

خطوط التقاطع

تبادل المعرفة والخبرات العملية والابتكارات في الشراكات بين القطاع العام والقطاع الخاص في مشروعات البنية التحتية

تحرير قيمة الأراضي لتمويل مشروعات البنية التحتية في المدن

خيارات التمويل المستند إلى الأراضي من أجل المدن

George E. Peterson



العقارات التي تتطلب عمليات دورية لتحديد قيمة كافة العقارات الخاضعة للضريبة.

يمكن تقسيم تمويل البنية التحتية بالاستناد إلى الأراضي إلى ثلاث فئات: التزامات المستثمرين في مشروعات العمران، والاستحواذ على القيمة، وإدارة الأصول من الأراضي.

التزامات المستثمرين في مشروعات العمران

تشرط التزامات المستثمرين في مشروعات العمران قيامهم بما هو أكثر من إنشاء البنية التحتية اللازمة داخل مواقع مشروعاتهم. فهي تلزمهم بتمويل جزئي (أو كلي) لتكاليف البنية التحتية اللازمة خارج تلك المواقع من أجل إيصال الخدمات العامة إليها. ولذلك، يُشترط عليهم إنشاء الطرق داخل قطعة الأرض المعدة لتنفيذ مشروع العمران عليها، والمساعدة في تسديد تكاليف الطرق السريعة للوصول إلى تلك المنطقة. وقد يُشترط عليهم المساعدة في تسديد تكاليف الخطوط الرئيسية من شبكات: إمداد المياه، وصرف ومعالجة المياه المستعملة. وفي بعض الحالات، يتم تحديد وتوزيع مسؤوليات المستثمرين من خلال شراكات رسمية بين القطاع العام والقطاع الخاص. ففي المدن الجديدة على تخوم القاهرة، تقوم شركة استثمار عمراني من القطاع الخاص باستثمارات في البنية التحتية بمبلغ 1.45 مليار دولار أمريكي. شاملة العديد من المرافق التي هي عادة من مسؤوليات القطاع العام، وذلك مقابل ما تحصل عليه مجاناً من أراضٍ صحراوية (أنظر الجدول 1).

George E. Peterson خبير استشاري يعمل مع البنك الدولي والمؤسسات الدولية الأخرى في مجال تمويل البلديات والاستثمار في البنية التحتية. وقبل أن يتقاعد، كان زميلاً أولاً في مجال المالية العامة الدولية في معهد العمران الحضري في واشنطن العاصمة، وقبل ذلك كان مدير مركز المالية العامة في ذلك المعهد. وتُبرز هذه المذكرة استنتاجات كتاب قيد الطبع حالياً في سلسلة "الاجتهات وخيارات السياسات" التي تصدر عن برنامج استشارات الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال البنية التحتية بحمل العنوان نفسه.

رأس المال من أجل تمويل مشروعات البنية التحتية في المدن ومناطق العمران الحضري تعد أحد التحديات.

ومن بين الحلول الممكنة "تحرير" قيمة الأراضي في المدن ومناطق العمران الحضري - بوسائل مثل بيع الأراضي التي في حوزة القطاع العام بغية الاستحواذ على الزيادة التي طرأت على قيمتها نتيجة الاستثمار في مشروعات البنية التحتية. فأساليب التمويل المستند إلى الأراضي أخذت تسهم بدور متزايد الأهمية في تمويل مشروعات البنية التحتية في البلدان النامية. وهي تكمل أشكال التمويل الاستثماري الأخرى مثل اقتراضات الأجهزة الحكومية المحلية، ويمكن أن تتيح مؤشرات أسعار تزيد كفاءة أسواق الأراضي في المدن ومناطق العمران الحضري.

