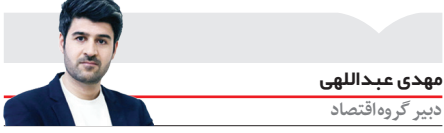




در ۳۰ سال اخیر قیمت زمین در تهران ۱۰۰۰ برابر رشد داشته، کدام کار تولیدی توان رقابت دارد؟

اقتصاد ایران گروگان ارزش نجومی زمین



مهدی عبدالاهی
دبیر گروه اقتصاد

این روزها مستاجران کشور که در حدود ۴۰ درصد از جمعیت کشور را شامل می‌شوند، چندان حال و روز خوشی ندارند. در مناطق شهری کشور ۶۳ درصد در تهران ۵۰ درصد از هزینه‌های مستاجران مربوط به مسکن است. البته اعداد و ارقام غیرمتعارف بیش از اینهاست. یکی از مواردی که مستقیم و غیرمستقیم در هزینه‌های خانوار اثر می‌گذارد، قیمت زمین است. زمین سهم ۴۵ تا ۶۵ درصدی را در هزینه تمام شده مسکن دارد. بررسی‌های «فرهنگتان» نشان می‌دهد طی ۳۰ سال اخیر قیمت زمین در تهران ۱۰۲۰ برابر شده، درحالی که در همین مدت دلار در بازار آزاد ۱۶۰ برابر و سکه نیز ۶۳۰ برابر شده است. ورود تقاضای سرمایه‌ای به بازار زمین، حکمفرما بودن سوداگری، زمین‌خواری، افزایش قیمت مسکن و به دنبال آن سهم بالای هزینه مسکن در هزینه‌های اساسی خانوار، افزایش هزینه‌های توسعه و اداره شهر (هزینه‌های خدمات شهری...)، عدم توجیه اقتصادی سرمایه‌گذاری مولد در تولید و انحراف رفتار بنگاه‌های تولیدی به سوداگری در زمین، افزایش رانت اقتصادی و شکاف طبقاتی، بروز تورم پلکانی، رشد قارچ گونه سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای، ایجاد بافت‌های ناهمگون شهری و... همگی از مشکلاتی است که ریشه در نبود سیاست‌گذاری صحیح زمین شهری دارند. نتایج مطالعات نشان می‌دهد برخلاف ایران، در سطح جهان دولت‌ها حتی آنهایی که خط‌قرمزشان دخالت در بازار و قیمت‌هاست (ازادترین اقتصادهای جهان)، به بازار مسکن اجازه و زمین که می‌رسند، قانونگذاری کرده، در قیمت‌ها دخالت می‌کنند و اجازه سفته‌بازی و دلالی در این بازار را نمی‌دهند تا همچنان با این بازارها به عنوان کالای مصرفی ونه سرمایه‌ای باقی بمانند.

