

فرهنگستان

یکی از بزرگ‌ترین هزینه‌های خانوارهای شهری، هزینه اجاره مسکن است. براساس داده‌های هزینه– درآمد خانوار، سهم مسکن از هزینه‌های خانوارهای ساکن در استان تهران تا سال ۱۴۰۱ به ۵۱ درصد و در کل مناطق

شهری کشور به ۳۸ درصد رسیده است. پرواضح است این مقدار در شهر تهران ارقام بالاتری را نیز به ثبت رسانده است. آمارها نشان می‌دهد طی سه دهه اخیر زمین و مسکن که از بیمه دائمی دولت‌ها برخوردار بوده (باحاشیه امن ناشی از عدم پرداخت مالیات و سایر ریسک‌های ناشی از پوکراسی دولتی)، بالاترین بازدهی و سود شیرین را عاید دارندگان این دارایی‌ها کرده است. طبق آمارها، از سال ۱۳۷۰ تا ۱۴۰۲مقایسه قیمت دلار، سکه، زمین و مسکن نشان می‌دهد زمین در رتبه اول بازدهی قرار داشته است، به طوری‌که قیمت زمین در شهر تهران طی دوره ۳۲ سال اخیر رشد ۳۴۴۷ برابری داشته، طی این مدت سکه طرح قدیم رشد ۲۸۹۲ برابری، مسکن رشد ۱۶۰۰ برابری و دلار غیررسمی نیز رشد ۳۶۶ برابری داشته است. این درحالی است که در همین مدت، حداقل دستمزد کارگران ۵۳۱ برابر شده است. پرواضح است ازجمله دلایل بحرانی‌تر شدن مساله تامین مسکن برای دهک‌های مختلف درآمدی، وابستگی بسیار قوی به شرایط اقتصاد کلان کشور ازجمله تورم عمومی بالای عدم ثبات شرایط اقتصاد کلان بوده و این موضوع هم در بخش عرضه و هم در بخش تقاضا در بحرانی کردن بازار مسکن نقش اول را داشته است. بنابراین طبیعی است دولت برای طراحی سازوکار مناسب ساماندهی بازار مسکن ابتدا باید به ثبات بخشی شرایط اقتصاد کلان کشور توجه کند. اما در این بین مساله‌ای که نمی‌توان از آن چشم‌پوشی کرد، هجوم تقاضاهای سفته‌بازانه به بازار مسکن و احتکار زمین و مسکن توسط ملاکان است. گرچه شرایط تورمی افراد را در کوتاه‌مدت مجبور به سپهر قراردادن املاک و مسکن در مقابل تورم کرده و تقاضاهای سفته‌بازانه را تحریک و وارد بازار مسکن می‌کند، اما افراد زیادی نیز در بازار مسکن ایران هستند که با لحاظ تورم بلندمدت (حداقل ۲۰ درصد سالانه)، دست به احتکار مسکن می‌زنند. این افراد هم شامل اشخاص حقیقی است و هم شامل اشخاص حقوقی. بررسی تجربه‌های جهانی نشان می‌دهد اخذ مالیات توسط دولت‌ها در کشورهای مختلف با اهداف گوناگونی ازجمله تامین مالی فعالیت‌های دولت، تخصیص بهینه منابع و کنترل سفته‌بازی صورت می‌گیرد. در این میان مالیات بر بخش مسکن به‌عنوان یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصادی نیز از سالیان گذشته در بسیاری از کشورها وجود داشته است.

