

چرا هنوز مهم ترین راه حل مسئله مسکن تهران تأمین زمین است؟

# افزایش ۱۱۰ برابری قیمت زمین در ۱۷ سال



فاطمه سادات مرتضوی  
محرران گروه اقتصاد

طی چهار دهه گذشته، بازار مسکن در ایران شاهد تغییرات چشمگیر و بی سابقه‌ای بوده که تأثیرات عمیقی بر اقتصاد و جامعه ایرانی گذاشته است. در کناری بی ثباتی اقتصاد کلان، محدودیت‌های شدید اعمال شده از سوی شهرداری‌ها و دولت برای توسعه شهرها و همچنین فقدان ابزارهایی همچون مالیات بر ملکی، سفته‌بازی و سرمایه‌گذاری در بازار زمین و مسکن، عواملی اند که به افزایش شدید قیمت‌های مسکن در ایران منجر شده است. یکی از موضوعات مهم در حوزه زمین، هزینه‌های زمین در قیمت تمام شده مسکن است. بررسی‌ها نشان می‌دهد در حال حاضر، در مناطق شهری کشور حدود ۴۷ درصد و در استان تهران ۶۳ درصد از قیمت نهایی مسکن به هزینه زمین اختصاص می‌یابد. داده‌های تاریخی نشان می‌دهد در سال ۱۳۸۴ سهم زمین از کل هزینه تمام شده ساخت مسکن برای مناطق شهری کشور حدود ۴۳ درصد و این میزان برای استان تهران ۵۴٫۴ درصد بوده است.

## حالت بازار مسکن چطور است؟

در اواخر دهه ۹۰، بازار مسکن ایران با چالش‌های جدی روبرو شد. ریسک‌های غیراقتصادی ناشی از برجام و افزایش نقدینگی، دو عاملی بودند که به رشد نرخ دلار و افزایش قیمت مسکن دامن زدند. این افزایش قیمت‌ها به رکوردهای بی‌سابقه‌ای در تورم مسکن در سال‌های ۹۷ تا ۱۴۰۰ منجر شد. اما از تابستان ۱۴۰۲، اوضاع کمی تغییر کرد. با کاهش ریسک‌های مرتبط با برجام و افت انتظارات تورمی، بازار مسکن شاهد کاهش قیمت‌ها بود. این روند در پاییز ادامه یافت، اما در نیمه دوم سال ۱۴۰۲، تنش‌های منطقه‌ای به‌عنوان یک عامل جدید بر بازار تأثیر گذاشت. در سال ۱۴۰۲، خریدهای سرمایه‌ای در بازار مسکن تهران ادامه یافت و این موضوع باعث افزایش قیمت دلار مسکن شد. در ماه‌هایی که دلار ثبات داشت و انتظارات مثبتی از توافق خارجی وجود داشت، نقدینگی به سمت بازار ملک سرازیر شد، به طوری که میانگین قیمت دلاری یک مترمربع واحد مسکونی در تهران به ۱۳۵۶ دلار رسید. اما در فروردین ۱۴۰۳، با جدا شدن قیمت مسکن از دلار، این رقم به ۱۲۳۰ دلار کاهش یافت. در دهه‌های اخیر، بازار مسکن با تقاضای پایین از سوی خریداران مصرفی و سرمایه‌ای مواجه شده است. در این شرایط، انتظاری برای افزایش قیمت وجود ندارد و وضعیت تورم ساخت نیز بر بازار واحدهای نوساز تأثیر گذاشته است. به‌علاوه، موتور اصلی تورم مسکن که خریداران سرمایه‌ای بودند، اکنون تقریباً خاموش شده و این موضوع به رکود سنگین در معاملات مسکن منجر شده است.