رشد ۱۰۰۰ برابری قیمت زمین طی ۳۰ سال

براساس اطلاعات استخراج شده از داده‌های تاریخی مرکز آمار ایران، در سال ۱۳۷۲ قیمت زمین در تبریز حدود ۱۶ هزار و ۱۰۰ تومان، در ارومیه ۱۳ هزار و ۲۰۰ تومان، در اردبیل ۹۸۰۰ تومان، در اصفهان ۲۰ هزار و ۸۰۰ تومان، در تهران ۴۲ هزار تومان، در مشهد ۱۳ هزار و ۲۰۰ تومان، در اهواز ۱۴ هزار و ۴۰۰ تومان، در زنجان ۱۴ هزار و ۱۰۰ تومان، در شیراز ۱۵ هزار و ۷۰۰ تومان، در قزوین ۱۷ هزار و ۲۰۰ تومان، در قم ۱۳ هزار و ۳۰۰ تومان، کرمانشاه ۱۲ هزار و ۳۰۰ تومان، در گرگان ۱۰ هزار تومان، در رشت ۹ هزار ۱۲ تومان، در ساری ۱۲ هزار تومان، اراک ۱۳ هزار و ۹۰۰ تومان، در همدان ۱۲ هزار و ۶۰۰ تومان و در یزد هم ۹۳۰۰ تومان بوده است. این قیمت‌ها در تابستان سال ۱۴۰۰ که آخرین گزارش مرکز آمار ایران است، در تبریز به حدود پنج میلیون تومان، در ارومیه ۲٫۷ میلیون تومان، در اردبیل ۲٫۶ میلیون تومان، در اصفهان ۲٫۱ میلیون تومان، در تهران ۴٫۷ میلیون و ۹۶۲ هزار تومان، در مشهد ۳٫۴ میلیون تومان، در اهواز ۳٫۴ میلیون تومان، در زنجان ۳٫۴ میلیون تومان، در شیراز ۵٫۱ میلیون تومان، در قزوین ۳٫۹ میلیون تومان، در قم ۴٫۵ میلیون تومان، در کرمانشاه ۲٫۶ میلیون تومان، در گرگان ۱٫۸ میلیون تومان، در رشت ۲٫۳ میلیون تومان، در ساری ۲٫۸ میلیون تومان، اراک ۴٫۳ میلیون تومان، در همدان ۲٫۵ میلیون تومان و در یزد نیز به ۲٫۵ میلیون تومان رسیده است. به عبارتی در تهران نزدیک به ۱۰۲ هزار درصد (معادل ۱۰۲۰ برابر)، در اصفهان ۳۴ هزار و ۷۲۸ درصد (معادل ۳۴۸ برابر)، در قم ۲۳ هزار و ۷۹۵ درصد (۳۳۹ برابر)، در شیراز ۳۲ هزار و ۴۴۱ درصد (۳۲۵ برابر)، در اراک ۳۰ هزار و ۶۷۱ درصد (۳۰۸ برابر)، در تبریز ۳۰ هزار و ۴۲۰ درصد (۳۰۵ برابر)، در کرج ۳۰ هزار و ۱۲۹ درصد (۳۰۵ برابر)، در یزد ۲۷ هزار و ۳۳۱ درصد (۲۷۴ برابر)، در اردبیل ۲۴ هزار ۶۲۲ درصد (۲۴۳ برابر)، در مشهد ۲۵ هزار و ۴۳۹ درصد (۲۵۵ برابر)، در زنجان ۲۴ هزار درصد (۲۴۲ برابر)، در اهواز حدود ۲۴ هزار درصد (۲۴۰ برابر)، در قزوین ۲۲ هزار و ۷۸۴ درصد (۲۲۹ برابر)، در کرمانشاه ۲۱ هزار و ۴۲۱ درصد (۲۱۵ برابر)، در ارومیه ۲۰ هزار و ۵۶۲ درصد (۲۰۷ برابر)، در همدان ۱۹ هزار و ۷۷۳ درصد (۱۹۹ برابر)، گرگان ۱۷ هزار و ۷۷۲ درصد (۱۷۸ برابر)، در رشت و ۱۶ هزار و ۵۷۳ درصد (۱۶۷ برابر) شده است. اینکه چرا قیمت زمین در ایران و عمدتاً در کلانشهرها و به‌طور ویژه در شهر تهران رشد نجومی دارد، شاید در نگاه اول به ویژگی‌های زمین (محدودیت عرضه) و ویژگی تهران یعنی تقاضای زیاد برگردد. به عبارتی، گفته می‌شود که دلیل تفاوت زیاد قیمت مسکن در تهران با کلانشهرها و شهرهای دیگر کشور فشار عرضه و تقاضا در این شهر و محدودیت عرضه زمین است اما نگاهی به قیمت‌های زمین در یکی از کشورهای همسایه نشان می‌دهد قیمت‌ها در بازار زمین تهران بیش از حد عجیب و غریب و غیرعادی است. برای نمونه، در شهر تهران طی تابستان ۱۴۰۰ (آخرین آمار رسمی) قیمت هر مترمربع زمین مسکونی به ۴۷ میلیون و ۹۹۲ هزار تومان رسیده که این رقم با احتساب دلار آزاد در همان مقطع متری ۱۸۳۴ دلار بوده است. اما این درحالی است که طی سه‌ماهه چهارم سال ۲۰۲۱ در شهر ریاض عربستان قیمت دلاری هر مترمربع زمین مسکونی ۶۳۸ دلار، در جده متری ۵۰۵ دلار، در مکه مکرمه ۳۷۷ دلار و در مدینه منوره ۲۹۵ دلار بوده است. درست است که زمین هم همانند دیگر اقلام در ایران با تورم‌های بالا به قیمت‌های فعلی رسیده است اما فاصله چشمگیر رشد قیمت زمین از رشد نرخ ارز و رشد قیمت سکه نشان می‌دهد زمین در ایران به واسطه سوداگری مسیر متفاوت‌تری را انتخاب کرده است.

بازدهی زمین بالاتر از دلار و سکه!

زمین مهم‌ترین دارایی حقیقی است که دارای چهار ویژگی ذیل است: ۱- عدم امکان جابه‌جایی (ثبات فضایی)، ۲- ناهمگن

