



- مدیرمسئول:**
- محمد امین ایمانچانی
- قائم مقام مدیرمسئول:**
- مسعود فروغی
- سردبیر:**
- محمد زعیب زاده
- تلفن وفتکس:**
- ۶۲۹۹۹۴۹۵ (۰۲۱) ۱۱۲۵۶۳۳۸۱۶
- چاپ:**
- چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی
- نشانی:**
- خیابان حافظ، پایین تر از جمهوری
 - روبه روی ساختمان بورس
 - ساختمان فرهیختگان، طبقه سوم

افزایش ۲۰۰۰ برابری قیمت زمین در ۳ دهه اخیر از متهمان ردیف اول گرانی مسکن است

قیمت زمین در تهران ۳ برابر آنکارا و ریاض



مهدی عبداللهی
مدیر گروه اقتصاد

آمارها نشان می‌دهد قیمت مسکن در ایران طی دو دهه گذشته جهش‌ها و نوسان‌های بی‌سابقه‌ای را تجربه کرده، اتفاقی که به جای فراهم‌سازی تأمین رفاه عمومی، منجر به عدم تطابق و واگرایی توزیع درآمد در اقتصاد، بلعیده شدن سرمایه‌های عظیمی به واسطه سوداگری در آن و محرومیت بخش تولیدی کشور از سرمایه‌های مالی شده است. داده‌های آماری و بررسی‌های برخی از پژوهشگران نشان می‌دهد در موضوع مسکن باید زمین را یکی از متهمان ردیف اول به‌شمار آورد، به طوری که در مراکز شهری کشور زمین سهم ۴۷ درصدی، در استان تهران سهم ۶۵ درصدی و در پایتخت سهم ۷۰ درصدی از قیمت تمام‌شده مسکن دارد. همچنین داده‌های آماری نشان می‌دهد جهش‌های قیمت زمین در ایران و به‌ویژه در شهر تهران به شدت سریع بوده، به طوری که طی ۲۰ سال اخیر قیمت زمین بیش از ۲۰۰۰ برابر شده است. در همین مدت دلار ۱۸۲۳ برابر و سکه نیز ۱۰۰۰ برابر شده است. همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهد درحالی که طی سال ۱۴۰۰ نرخ دلاری قیمت زمین در تهران متری حدود ۲۷۷۰ دلار (معادل ۷۲ میلیون تومان) بوده، این میزان در آنکارای ترکیه ۸۳۷ دلار، در ریاض عربستان ۶۳۸ دلار، در جدّه ۵۰۵ دلار، در مکه مکرمه ۳۷۷ دلار و در مدینه متوره ۲۹۵ دلار بوده است.

سهم ۴۷ تا ۷۰ درصدی زمین در قیمت مسکن

یکی از داده‌های ارزشمندی که بانک مرکزی ایران در حوزه مسکن منتشر می‌کند، داده‌های مربوط به فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور است. در این داده‌ها بانک مرکزی ایران جزئیات زیادی از روند ساخت و ساز، تعداد و کیفیت ساخت‌وساز و هزینه‌های ساخت‌وساز برای سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۰ ارائه داده است. بررسی داده‌های بانک مرکزی نشان می‌دهد سهم زمین در قیمت تمام‌شده ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور از ۲۳۴ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۵۱ تا ۵۳ درصد در سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۳ رسیده است. این مقدار در سال‌های ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۸ بین ۲۸ تا ۲۹ درصد بوده و در سال ۱۳۹۹ حتی ۵۲ درصد را نیز به ثبت رسانده است. در سال ۱۴۰۰ این مقدار در کل کشور ۴۷٫۴ درصد بوده است. اما در استان تهران نیز سهم زمین در قیمت تمام‌شده مسکن از حدود ۵۴٫۴ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۶۳ تا ۶۴ درصد در سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۳ رسیده و این میزان در سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۸ حدود ۵۶ تا ۵۹ درصد، در سال ۱۳۹۹ حدود ۶۵٫۸ درصد و در سال ۱۴۰۰ نیز ۶۴٫۷ درصد بوده است. به نظر می‌رسد کاهش سهم زمین در هزینه تمام‌شده مسکن درحال ساخت طی سال ۱۴۰۰ عملاً به دلیل ۱- آرامش نسبی در بازار دلار و ۲- جبران جابجایی رشد قیمت مصالح ساختمانی باشد.

