**(فراخوان پروژه پژوهشی)**

|  |
| --- |
| **عنوان پروژه پژوهشی** |
| **محاسبه عوارض محلی بهینه و برآورد اثرگذاری آن بر قیمت مسکن در مناطق 15 گانه شهرداری اصفهان** |
| **بیان مسئله** **و ضرورت پژوهش** |
| سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در حوزه‌ی اقتصاد شهری بیش از هر نهاد دیگر بر عهده مدیریت شهری است. در دهه‌هاي اخير مديريت شهري در عمده کشورهای جهان به طور فزاينده‌اي با چالش‌هاي فراواني روبرو بوده است كه اين امر ناشي از عوامل گوناگون اجتماعي، فرهنگي، سياسي، اجرايي، مالي و حقوقي متعددي است. در این بین اولین و مهم‌ترین محدودیت برای حل مسائل روز افزون شهری و ناكارآمدی خدمات رسانی بویژه در شهرهای کشورهای درحال توسعه، فقدان منابع مالی پایدار و مستمر، نظام ناكارآمد مدیریت و برنامه ریزی هزینه است که در نهایت به عدم موفقیت چشم اندازهای پیش بینی شده شهری و نارضایتی شهروندان منتهی می‌شود.  در شرایط موجود، بخش قابل ‌ملاحظه‌ای از منبع درآمدی شهرداری­های کشور برای تأمین هزینه‌های شهری، متکی بر عوارض و تراکم‌های ساختمانی و اراضی است که این موضوع درآمد شهرداری‌ها در ایران را با نوسان­های خاصی همراه خواهد نمود. اتکای بیش‌ازحد بسیاری از شهرداری­ها در شهرهای بزرگ به عواید ناشی از بخش مسکن و همچنین وجود نرخ­های نامتناسب تراکم و عوارض شهرداری در بخش مسکن، باعث افزایش قیمت‌ها و تسری آن به قیمت سایر کالاها می‌شود و تقاضای ساخت‌وساز و خریدوفروش را با رکود مواجه می­سازد که این امر شهرداری‌ها را با مشکلات و بحران‌های مالی مواجه می‌سازد. از این رو حرکت شهرداری‌ها به سمت استفاده از درآمد حاصل از فروش تراکم و تکيه بر عوارض ساخت‌وساز اراضي، منابع درآمدی شهرداری‌ها را به سمت عدم تعادل و عدم پايداري در بودجه سوق داده است. به طور کلی می‌توان بیان کرد که رونق ساخت‌وساز موجب افزايش درآمد شهرداری‌ها و رکود ساخت‌وساز، کاهش درآمدها را سبب می‌شود.  شهر اصفهان نیز به عنوان یکی از کلان‌شهرهای مطرح در کشور از این قاعده مستثنی نیست. به گونه‌ای که یکی از مشکلات اساسی شهرداری اصفهان در گسترش و توسعه برنامه‌های مدیریت شهری به طور ویژه در پروژه‌های عمرانی، محدودیت درآمدی آن در تقابل با هزینه‌های فزآینده آن است. با توجه به این مهم، محاسبه بهینه عوارض دریافتی شهرداری اصفهان در ارتباط با ساختمان­ها و اراضی یک امر مهم و ضروری تلقی می‌شود. |
| **اهداف یا پرسش‌ها** |
| 1-مشخص‌کردن سهم عوامل تعیین‌کننده قیمت مسکن در اصفهان به صورت جامع با تاکید بر نقش عوارض محلی  2- تعيين نرخ بهینه عوارض شهرداری اصفهان با رویکرد توسعه پایدار شهر و تأمین مالی پایدار شهرداری |
| **خروجي هاي مورد انتظار** |
| **1**- مشخص‌کردن سهم عوامل تعیین‌کننده قیمت مسکن در اصفهان به صورت جامع با تاکید بر نقش عوارض محلی (با استفاده از رهیافت پانل فضایی)  2- یافتن نرخ بهینه عوارض شهرداری اصفهان با رویکرد توسعه پایدار شهر و تأمین مالی پایدار شهرداری  3- تعيين تاثیر نرخ بهینه عوارض بر قیمت مسکن در مناطق 15 گانه کلان‌شهر اصفهان |
| **تخصص‌های موردنیاز** |
| اقتصاد شهری  اقتصاد سنجی  سیستم اطلاعات جغرافیایی |
| حداكثر برآورد پروژه: 600.000.000ريال |
| لازم به ذکر است داده های مورد نیاز طرح شامل موارد زیر در اختیار مجری قرار خواهد گرفت:  ۱. بودجه مناطق  ۲. بودجه شهرداری  ۳. تعداد واحد مسکونی  ۴. تعداد خانوار - جمعیت  ۵. قیمت زمین و مسکن و اجاره در محدوده اطلاعات موجود در شهرداری |