بودن، ۳- غیرقابل جایگزین بودن، ۴- پایا و بادوام بودن از نظر فیزیکی. سیاستگذاری «زمین شهری» مجموعه سیاست‌هایی است که دولت مرکزی و محلی در سه بعد «مالکیت»، «ارزش» و «کاربری» زمین اتخاذ می‌کند تا بهره‌برداری بهینه از این منبع کمیاب اجتماعی محقق شود. نبود سیاست‌های کنترلی در بازار زمین شهری، بازار مذکور را مستعد سوداگری و افزایش قیمت‌های پلکانی کرده است و این بازار را به عنوان یک بازار رقیب در کنار بازارهای کلان اقتصاد مانند «بورس»، «طلا و ارز» و بخش‌های اصلی اقتصاد کشور مانند «صنعت» و «کشاورزی» مطرح می‌کند. این امر به حرکت سرمایه‌های کشور به سمت زمین منجر شده و توازن بازارها را به نفع زمین تغییر داده است. افزایش قیمت زمین منجر به انحراف رفتار بنگاه‌های اقتصادی کشور هم شده است. بدین معنا که بنگاه‌های اقتصادی به جای آنکه با افزایش بهره‌وری و استفاده بهینه منابع به افزایش سود بنگاه‌ها بپردازند عملاً با تخصیص درستی از دارایی‌های خود به زمین و مسکن، سوءمدیریت‌ها را با افزایش قیمت زمین جبران می‌کنند. عدم سیاست‌گذاری صحیح در بازار زمین و مسکن سبب افزایش قیمت زمین می‌شود. این افزایش به تناسب در گروه‌های سه‌گانه مسکن، کالا و خدمات اثر گذاشته و به افزایش شاخص قیمت در یکایک گروه‌های یادشده می‌انجامد. اما نکته قابل تامل اینکه، مقایسه قیمت زمین با سایر دارایی‌ها و بازارهای مالی نشان می‌دهد طی ۳۰ سال اخیر قیمت زمین درحالی در ۲۰ شهر منتخب (برخی از آنها کلانشهر هستند) به‌طور میانگین ۲۴۰ برابر شده که این میزان در شهر تهران بیش از ۱۰۰۰ برابر شده است. رشد ۱۰۰۰ برابری قیمت زمین در تهران درحالی است که در همین مدت دلار در بازار آزاد ۱۶۰ برابر و سکه نیز ۶۹۰ برابر شده است. شایان ذکر است در این مدت نرخ دلار با رشد ۱۴۵ برابر از ۱۸۰ تومان در سال ۱۳۷۲ به ۲۶ هزار و ۱۹ تومان در تابستان سال ۱۴۰۰ رسیده است. همچنین سکه نیز در این مدت از ۱۶ هزار و ۵۰۰ تومان در سال ۱۳۷۲ به حدود ۱۱ میلیون و ۲۸۵ هزار تومان در تابستان ۱۴۰۰ رسیده است. این بازدهی بالاتر در نبود ابزارهای تنظیم‌گر و رها شدن بازار زمین از سوی دولت، موجب جذب‌یت برای تقاضاهای سرمایه‌ای شده است.

۳ ضرورت برای دخالت دولت در بازار زمین

۱- **نا توانی مکانیسم بازار در تخصیص بهینه منابع زمین شهری و کاربری آن**
بنابر اعتقاد اقتصاددانان نئوکلاسیک، هرگاه بازار آزاد کالایی به وجود آید، آن کالا در فرآیند بازار آزاد به بهترین و مطلوب‌ترین کاربری ممکن تخصیص می‌یابد. براساس این نظر به‌رگاه زمین در بازار آزاد به حال خود رها شود، به بهترین و مطلوب‌ترین کاربری تخصیص پیدا خواهد کرد. در چنین شرایطی حضور دولت، غیر ضروری و متعارض تولید خواهد بود، اما نکته‌ای که حائز اهمیت بوده و نئوکلاسیک‌ها نیز به آن اذعان دارند، نارسایی بازار زمین و توزیع نامناسب درآمد حاصل از زمین و خدمات شهری است که عمده این نارسایی‌ها به ویژگی‌های خاص زمین شامل: ۱- عدم امکان جابه‌جایی (ثبات فضایی)، ۲- ناهمگن بودن، ۳- غیرقابل جایگزین بودن و ۴- پایا و بادوام بودن از نظر فیزیکی است.

بنابراین حضور دولت در سطوح ملی و محلی برای تخصیص بهینه منابع زمین و کاربری آن الزامی است. تجربه عملی سایر کشورها نیز موبد این مطلب است. برای مثال در کشور هنگ کنگ که

اقتصادی مبتنی بر بازار آزاد دارد، دولت کمترین آزادی را برای انعقاد قرارداد‌های مربوط به زمین و مستغلات قائل شده است و بر کاربری زمین، نظارت و اعمال قانون شدید می‌کند.

وجود ویژگی‌های بیان شده در مورد زمین و نیز شرایط اجتماعی -اقتصادی کشورهای مختلف، باعث شده است که قانون عرضه و تقاضا به همان کیفیتی که در مورد سایر کالاها صادق می‌کند، در مورد زمین صادق نباشد. به این مفهوم که در مورد سایر کالاها، افزایش تقاضا، افزایش عرضه را به دنبال خواهد داشت، حال آنکه در مورد زمین، افزایش تقاضا، به دلیل محدود بودن منابع زمین، افزایش عرضه را به دنبال نداشته و به افزایش قیمت منجر می‌شود. علاوه بر آن، به دلیل اینکه مالکیت زمین به صورت نامتوازن میان افراد جامعه در سطوح شهرها و کشور توزیع می‌شود، مکانیسم بازار به خودی خود نمی‌تواند به توزیع عادلانه درآمد حاصل از زمین به اقشار مختلف جامعه منتج شود.