رشد قیمت زمین ۳/۵ برابر رشد هزینه ساخت

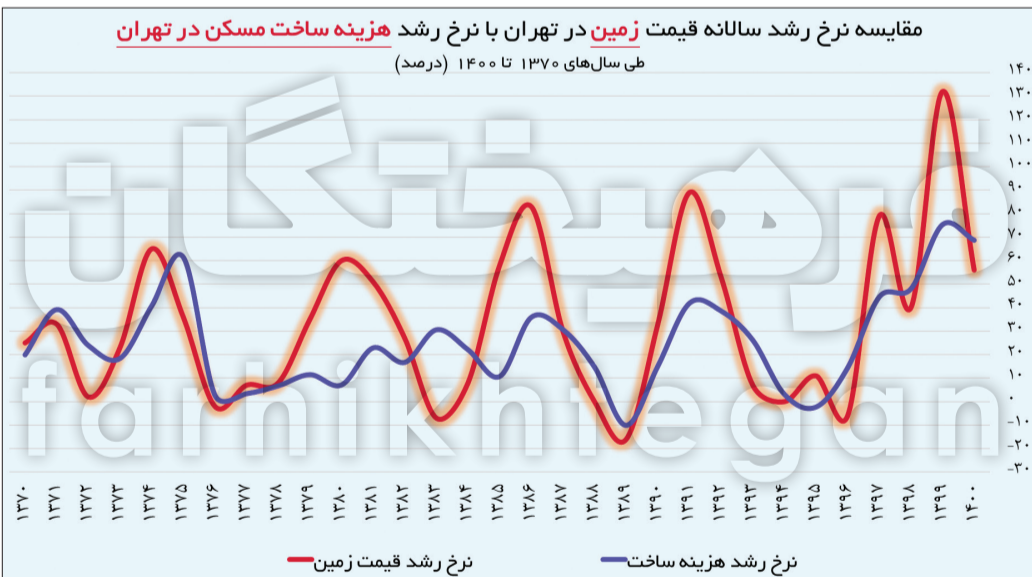
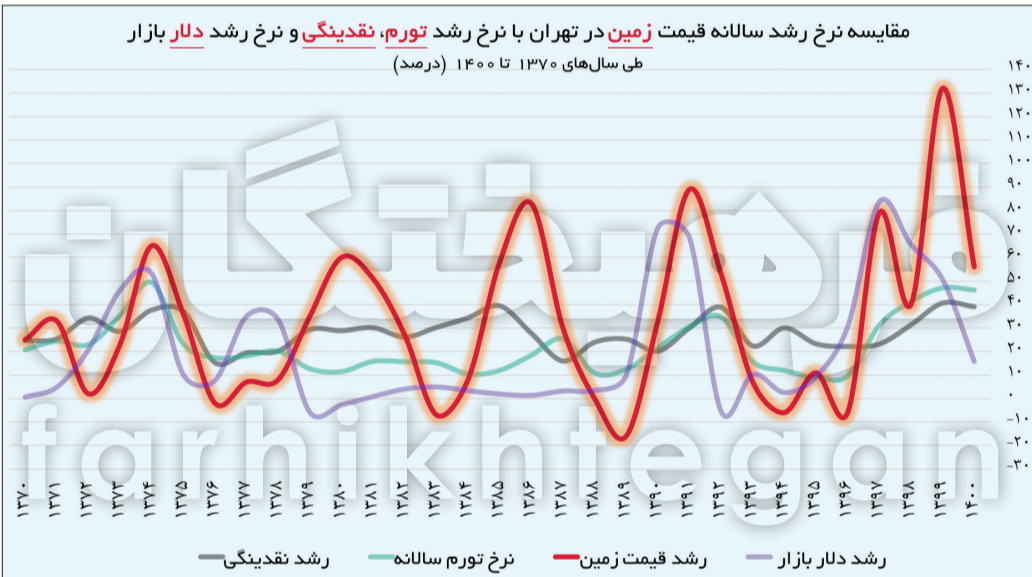
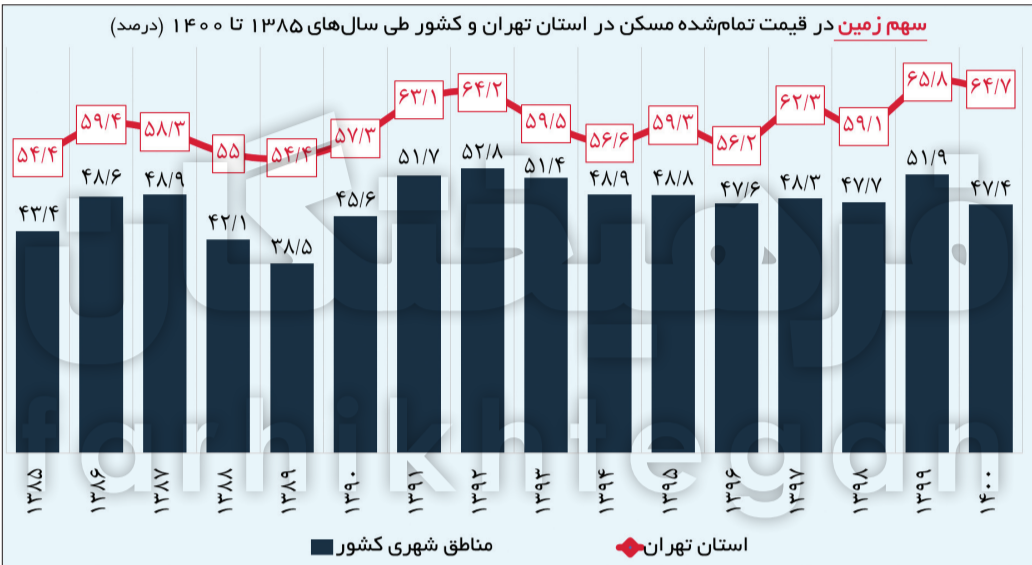
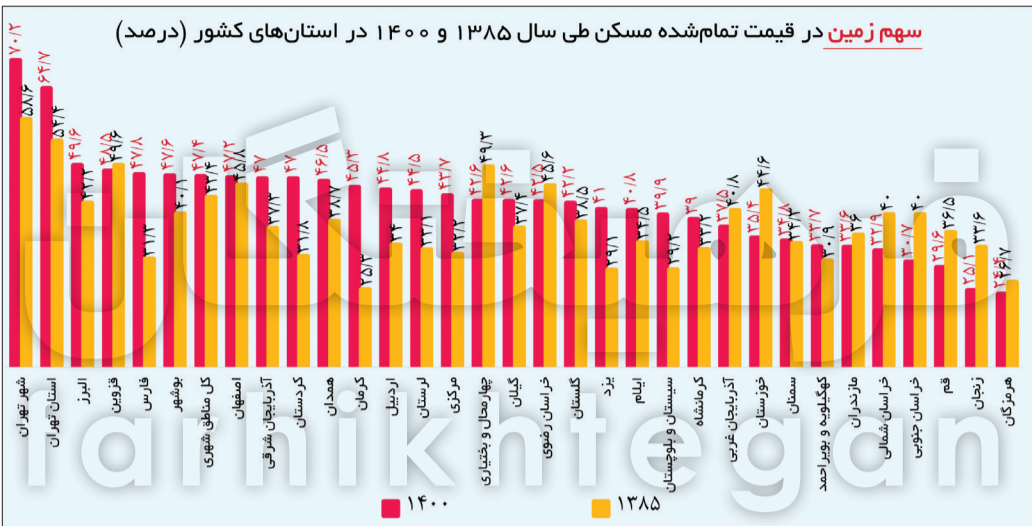
افزایش پرش قیمت زمین در تهران فقط بالاتر از بازار دارایی‌ها و شاخص‌های مشهور نبوده، بلکه رشد قیمت زمین نسبت به رشد هزینه‌های ساخت‌وساز نیز بسیار قابل‌تأمل است؛ چراکه براساس داده‌های بانک مرکزی ایران درحالی قیمت زمین در ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران با رشد ۲۴۳ برابری از متری ۳۵ هزار و ۷۵۰ تومان در سال ۱۳۷۰ به متری بیش از ۷۲ میلیون تومان در سال ۱۴۰۰ رسیده، اما در همین بازه هزینه ساخت یک مترمربع مسکن از ۱۳ هزار و ۳۰۰ تومان در سال ۱۳۷۰ با رشد ۵۹۲ برابری به ۷ میلیون و ۸۷۶ هزار تومان در سال ۱۴۰۰ رسیده است. به عبارتی، رشد قیمت