للأراضي تاريخ طويل من حيث الاستخدام كأداة لتمويل البنية التحتية. وعندما قام البارون هاوسمان بإعادة بناء باريس في عهد الإمبراطورية الثانية، استخدم الصلاحيات العامة من أجل الاستحواذ على الأراضي وتحويلها إلى شوارع مشجرة كبيرة فضلاً عن الأراضي الزائدة الواقعة في حرم إعادة الإعمار. أما الأراضي الزائدة فكانت بمثابة ضمان رهني للاقتراضات التي مولت الطرق الجديدة وشبكات جر المياه والغاز الطبيعي والصرف الصحي. وجرى استخدام زيادات قيمة الأراضي التي استحوذت عليها المدينة في تسديد الدين العام.

أصبح التمويل المستند إلى الأراضي من بين العناصر الهامة في تمويل مشروعات البنية التحتية في البلدان النامية، ولاسيما في المدن التي تنمو على نحو سريع. فالجدول 1 يوجز بعض حالات التمويل المستند إلى الأراضي ويقارن حجم التمويل مع مصادر التمويل الأخرى أو مجموع الإنفاق الاستثماري. فنطاق التمويل المستند إلى الأراضي كبير على نحو مفاجئ.

وكجزء من مزيج التمويل الاستثماري، يتمتع التمويل المستند إلى الأراضي بميزات عملية هامة. فمعظم أساليبه تحقق الإيرادات مسبقاً، ما يخفف الاعتماد على الديون والمخاطر المالية العامة التي يمكن أن تنجم عن التمويل بالديون. إن إدارة مبيعات الأراضي ورسوم العمران التي تفرض لمرّة واحدة أسهل من إدارة أنظمة ضريبة

الجدول 1

حالات مختارة من التمويل المستند إلى الأراضي في بلدان نامية

الموقع والنشاط	مقدار التمويل المستند إلى الأراضي واستخدامات حصيلته	الحجم المقارن
القاهرة، جمهورية مصر العربية: مزاد الأراضي الصحراوية من أجل مدن جديدة (مايو/أيار 2007، 2100 هكتار)	3.12 مليار دولار أمريكي: سيستخدم في استرداد تكاليف البنية التحتية الداخلية وتشبيد طريق الربط مع الطريق الدائري حول القاهرة	أكبر بواقع 117 مرة من مجموع جبايات ضرائب العقارات في مصر: يعادل حوالي 10% من مجموع إيرادات الحكومة الوطنية
القاهرة، جمهورية مصر العربية: قيام القطاع الخاص بتشبيد البنية التحتية في القطاع العام مقابل الحصول مجاناً على الأراضي الصحراوية القابلة للتطوير والاستغلال (2005 حتى الآن)	1.45 مليار دولار أمريكي من استثمارات القطاع الخاص إضافة إلى 7% من الأراضي التي تصلها الخدمات يتم تحويلها للحكومة من أجل بناء مساكن لذوي الدخل المعتدل	يتيح مجموعة متنوعة من خدمات البنية التحتية في المدن لفائدة أكثر من 3300 هكتار من الأراضي حديثة التطوير العمراني. بدون تكبد الحكومة أية تكاليف مالية
مومباي، الهند: مزاد أراضي في مركز المدينة المالي الجديد (يناير/كانون الثاني 2006، ونوفمبر/تشرين الثاني 2007، المجموع 13 هكتاراً) قامت به هيئة تنمية منطقة مدينة مومباي (MMDRA)	1.2 مليار دولار أمريكي: سيستخدم بصورة رئيسية في تمويل مشروعات في خطة المواصلات في المدينة وضواحيها	10 أضعاف مجموع الإنفاق الاستثماري الذي قامت به هيئة تنمية منطقة مدينة مومباي في السنة المالية 2005: 3.5 أضعاف مجموع قيمة السندات البلدية التي أصدرتها الهيئات المحلية في المدينة ومرافق النفع العام المحلية في الهند منذ العام 1995
بنغالور، الهند: خطة بيع الأراضي الزائدة بغية تمويل طريق الوصول إلى المطار الذي بني في إطار شراكة بين القطاعين العام والخاص	أكثر من 500 مليون دولار أمريكي. متوقف: الأراضي ستستخدم على ما يبدو لمباني المكاتب الحكومية وفضاء للصناعات من تشبيد الحكومة	تقديرات الحد الأدنى من حصيلة مبيعات الأراضي فاقت بكثير تكاليف تشبيد الطريق الرئيسي والاستحواذ على حرم الطريق
اسطنبول، تركيا: بيع محطة الباصات البلدية القديمة والموقع الإداري السابق لها (مارس/آذار وأبريل/نيسان 2007)	1.5 مليار دولار أمريكي حصيلة المزاد التي سيتم تخصيصها للموازنة الاستثمارية	في السنة المالية 2005، بلغ مجموع إنفاق البلدية الاستثماري 994 مليون دولار أمريكي: افتراضات البلدية لأغراض الاستثمار في البنية التحتية في العام 2005 بلغت 97 مليون دولار أمريكي
مدينة الكاب، جنوب أفريقيا: بيع العقار فكتوريا وألبرت المواجه للشاطئ إلى Transnet. وهي هيئة المواصلات الوطنية (نوفمبر/تشرين الثاني 2006)	مبلغ مليار دولار أمريكي. سيتم استخدامه في إعادة رسملة Transnet ومساندة الاستثمارات في البنية التحتية الرئيسية لقطاع النقل والمواصلات	فاقت حصيلة بيع الأراضي مجموع الإنفاق الاستثماري الذي قامت به Transnet في السنة المالية 2006، ما يعادل 17% من خطة الاستثمار الرأسمالي الخمسية التي تم إعدادها في العام 2006
بوغوتا كولومبيا: رسوم تحسينات contribución de valorización	مليار دولار أمريكي تم جمعه في الفترة 1997-2007: 1.1 مليار دولار أمريكي خطة للفترة 2008-2015؛ يستخدم في تمويل برنامج تحسين شوارع المدن والجسور	يحول 50% من تحسينات الشوارع والجسور. مصادر تمويل أخرى: 50 مليون دولار أمريكي من مؤسسة التمويل الدولية؛ 300 مليون دولار أمريكي من إصدار سندات دولية مربوطة بالبيزو