زمین دررتبه اول 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 توجه انگیزه‌های سفته‌بازانه سرمایه‌گذاران فراوانی بوده است. آمارها درخصوص رشد قیمت زمین در تهران بسیار قابل تامل است. برای مثال درحالی‌که قیمت زمین در شهر تهران با رشد ۴۴۷ برابری (حدود ۳۵ هزار درصد از متری ۳۵ هزار تومان در سال ۱۳۷۰ به بیش از ۱۶۱۱ میلیون تومان در سال ۱۴۰۲ رسیده، طی این مدت سکه طرح قدیم با رشد ۲۸۹۲ برابری (حدود ۲۸۹ هزار درصد) از ۱۲٫۵ هزار تومان به ۳۶ میلیون تومان، مسکن با رشد ۱۶۰۰ برابری (حدود ۱۵۹ هزار درصد) از ۴۷٫۵ هزار تومان به حدود ۷۶ میلیون تومان (میانگین سالانه) و دلار غیررسمی نیز با رشد ۳۶۶ برابری (حدود ۳۶ هزار درصد) از ۱۴۲ تومان به حدود ۵۲ هزار تومان تا پایان سال رسیده است.

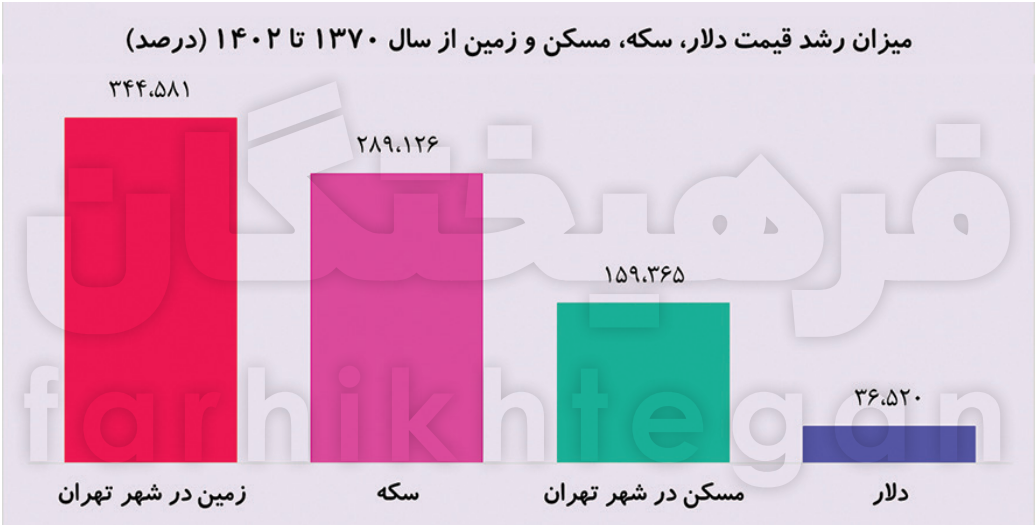
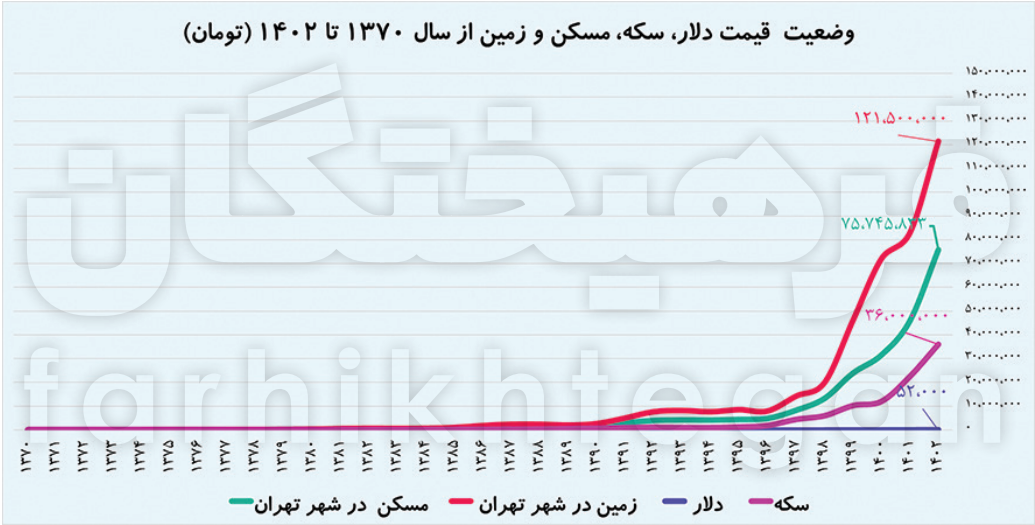
اینکه چرارشد قیمت زمین بالاتر از رشد سایر شاخص هاست، عباس شاکری و همکارش در مقاله‌ای با عنوان «تحلیلی بر وضعیت رشد قیمت‌های زمین و مسکن و ارتباط آن با برخی مخغیرهای کلان اقتصاد ایران» این موضوع را از منظر بخش تقاضا و نقدینگی مورد بحث و بررسی قرار داده‌اند. این دو پژوهشگر اقتصادی در این خصوص می‌نویسند: «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 سودآوری آن شدت می‌یابد و وارد پرتفو می‌شود و سودهای کلان عاید عده‌ای می‌کند، هزینه فرصت منابع مولد را 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 نگهداری این دارایی‌ها را به شدت بالا می‌برد. امکان‌پذیر بوده است. بنابراین رشد نقدینگی بدون تردید در ایجاد و پرش‌های کم‌مسابقه بخش مسکن موثر بوده است. اما ماهیت سودآوری فعالیت‌های این بخش باعث شده رونق خرید زمین و مسکن هم خود موجب تحریک پول منفل شود و کمیت و کیفیت نقدینگی راتحت‌تاثیر قرار دهد.» آن‌طور که نمودار نشان می‌دهد، ضمن هم جهت بودن رشد، قیمت زمین و مسکن در دوره‌ده اخیر بسیار بیشتر از رشد نقدینگی بوده است. دلیل اصلی این تفاوت این است که سهم پالنسبه بیشتری از نقدینگی صرف معاملات مربوط به زمین و مسکن شده است. شاکری و همکارش معتقدند اساسا یکی از دلایل اینکه نقدینگی‌های تزریق شده به اقتصاد طبق قاعده پایدار و رابطه یک‌به یک 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 به‌صورت رسمی و 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 به‌خوبی 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.