زمین ۳٫۵ برابر بیشتر از رشد هزینه‌های ساخت‌وساز طی دوره ۳۰ ساله مذکور بوده است. با توجه به اینکه آمارهای رسمی قیمت زمین تهران و هزینه‌های ساخت‌وساز هنوز از سوی بانک مرکزی منتشر نشده، نمی‌توان به مقایسه این دو شاخص در سال ۱۴۰۱ پرداخت اما داده‌های غیررسمی و اظهارات سازندگان و انبوه‌سازان نشان می‌دهد سال گذشته سال عجیب و غریبی برای جهش قیمت مسکن و زمین بوده است. این موضوع باعث می‌شود اضافه پرش قیمت زمین بسیار بیشتر از رشد هزینه ساخت‌وساز و سایر شاخص‌ها باشد. اما نگاهی به نرخ رشد سالانه هزینه ساخت‌وساز در تهران و رشد قیمت زمین نیز نشان می‌دهد در اغلب سال‌ها پرش قیمت زمین بسیار بیشتر و شدیدتر از رشد‌های هزینه ساخت بوده است. به عبارتی، درحالی که هزینه ساخت مسکن در تهران نزدیک به نرخ تورم کشور بوده، اما رشد قیمت زمین دارای اضافه پرش قابل توجهی بوده است.