المصدر: Peterson forthcoming

يمكن للتمويل
المستند إلى
الأراضي تحقيق
إيرادات مسبقاً،
ما يخفض
الاعتماد على
الديون

ولكن من المرجح استخدام الأشكال البسيطة من رسوم العمران بغية نقل نسبة كبيرة من تكاليف البنية التحتية العامة إلى عاتق المستثمرين من القطاع الخاص في مشروعات العمران. وبالتالي إلى مشتري المساكن الجديدة ومواقع منشآت الأعمال الجديدة.

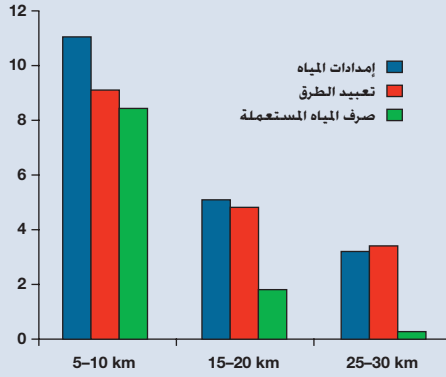
الاستحواذ على القيمة

يرتكز الاستحواذ على القيمة على مبدأ أن منافع الاستثمار في البنية التحتية في المدن ومناطق العمران الحضري تدخل في قيمة الأراضي المعنية. وبما أن استثمار القطاع العام في البنية التحتية يزيد قيمة الأراضي، يقول العديد من خبراء الاقتصاد المعنيين بشؤون الأراضي أن الحكومة ينبغي أن تأخذ نصيبها من الزيادة الرأسمالية تلك بغية المساعدة في تسديد مبالغ استثمارها المعني. واستخدمت الهيئات العامة مجموعة متنوعة من الأدوات بغية الاستحواذ على الزيادة التي تطرأ على قيمة الأراضي نتيجة الاستثمارات في البنية التحتية. فرسوم التحسينات - التي تفرض