۲- نبود جریان آزاد اطلاعات

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 توسعه‌اتی شهر و کشور (طرح‌های جامع و تفصیلی)، تأثیرات بلندمدت تصمیمات اتخاذ شده و مانند آن، بیش از دیگر بازارها از این جنبه دچار مشکل است. نمونه جالب و قابل تامل این وضعیت، دستگیری تعداد زیادی از کارمندان شهرداری‌ها و اعضای شورای شهر و روستاهای حاشیه کلانشهرها در سال‌های اخیر است که به دلیل برخورداری از رانت اطلاعات زمین، از مسئولیت خود سوءاستفاده کرده و مبالغ قابل توجهی از طریق فساد و زویندند صاحب شده‌اند. در همین خصوص علیرضا احمدی رئیس شورای عالی استان‌ها در اردیبهشت سال ۱۴۰۰ می‌گوید: «در سه سال گذشته (سال‌های ۹۸، ۹۹ و ۹۹) تعداد ۴۳۳ نفر در حوزه شوراهای شهر و روستا شهرداران و کارمندان شهرداری‌ها بازداشت شده‌اند. همچنین در موردی 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 در ناحیه‌ای اختصاص دهند که بیشترین کاربری را برای شهر داشته باشد. از این رو دولت می‌تواند به‌منظور پیشگیری از هر نوع خسارت به بخش غیردولتی و همچنین طرح‌های آینده خود، تصمیم‌گیرندگان بخش خصوصی را با دادن اطلاعات دقیق و ارزان یاری کند.

۳- عدم رضایت‌مندی عمومی

رضایت‌مندی عمومی جامعه، از رعایت حداقل استانداردها در سطح شهر نشأت می‌گیرد. اگر در سطح شهر یا کشور، مردم در مسکن مناسب زندگی نکنند، کل جامعه متضرر خواهد شد و از رضایت‌مندی شهروندان آن کاسته خواهد شد. لذا تدوین حداقل استانداردهای لازم برای بالابردن سطح رضایت‌مندی عمومی جامعه که افراد کم‌درآمد آمادگی پرداخت هزینه آن را نداشته باشند، الزامی است. این مهم تنها با تصمیمات مقامات ملی و محلی تحقق می‌یابد که مداخله دولت را ضروری می‌کند. به‌طور کلی می‌توان دلایل و اهداف دولت‌ها از دخالت در سیاست‌های خاص زمین شهری را در مسائلی همچون افزایش کارایی و بهره‌وری، تخصیص بهینه منابع زمین به کاربری‌های مختلف، تامین نیازمندی‌های عمومی به زمین، تنظیم و کنترل بازار زمین، تامین زمین مسکونی برای گروه‌های کم‌درآمد و افراد آسیب‌پذیر جامعه، تنظیم و تضمین رشد و توسعه‌اتی شهرها، حفاظت از منافع عامه مردم و در نهایت تلاش برای تحقق عدالت اجتماعی در جامعه شهری و هدایت توسعه

شهری و کاهش پیامدهای منفی ناشی از رشد و گسترش سریع و ناموزون خلاصه کرد.

تجربه جهانی مدیریت بازار زمین

دولت‌های محلی و ملی به‌منظور بهبود عملکرد بازار زمین شهری اقدام به اتخاذ سیاست‌های کارآمد در حوزه مالکیت، ارزش و کاربری زمین کرده‌اند و برای اجرایی کردن هر یک از این سیاست‌ها هم‌زمان با ایجاد زیرساخت‌های مناسب از روش‌ها و ابزارهای مناسب استفاده کرده‌اند. بر همین اساس، ابزارهای مناسبی که در بازار زمین، مناسب اقتصاد کشور تشخیص داده شده است را به کار بسته‌اند.

۱- ایجاد نظام جامع اطلاعات زمین

مهم‌ترین بستر تحقق اهداف و سیاست‌های کلان اقتصادی مسکن است. این سیستم ثبت، مجموعه اسناد پایگانی زمین و مسکن را شامل می‌شود که به‌طور مرتب با توجه به تغییرات در مالکیت و ارزش و کاربری زمین و مسکن به روز می‌شود. به عبارتی این سیستم با توجه به تغییرات مستمر، یک نظام پویا محسوب می‌شود. ایجاد سامانه شفاف اطلاعاتی در این بخش (زمین و مسکن) از طریق صدور سند الکترونیک زمین و مسکن در کنار سند کاغذی امکان‌پذیر است که شامل شاخصه‌های مهم مالکیت، کاربری، نقل و انتقال ملک، اجاره و شناسنامه فنی واحدهای مسکونی (منزل)، مصالح به کار جفته و سازنده، نوع سازه، میزان مقاومت در برابر زلزله و (...). است که از ضروریات اصلی جهت ایجاد بستر مناسب در بخش سیاستگذاری زمین و مسکن شهری است. چنین سیستمی بستر مناسب را برای تحقق اهداف و اجرای سیاست‌ها مانند اهداف مالی (ارزش‌گذاری و اخذ مالیات)، مقاصد قانونی (انتقال مالکیت زمین)، کمک در مدیریت زمین و کنترل کاربری زمین (برنامه‌ریزی مدیریت) مهیا می‌کند. شورویختانه برخلاف بسیاری از کشورهای موفق در این زمینه، فقدان آمار و اطلاعات لازم و صحیح در ایران سبب شده است مسئولان امر در بخش زمین و مسکن شهری قادر به پردازش داده‌ها و در نتیجه برنامه‌ریزی اصولی و سیاستگذاری صحیح نباشند.

