پیچیده که کالاهای مختلف مورد داد و ستد را تشریح می‌کند و فراتر از تئوری‌های املاک و حقوق زمین می‌رود.

اهمیت بازار املاک برای سیاست‌گذاران جامعه

بازارهای املاک اثر مستقیم در اقتصاد یک جامعه دارند به همین دلیل ایجاد و کنترل این بازارها هدفی برای مؤسسات بین‌المللی و دولتی هستند: سیستمهای اقتصادی که دارای بازارهای موفق هستند، سرمایه و درآمد بیشتری نسبت به بقیه سیستمها دارند، این سیستمها پایدار هستند و فرصتهای بیشتری را در اختیار اعضا جامعه خود قرار می‌دهند. در گذشته این مشاهدات مورد بحث قرار گرفتند، اما نقص سیستمهای اقتصادی غیرمتمرکز که زمین از بازار حذف شده بود، مخالفان خاموش خود را داشت. این مسأله که سیاست‌گذاران باید بپذیرند که بازار املاک و همه متعلقات آن همواره مورد تقاضا هستند، مورد توافق نیست، بلکه گاهی به طور مشخص خلاف آن نیز عمل می‌گیرد.

بازارها مربوط به اصلاح اراضی به معنی معمول آن که توزیع مجدد زمین می‌باشد نیست، بلکه انتقال زمین از شخصی به شخص دیگر برای رسیدن به سیاستی برای توزیع بهینه است (King, 1977). به همین ترتیب، مفهوم آن مربوط به سند دادن به اشغال‌کننده‌های غیررسمی املاک نیست. فرآیند تحولات توزیع اراضی و سند املاک که به صورت غیررسمی یا غیرقانونی تملک شده‌اند در ارتباط با سیاستها هستند و اصلاح جزو حوزه‌هایی محسوب می‌گردند که در حیطه دخالت دولت هستند تا عملیات بازار، ولی برنامه اصلاحات اراضی می‌تواند به عنوان عامل محرک یا مرتبط سیاستهای بازار زمین به کار رود.

(Deininger, 2003)

بیشتر تلاشها در جهت ایجاد بازار املاک حول برنامه‌های فنی می‌گردد. طرح‌های ثبت اسناد و املاک همچنان جزء برنامه‌های اصلی کمکهای بین‌المللی و فعالیتهای دولتی در کشورهای گوناگون هستند. اکثر پروژه‌های مدیریت زمین در

نویسنده: جود والاس

محقق ارشد مرکز تحقیقات زیرساخت‌های اطلاعات مکانی (IDS) و مدیریت زمین

دپارتمان ژئوماتیک، دانشگاه ملیون، استرالیا

ترجمه: مرکز مطالعات برنامه ریزی شهر تهران

کلمات کلیدی: بازارهای املاک، حقوق ملکی، کالاها، سیستمهای مدیریت املاک (SAL)

چکیده

یکی از عوامل اصلی در پیشرفت و توسعه مدیریت و ثبت اسناد و املاک، تسهیل بازار زمین است. مدیریت و ایجاد بازار املاک مشکل است و ثبت سند به خودی خود نه بازار زمین را ایجاد می‌کند و نه سیستم مدیریت املاک را مگر اینکه طریقه مواجهه و مدیریت مردم بر روی زمین را در این سیستم نیز لحاظ نمایند. در واقع، این مشکل بسیار پیچیده است، زیرا اطلاعات بسیار کمی در مورد چگونگی عمل بازار املاک و به ویژه تشخیص اجزا غیرفنی که برای موفقیت بازار املاک حیاتی هستند، وجود دارد. این مقاله بازار املاک را بر اساس پنج مرحله از تحولات بازار املاک شرح می‌دهد. اجزای تشکیل دهنده یک بازار املاک مرکب و پیشرفته (توسعه یافته)، به خصوص فرآیندهای اجتماعی و ظرفیتهای ادراکی آن در این مقاله تشریح می‌گردند.

مقدمه

این مقاله تحولات بازار املاک را تشریح می‌نماید و نقش مهم ظرفیتهای ادراکی در بازار املاک پیچیده را مشخص می‌نماید. اقتصاددانان، در این زمینه، ادبیات فراگیری را ایجاد نموده‌اند، با این حال، مدیران زمین، حقوقدانان، فلاسفه و تئوریسینهای اجتماعی نیز به میزان زیادی می‌توانند در تکامل آن کمک کنند. این مقاله در خصوص تئوری اقتصاد بازار نیست. در عوض، این مقاله زیرساخت‌هایی فعالیتهای بازارهای املاک را بررسی می‌کند، این رویکرد با مطالعه ظرفیتهای اجتماعی و سازمانی

مورد ایجاد حقوق در جهت تبدیل روابط غیررسمی با زمین به حقوق زمین مطمئن و دارای امنیت و یا ایجاد ساختار مدیریتی برای اطمینان حق و حقوق به صورت معلوم، و همچنین قابل تشخیص و به صورت دائمی و در نهایت قابل خرید و فروش نیز باشد. بیشتر مخارج سندهی املاک صرف قضاوت در مورد نقشه برداری و تعیین حدود املاک می‌شود. اهداف اقتصادی - اجتماعی این پروژه ها، شامل تولید ناخالص ملی در حال افزایش یا رشد اقتصادی، افزایش سطح درآمد و موارد مشابه دیگر از بین بردن فقر و اختلاف درآمد، از این فرضیه ناشی می‌گردند که برنامه های فنی بر روی فعالیتهای بازار تأثیر می‌گذارند. سیاست‌گذاران رابطه مستقیم بین فرآیندهای موجود در مدیریت املاک (به ویژه برنامه های ثبت شامل تعیین ملک و مالک) و پیشرفت خودکار در بازار املاک محلی را قبول دارند. با تمام این امکانات، کشورهای توسعه یافته به کمک سیستمهای مدیریت املاک، بازار املاک موفق را نیز ایجاد می‌کنند.

تجربیات این پروژه نکات مهمی را در مورد بعد فنی برانگیخت. متون علمی حاصل توجهات زیادی را که معطوف به بسترسازی طراحی پروژه و اجرای اهداف بازار در مقیاس محلی بود، نشان می‌داد. عدم موفقیت برخی از پروژههای مدیریت اراضی در عرضه محصولات بازار، فراخوان جهت حمایت از کاربری اراضی توسط بومیان و بخشهای کم درآمد، بارز ساختن کمک کاربری اراضی جمعی و اشتراکی در خدمت بشریت و تعیین مالکیت عملی و نه بازاری، برای تأمین فضاهای زندگی و کاری به خصوص برای مالکیت آگاهانه املاک، تحلیل موقعیت بازار زمین را می‌طلبد. علاوه بر این، تلاشها در جهت تحول بازار معمولاً از دو سیستم حقوقی اصلی به نامهای سیستم حقوق عرضی و سیستمهای حقوقی مدرن نشأت می‌گیرند و مواردی نیز مانند تغییر مالکیت ارث وجود دارند که از موارد غیرمتناسبی هستند که باید به آنها پرداخته شود.

برای مثال رمز کمک در توسعه بازار املاک از طریق برنامه ثبت املاک، به طور اخص توسط پروژه مدیریت املاک بزرگ مقیاس در اندونزی به منصفه ظهور رسید. حتی به کمک ثبت عمومی، توسعه بازار املاک با مشکلاتی مواجه است و این مشکلات محصول دو دلیل عمده است. ادبیات حقوق املاک که توسط قوانین اساسی زمین اندونزی (مه ۰۶۹۱) ایجاد شد، کافی نیست و ظرفیتهای مفهومی برای بسترسازی بازار مدرن به حد کافی توسعه نیافته است. تجربه اندونزی تجربه ای

منحصر به فرد نیست. حقوق املاک ضعیف و ظرفیت مفهومی توسعه نیافته در کشورهای در حال توسعه وجود دارد و به عنوان جدی ترین مانع در جهت ایجاد و فعالیت بازار مطرح است. تعاریف مشروح درباره اجزای مفهومی و اجتماعی بازار املاک بحث بر سر طراحی را احیا می‌کند، کارایی حامیان بازار را افزایش می‌دهد و تعریف چارچوب بازار را تسهیل می‌کند. مشخص نمودن عوامل محلی که نیاز به حفاظت دارند و نیازمندی های محلی در جهت فرهنگ سازی سازمانی (دولت، سازمان ها و افراد) محتاج طراحی و استراتژی تحول به صورت خاص و منعطف تر است. راه پیشرو باید در جهت ایجاد باورهای مناسب در علاقه مندان و در جهت تقویت گروهی و افراد، به کار گرفته شود.