أصبحت التزامات المستثمرين في مشروعات العمران إحدى الآليات الرئيسية لزيادة استثمار القطاع الخاص في البنية التحتية "العامة". ويسترد المستثمرون في مشروعات العمران تكلفة استثماراتهم تلك عندما يبيعون الأراضي بعد إعدادها للعمران. وما زال هنالك الكثير من الإمكانيات بالنسبة لهذا الشكل من التمويل المستند إلى الأراضي. فلننظر إلى الولايات المتحدة. حيث رسوم التعويض عن الأثر تستهدف إلزام النمو بتسديد تكاليفه فيما يتعلق بالبنية التحتية. فالجهة التي تقوم بعمران قطعة أرض قد يُطلب منها دفع مبلغ يصل إلى 35000 دولار أمريكي عن كل وحدة سكن معيارية. وذلك بغية تمويل تكاليف البنية التحتية خارج الموقع المصاحبة للنمو في ذلك الموقع.

تستند أفضل الممارسات فيما يتعلق برسوم التعويض عن الأثر إلى خطط تنمية المدن التي تحدد التكاليف التصاعديّة التي تترتب على البنية التحتية نتيجة للعمران في مواقع مختلفة من المنطقة الحضرية المعنية. وقد تكون التحليلات الرسمية من هذا النوع غير مكنة عملياً في البلدان النامية نظراً لما تتطلبه من خطط وبيانات.

الشكل 1

الاستثمارات في البنية التحتية في ريسيفيه في البرازيل
تخلق ازدياد قيمة الأراضيازدياد القيمة حسب البعد عن وسط المدينة
(دولارات أمريكية للمتر المربع)

المصدر: Smolka 2007

التمويل المستند إلى الأراضي تصاحبه أيضاً مخاطر هامة

بعد أن تتحسن قيمتها بفعل القدرة على الوصول إلى الطريق الرئيسي.

تتضح من مدينة ريسيفيه وضواحيها في البرازيل إمكانية استرداد تكاليف البنية التحتية من الزيادة في قيمة الأراضي. ويبيّن الشكل 1 كيفية تأثر قيمة الأراضي بمختلف أنواع الاستثمار في البنية التحتية على مسافة مختلفة من وسط المدينة. وتفيد تقديرات المؤلف بأن الاستثمار في صرف المياه المستعملة يؤدي - في المتوسط - إلى ازدياد قيمة الأراضي ضعف تكلفة ذلك الاستثمار بواقع 3.03 أمثال. وتعبيد الطرق يزيد بها بواقع 2.58 مثلاً. أما إيصال المياه بشبكات الأنابيب فيزيد بها بواقع 1.02 ضعف التكلفة.

إدارة الأصول من الأراضي

يسعى الاستحواذ على القيمة إلى استرداد الزيادة المحددة في قيمة الأراضي التي يمكن عزوها إلى الاستثمار في البنية التحتية. وتدرك إدارة الأصول من الأراضي أن الميزانية العمومية للعديد من الهيئات العامة حافلة بالكثير من الأصول من الأراضي والعقارات في المدن. وفي الوقت نفسه، تعاني المدن التي تقع فيها تلك الأصول من نقص حاد في البنية التحتية. وفي تلك الأوضاع، يمكن أن يكون من الحكمة بالنسبة للسلطات العامة مبادلة الأصول من الأراضي بالأصول من البنية التحتية. وهي تقوم بذلك من خلال بيع أو تأجير الأراضي التي يملكها القطاع العام واستخدام حصيلة ذلك في تمويل الاستثمار في البنية التحتية. وبدلاً من استخدام أدوات التمويل المستند إلى الأراضي بغية تمويل مشروعات استثمارية منفردة، تقوم الجهات العامة بالنظر على نحو استراتيجي في ميزانياتها العمومية وتقرر مبادلة الأراضي غير المستخدمة كما يجب - أو الشاغرة - بالبنية التحتية اللازمة.