تهران رکورددار جهش قیمت زمین

طبق داده‌های آمارهای بانک مرکزی ایران، در بین استان‌های کشور، تهران با اختلاف نسبتاً بالا رکورددار سهم زمین در قیمت تمام‌شده مسکن است. این داده‌ها نشان می‌دهد درحالی که سهم زمین در قیمت تمام‌شده مسکن در مناطق شهری کشور طی سال ۱۴۰۰ حدود ۴۷٫۴ درصد بوده، اما این مقدار برای استان تهران ۶۴٫۷ درصد و برای شهر تهران نیز بیش از ۷۰ درصد بوده است. طبق داده‌های مذکور، پس از استان تهران، سهم زمین در قیمت تمام‌شده در البرز با ۴۹٫۶ درصد دوم بوده است. قزوین با سهم ۴۸٫۵ درصدی سوم، فارس با سهم ۴۷٫۸ درصدی چهارم، بوشهر با ۴۷٫۶ درصد پنجم، مازندران با ۴۷٫۲ درصد ششم، آذربایجان شرقی و کردستان با سهم ۴۷ درصد هفتم و هشتم، همدان با ۴۶٫۵ درصد و کرمان با ۴۵٫۳ درصد به ترتیب نهم و دهم بوده‌اند. همچنین طی سال ۱۴۰۰ کمترین سهم زمین در قیمت تمام‌شده مسکن نیز مربوط به هرمزگان با ۲۴٫۴ درصد، زنجان با ۲۵٫۱ درصد، قم با ۲۹٫۶ درصد، خراسان جنوبی با ۳۰٫۷ درصد و خراسان شمالی با ۳۲٫۹ درصد بوده است.