سه جزء اصلی تشکیل دهنده بازارهای املاک موفق

با توجه به عامه پسندی بازار املاک مدرن، ممکن است چنین تصور شود که روش کامل و جامعی در این زمینه وجود دارد، در حالی که این گونه نیست. معمولاً تصور مردم از بازار املاک، حوزه فعالیتهایی نظیر خرید، فروش، اجازه و مصونیت املاک است. این دیدگاه تحلیلهای فیزیکی و مستقیم را بدون در نظر گرفتن ظرفیتهای مفهومی و اجتماعی در جهت حمایت از بازارهای زمین موفق، مورد تأکید قرار می‌دهد. این امر می‌تواند موجب تصور ساده ای شود که زمین را تنها جزء موجود در بازار املاک می‌پندارد. در واقع، بازارهای املاک موفق نیروهای حیاتی خود را از ایجاد و بازاریابی حوزه های خاصی از حقوق زمین و کالاهای پیچیده، علاوه بر خود زمین کسب می‌کنند. تعریف مختصری از هر جزء بازار املاک در پایین آمده است.

زمین

زمین برای مقاصد بازار از سیستم ارباب و رعیتی آغاز شد: درک تمامیت سیاسی یک گروه و رابطه آن با ملکی خاص. با در نظر گرفتن پایداری، یک جامعه تمایل به تقسیم زمین و منابع مشابه به اجرایی برای استفاده، سرمایه گذاری، تضمین و غیره ارتباط دارند.

حقوق املاک

سازماندهی این گونه فرصتها در نهایت باعث رشد و ارتقا به

قدمهای مقدماتی در تحول بازارهای املاک

معرفی مراحل تحول

توصیف ما از تغییر و تحول افراد از مستأجران زمین به عوامل دخیل در بازار مرکب زمین، بر مبنای تعریف پنج مرحله تحول و توسعه بازار که در تصویر شماره ۱ نمایش داده شده است، می‌باشد.

این مراحل، تاریخی و یا تجربی نیست. همین طور این مراحل بر مبنای اصول محکم علمی نیز نیستند و با دقت مجزا نشده‌اند و همچنین نمود آنها در واقعیت متغیر است. برخی و یا تمامی این مراحل می‌توانند همزمان در یک کشور دیده شوند. برخی کشورهای توسعه یافته، تجربه موفقیت‌آمیزی از تحولات از مراحل اولیه به مراحل نهایی بازار کالاهای مرکب را داشته‌اند، با این حال، تعداد کمتری از این کشورها، بدون تحولات گسترده این کار را انجام داده‌اند.

دموکراسی‌های غربی صدها سال برای ایجاد این تحولات صرف کرده‌اند. کشورهای در حال توسعه سعی دارند این تجربیات را در طول چند دهه به صورت فشرده اجرا نمایند. استفاده از یک چارچوب تحولاتی از آنالیزها، می‌تواند ظرفیت درک مسائلی که کشورها برای یافتن سمت و سوی کاربری اراضی و حقوق زمین به سمت اهداف از پیش تعیین شده، به خصوص توسعه بازارهای زمین منصفانه و پایدار با آن مواجه شده‌اند، را افزایش دهد.

از نظر تئوریک، قابلیت سیاست‌گذاران برای مدیریت تحولات قدیمی از یک مرحله به مرحله بعد و درک

پیش‌بینی برگشت باید بهبود یابد.

هر فرآیندی اعم از تحول یا توسعه، شامل وفاق یا ناسازگاری، تحولات شدید یا فرآیند کند و تدریجی، می‌تواند برای حرکت به جلو یا عقب بین این مراحل استفاده شود و هیچ فرآیند خاصی دیگری لازم نیست.

تحولات اساسی شامل انقلاب آمریکا و متعاقب آن کنارگذاشتن مالکیت‌های فئودالی و ایجاد کشورهای اروپای شرقی بعد از سرنگونی کمونیسم که شامل بازسازی اساسی کنترل از مدیریت مرکزی به تملک خصوصی بود، هستند.

مثالهایی از تحولات سریع ولی غیربنیادین

مجموعه‌ای از حقوق که ارتباط (حقوق، محدودیتها و مسئولیتها) بین عوامل (اعضا و در سیستمهای رسمی، شهروندان) و حوزه‌ها، فعالیتها و محصولات حاصل از زمین و منابع، می‌گردند. این قوانین و مدیریت آنها امری ضروری است، اما برای تبدیل فرصتهایی که توسط حقوق زمین تعریف می‌شوند به کالاهای بازاری، کافی نیست.

کالاهای مرکب (پیچیده)

توسعه حمایت‌های فنی (برای مثال، ثبت املاک و تحدید حدود مکانی دقیق) اجزای شناخته شده بازارهای توسعه یافته هستند. با این حال، ظرفیت ادراکی عوامل دخیل در بازار مهم‌تر است. روی هم رفته این فعالیتها، ساختارها و ظرفیتها به قوانین، حقوقی ثانویه، علاوه بر زمین، اجازه تبدیل شدن به کالا را می‌دهند. ظرفیت ادراکی موضوع قابل ملاحظه‌ای است. با این حال، خارج از حوزه فعالیت‌های کسل‌کننده بشری مانند بیان دقیق حقوق زمین در حالت کلی و حقوق در رابطه با یک یک قطعات زمین در حالت خاص، رشد می‌کند. قابلیت داد و ستد حقوق زمین بیشتر توسعه می‌یابد. هنگامی که با عملیاتی مانند تضمین امنیت، صنفی‌سازی و مجزا سازی تلفیق گردند. این فرآیندها به همراه خود هم اجازه طبقه بندی فرصتها، دسترسی همزمان به امکانات مختلف مربوط به املاک، و توسعه کالاهای بازاری، خاص و غیرقابل مشاهده که از زمین حاصل می‌گردند ولی به خوبی از آن مجزا شده‌اند، را می‌دهند.



که توسط اهرمهای دموکراتیک ایجاد شدند، عبارتند از: سه و هفت فرمان گنگره آمریکا در دهه سی و چهل قرن هجدهم که قوانین انگلیسی املاک را به کمک قوانین موضوعه در بیشتر قسمتهای غرب آمریکا مجدداً سازماندهی نمود.

تحولات قوانین انگلیسی املاک و ثبت املاک در سال 1925 که مالکیتها و املاک را از پیچیدگی خارج کرد قوانین املاک و اشخاص را وفق دهد، رهن بر مبنای نحوه انتقال را با رهن قانونی بر مبنای اعطای اجاره داری (مشابه آن) جایگزین نماید و ثبت املاک را نیز بهینه نماید.

فرمان مدیریت منابع نیوزلند در سال 1991 که فلسفه کلی تلفیق سیاستهای هوا، آب و خاک و جمع آوری ۰۵ قانون در یک فرمان، اجرا نمود. (Ting and Williamson, 2001) پذیرش و وفق دادن فرمان حکومتی سال ۸۹۱ در زمینه توسعه منابع زیرزمینی توسط ایالت ویکتوریا که مالکیتهای قدیمی معادل و فرآیند برنامه ریزی و امکانات تلفیقی معادن را جایگزین نمود. (Victorian Government White Paper, 1989)

جایگزین ساختن تدریجی قوانین عمومی و نقل و انتقال اسناد با سیستم تورنز (Torrens) در سرتاسر استرالیا که بر مبنای اولویتهای ثبت و منافع املاک قرار دارد.

در حقیقت، در طول ۲۰۰ سال گذشته، تجربه تحولات تدریجی و در عین حال بنیادین در قوانین، بازار و مدیریت املاک در کشورهایی که تحولات فنی، سیاسی و اقتصادی انجام می‌گردد، تبدیل به امری عادی و معمولی شده است.