كضريبة لمرة واحدة على الزيادة التي تطرأ على قيمة الأراضي - هي إحدى تلك الأدوات. وجرب معظم بلدان العالم استخدام رسوم التحسينات في وقت ما. وذلك عادة من خلال فرض ضريبة بواقع 30-60 في المائة من الزيادة التي طرأت على قيمة الأراضي المعنية الممكن عزوها إلى مشروعات البنية التحتية.

ثبت في الأوضاع الحالية في العصر الحديث أنه من الصعب تطبيق رسوم التحسينات. فمساعي تخديد الزيادة في قيمة الأراضي بدقة - قطعة بعد أخرى - نتيجة لمشروعات الأشغال العامة ثبت أنها طموحة ومثيرة للجدل في آن واحد. كما أن أسعار الضريبة - 30-60 في المائة أو أعلى من ذلك أحياناً - أعلى من ما يجب فرضه ما لم تكن الدقة في قياس وعاء الضريبة مؤكدة. ولهذا السبب، فقدت رسوم التحسينات بريقها كمصدر هام من مصادر الإيرادات. وغالباً ما كان ذلك في مواجهة أحكام قضائية تطعن في عملية تخديد مقدار ازدياد القيمة.

استخدمت كولومبيا لمدة طويلة شكلاً من أشكال رسوم التحسينات - *contribución por mejoras* - من أجل تمويل مشروعات الأشغال العامة. ولكن شهد الاعتماد على هذه الخطة هبوطاً حاداً في ثمانينيات وتسعينيات القرن العشرين للأسباب نفسها التي وُجدت في بلدان أخرى. فمن الصعب وضع تقديرات الزيادات التي تطرأ على قيمة الأراضي نتيجة لمشروعات البنية التحتية. كما انطوت تلك العملية على تكاليف إدارية عالية وأدت إلى منازعات قانونية لا حصر لها. ولكن في عدد من السنوات الماضية، قامت مدينة بوغوتا بتبسيط نهجها وتخويل رسوم التحسينات إلى ضريبة عامة على البنية التحتية أقل ارتباطاً بالزيادات التي تطرأ على قيمة الأراضي.

فبدلاً من وضع تقديرات الزيادة في قيمة الأراضي قطعة بعد أخرى نتيجة لكل من مشروعات الاستثمار في البنية التحتية، جمعت بوغوتا برنامج تحسين الشوارع وبرنامج تحسين الجسور في مجموعة من مشروعات الأشغال العامة على نطاق المدينة. يتم تمويل كافة عناصر هذه المجموعة جزئياً من خلال رسوم التحسينات التي تُفرض على المدينة بكاملها. مع التمييز حسب المناطق وعوامل أخرى. وهكذا تمكنت بوغوتا من إحياء ما يسمى *valorización* كأداة فعالة من أدوات تمويل البنية التحتية. وتجري محاكاة هذا النهج في عموم مدن كولومبيا.

الاستحواذ على القيمة من خلال بيع الأراضي التي في حوزة القطاع العام هو وسيلة أخرى من وسائل استرداد تكاليف البنية التحتية العامة. وهو ينطوي على بيع الأراضي التي تحسنت قيمتها نتيجة للاستثمارات في البنية التحتية. فإذا كان القطاع العام يملك تلك الأراضي، يمكنه الاستفادة من منافع الاستثمارات العامة والاستحواذ من خلال بيع تلك الأراضي على الزيادة التي طرأت على قيمتها. فالصين قامت بهذه الطريقة بتمويل جانب كبير من استثماراتها في البنية التحتية. ومن أجل مشروعات الطرق الرئيسية في المدن والمناطق الحضرية، يمكن نقل الأراضي المحيطة بالطريق الرئيسي المعني إلى مؤسسة تطوير وتنمية مشتركة بين القطاعين العام والخاص. وتقوم تلك المؤسسة باقتراض الأموال بضمانة من تلك الأراضي. ثم تقوم بتمويل تشييد الطريق وبعد ذلك تسدد الديون المعنية وتحصل على أرباح من خلال بيع الأراضي

في مشروعات العمران. تلك الممارسات يمكن: أن تضر الاقتصاد المحلي. وأن تزيد أسعار العقارات على نحو لا مبرر له، وأن تشوه أنماط تنمية المدن ومناطق العمران الحضري.