زمین؛ سلطان بازدهی

در کنار تورم‌های مداوم و نااطمینانی‌های حاکم بر فضای فعالیت‌های اقتصادی، بازار مسکن و زمین در دو دهه اخیر یکی از بی‌ثبات‌ترین بخش‌های اقتصاد ایران بوده و همواره کانون توجه‌انگیزه‌های سفته‌بازانه سرمایه‌گذاران فراوانی بوده است. آمارها درخصوص رشد قیمت زمین در تهران بسیار قابل‌تأمل است. برای مثال درحالی که قیمت زمین در شهر تهران با رشد ۲۴۳ برابری از متری ۳۵ هزار و ۲۵۰ تومان در سال ۱۳۷۰ به متری بیش از ۷۲ میلیون تومان در سال ۱۴۰۰ رسیده اما در همین مدت قیمت دلار بازار با رشد ۱۸۳ برابری از ۱۴۲ تومان به ۲۶ هزار تومان رسیده است. در همین مدت قیمت سکه تمام نیز از ۱۲ هزار و ۴۴۷ تومان با رشد ۱۰۰۰ برابری به حدود ۱۲٫۵ میلیون تومان در سال ۱۴۰۰ رسیده است. در کنار مقایسه رشد قیمت زمین با برخی شاخص‌ها، در نمودار یک مقایسه‌ای بین رشد سالانه قیمت زمین، نرخ رشد دلار در بازار آزاد، نرخ تورم و نرخ



غیررسمی بسیار بیشتر از حد تناسب معمول به بخش مسکن تزریق شده است. تقارن روندهای کاسه‌ای شکل نسبت نقدینگی به GDP و نسبت شاخص قیمت مسکن به شاخص قیمت کل به خوبی موید این امر است که وقتی نسبت نقدینگی به GDP افزایش می‌یابد و نقدینگی بیشتری به بخش زمین و مسکن تزریق می‌شود، شاخص قیمت زمین و مسکن از شاخص قیمت کل بیشتر می‌شود.

تبدیل بنگاه‌های اقتصادی به سفته‌بازان زمین

زمین مهم‌ترین دارایی حقیقی است که دارای چهار ویژگی شامل: ۱- عدم امکان جابه‌جایی (ثبات فضایی)، ۲- ناهمگن بودن، ۳- غیرقابل جایگزین بودن، ۴- پایا و بادوام بودن از نظر فیزیکی است. دولت‌ها برای سیاستگذاری «زمین شهری»، در سه بعد «مالکیت»، «ارزش» و «کاربری» زمین اقدام به برنامه‌ریزی می‌کنند 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. یکی از پژوهشگران توسعه صنعتی معتقد است اقتصاد ایران به دلایل مختلف تاریخی، فرهنگی و اجتماعی یک اقتصاد ملک‌بنیان است. به گفته وی، ارزش املاک در ایران ۵ تا ۶ برابر GDP بوده، درحالی که در کشورهای صنعتی این میزان ۱٫۵ تا ۲ برابر GDP است. این موضوع باعث شده علاوه بر بخش خصوصی، حتی بخش عمومی نیز بخش زیادی از سرمایه‌اش را در بخش ملک حبس کند. به عبارتی افزایش شدید قیمت زمین در ایران منجر به انحراف رفتار