فرآیند تحولات هرچه باشد، مراحل آن در توسعه بازار مانند بلوکهای ساختمانی عمل می‌کند، هر مرحله باید بعد از انجام مرحله موفقیت آمیز قبل اجرا شود، این مراحل از نظر تجربی مطلق نیستند. اکثر فعالیتهایی که در فرآیندهای تحول وجود دارند غیر قابل برنامه ریزی هستند و در صورت برنامه ریزی تعدی در جهت تغییرات، بی ثباتی، چه در طراحی و چه در اجرا را افزایش می‌دهد.

مرحله مقدماتی ۱ زمین

زندگی بشر بستگی به زمین برای زندگی و کار دارد. در شرایط استثنایی یک گروه قومی می‌تواند بدون ارتباط با موقعیت مشخص جغرافیایی وجود داشته باشد. برخی گروه‌ها مانند بومیان شمال آمریکا (tiuni)، بادیه نشینها و کولی‌ها، حتی در امتداد مرزها حرکت می‌کنند. برخی در داخل کشور حرکت

می‌کنند، قبیله‌های بدوی هنوز در داخل مرزهای برخی کشورهای توسعه یافته وجود دارند و گروه‌های انسانی به زمین و حقوق زمین ثابت برای فعالیت احتیاج ندارند، بلکه آنها نیازمند امکان دسترسی به زمین هستند. برخی مواقع گروه‌ها از حقوق بر روی حیوانات و درختان به عنوان وسیله ای برای معیشت خود استفاده می‌کنند. گاهی، گروه‌هایی، به خصوص اگر محدود به برخی محدودیتهای مکانی (مرز و غیره) هستند، توصیف پیچیده‌ای از ارتباط بین زیرگروه‌های خاص یا اشخاص نسبت به زمین ندارند و با توجه به ارزش علوم انسان شناسی ما درک خود از روشهای پیچیده‌ای که مردم برای ایجاد ارتباط معنادار، خاص و به شدت معنوی نسبت به زمین یا عوارض موجود در زمین در کنار توسعه بازار املاک در بسیاری از کشورها وجود دارند. کانادا، آمریکا، نیوزلند، ژاپن، سوئد و استرالیا (از میان دیگر کشورها) از گروه‌های بومی که بازار زمین را نمی‌پذیرند، حمایت می‌کنند. گروه‌های کوچ نشین نیز در کشورهایی که بازارهای زمین فعالیت ندارند، وجود دارند. از نظر ما این گروه‌ها نمایانگر یک نکته اساسی هستند: هنگامی که سازماندهی در جهت فعال ساختن گروه‌ها در بخش زمین قرار می‌گیرد، انسانها ارتباطات شخصی و اجتماعی پیچیده و شدیدی با زمین ایجاد می‌کنند. هرگونه تلاشی برای ایجاد بازارهای املاک به طوری که نحوه ارتباطات افراد ذینفع با زمین را نفی می‌کند، موجب ایجاد مخالفت می‌شود. حتی اگر این ارتباط غیررسمی و در سطح بسیار کوچکی باشد.

مرحله مقدماتی ۲ حقوق زمین

یک جامعه برای ایجاد بازار، نه تنها احتیاج به زمین دارد، بلکه تفکر سازمان یافته در مورد زمین، اجازه فعالیت‌های پایه‌ای توزیع فیزیکی و مجوز تملک خارجی‌ها را می‌دهد. حقوق زمین در مقیاس کشوری نیازمند قوانین ملی برای تعیین امکان تملک زمین توسط اشخاص یا گروه‌هاست تا در حد امکان از اختلافات جلوگیری نماید. قوانین زمین در مقیاس ملی نیازمند احترام به تمامیت ارضی، سیستم حقوقی و پایداری اجتماعی کشور توسط سایر کشورهاست. توسعه بازارهای املاک امری اجتناب ناپذیر است. ضروریات زندگی بشر، به خصوص کمبود زمین، دسترسی غیررسمی و مدیریت اختلافات عامل اصلی در ایجاد حقوق زمین است. کمبود زمین امری همیشگی است و در نهایت زمین به حد کافی برای همه وجود نخواهد داشت. حتی اگر زمینهای خالی نیز وجود داشته باشد، جذابیت

به رسمیت شناختن حقوق حداقلی زمین

حقوق رسمی زمین به صورت حداقلی آن، تضمین کننده یا تقویت کننده تعاملات املاک و اشخاص و یا گروه ها با ساختارهای حقوقی و اجتماعی است. حقوق املاک در همه شرایط وجود دارند، اما ممکن است لزوماً قابل داد و ستد نباشند، و این هنگامی است که حقوق زمین از طرف جامعه به رسمیت شناخته شود و نه اینکه فقط مورد ادعا قرار بگیرد، شامل تعریف قانون، امکانات قاعده مند و مسئولیتها باشند و به مالکین اجازه درخواست اثبات مالکیت از مراجع قضایی در مواقع نقض حقوق و مداخلات را بدهد.

برای تأثیرات حداکثری بازار، حقوق املاک، زمانی موفق هستند که بر مبنای مالکیت تضمین شده، دست مالکین را در تصمیم گیری باز بگذارند.

رسمی سازی و ثبت املاک

رسمی سازی باعث افزایش میزان به رسمیت شناختن حقوق می گردد و برای فعالیت بازارهای موفق حیاتی است. برای کشورهای توسعه یافته، رسمی سازی، تلاشی ملی است، که زمین را با تمام اشکال مالکیت خصوصی در برمی گیرد. برای کشورهای در حال توسعه، وظیفه برنامه رسمی سازی ملی، وظیفه ای خطیر و پرهزینه است. به خصوص اگر شامل سازماندهی و بازسازی وسیع مالکیت‌های حقوقی باشد.

(UN-HABITAT, 2003)

مدیریت حقوق املاک، به ویژه از طریق ثبت املاک، جز بسیار مهمی از کل مجموعه است، با این حال تنها یک جز آن محسوب می شود، گرشون فدر (Gershon Fesder) و همکارانش در بانک جهانی، منافع ثبت و اسناد املاک را بررسی نموده اند. (Feder and Nishio, 1998). بررسی آنها توسط دیل و مک لاگلین (Dale and Mc Laughlin) برای بارز ساختن دو ارتباط عمده بین اسناد و عملکرد اقتصادی استفاده شد به خصوص: بهبود امنیت مالکیت و نقش سند ملکی به عنوان تضمینی (وثیقه) برای دسترسی به اعتبار سازمانی. مادامی که ثبت املاک به عنوان فرآیندی اساسی نگریده می شود، کار فنی اصلی برای تحول از زمین صرف به بازار زمین، شامل فراهم نمودن رضایت مالکین و قوانین ملکی و مقدم بر ثبت رسمی املاک است.

موفقیت بازار املاک نیازمند ایجاد بستر لازم برای درک مشترک از تعهدات به تمام فرآیندهای مرتبط با حقوق زمین

برخی مناطق باعث کمبود زمین می شود. در نتیجه جامعه برای مدیریت رابطه بین شهروندان متعد و زمین باید چاره ای بیندیشد. عموماً، وقتی جوامع وابسته به کشاورزی به عنوان منبع غذایی هستند، اقتصاد آنها باعث وضع قوانین رسمی املاک می شود تا امکان تولید مطمئن و مشخصی را تضمین نماید. مادامی که تملک توسط یک ساختار سازمانی تضمین می گردد، تعهد در قبال تولید صورت می گیرد. وضع قانون یک موضوع است و مقبولیت عمومی آن مقوله ای دیگر است. در ارتباط با زمین لغت غیررسمی دو مفهوم را می رساند: اولاً برای توصیف افرادی که ترجیح می دهند ارتباطشان با زمین غیررسمی باقی بماند، ثانیاً، برای توصیف افرادی که کاربری اراضی آنها خارج از حیطه سیستم رسمی کشور می باشد، به کار می رود. این مالکین غیررسمی زمین معمولاً ساکنین غیررسمی هستند که ارتباطشان با زمین محفوظ و روشن نیست. افرادی که دارای ارتباط غیررسمی با زمین هستند، عموماً درخواست به رسمیت شناختن می کنند و این امر در مواجهه با تهدیدهایی است که به خاطر فشار شدید بر روی زمین و منابع وجود دارد، می باشد.