سودهای تضمینی باآورده مسکن و زمین

یکی از داده‌های ارزشمندی که بانک مرکزی ایران در حوزه مسکن منتشر می‌کند، داده‌های مربوط به فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشوراست. در این داده‌ها بانک مرکزی ایران جزئیات زیادی از روند ساخت‌وساز، تعداد و کمیت 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 ۴۳٫۴ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۵۱ به ۵۳ درصد در سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۳ رسیده است. این مقدار در سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۳۹۸ بین ۴۸ تا ۴۹ 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 و 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 عملا به دلیل

«فرهیختگان» بازدهی ۵ بازار در ۲۰ سال اخیررا بررسی می‌کند

جذابیت زمین هنوز از سکه و دلار بیشتر است



۱– آرامش نسبی در بازار دلار و ۲– جریان جاماندگی رشد قیمت مصالح ساختمانی باشد.

پژوهشگران حوزه مسکن معتقدند برای مدیریت بازار زمین ابتدا باید عوامل جهش‌های قیمت مسکن راشناخت. به اعتقاد پژوهشگران، بخشی از افزایش قیمت‌های زمین مسکونی به واسطه تورم کل قابل توضیح بوده اما اضافه‌پرش آن با تورم عمومی و تغییرات سطح عمومی قیمت‌ها توضیح‌پذیر نیست.

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،۲– نبود جریان آزاد اطلاعات و ۳– نبود رضایتمندی عمومی. پژوهشگران معتقدند دولت نمی‌تواند نسبت به موضوع زمین‌بی تفاوت 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، تاسیس شهرک‌های مسکونی و شهرهای جدید و هم‌طور از همه‌با طرح‌های «زمین‌صفر» همچون مسکن مهر (دولت احمد