## زمین سهامدار نیمی از قیمت مسکن در کشور

بازار مسکن ایران تحت تأثیر عوامل متعددی است که یکی از مهم‌ترین آن‌ها، سهم زمین در قیمت تمام شده ساختمان‌هاست. بر اساس داده‌های بانک مرکزی ایران، سهم زمین در قیمت تمام شده ساختمان‌های آغاز شده توسط بخش خصوصی در کل مناطق شهری کشور، روندی قابل توجه را طی کرده است. در این داده‌ها بانسک مرکزی ایران جزئیات زیادی از روند ساخت‌وساز، تعداد و کمیت ساخت‌وساز و هزینه‌های ساخت‌وساز در این سال‌های ۱۳۸۵ تا سال ۱۴۰۲ ارائه داده است. طبق این داده‌ها، از سال ۱۳۸۵ سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن به‌طور پیوسته افزایش یافته است. در سال ۱۳۸۵، این سهم در کل کشور ۴۳٫۴ درصد بود که در سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۳ به ۵۱ تا ۵۳ درصد رسید. این افزایش نشان‌دهنده فشارهای بازار و تقاضای بالای زمین در آن زمان بود. در سال‌های ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۸، سهم زمین به ۴۸ تا ۴۹ درصد کاهش یافت، اما در سال ۱۳۹۹ دوباره به ۵۲ درصد رسید. در سال ۱۴۰۰، این سهم به ۴۷٫۴ درصد کاهش یافت که نشان‌دهنده آرامش نسبی در بازار دلار و جریان جاماندگی رشد قیمت مصالح ساختمانی بود. با این حال، در سال‌های ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲، سهم زمین در مناطق شهری کشور به ترتیب به ۴۵ و ۴۷ درصد رسید که نشان‌دهنده افزایش مجدد قیمت زمین و تأثیر آن بر هزینه‌های ساخت‌وساز بود.

## سهم ۶۳ درصدی زمین از قیمت تمام شده مسکن تهران

اما در استان تهران این ماجرا به‌طور عجیبی متفاوت است؛ در استان تهران، سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن از ۵۴٫۴ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۶۳ درصد در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ افزایش یافت. این سهم در سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۸ به ۵۶ تا ۵۹ درصد کاهش یافت و در سال ۱۳۹۹ به ۶۵٫۸ درصد رسید. گفتمانی است بیشترین سهم قیمت زمین از قیمت تمام شده مسکن در استان تهران، در سال ۱۳۹۹ رخ داده است. در سال ۱۴۰۰، این سهم به ۶۴٫۷ درصد رسید، اما در سال ۱۴۰۱ به ۵۸٫۸ درصد کاهش یافت. جالب توجه است که در سال ۱۴۰۲ هم این شاخص پس از یک وقفه کوتاه شاهد افزایش هشت درصدی بود و سهم قیمت زمین از قیمت مسکن مجدداً به ۶۳ درصد افزایش یافت. کارشناسان حوزه مسکن معتقدند که کاهش سهم زمین در هزینه تمام شده مسکن در سال ۱۴۰۰ به دلیل آرامش نسبی در بازار دلار و جریان جاماندگی رشد قیمت مصالح ساختمانی بوده است. البته که بررسی‌ها نشان می‌دهد این عوامل در سال ۱۴۰۲ به‌طور معکوس عمل کردند و باعث افزایش قیمت زمین و سهم آن از قیمت کل مسکن شدند.