در سطح جهانی، حقوق زمین غیررسمی به مراتب قاعده مند هستند. آمار ارائه شده توسط سوتو (Soto 2000، p.28) نشان می دهد که زمینهایی با مالکیت غیررسمی ارزش زیاد و غیرقابل بیانی برای فقرا دارد. تنها ۲ تا ۵ درصد زمین های آفریقا به صورت رسمی دارای سند هستند. پشتوانه احساسی که رسمی بودن به افراد می دهد، نیاز آنها به تضمین امنیت سکونت در خانه یا محل کار است، مسأله متناقضی که معمولاً به آن توجه می شود، مقاومت در برابر استفاده از زمین به عنوان کالای قابل داد و ستد است. در نتیجه رسمی سازی زمین با کمک تشریح حقوق زمین و ایجاد سیستم مدیریتی امری ضروری است، و این در شرایطی که بازار املاک مورد مطالبه داشته باشد یا نداشته باشد.

سازماندهی مرحله حقوق زمین

برای اجرای این مرحله علوم پیشرفته مورد نیاز است. به طوری که اجزای آن در زیر تشریح شده است. برخی اجزا اولیه شناخته شده هستند، ولی برخی اجزای دیگر، که از اهمیت کمتری برخوردارند، ناشناخته هستند.

است که ثبت املاک تنها یک نمونه از آن فرآیندها است. ثبت املاک به خوبی می تواند حقوق املاک را بهبود بخشد، ثبت حقوق نامناسب املاک نمی تواند فعالیتهای بازار زمین را بهبود بخشد و موجب انحراف و کاستی فعالیتهای بازار می گردد. و ثبت هرگونه حقوق (اعم از حقوق مناسب یا نامناسب) با شکست مواجه خواهد شد اگر فرآیند ثبت توسط عموم حمایت نشود، این حمایت به صورت ثبت اولیه و انجام نقل و انتقالات است. در صورتی که اعتماد عمومی به مالکیت و حقوق ملکی وجود نداشته باشد، با شکست مواجه می گردد.

ظرفیتهای ادراکی و اجتماعی

به رسمیت شناختن نقش سرنوشت ساز و بنیادین حقوق املاک در ارتباطات اجتماعی منجر به شناخت نقش تعیین کننده علوم اجتماعی و انسانی در بحثهای اخیر شده است. پیش از آن گیرتز (Geertz, 1983) قوانین را به صورت روشی برای بیان تصورات اجتماعی و یا سیستمی از مفاهیم بیان کرده است. قوانین، واقعیتهای اجتماعی را ایجاد و تعریف می کنند و همینطور بازتاب این واقعیتها هستند. (Peerenboom, p.48) حمایت اجتماعی از فعالیتهای بازار از ارتباطات ملموس بین مالک و زمین و همین طور فرآیند ثبت متفاوت است. این فعالیتهای شامل فعالیتهای غیرفنی نیز می باشند. جامعه نیازمند ظرفیت برای اجرای مسئولیتهای حقوقی شامل مسئولیتهای غیرفنی است که به حقوق زمین و سیستمهای فنی پشتوانه آن مفهوم اجتماعی می بخشد که این مفهوم سازگار با فعالیتهای بازار است. مهم تر از همه این است که جامعه باید قابلیت فراگیر نمودن مفاهیم مربوط به زمین را کسب نماید.

مدیریت اجزای قدرت حقوق املاک

ایجاد حمایت اجتماعی از سیستم مالکیت زمین و حقوق مربوط به آن به هیچ وجه آسان نیست. حقوق زمین پویایی و قدرت به ارمغان می آورد و ظرفیتهای انسانی را نیز افزایش می دهد، برای مثال برای فعالیتهایی نظیر ساخت و ساز، کشاورزی، تولید، مدیریت تجاری و سایر فعالیتهای مالک می تواند دیگران را مدیریت کند و گستره بزرگتری از نتایج تصمیماتش را تجربه کند، اگر مالک دارای زمین کافی باشد، می تواند زندگی دیگران را نیز دگرگون نماید. (Denman, 1978.P.46) بنابراین، دستیابی به مقبولیت عمومی در سطح گسترده و دستیابی به قدرت از طریق توزیع زمین، دستاورد قابل توجه

کشورهای دموکراتیک توسعه یافته است، به خصوص چون بدون علم کامل از ابزارهای موفقیت، مدیریت شده بود. تعجب برانگیز نیست که تحول سیستم بازار در کشورهای در حال توسعه بسیار مشکل است.

مرحله ۳ داد و ستد املاک

با توجه به متغیر بودن شرایط ملی، احتمالاً یک ارتباط عملی و تئوریک بین مراحل اولیه و مراحل بازار وجود ندارد و مطمئناً ضرورتی نیز ندارد. با اینکه بازار وابسته به زمین است تا کالاهای بازار املاک را در قالب حقوق زمین تعریف نمایند، فرآیندهای مورد استفاده در این رابطه معمولاً با داد و ستد و بازاریابی زمین اشتباه گرفته می شود. برای کشوری که می خواهد بازار زمین داشته باشد، سیاست گذاران آن باید مشارکت عمومی را برای اجرای فعالیتهای ابتدایی حقوق زمین - مانند توزیع زمین و تولید سرمایه - جلب نمایند. با وجودی که می توان حقوق زمین بدون داشتن بازار املاک داشت، اما عکس این مطلب صادق نیست. مهم تر از همه اینکه، حقوق زمین و سیستم مدیریت زمین کارا و مناسب برای موفقیت بازار ضروری است، اما کافی نیست.

برای توسعه هرچه بیشتر اقتصاد، فرآیند تبدیل ساختن زمین به کالا باید به شدت پیگیری شود. ابعاد نامرئی حقوق زمین باید رشد نماید. هریک از این حقوق نیازمند توصیف کامل هستند تا چارچوب مفهومی کاملی برای تفکر در مورد امکانات و فعالیتهای مربوط به زمین، ایجاد نمایند. حقوق زمین باید به اطلاع عموم برسند، اصلاح گشته و توسط افراد ذیحق و دیگران کامل شوند. درک اجتماعی از زمین باید از بعد فیزیکی زمین به سمت مفاهیم حقوق و قدرت تعاملات با زمین حرکت کند. ظرفیت جامعه برای به تصویر کشیدن فعالیتهای مربوط به زمین به عنوان مجموعه ای از حقوق و امکانات و مدیریت محدودیتهایی که با دقت وضع شده اند و مسئولیتهای در تمایز با بعد فیزیکی زمین برای توسعه بازار زمین حیاتی است.

یک جامعه پویا نیازمند روابط بین افراد و زمین است، داد و ستد زمین به عنوان کالا یکی از ساده ترین روشها برای اثرگذاری روی اقتصاد جامعه است. به خصوص هنگامی که با سیستمهای متمرکز و بوروکراتیک مقایسه می شود.

توصیف داد و ستد زمین، جایگزین نمودن یک مالک با فردی دیگر در یک نقل و انتقال ساده که معمولاً توسط ثبت یا نوشته مستند می گردد، دیدگاه معمول بازار املاک حتی در

سیستم‌های اقتصادی پیشرفته است. این دیدگاه واقعیت‌هایی را نادیده می‌گیرد، زیرا تنها فعالیت بازار زمین داد و ستد زمین نیست، بلکه وجود یک سیستم پشتیبان برای تسهیل داد و ستد ضروری است.

داد و ستد معمولاً بین اعضای یک گروه با توجه به اطلاعات منطقه ای از زمین و معامله‌کنندگان آغاز می‌گردد. داد و ستد بین افراد باید به خوبی قاعده مند و قانونمند گردد. اگرچه، برای مدیریت داد و ستد زمین بین افراد گروه و افراد خارجی، قاعده مند نمودن امری ضروریست. تسریع میزان معاملات نیازمند مدیریت نقل و انتقال است. سطح فعالیتها با مقبولیت عمومی سیستم ارتقا می‌یابد. در عوض، این سیستم باعث می‌گردد تا حقوق، مسئولیتها و محدودیتها بهتر درک گشته و بهتر اجرا شده و مورد داد و ستد قرار گیرند. همراه با رشد جامعه، سیستم نیز برای تسهیل و تشویق داد و ستد زمین در بین دامنه گسترده تری از مالکین ارتقاء یافته و در نتیجه روشهای نقل و انتقال که بر تأیید ریش سفید روستا استوار بود و پیوند های جامعه از طریق ازدواج و ارثیه توسعه می‌یافت، به سمت مدارک مستدل مالکیت، روش های نقل و انتقال عمومی (ثبت شده) و تحدید حدود رسمی قطعات زمین سوق یافت. حقوق زمین و مالکیت زمین تعاریف شخصی دارند، و فرآیند معامله زمین نیازمند دلیل و مدرک دومی علاوه بر آگاهی عموم نیز است. مدارک، اندازه گیری ها، تحدید حدود و ثبت رسمی یک ضرورت شده است.