۲- بهره‌گیری از ابزار مالیاتی کارآمد

نبود سازوکار مناسب و اصولی جهت مدیریت و هدایت تقاضای سرمایه‌ای سوداگران در بازار زمین شهری، به تسلط تقاضای سرمایه‌ای مخرب در بازار و کاهش سهم تقاضای مصرفی منجر شده است. سیاست‌های مالیاتی از بهترین و کارآمدترین ابزارها در جهت کنترل سوداگری است که از سوی دولت‌ها وضع می‌شوند. استفاده از ابزارهای مالیاتی می‌تواند مالکان زمین و مسکن شهری را به سمت تخصیص بهینه منابع زمین و مسکن هدایت کند. در این زمینه بررسی‌های نشان می‌دهد در حال حاضر بیش از ۳۰ کشور در سراسر جهان یک نوع مالیات با عنوان «مالیات بر ارزش زمین» (LVT) را برای مقابله با سوداگری در بخش زمین پیاده‌سازی کرده‌اند. مالیات بر ارزش زمین عبارت است از مالیات بر میزان پولی که از یک قطعه زمین در صورت اجاره‌دادن برای یک کاربری مشخص حاصل می‌شود. در این نوع از مالیات، کاربری با القوه و نوعی یک زمین ملاک عمل است و نحوه کاربرد فعلی زمین (کارآمد یا ناکارآمد) و میزان درآمدزایی آن در وضع نرخ مالیات در نظر گرفته نمی‌شود. در شرایطی که بازار زمین با افزایش قیمت و انتظارات تورمی ناشی از این افزایش قیمت همراه باشد این نوع مالیات می‌تواند منجر به کاهش قیمت زمین در بازار شود؛ چرا که با افزایش هزینه‌های نگهداری زمین، مالکانی که قادر به استفاده بهینه از زمین خود

نباشند اقدام به فروش زمین‌های خود کرده و در نتیجه با افزایش عرضه زمین در بازار، قیمت زمین می‌تواند کاهش یابد.

همچنین در سطح جهان شهرداری‌های اکثر شهرهای بزرگ دنیا منابع مالی خود را جهت اداره شهر با سیاست‌های مالیاتی تامین می‌کنند. این درحالی است که در ایران بخش عمده منابع مالی شهرداری‌ها از فروش تراکم و شهرفروشی تامین می‌شود. در آمریکا این نوع مالیات از سال ۱۹۱۳ اجرا می‌شود و مسئولان ایالت پنسیلوانیا اولین قانون این نوع مالیات را اجرا کردند. تعداد کم کشورهایی که این نوع مالیات را اجرا کرده‌اند به این معنا نیست که این نوع ابزار مالیاتی قابلیت اجرایی ندارد یا موثر نیست، بلکه اغلب کشورهای جهان به این دلیل است که موضوع سوداگری مسکن را ندارند، نیازی به ایجاد این نوع مالیات ندارند. مالیات بر عایدی سرمایه و معاملات مکرر زمین نیز از دیگر ابزارهای مالیاتی در حوزه زمین است.

۳- اجاره بلندمدت زمین‌های دولتی و حاکمیتی

حجم بالای تقاضای زمین به‌عنوان نهاده اصلی مسکن، کالا و خدمات ناشی از افزایش جمعیت و تراکم شهرنشینی، دولت‌های ملی و محلی را به این سیاست رهنمون می‌کند که منابع کمیاب زمین خود را در شهرها حفظ کرده و با واگذاری آن به صورت حق بهره‌برداری یا اجاره در اختیار متقاضیان در سه گروه مسکن، کالا و خدمات قرار دهند. به‌طور کلی در شرایط فعلی هرگاه سیاست زمین دولتی و محلی به نحوی اتخاذ شود که ارائه‌دهندگان مسکن، کالا و خدمات، مالک عرصه زمین نباشند و به نوعی هزینه استفاده از آن را به صورت اجاره یا حق بهره‌برداری بپردازند، در این صورت هزینه قابل توجه زمین که در مسکن و بهداشت و درمان در حدود ۵۰ تا ۶۰ درصد ذکر شد، از محصول نهایی (مسکن، کالا و خدمات) کسر خواهد شد و محصولات نهایی به قیمت پایین‌تری به جامعه عرضه می‌شود. بنابراین سیاست عرضه زمین‌های دولتی و عمومی به هزینه صفر در بخش‌های تولیدی و خدماتی نمی‌تواند تأثیر بسزایی در اقتصاد شهر ایفا می‌کند. این سیاست در راستای حذف و کاهش سهم هزینه زمین در فرآیند فعالیت‌های مولد است. سیاست یاد شده به کاهش هزینه تولید و افزایش قدرت عرضه در کل اقتصاد، ایجاد بستر مناسب برای حضور تولیدکنندگان واقعی، کاهش فساد و زمین‌خواری، افزایش نرخ بازگشت سرمایه، افزایش ظرفیت تولید و به تبع آن اشتغالزایی و ایجاد مزیت نسبی در بازارهای داخلی و منطقه‌ای منجر خواهد شد.