خاتمة

يتيح التمويل المستند إلى الأراضي أدوات قوية يمكن أن تساعد في تسديد تكلفة الاستثمار في مشروعات البنية التحتية. فبالنسبة لمنطقة عمران حضري تنظر في هذه الاستراتيجية، نقطة البداية المنطقية هي القيام بعملية جرد (حصراً للأصول من الأراضي التي في حوزة الهيئات والأجهزة الحكومية. ومن شأن ذلك الجرد تحديد الاستخدامات الراهنة للأراضي وقيمتها في السوق. وعند ذلك، يمكن للحكومة المعنية اتخاذ القرارات بشأن قطع الأراضي التي يمكن أن تكون أكثر نفعاً للعمران الحضري إذا بيعت لمستثمرين من القطاع الخاص في مشروعات العمران. مع تخصيص حصيلة عملية البيع للاستثمارات في البنية التحتية، وحيثما تم تنفيذ عمليات الجرد تلك، تكتشف الحكومات المعنية عادة أن الهيئات والأجهزة العامة تمتلك من الأراضي غير المعهورة أكثر مما كانت تتوقع.

الخطوة التالية هي قيام المسؤولين في القطاع العام ببحث إمكانية فرض التزامات على المستثمرين في مشروعات العمران الحضري ورسوم ذات صلة. فالتحليلات الأولية التي جرت بشأن مدينة مومباي في الهند - على سبيل المثال - استنتجت أنه لكي تمول تلك المدينة خطة تنميتها الطموحة الطويلة الأمد، ينبغي أن تحقّق الرسوم التي تفرض على المستثمرين في مشروعات العمران أو الأساليب الجديدة المماثلة من التمويل المستند إلى الأراضي إيرادات تفوق 10 مليارات دولار أمريكي. وذلك بغية تمويل الاستثمارات في البنية التحتية. علماً بأن المستثمرين في مشروعات العمران الحضري يقبلون تلك الرسوم (التي سيتم تبريرها للمشتريين) طالما كانت تساعد في تبسيط إجراءات الموافقة على مشروعات العمران المعنية.

فالاستحواذ على القيمة يمكنه إذاً سد فجوات خطة تمويل البنية التحتية. ويصبح النهج الخاص برسوم التحسينات عموماً - كذلك المستخدمة في بوغوتا - مقبولاً من الواجهة السياسية حين تعتقد غالبية السكان أن المنافع التحسينات التي تنجم عن البنية التحتية تفوق التكلفة التي تنجم عن الضرائب. وهذا يصدق في أكثر الأحيان على تحسينات الطرق ومشروعات النقل والمواصلات الأخرى التي تسفر عن منافع بادية للعيان.

نبت المراجع

Peterson, George E. Forthcoming. *Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure*. Trends and Policy Options Series. Washington, DC: PPIAF

Smolka, Martim. 2007. "La regulación de los mercados de suelo en America Latina: cuestiones claves." Paper presented to the seminar "10 años de la ley 388 de 1997: sus aportes al ordenamiento urbano y la consolidación de políticas de suelo." Bogotá <http://www.territoriosuelo.org>