مرحله ۴ بازار املاک

اکنون اهمیت زمین برای کاپیتالیزم (نظام سرمایه داری) بهتر درک می‌گردد. زمین کالای مهمی محسوب می‌گردد. اگر کشوری نتواند از زمین سرمایه کسب نماید، مردم آن فقیرتر باقی خواهند ماند. مگر اینکه سایر منابع درآمد در کشور وجود داشته باشد، مردم، گسترش فاصله بین اقتصاد کشورشان و اقتصاد کشورهای موفق را مشاهده خواهند کرد.

عبارت «بازار املاک»، عبارتی غیرفنی است. بازار املاک تمایز مراحل اولیه را تسهیل می‌نماید که در آن داد و ستد انحصاری املاک در میان اعضای جوامع و حتی خارجی ها وجود داشت. در بازار املاک، میزان فعالیتها اساس بیش از این میزان است و شرایط متغیر است. در نتیجه، شبکه ای سازمان یافته از کالاهای فعالیتها و شرکت کنندگان وجود دارد.

علی رغم اقلام مشروح شامل موارد پیشرفته، بازارهای املاک

به شکل معمولی و ابتدایی هستند و در واقع اکثر آنها بدون جهت دهی و طراحی رشد می‌کنند. بسیاری از کشورها توسعه ذاتی سه فعالیت اصلی برای اجرای بازار املاک را تجربه کرده اند: آنها کالاهای گوناگون مرتبط با زمین را ابداع نموده اند، استفاده از زمین به منزله تضمین امنیت را تکمیل نموده اند و حجم زیادی از داد و ستد زمین را مدیریت کرده اند.

پویایی تنها در میزان داد و ستد نیست، بلکه دادن قابلیت به مالکین برای ایجاد منافع مختلف در قالب حقوقی که به دیگران ارائه می‌کند و پایه ریزی مجدد فعالیتها از یک زمین صرف به منبعی از درآمد، کاهش فعالیتها به تبع کاهش درآمد و عموماً تمایز روشهای استفاده از زمین، می‌باشد. راه حل انگلیسی ها در مورد این نیاز، شامل انتقال حجم عظیمی از مالکیتها مطلق به چند تملک استیجاری، در تمامی بازارهای املاک به صورت مجازی کپی برداری شده است.

حرکت از داد و ستد موردی زمین به بازار املاک دارای کالاهای متنوع، داد و ستد حجیم و تضمین امنیت نیازمند ابزار فنی و اجتماعی خاصی هستند که در پایین به آنها پرداخته می‌شود:

اسناد و صورت دارایی ها: سیستم قابل اعتماد مدیریت زمین

مدیریت زمین، علاوه بر خود زمین، برای کسب سرمایه ضروری است. دی سوتو (de Soto) رابطه صورت اموال و اسناد نسبت به زمین را به صورت زیر شرح می‌دهد:

«... نمود بارزی از فرآیند پنهان گسترده ای که تمام این کالاها را به سایر اعضای اقتصاد مرتبط می‌سازد. با بهره گیری از این فرآیند، کالاها دوره ای پنهانی و موازی با اجزای خود را خواهند داشت.» (2000، p. 6)

همچنین دی سوتو، راه حل فقر را ایجاد کالاهای نامرئی از زمین و فعالیتها تجاری می‌داند:

فقرا خانه دارند ولی سند ندارند؛ محصولات دارند بدون اینکه قبالة داشته باشند، تجارت می‌کنند بدون هیچ دستورالعمل همکاری. عدم وجود این قبیل اجزای مهم، معین می‌کند که چرا مردمی که نو آوری های غربی را (از گیره کاغذ تا راکتورهای اتمی) در سیستم خود به کار گرفته اند، قادر به تولید سرمایه کافی برای ایجاد سیستم سرمایه داری محلی برای جامعه خود نیستند. چهار جز سیستم مدیریت املاک (دارای قابلیت های فنی) توسط پالمرو مک لاگین (1997) در جدول

زیر تشریح شده‌اند:

حقوق برابرند. زیر مقبولیت عمومی بازار بر مبنای آنهاست. با بر گرفتن و بسط مدل دیل و مک لاگین (1999، 18p) یک رژیم مدیریتی املاک، حداقل شامل اجزای برشمرده در جدول ۲ می‌باشد.

علاوه بر این، سیستم مدیریتی نیازمند ایجاد الگوهای نقل و انتقال مطمئن و قابل اعتماد هستند، بخصوص هنگام مطالبه اجاره، رشوه خواری، کلاهبرداری و جعل اسناد.

ظرفیت های مفهومی پیشرفته

یکی از اجزای کلیدی توسعه املاک، موضوع عجیب و غریبی نیست. کشورهای غربی به مالکین زمین اجازه می دهند که به صورت فیزیکی به زمین متصل باشند تا در مورد ویژگی های قطعات یا ساختمان ها از جایگاه مالک صحبت و فکر کنند، با این حال کارهای مهم‌تری انجام می‌دهند. آن ها مفاهیمی در رابطه با زمین ایجاد می کنند، این مفاهیم را در رفتارهای اجتماعی، زبان و اقتصاد وارد می کنند و این مفاهیم را داد و ستد می کنند. در این کشورها، مدیریت املاک مهم‌تر از خود ملک است، زیرا قواعدی را برای تسهیل توسعه، مالکیت، مدیریت و داد و ستد کالاهای غیرملموس و مفهومی ایجاد می کنند. در مقابل، اگر کشوری بر روی ملک (به معنای صرف) تمرکز کند، نمی تواند فرآیند عملیاتی لازم برای تسریع درآمدزایی از طریق تبدیل کردن حقوق زمین به کالا و کالاهای مرکب مربوط به زمین را توسعه بخشد. همانند سایر سیستم های اقتصادی و اجتماعی مرکب، بازارهای زمین مفاهیم مختص خود را ایجاد می نمایند. تفاوت مهم بین سیستم های اقتصادی توسعه یافته و توسعه نیافته، در وجود یا عدم وجود ثبت نیست. گاهی، حتی با وجود ثبت سیستم های اقتصادی توسعه نیافته، توانایی ایجاد مفاهیم زمین به صورت سیستماتیک برای مدیریت بهینه بازار املاک را ندارند که نمونه آن اندونزی است. ثبت حقوق به تنهایی منجر به قدم گذاشتن به مرحله بعد نمی‌شود.

توانایی ایجاد مفاهیم حقوقی به عنوان کالاهای قابل داد و ستد و ایجاد فرصت های مختلف از درون این مفاهیم هنوز تا حدودی مبهم است. احتمالاً این مساله بدان علت است که زمین مرکز توجه آن انسان است. ماهیت فیزیکی و ملموس زمین موجب تمرکز تلاش ها بر روی مفاهیم فیزیکی مانند مالک، موقعیت مکانی، فعالیت های قابل اجرا بر روی زمین و غیره و سپس در زمینه منظم نمودن و سازماندهی این مفاهیم

حقوقی	حقوق زمین را با تخصیص زمین، پیگیری نقل و انتقالات و قانونگذاری، تحدید حدود اراضی و ترسیم آنها به صورت عددی و/یا نوشتاری، تعریف می کند. در مورد اختلافات و ثبت (ایجاد و نگهداری رکوردهای حقوق زمین) حکم می‌دهد.
قانونی	امکانات استفاده از زمین و منابع را فراهم می کند که شامل محدودیتهای استفاده از زمین توسط منطقه - بندی، اختصاص محدوده های خاص مانند مناطق تاریخی و اکوسیستمهای شکننده می‌باشند.
مالی	جنبه های اقتصادی زمین را سازماندهی می کند: فرآیندهایی که ممکن است در اجرای سیاستهایی در جهت کسب در آمد و تولید استفاه شوند. این فرآیندها ممکن است به عنوان محرکهایی برای یکپارچه کردن یا توزیع زمین یا کاربری زمین برای اهداف خاصی عمل نمایند.
مدیریت اطلاعات	به عنوان جز جدایی ناپذیر از سه جز فوق، کاداستر حقوقی مبنای ثبت املاک است. کاداستر مالی ارزشگذاری و مالیت و منطقه بندی و سایر سیستم های اطلاعاتی که برنامه ریزی و اجرای قوانین را تسهیل می کنند، را پشتیبانی می نماید. مفهوم کاداستر چند منظوره از این واقعیت سرچشمه گرفته که این اجزا اطلاعات یکسانی را مورد استفاده قرار می دهند.