باقی ماندن مالکیت دولت بر اراضی این ملک‌ها، اساساً یکی از محاسن این روش است. درواقع به دلیل اینکه دولت همچنان مالک اصلی است به خوبی می‌تواند بازار زمین را در کنترل داشته باشد. همچنین از آنجایی که ارزش زمین، محاسبه شده، از متقاضیان دریافت می‌شود و ساکنان سهمی در مالکیت آن ندارند، خرید و فروش در این روش نمی‌تواند به افزایش قیمت زمین منجر شود. بنابراین این بخش عملاً با افزایش شدید قیمت و بورس بازی مواجه نخواهد شد. به‌طور کلی می‌توان، باقی ماندن مالکیت زمین در دست دولت و ثابت ماندن ذخایر آن، تامین بودجه مورد نیاز برای نگهداری شهرک یا شهر جدید بدون آنکه شهرداری ملزم باشد از روش‌های غیرمتعارف به‌تأمین منابع مالی مورد نیاز خود اقدام کند و کنترل بازار زمین را از جمله مزایای این روش دانست. همچنین یکی از مشکلات بانک‌ها، بنگاه‌های بزرگ همچون خودروسازی و حتی خود دولت و نهادهای حاکمیتی به فروش رفتن زمین در لیست دارایی‌های آنهاست. اجاره این زمین‌ها می‌تواند هم از احتکار آن جلوگیری کرده و هم مشکل فروش را حل کند.