رشد نقدینگی انجام شده است. داده‌ها نشان می‌دهد رشد قیمت زمین در تهران با اختلاف نسبتاً زیاد، سلطان بازدهی در بازار دارایی‌ها بوده است. اینکه چرا رشد قیمت زمین بالاتر از رشد سایر شاخص‌هاست، عباس شاکری و همکارش در مقاله‌ای با عنوان «تحلیلی بر وضعیت رشد قیمت‌های زمین و مسکن و ارتباط آن با برخی متغیرهای کلان اقتصاد ایران» این موضوع را از منظر بخش تقاضا و نقدینگی مورد بحث و بررسی قرار داده‌اند. این دو پژوهشگر اقتصادی در این خصوص می‌نویسند: «به عبارت واضح‌تر زمین و مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای که جریان خدمات مستغلات ارائه می‌دهد یکی از بخش‌های مولد و مهم اقتصاد است. اما وقتی جنبه سوداگری آن شدت می‌یابد و وارد پرتفو می‌شود و سودهای کلان عاید عده‌ای می‌کند، هزینه فرصت منابع مولد با بالا می‌برد و سهم عوامل اقتصادی مولد را کم می‌کند و توزیع تابعی درآمد را بدتر کرده و ماهیت نامولد پیدا می‌کند. پرش‌های قیمتی مسکن بدون تردید با همراهی و همسازی نقدینگی امکان‌پذیر بوده است. بنابراین رشد نقدینگی بدون تردید در ایجاد و پرش‌های کم‌سابقه بخش مسکن موثر بوده است. اما ماهیت سوداگری فعالیت‌های این بخش باعث شده رونق خرید زمین و مسکن هم خود موجب تحریک پول منفعل شود و کمیت و کیفیت نقدینگی راجح‌تأثیر قرار دهد.» آن‌طور که نمودار نشان می‌دهد، ضمن هم جهت بودن رشد، قیمت زمین و مسکن در دو دهه اخیر بسیار بیشتر از رشد نقدینگی بوده است. دلیل اصلی این تفاوت این است که سهم بالنسبه بیشتری از نقدینگی صرف معاملات مربوط به زمین و مسکن شده است. شاکری و همکارش معتقدند اساساً یکی از دلایل اینکه نقدینگی‌های تزریق شده به اقتصاد طبق قاعده پایدار رابطه یک‌به‌یک در رشد قیمت‌ها انعکاس نیافته و در برخی سال‌ها رشد قیمت‌ها پس از لحاظ رشد محدود تولید ناخالص داخلی بسیار کمتر از رشد نقدینگی بوده، این است که نقدینگی به صورت رسمی و

بنگاه‌های اقتصادی کشور هم شده است. بدین معنا که بنگاه‌های اقتصادی به جای آنکه با افزایش بهره‌وری و استفاده بهینه منابع به افزایش سود بنگاه بپردازند، عملاً با تخصیص درصدی از دارایی‌های خود به سرمایه‌گذاری در زمین و مسکن، سوء مدیریت‌ها را نیز با افزایش قیمت زمین جبران می‌کنند.

چرا باید دولت مداخله کند؟

پژوهشگران حوزه مسکن معتقدند برای مدیریت بازار زمین ابتدا باید عوامل جهش‌های قیمت مسکن را شناخت. به اعتقاد پژوهشگران، بخشی از افزایش قیمت‌های زمین مسکونی به واسطه تورم کل قابل توضیح بوده اما اضافه پرش آن با تورم عمومی و تغییرات سطح عمومی قیمت‌ها توضیح‌پذیر نیست. بر این اساس برخی پژوهشگران معتقدند برای مداخله دولت‌ها در بازار زمین شهری دلایل مختلفی وجود دارد:

۱- ناتوانی مکانیسم بازار در تخصیص بهینه منابع زمین شهری و کاربری آن؛ بنابراین 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 نظریه هرگاه زمین در بازار آزاد به حال خود رها شود، به بهترین و مطلوب‌ترین کاربری تخصیص پیدا خواهد کرد. در چنین شرایطی حضور دولت، غیرضروری و متعارض تولید خواهد بود. اما نکته‌ای که حائز اهمیت است 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 است. بنابراین حضور دولت در سطوح ملی و محلی برای تخصیص بهینه منابع زمین و کاربری آن الزامی است. وجود ویژگی‌های بیان شده در مورد زمین و نیز شرایط اجتماعی-اقتصادی کشورهای مختلف، باعث شده قانون عرضه و تقاضا به همان کیفیتی که در مورد سایر کالاها صادق می‌کند، در مورد زمین صنادق نباشد. به این مفهوم که در مورد 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 این دلیل که 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 افشار مختلف جامعه منتج شود.