جدول ۱: اجزای فنی مدیریت املاک

قابلیتهای گسترده برای تصمیم گیری مالکین

داشتن ظرفیتهای و قابلیتها برای موفقیت بازار امری بدیهی است. سیستمهای متمرکز دور از هم یا تصمیم گیری در سیستمهای بوروکراتیک به شدت ناکارآ است. ولو اینکه بازارهای املاک به سبک مدرن غربی اجازه مالکیت خصوصی توسط گروه های بسیار بزرگ و سازمان یافته و در نتیجه مالکیت بر مبنای همکاری و اعتماد را می دهد.

مدیریت حکومتی بر مبنای اراضی

مدیریت حکومتی به بیش از مدیریت ساده املاک نیاز دارد. حکومت باید بین قدرت مالک و محدودیتهای معقولانه در منافع عمومی تعادل برقرار نماید. محدودیتهای از نظر اهمیت با

مالیات و کسب حقوق، به خصوص برای تسهیل در ساخت و ساز تأسیسات شهری راهها و سایر زیرساخت‌های ضروری	قابلیت‌های برجسته
تسهیل کاربری قطعه زمینی که توسط دو یا چند نفر در آن واحد برای مقاصد مختلف استفاده می‌گردد؛ مالک و مستاجر، مالک زمین و معدنی و غیره	حقوق مشترک
حقوقی که توسط تعدادی از افراد برای منفعت همه آن‌ها به اشتراک گذاشته می‌شود؛ راه‌های دسترسی، دیوارهای حائل، تسهیلات و تأسیسات معمول دولتی و مالکیت مشترک	حقوق مکمل
اجازه داشتن حقوق متفاوت را به افراد متفاوت در آن واحد را می‌دهد و به آنها اجازه رقابت را می‌دهد، مانند مالک و وام‌دهنده (پالمر و میل لاکلین 4-5 ص ۱۹۹۷)	حقوق رقابتی
منافع که منجر به مشکلات می‌شوند و نیازمند راه حل سیستماتیک هستند	منافع متضاد
حقوق جنبه‌ها یا فرصت‌های مختلف در رابطه با زمین (نوسعه عمومی زمین، استخراج معادن، استفاده از سطح زمین، ایجاد تونل در زیرزمین، پریدن درختان، فعالیت‌های یکپارچه‌ای است که در بالا و زیر سطح زمین انجام می‌شود.	منافع چندلایه

جدول ۲: اجرای رژیم مدیریت املاکی

میان نقش بازی می‌کند، نسخه برداری، تقلید و معمولاً شانس نیز در این میان تأثیرگذارند. مرحله ۵ شامل توسعه تسهیلات بسیار تخصصی اقتصادی است، که نیازمند مجموعه‌ای از امکانات، توابع و ابزار اضافی نسبت به مرحله قبل است. تمام این توابع در تصویر شماره ۲ تحت عنوان توابع بازار املاک، به تصویر کشیده شده‌اند: در بیشتر موارد، سیستم‌های اقتصادی تسهیلات اقتصادی را همزمان با هم توسعه می‌دهند و تغییر عملی بین مراحل ۴ و ۵ چندان قابل تشخیص نیست. این تسهیلات مربوط به اقتصادهای بازرگانی مدرن به بازارهای املاک به مدد تسهیل توسعه داد و ستد کالاهای مرکب پویایی می‌بخشد، این تسهیلات شامل تضمین امنیت، تعاون و جداسازی است.

تضمین امنیت

در بخش بانکداری، تضمین عبارتست از فرآیندهای سازماندهی مجدد ابزارهای مالی برای کالاهای جدید و بازاری. این مکانیزم‌ها شامل کسب، توزیع، گروه بندی، تضمین، ترکیب و ادغام می‌شود. این سازماندهی‌ها، سطح پیچیده‌ای از سرمایه‌گذاری بین المللی و استقرار را تسهیل می‌نمایند. فعالیت ساده‌تر برای ایجاد امنیت، دریافت بازپرداخت وام‌های زمین است که در نتیجه باعث تبدیل ارزش زمین به سرمایه قابل مصرف می‌شود و این فعالیت اولیه برای پشتیبانی از امنیت زمین است.

شده است. (Cohen, 1932)

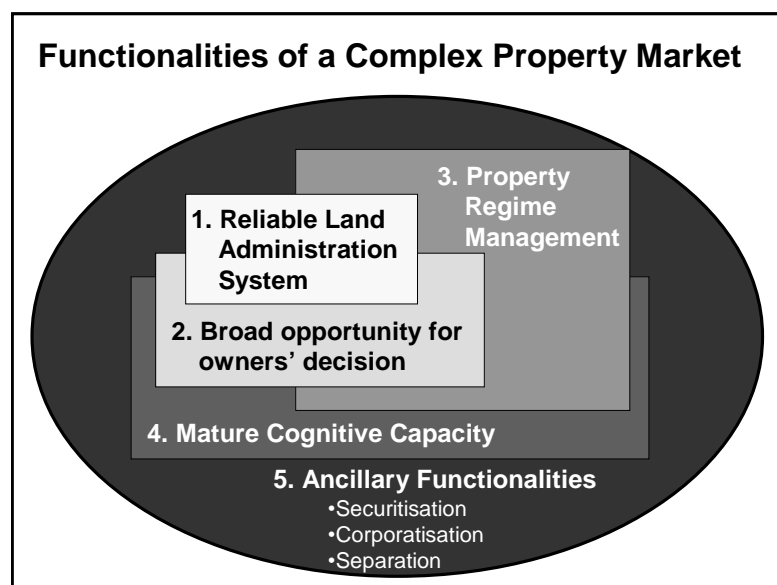
از آنجایی که زمین مفهومی فیزیکی است و دسترسی به آن امری دشوار است، توسعه فعالیت‌های مفهومی و اجتماعی از طریق، نمایاندن مزایای آن زمان زیادی می‌خواهد و جداسازی زمین به معنای فیزیکی از حقوق و امکانات آن نیازمند تلاش مضاعفی به شرح زیر است:

الف) از طریق درک حقوق به عنوان یک «موجودیت» یا کالا
ب) ایجاد حقوقی بر مبنای حقوق دیگر
این ظرفیت مفهومی رشد یافته هم محرک و هم نتیجه ابزارهای فنی است که لایه‌های مفاهیم واقعی و نه فیزیکی، برای فعالیت‌های پیچیده بازاری را پشتیبانی می‌نماید و اجزای آن شامل امکانات گوناگونی است که در پایین آمده است:

- درک ضروریات مفاهیم
- امکان و ظرفیت ایجاد مفاهیم
- قابلیت تصور فرصت‌ها و امکانات
- قابلیت تشریح یک فلسفه عمومی و مجموعه‌ای از ارزشهای بنیادین سیستم
- تأمین الزامات اقتصادی - اجتماعی، کالاها

مرحله ۵ یک بازار املاک

اقتصادی که به مرحله ۴ رسیده باشد، دستاورد عظیمی کسب کرده است، به خصوص به خاطر اینکه زمین و سایر منابع را به سمت بازار سوق داده است، بدون اینکه ابزار داد و ستد آشکار، مشخص و حتی تدوین شده باشند. هنگامی که ابداع در این



تصویر شماره ۲: توابع بازار املاک مرکب

تعاون

بازار املاک مرکب
بازار املاک مرکب شامل مجموعه پیچیده ای از فعالیت ها و نتایج مرتبط است. نمایش تصویری این مطلب با توسعه مدل سه استوانه ای پیتر دیل (Peter Dale 2000 p. VI) و اضافه نمودن ستون چهارم به عنوان ظرفیت مفهومی در تصویر شماره ۳ آمده است.