تغییرات قیمت هر مترمربع زمین مسکونی در تهران و ۱۸ شهر منتخب کشور از سال ۱۳۷۲ تا تابستان ۱۴۰۰ قیمت ها به تومان																			
شرح	تبریز	ارومیه	اردبیل	اصفهان	کرج	تهران	مشهد	اهواز	زنجان	شیراز	قزوین	قم	کرمانشاه	گرگان	رشت	ساری	اراک	همدان	یزد
نیمه اول ۱۳۷۲	۱۶,۱۰۰	۱۳,۲۰۰	۹,۸۰۰	۲۰,۵۰۰	۲۰,۸۰۰	۴۷,۰۰۰	۱۳,۲۰۰	۱۴,۴۰۰	۱۴,۱۰۰	۱۵,۷۰۰	۱۳,۳۰۰	۱۲,۳۰۰	۱۲,۳۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۴,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۳,۹۰۰	۱۲,۶۰۰	۹,۳۰۰
نیمه دوم ۱۳۷۲	۱۶,۳۰۰	۱۳,۲۰۰	۹,۶۰۰	۲۰,۸۰۰	۲۲,۸۰۰	۴۸,۰۰۰	۱۴,۹۰۰	۱۴,۷۰۰	۱۴,۰۰۰	۱۹,۰۰۰	۱۶,۴۰۰	۱۷,۳۰۰	۱۷,۳۰۰	۱۰,۱۰۰	۱۴,۰۰۰	۱۲,۱۰۰	۱۳,۷۰۰	۱۳,۷۰۰	۹,۳۰۰
نیمه دوم ۱۳۷۳	۲۰,۷۰۰	۱۷,۲۰۰	۱۰,۵۰۰	۲۸,۴۰۰	۲۳,۲۰۰	۵۹,۰۰۰	۲۲,۵۰۰	۱۷,۳۰۰	۱۳,۵۰۰	۱۹,۲۰۰	۱۹,۸۰۰	۲۰,۵۰۰	۲۰,۵۰۰	۱۲,۹۰۰	۱۹,۴۰۰	۱۵,۴۸۰	۱۶,۶۰۰	۱۴,۷۰۰	۱۰,۴۰۰
نیمه دوم ۱۳۷۴	۲۶,۸۰۰	۲۱,۰۰۰	۱۸,۹۰۰	۳۳,۲۰۰	۳۲,۸۰۰	۹۷,۵۰۰	۳۷,۸۰۰	۲۵,۵۰۰	۱۹,۵۰۰	۳۱,۹۰۰	۳۱,۲۰۰	۲۴,۸۰۰	۲۲,۸۰۰	۲۰,۲۰۰	۲۶,۹۰۰	۲۴,۲۰۰	۲۳,۷۰۰	۱۹,۸۰۰	۱۶,۷۰۰
نیمه دوم ۱۳۷۵	۳۸,۵۰۰	۲۴,۶۰۰	۲۰,۱۰۰	۴۹,۳۰۰	۶۲,۶۰۰	۱۳۳,۰۰۰	۴۱,۶۰۰	۳۱,۱۰۰	۲۲,۶۰۰	۴۹,۱۰۰	۳۳,۵۰۰	۲۸,۳۰۰	۲۹,۵۰۰	۲۹,۳۰۰	۳۵,۴۰۰	۲۱,۲۰۰	۲۹,۱۰۰	۲۱,۹۰۰	۲۱,۹۰۰
نیمه دوم ۱۳۷۶	۴۷,۲۰۰	۳۳,۱۰۰	۲۵,۹۰۰	۵۷,۹۰۰	۷۵,۰۰۰	۱۳۱,۰۰۰	۵۶,۰۰۰	۳۶,۷۰۰	۳۳,۰۰۰	۵۵,۱۰۰	۴۸,۴۰۰	۳۱,۱۰۰	۳۶,۶۰۰	۳۲,۶۰۰	۴۱,۶۸۰	۳۷,۸۰۰	۳۰,۸۰۰	۲۳,۴۰۰	۲۳,۴۰۰
نیمه دوم ۱۳۷۷	۵۱,۷۰۰	۳۱,۴۰۰	۲۶,۷۰۰	۷۵,۵۰۰	۹۴,۰۰۰	۱۴۱,۰۰۰	۶۳,۷۰۰	۳۷,۰۰۰	۳۳,۳۰۰	۵۸,۳۰۰	۴۸,۴۰۰	۳۴,۶۰۰	۳۸,۱۰۰	۴۳,۵۰۰	۴۵,۷۲۰	۳۳,۶۰۰	۳۳,۶۰۰	۲۵,۰۰۰	۲۵,۰۰۰
نیمه دوم ۱۳۷۸	۵۶,۵۰۰	۳۸,۷۰۰	۲۸,۶۰۰	۸۷,۷۰۰	۵۴,۰۰۰	۱۵۱,۰۰۰	۶۷,۶۰۰	۴۸,۷۰۰	۳۳,۶۰۰	۶۹,۸۰۰	۶۶,۰۰۰	۳۸,۲۰۰	۴۹,۷۰۰	۴۴,۹۰۰	۵۷,۲۰۰	۴۱,۴۰۰	۳۵,۸۰۰	۳۰,۸۰۰	۳۰,۸۰۰
نیمه دوم ۱۳۷۹	۶۷,۲۰۰	۴۳,۴۰۰	۳۱,۸۰۰	۱۰۷,۵۰۰	۶۵,۳۰۰	۲۰۴,۰۰۰	۸۱,۷۰۰	۵۹,۵۰۰	۵۴,۳۰۰	۹۶,۱۰۰	۷۶,۱۰۰	۵۸,۳۰۰	۴۶,۶۰۰	۵۴,۴۰۰	۷۰,۱۰۰	۴۹,۸۰۰	۴۹,۸۰۰	۳۵,۹۰۰	۳۵,۹۰۰
نیمه دوم ۱۳۸۰	۹۴,۶۰۰	۶۹,۳۰۰	۵۱,۳۰۰	۱۴۰,۴۰۰	۱۱۳,۴۰۰	۳۲۶,۰۰۰	۱۰۹,۶۰۰	۸۴,۴۰۰	۶۷,۵۰۰	۱۰۹,۲۰۰	۶۸,۹۰۰	۵۸,۳۰۰	۷۳,۶۰۰	۷۸,۲۰۰	۸۷,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰	۵۰,۶۰۰	۵۰,۶۰۰
نیمه دوم ۱۳۸۱	۱۴۰,۹۰۰	۹۴,۷۰۰	۷۶,۵۰۰	۲۵۵,۶۰۰	۲۰۱,۷۰۰	۴۹۲,۰۰۰	۱۸۴,۸۰۰	۱۵۳,۷۰۰	۱۱۴,۷۰۰	۱۶۷,۶۰۰	۱۲۱,۶۰۰	۱۲۵,۲۰۰	۱۱۴,۶۰۰	۱۱۴,۶۰۰	۱۲۴,۸۰۰	۱۳۵,۶۰۰	۱۴۰,۰۰۰	۸۰,۳۰۰	۸۰,۳۰۰
نیمه دوم ۱۳۸۲	۱۷۰,۸۰۰	۱۲۷,۷۰۰	۱۱۶,۳۰۰	۳۵۰,۵۰۰	۲۷۶,۲۰۰	۶۲۵,۰۰۰	۲۲۳,۱۰۰	۱۶۶,۰۰۰	۱۱۴,۵۰۰	۱۹۲,۴۰۰	۱۷۱,۳۰۰	۱۹۵,۵۰۰	۱۸۲,۶۰۰	۱۸۴,۵۰۰	۱۸۸,۵۰۰	۱۳۵,۱۰۰	۱۳۵,۱۰۰	۱۶۲,۱۰۰	۱۰۶,۱۰۰