يقع عدد من التعاملات الموجزة في الجدول 1 في هذا النوع. وحسبما يمكن أن نرى، لمبيعات الأراضي في المدن ومناطق العمران الحضري إمكانية تحقيق إيرادات كبيرة. وفي الوقت نفسه، يؤدي بيع قطع الأراضي الشاغرة عالية القيمة إلى تعجيل خطى استثمارات القطاع الخاص في مواقع لها أهمية حاسمة بالنسبة لتنمية وعمران المدن. وما له الأهمية ذاتها التي للإيرادات مسوّغات السياسات التي تركز إليها تلك التعاملات: بأن على أجهزة البلديات والهيئات المعنية بالبنية التحتية اعتماد منهجيات أكثر استراتيجية خاصة بإدارة الأصول من الأراضي. ومن بين العناصر الحاسمة الأهمية في هذا النهج تصفية الأصول غير الرئيسية من الأراضي. وذلك لكي يمكن للهيئات الحكومية المعنية تركيز مواردها المالية واهتمام أجهزة إدارتها على مسؤولياتها الرئيسية الخاصة بالبنية التحتية. فبيع الأراضي التي تملكها الحكومات له ميزة إضافية وهي توجيه استثمارات القطاع الخاص إلى المناطق التي تكون فيها أكثر إنتاجاً وتسدّ الفجوات في نمط تنمية المدن ومناطق العمران الحضري.

مخاطر التمويل المستند إلى الأراضي

تصاحب تمويل البنية التحتية المستند إلى الأراضي مخاطر هامة. وهناك ثلاثة مخاطر يجدر التأكيد عليها خصوصاً:

- أسواق الأراضي في المدن متقلبة، والتعاملات الحديثة العهد قد تجسّد طفرة في أسعار الأصول من الأراضي. من غير الممكن استمرار ازدياد أسعار الأراضي في المدن بنسبة 20-30 في المائة في السنة. ولذلك، من المهم على نحو حاسم استخدام حصيلة بيع الأراضي أو الأشكال الأخرى من التمويل المستند إلى الأراضي في الاستثمار في البنية التحتية. وعدم السماح لها بالدخول تدريجياً في الموازنة التشغيلية (موازنة العمليات) حيث يمكن أن يصبح الإنفاق الجاري معتمداً على توقعات غير واقعية للزيادات في قيمة الأراضي في المستقبل.

- مبيعات الأراضي غالباً ما تفتقر إلى الشفافية والمساءلة. يتم العديد من عمليات بيع الأراضي خارج إطار الموازنة ومن خلال مفاوضات شخصية. وأظهرت الدراسات أن المزايدات التنافسية يمكن أن تعزز الإيرادات إلى حد كبير - ففي بعض الحالات زادت سعر الأراضي المحقّق للمتر المربع بواقع 10 أمثال أو أكثر. وللحساب العامة أهمية مماثلة بشأن استخدامات الإيرادات المتحققة. وبخلاف ذلك، فإن المبالغ الكبيرة الناجمة عن مبيعات الأراضي تعري بالفساد أو باستحواذ الهيئات الخائزة على تلك الأراضي قانوناً على تلك الإيرادات على نحو بيروقراطي.

- الهيئات الحكومية قد تخضع حين تكون في ضائقة مالية لإغراء استخدام التنظيم الحضري للمناطق بغية زيادة قيمة الأراضي أو إساءة استخدام التزامات المستثمرين



خطوط التقاطع

مذكرات تتيح تطورات المعرفة بشأن الشراكات بين القطاعين العام والخاص وعرضاً عاماً لمختارات من المشروعات من مختلف مناطق العالم. ويمكن الرجوع إلى المذكرات السابقة على شبكة الإنترنت على العنوان: www.ppiaf.org/gridlines. هذه المذكرات هي من منشورات برنامج استشارات الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال البنية التحتية (PPIAF). وهو برنامج مساعدات فنية متعدد الجهات المانحة. فمن خلال المساعدات الفنية وتعميم المعرفة، يساند هذا البرنامج جهود: صانعي السياسات، والمنظمات غير الحكومية، ومؤسسات البحوث، وجهات أخرى في تصميم وتنفيذ استراتيجيات الاستفادة النامة من إمكانات مشاركة القطاع الخاص في مشروعات البنية التحتية. الآراء المدرجة هي آراء المؤلفين ولا تعكس بالضرورة وجهات نظر أو سياسات برنامج استشارات الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال البنية التحتية أو البنك الدولي أو أية مؤسسة منتسبة إليه.