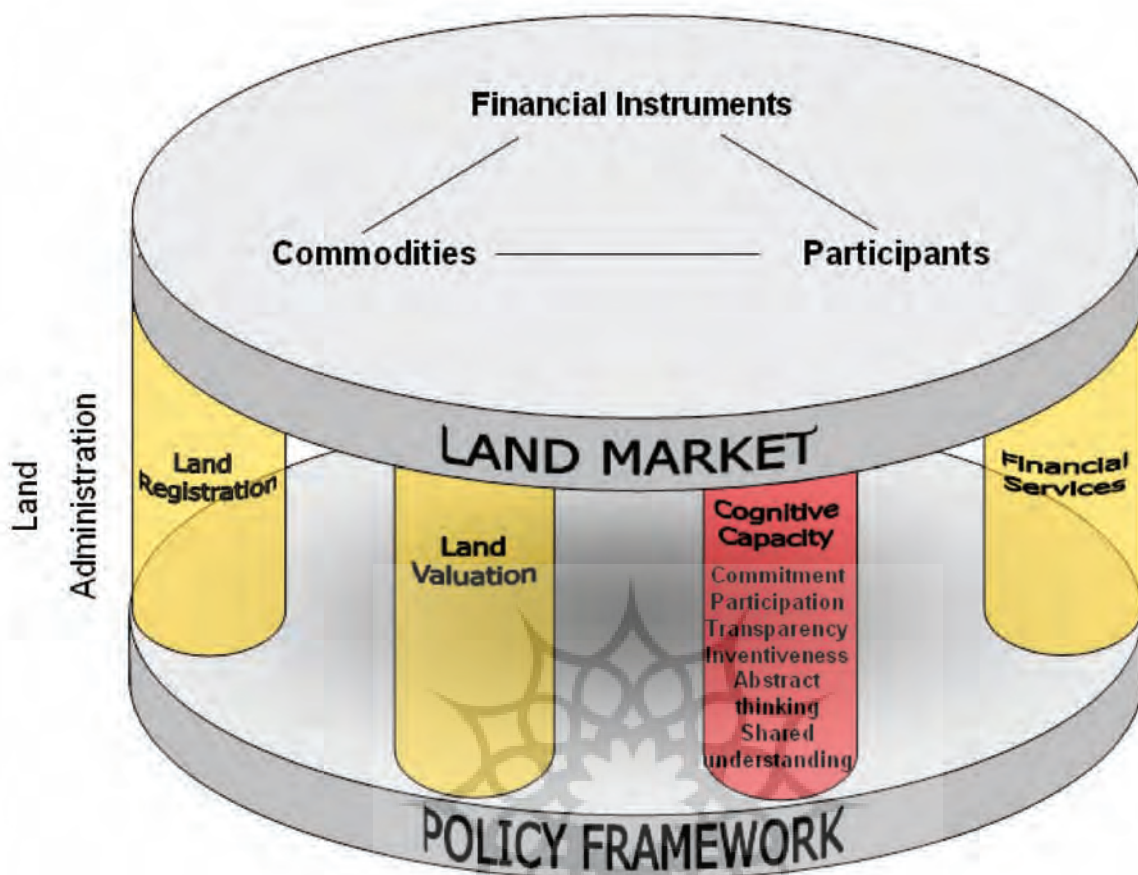
هنگامی که هر چهار عامل فوق ایجاد شدند، حمایت سازمانی برای توسعه کالاهای جدید ایجاد می گردد. امکان مالکیت زمین از طریق عضویت در شرکت تعاونی برای افراد حتی با سرمایه حداقل نیز امکان پذیر است. امکان داد و ستد زمین از طریق نقل و انتقال شامل سهام، واحدها یا سرمایه گذاری حقوق بازنشستگی نیز امکان پذیر است. قابلیت زمین در ایجاد سرمایه می تواند توسط روش های منعطف و پویا با سایر فرصتهای اقتصادی ترکیب شده و در جهت تولید و سرمایه گذاری به خدمت گرفته شود. بدین طریق بازارهای فرعی نیز رشد و نمو می نمایند. مهم تر از همه اینکه، داد و ستد در سطح کشور موجب جذب سرمایه های خارجی می گردد. بازارهای مرکب از پیشرفت های قابل ملاحظه در سی سال گذشته در زمینه سیستم های فنی سود برده اند.

عوامل و ابزارهای مقدماتی استفاده شده غیرقابل برآورد هستند: سیستم های اطلاعات مکانی (GIS) (Longley and Batty, 2003)، سیستم های ثبت املاک، تحدید حدود املاک، Interoperability و ارتباط اطلاعاتی،

تعاون (به مفهوم ایجاد موجودیت حقوقی یک شرکت) باید برای کنترل خطرات، ایجاد سرمایه، جدایی از تملک از مدیریت و ایجاد فرصت های مشارکت وجود داشته باشد. برای زمین، شرکت مزبور شامل یک نفر مالک و تعداد نامحدودی عضو ذینفع می شود و می تواند مدیریت حرفه ای سرمایه را تضمین کند. کشورهای (مانند اندونزی) که مالکیت زمین محدود به افراد حقیقی است، در واقع مردم را از یک عامل ایجاد سرمایه اصلی و مدیریت زمین که از نظر اقتصادی بسیار کارآ و مفید است محروم می کنند.

جداسازی

جداسازی مالکیت و مدیریت از منافع و سوددهی بسیار ضروریست تا امکانات و کالاهای این محیط مرکب و نوین را مدیریت نماید. شرکت های تعاونی مکانیزم اصلی در جداسازی قلم های اقتصادی هستند ولی در کشورهای با قوانین غیرمدون اعتماد یک ابزار اقتصادی مهم است. وقتی تبدیل به کالا نمودن، تضمین امنیت، تعادل و جداسازی، زمین، حقوق زمین و فعالیت های مربوط به زمین تلفیق گردند؛ فرصت ها و امکانات زیادی برای ایجاد درآمد و سرمایه به وجود می آید و به افراد امکان جداسازی تملک از کاربری، تاسیسات از ساختمان، تملک از دسترسی، ساختمان از حقوق ساخت و ساز، مالکیت از کشت، توسعه از خط، امنیت از مالکیت و موارد بسیاری را می دهد.



تصویر شماره ۳: چهارستون بازار املاک

متعادل شدن برای سایر ابزار توزیع دسترسی زمین است، به خصوص برای سیستم های اجتماعی که رفاه اجتماعی و غذای مورد نیاز میلیون ها انسان را تأمین می کند. یک کشور ممکن است پیشرفت اقتصادی بسیار سریعی از طریق فعال نمودن بازار تولید و بازار املاک کار خود کسب کند، در حالی که امنیت مالکیت را می تواند از طریق ابزاری غیر از مالکیت مناسب برای بازار املاک تأمین کند که در واقع سازماندهی زمین های سنتی و غیر رسمی می باشد. بازارها در سطوح زیادی در سطوح محرمانه تا سطوح بسیار رسمی، عمل می کنند. میزان تغییرات نشان می دهد که گاهی بازارهای املاک می توانند بدون مدیریت، به کمک قدرت به جای کنترل شفاف، فعالیت نمایند. بازار املاک نیازمند تعریف مشخصی از مالکیت و اسناد مالکیت است. پیگیری بازار املاک بدون پرداختن به این کاستی با ریسک همراه است.

زیرساختارهای اطلاعات مکانی (SDI) (Williamson et al, 2003)، سیستم های مدیریت زمین و ابزارهای کامپیوتری به شدت نقش های مدیریتی، فنی و سازماندهی کننده ایفاء نمودند. بخشی از این پیشرفت ها، پاسخی به ظرفیت های فنی برای ایجاد و تبادل داده (که توسط کامپیوترها و از طریق اینترنت ایجاد شده است)، روش های مدیریتی جدید و انتقال نقش دولت ها به بخش های عمومی و خصوصی بود که باعث پیشرفت های عظیمی در بازار املاک، ایجاد سرمایه و توسعه پایدار شد.