نیمه دوم ۱۳۸۳	۱۵۶,۵۰۰	۱۵۰,۱۰۰	۱۵۰,۳۰۰	۳۶۹,۲۰۰	۲۸۴,۸۰۰	۵۷۸,۶۰۰	۲۴۸,۳۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۴۹,۲۰۰	۱۶۹,۱۰۰	۲۰۷,۳۰۰	۱۵۴,۵۰۰	۱۹۰,۹۰۰	۱۹۰,۹۰۰	۱۷۴,۹۰۰	۱۸۱,۶۰۰	۲۰۴,۵۰۰	۲۰۲,۲۰۰	۶۷,۰۰۰
نیمه دوم ۱۳۸۴	۱۸۸,۵۰۰	۱۸۸,۰۰۰	۱۳۳,۸۰۰	۳۷۴,۸۰۰	۲۴۰,۹۰۰	۶۲۵,۰۰۰	۲۱۴,۱۰۰	۱۱۹,۸۰۰	۱۱۳,۳۰۰	۱۲۹,۷۰۰	۱۵۵,۵۰۰	۱۵۴,۰۰۰	۹۹,۳۰۰	۹۹,۳۰۰	۱۵۴,۲۰۰	۱۲۸,۱۰۰	۱۸۸,۱۰۰	۱۹۰,۱۰۰	۷۰,۶۰۰
نیمه دوم ۱۳۸۵	۲۱۹,۲۰۰	۱۳۱,۸۰۰	۱۲۲,۴۰۰	۳۹۶,۷۰۰	۳۱۹,۹۰۰	۹۱۹,۳۰۰	۳۴۱,۸۰۰	۱۷۵,۷۰۰	۲۰۸,۴۰۰	۳۱۹,۶۰۰	۳۸۷,۵۰۰	۳۱۳,۹۰۰	۲۲۶,۸۰۰	۲۲۶,۸۰۰	۲۱۸,۰۰۰	۳۲۱,۰۰۰	۳۵۵,۱۰۰	۳۴۷,۳۰۰	۱۴۰,۴۰۰
نیمه دوم ۱۳۸۶	۳۶۴,۷۰۰	۲۵۴,۷۰۰	۲۷۳,۴۰۰	۵۴۳,۹۰۰	۶۳۸,۹۰۰	۱,۹۳۳,۳۰۰	۷۴۷,۲۰۰	۴۶۵,۴۰۰	۵۰۸,۲۰۰	۴۸۴,۲۰۰	۵۷۳,۶۰۰	۵۹۰,۵۰۰	۴۱۱,۷۰۰	۴۱۱,۷۰۰	۴۰۶,۳۰۰	۴۱۱,۷۰۰	۴۹۳,۹۰۰	۳۸۳,۹۰۰	۳۸۳,۹۰۰
نیمه دوم ۱۳۸۷	۳۵۲,۱۰۰	۲۵۲,۶۰۰	۱۸۸,۰۰۰	۶۸۷,۰۰۰	۵۸۳,۰۰۰	۱,۶۱۹,۰۰۰	۷۵۴,۰۰۰	۵۸۸,۹۰۰	۲۲۶,۰۰۰	۵۶۶,۰۰۰	۳۸۸,۰۰۰	۳۲۴,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰
نیمه دوم ۱۳۸۸	۳۵۴,۶۰۰	۲۵۴,۶۰۰	۱۸۸,۰۰۰	۶۸۷,۰۰۰	۵۸۳,۰۰۰	۱,۶۱۹,۰۰۰	۷۵۴,۰۰۰	۵۸۸,۹۰۰	۲۲۶,۰۰۰	۵۶۶,۰۰۰	۳۸۸,۰۰۰	۳۲۴,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰
نیمه دوم ۱۳۸۹	۳۵۴,۶۰۰	۲۵۴,۶۰۰	۱۸۸,۰۰۰	۶۸۷,۰۰۰	۵۸۳,۰۰۰	۱,۶۱۹,۰۰۰	۷۵۴,۰۰۰	۵۸۸,۹۰۰	۲۲۶,۰۰۰	۵۶۶,۰۰۰	۳۸۸,۰۰۰	۳۲۴,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰	۲۴۶,۶۰۰
نیمه دوم ۱۳۹۰	۳۷۰,۱۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰	۲۳۶,۵۰۰
نیمه دوم ۱۳۹۱	۴۸۸,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰	۳۲۱,۲۰۰
نیمه دوم ۱۳۹۲	۵۷۱,۳۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰	۳۷۸,۱۰۰
نیمه دوم ۱۳۹۳	۵۵۹,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰	۳۷۱,۶۰۰
نیمه دوم ۱۳۹۴	۵۷۰,۸۰۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰	۳۶۸,۳۲۰
نیمه دوم ۱۳۹۵	۵۵۷,۰۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰	۳۶۳,۷۰۰
زمستان ۱۳۹۶	۶۷۶,۱۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰
زمستان ۱۳۹۷	۱,۰۵۵,۱۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰	۶۲۸,۸۰۰
زمستان ۱۳۹۸	۱,۲۲۴,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰	۶۲۲,۶۰۰
زمستان ۱۳۹۹	۳,۹۰۱,۸۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰	۲,۰۴۵,۰۰۰
تابستان ۱۴۰۰	۴,۹۱۳,۷۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰	۲,۷۲۷,۴۰۰
تغییرات طی ۳۰ سال اخیر (درصد)	۳۰,۴۴۰	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲	۲۰,۵۶۲
نسبت (چندبرابریشده)	۳۰۵	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷
منبع: مرکز آمار ایران																			