۲- نبود جریان آزاد اطلاعات؛ وجود اطلاعات جزه 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 توسعه‌آنی شهر و کشور (طرح‌های جامع و تفصیلی)، تأثیرات بلندمدت تصمیمات اتخاذ شده و ماندن آن، بیش از دیگر بازارها از این جنبه دچار مشکل است. نمونه جالب و قابل‌تأمل 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 زانت اطلاعات زمین، از مسئولیت خود سوء استفاده کرده و مبالغ قابل توجهی از طریق فساد و زدوبند صاحب شده‌اند. در همین خصوص علیرضا احمدی، رئیس شورای عالی استان‌ها در اردیبهشت سال ۱۴۰۰ می‌گوید که در سه سال گذشته (سال‌های ۹۸، ۹۹ و ۹۹) ۴۳۳ نفر در حوزه‌های شهری و روستاهای شهر و روستا شهرداران و کارمندان شهرداری‌ها بازداشت شده‌اند. برخی آمارها نشان می‌دهد این تعداد تا پایان سال ۱۴۰۱ از هزارنفر نیز فراتر رفته است. همچنین در مواردی درواقع 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 کارایی را برای شهر داشته باشد. از این رو دولت می‌تواند به منظور پیشگیری از هر نوع خسارت به بخش غیردولتی و همچنین طرح‌های آینده خود، تصمیم‌گیرندگان بخش خصوصی را با دادن اطلاعات دقیق و اوزان پاری کند.

۳- نبود 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 کم درآمد آمادگی پرداخت هزینه آن را داشته باشند، الزامی است. این مهم تنها با تصمیمات مقامات ملی و محلی محقق می‌یابد که مداخله دولت را ضروری می‌کند. به‌طورکلی می‌توان دلایل و اهداف دولت‌ها از دخالت در سیاست‌های زمین شهری را در مسائلی همچون افزایش کارایی و بهره‌وری، تخصیص بهینه منابع زمین به کاربری‌های مختلف، تأمین نیازمندی‌های عمومی به زمین، تنظیم و کنترل بازار زمین، تأمین زمین مسکونی برای گروه‌های کم درآمد و افراد آسیب‌پذیر جامعه، تنظیم و تضمین رشد و توسعه‌آنی 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.

شروط مواجهه دولت با جهش قیمت زمین

پژوهشگران معتقدند دولت نمی‌تواند نسبت به موضوع زمین بی‌تفاوت باشد، اما درخصوص کیفیت مواجهه و مداخله دولت در بازار زمین دیدگاه‌ها در کشور متفاوت است. برخی از پژوهشگران کشور وزن بیشتر را به عوامل سمت عرضه داده و معتقدند اگر دولت مساله عرضه زمین را با افزایش محدوده‌های شهری، تأسیس شهرک‌های مسکونی و شهرهای جدید و مهم‌تر از همه با طرح‌های «زمین صفر» همچون مسکن مهر (دولت احمدی‌نژاد)، اقدام ملی مسکن (دولت روحانی) و نهضت ملی مسکن (دولت رئیسی) پیش ببرد، در نتیجه این اقدام و کاهش یا حذف قیمت زمین از قیمت تمام‌شده مسکن، مسکن ارزان‌تری به دست مردم خواهد رسید. اما برخی دیگر از پژوهشگران می‌گویند مساله اول جوش‌های قیمت مسکن صرفاً در سمت عرضه نیست و باید دولت‌ها فکری برای بخش تقاضا نیز داشته باشند. به اعتقاد آنان، اولین و مهم‌ترین مساله در کشور، چاره‌اندیشی برای تورم است که موجب شده همه دارایی‌های مصرفی و سرمایه‌ای از جمله زمین و مسکن هم ابزار سرمایه‌گذاری و حتی سفته‌بازی قرار گیرند. در مرحله دوم دولت باید از ابزارهای مالیاتی کارآمد همچون مالیات سالانه بر زمین و مسکن مزاد و مسکن احتکار شده، مانع ورود نقدینگی به این بخش‌ها شده و به اصطلاح هزینه نگهداری این دارایی‌ها را به شدت بالا ببرد.