مشکلات مدیریت بازار

تحلیل های فوق سختی ایجاد بازار املاک را نشان می دهد. دلایل دیگری برای احتیاط در توسعه بازار املاک عبارتند از: ادعاهایی مربوط به حقوق زمین و بازار زمین، مساله بغرنجی برای نظام سرمایه داری غرب است (de Soto, 2000) و نیازمند

برای حمایت از داد و ستد را ایجاد می کنند. تولید فزاینده منافع از املاک و لایه بندی امکانات، فرصت های بی شمار را برای بازارهای فرعی و جانبی ایجاد می کند. قطعه فیزیکی زمین به عنوان یک کالای منحصر به فرد، نقطه شروع در نوع آوری در سیستم اقتصادی است. توسعه همزمان بازارهای در برنامه ریزی، اطلاعات زمین، منابع دریایی، زغال سنگ، ساخت و ساز، آب و دیگر منابع با منابع انسانی، سیستم های مدیریتی، تعیین مکان و سیستم های بازرگانی وابسته به زمین می تواند با موفقیت تعمیم یابد.

منابع :

- Berger, P. L., and Luckmann, T., 1967. Social Construction of Reality. Anchor Books, New York.
- Bogaerts, T., Williamson I. P., and Fendel, E. M., 2002. The Role of Land Administration in the Accession of Central European Countries to the European Union. Land Use Policy Journal, 19 (1), 29-46.
- Broderick, G (1881), English Land and English Landlords, Cassell, Petter, Galpin & Co: reprint published by David and Charles, Newton Abbot, 1968.
- Cohen, F., 1935, Transcendental nonsense and the functional approach. 35 Columbia Law Review 809.
- Dale, P., and McLaughlin, J, 1999, Land Administration, Oxford University Press, New York.
- Dale, P. 2000, The importance of land administration in the development of land markets: A global perspective, in Land Markets and Land Consolidation in Eastern Europe, http://www.landentwicklung-muenchen.de/aktuelle_aufsaeetze_extern/seminar_04.pdf .
- Deininger, K, 2003, Land Policies for Growth and Poverty Reduction, Oxford, World Bank and

معرفی بازار رسمی نیازمند برنامه ریزی آگاهانه و به کارگیری سرمایه های مختلف پروژه و کشوری است. پشتیبانی نسبتاً ثروتمند باشد و دارای ویژگی های اجتماعی باشد، پیش از آن که دست به ایجاد بازار املاک رسمی نماید.

هر بازاری گردش خاص خود را دارد. میزان اجازه در کلکته قابل مقایسه با اجازه فضای اداری در نیویورک و سیدنی نیست. در نتیجه الگوبرداری از بازارها یا نسخه برداری ابزار از دیگر بازارها باید همراه با بومی سازی باشد.

تمام بازارها وابسته به اعتبار هستند. عموماً سیستم های اعتباری غیررسمی، نیازمند تکیه کردن بر تاکتیک های غیرفنی و حتی خشن برای تضمین وام ها هستند. حتی در سیستم های رسمی، میزانی از فعالیت های اعتباری غیررسمی باقی می ماند، اما نیازمند سیاستگذاری برای اطمینان از اعتمادپذیری و قابلیت پیش بینی بازار است.

بازارهای رسمی می توانند پیامدهای منفی در برداشته باشند (Payne, 2001). آنها باعث سکون نیروهای به محرک وابسته به مسکن می گردند. زمین خواری و عدم پرداخت اجاره ممکن است، به وجود بیاید. نقل و انتقال زمین تمایل به پایداری، رسمی بودن و پیچیدگی دارد. سیاست های بازارهای محلی املاک نیازمند پیش بینی و خنثی نمودن کاستی ها می باشد.

تمام بازارهای موفق و پایدار در کنار خود اهرم های کنترلی قانونی پیشرفته ای مانند برنامه ریزی کاربری اراضی، کنترل های قطعه بندی، مالیات گذاری، استانداردهای مدیریت دولتی و کنترل های حقوقی عمومی نیز دارند تا کیفیت نقل و انتقال و اعتماد عمومی را تضمین نمایند. تمام کشورهای دارای بازارهای توسعه یافته حجم عظیمی از زمین را به دلایل اجتماعی، اقتصادی و یا محیط زیستی از گردونه فعالیت های بازار خارج می کنند.

علاوه بر حمایت فنی، بازارهای مرکب نیازمند سطح بالایی از ظرفیت های ادراکی از ظرفیت های ادراکی در افراد ذینفع هستند. بررسی این جنبه از عملیات بازار و ابزار اجتماعی-سیاسی موجود برای ایجاد این ظرفیت ها در ابتدای راه است.

جمع بندی

در بازارهای مدرن، مساله اصلی کیفیت زمین نیست. شهروندان کشورهای دارای بازارهای توسعه یافته داریم در حال تولید کالاهای مربوط به املاک هستند و دولتمردان نیز زیرساختارهای لازم

- Relativism: The Evolving Debates about "Values in Asia". Research Paper Series, School of Law, University of California, Los Angeles, Research paper No 02-23, p 69.
- Searle, J. R., 1995. The Construction of Social Reality. Free Press, New York.
 - Smith, B., and Zaibert, L., 1996. Prolegomena to a Metaphysics of Real Estate. In: Casati, R., (Ed.), Shadows and Socio-Economic Units. Foundations of Formal Geography, Department of Geoinformation, Technical University of Vienna, 151-155.
 - Smith, B., Zaibert, L., 2001. The metaphysics of real estate. *Topoi*, 20 (2), 161-172.
 - Stuckenschmidt, H., Stubkjaer, and E., Schlieder, C., 2001. Modeling Land Transactions: Legal Ontologies in Context, Second International Workshop on Legal Ontologies,
 - Ting, L., and Williamson, I.P., 2001. Land Administration and Cadastral Trends: The Impact of the Changing Humankind-Land Relationship and Major Global Drivers: the NZ Experience, *Survey Review*, 36 (281) 154-174.
 - UN-HABITAT, Augustinus, C., 2003. Handbook on Best Practices, Security of Tenure and Access to Land, Implementation of the Habitat Agenda, UN-HABITAT, Nairobi, www.unhabitat.org.
 - Williamson, I.P., Rajabifard, A., and Feeney, M-E. G., (Eds.), 2003. Developing Spatial Data Infrastructures: from Concept to Reality. Taylor & Francis, United Kingdom.
 - Victorian Government White Paper, 1989. Review of the Mines Act 1958: The Way Forward, A Framework for Mineral Resource Development. Ministry for Industry, Technology and Resources. Oxford University Press, Washington D.C.
 - Denman, D.R., 1978. The Place of Property: A new recognition of the function and form of property rights in land. Geographical Publications Limited, Hertsfordshire.
 - de Soto, H., 2000. The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. Bantam Press, London.
 - Epstein, 1993, Possession and Title, 13 *Georgia Law Review* 1221.
 - Feder, G., Nishio, A., 1998. The benefits of land registration and titling: economic and social perspectives. *Land Use Policy Journal*, 15 (1), 25-43.
 - Geertz, C., 1983. Local knowledge: further essays in interpretive anthropology. Basic Books, New York.
 - GTZ (Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit), 1998. Land Tenure in Development Cooperation: Guiding Principles. Universum Verlagsanstalt, Wiesbaden.
 - King, R., 1977. Land Reform: A World Survey. G Bell & Sons Ltd, London.
 - Llewellyn, K. 1940. The normative, the legal and the law-jobs; the problem of juristic method. 49 *Yale Law Journal* 1355.
 - Longley P. A., and Batty, M. C., 2003. Advanced Spatial Analysis: the CASA book of GIS. ESRI Press, California.
 - Palmer D., and McLaughlin J., 1997, Integrated land administration: institutional and technical challenges,
<http://www.gisqatar.org.qa/conf97/links/f2.html>
 - Payne, G., 2001. Settling for More: Innovative Approaches to Tenure for the Urban Poor, Seminar on Securing Land for the Urban Poor, Fukuoka, Japan, 2-4 October 2001, 51-63.
 - Peerenboom, R., 2002. Beyond Universalism and