### مدیر مسئول:

محمدامین ایمانجان

### قائم مقام مدیرمسئول:

مسعود فروغی

### سرمدبیز:

محمد زعیم‌زاده

### تلفن و فکس:

۰۲۱) ۶۲۹۹۹۴۹۵

### کدپستی:

۱۱۳۵۶۳۳۸۱۶

### چاپ:

چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی

### نشانی:

خیابان حافظ، پلین‌ترلز جمهوری

روبه‌روی ساختمان بورس

ساختمان فرهیختگان، طبقه سوم

## جهش ۱۱۰ برابری قیمت زمین در تهران در ۱۷ سال اخیر

افزایش قیمت زمین در تهران فقط بالاتر از بازار دارایی‌ها و شاخص‌های مشهور نبوده، بلکه رشد قیمت زمین نسبت به رشد هزینه‌های ساخت‌وساز نیز بسیار قابل تأمل است؛ چراکه براساس داده‌های بانک مرکزی ایران در حالی قیمت تمام شده زمین در هر یک مترمربع در ساختمان‌های مسکونی شهر تهران با رشد ۱۱۰ برابری از متری ۸۸۰ هزار تومان در سال ۱۳۸۵ و متری به‌طور میانگین ۵۲ میلیون تومان در سال ۱۴۰۱ و بیش از ۹۵ میلیون تومان در سال ۱۴۰۲ رسیده، این عدد در کل منطق شهری ایران نیز از ۱۶۸ هزار تومان در سال ۸۵ به ۱۶ میلیون و نیم در سال ۱۴۰۱ و ۲۴ میلیون و هفتصد هزار تومان در سال ۱۴۰۲ افزایش یافته است؛ یعنی در هجده سال تقریباً ۱۴۷ برابر شده است. از طرف دیگر آمارهای بانک مرکزی به ما می‌گوید، رشد قیمت زمین ۳٫۷ برابر بیشتر از رشد هزینه‌های ساخت‌وساز در ۳۰ سال اخیر بوده است. قیمت ساخت نیز در این سال‌ها ۷۰ برابر شده است. داده‌های غیررسمی و اظهارات سازندگان و انبوه‌سازان نشان می‌دهد سال گذشته سال عجیب‌وغریبی برای جهش قیمت مسکن و زمین بوده است. این موضوع باعث می‌شود اضافه‌پرش 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، در حالی که هزینه ساخت مسکن در تهران نزدیک به نرخ تورم کشور بوده، اما رشد قیمت زمین دارای اضافه‌پرش قابل توجهی بوده است.

## ساخت هر متر مسکن تا ۱۱ تا ۱۳ میلیون تومان

یکی دیگر از داده‌های قابل تأملی که بانک مرکزی منتشر کرده، قیمت تمام شده یک مترمربع از بنای ساختمان (مسکونی) از سال ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۲ است و نمایانگر این موضوع است که میانگین قیمت یک مترمربع از قیمت بنای ساختمانی در ۱۷ سال اخیر در کل مناطق شهری، ۶۷ برابر شده است و از ۱۶۷ هزار و ۵۰۰ تومان به‌طور میانگین به ازای هر یک مترمربع در سال ۱۳۸۵ به ۱۱ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان به‌طور میانگین در سال ۱۴۰۲ رسیده است. البته گفتمانی است این قیمت‌ها نسبت به آنچه در املاکی‌ها می‌شنویم تفاوت نجومی دارد اما به‌صورت میانگین در نظر گرفته شده است. از طرف دیگر بررسی قیمت بنای ساختمان‌ها در استان تهران حکایت دیگری دارد، این مقدار از ۱۷۷ هزار تومان به ازای هر مترمربع در سال ۸۵ بدون در نظر گرفتن سهم زمین به حدود ۱۳ میلیون تومان در سال ۱۴۰۲ به‌طور میانگین رسیده که نمایانگر رشد ۷۴ برابری می‌باشد. البته در این باره باید به قیمت‌هایی که هر ساله سازمان نظام‌مهندسی کشور اعلام می‌کند نیز توجه کرد تا بتوان از وضعیت موجود درک بهتری داشت. به‌طور کلی عوامل مختلفی در سال ۱۴۰۳، تعیین‌کننده هزینه ساخت هر مترمربع ساختمان (آپارتمان) می‌باشد، از جمله موقعیت زمین؛ قیمت زمین در مناطق مختلف شهرها به‌طور چشمگیری متفاوت است؛ هرچه موقعیت مطلوب‌تر، قیمت زمین و به‌تبع آن هزینه ساخت نیز بیشتر خواهد بود. مورد بعدی تنوع و کیفیت مصالح است؛ بالطبع استفاده از مصالح با کیفیت بالا مانند سنگ و فلزات مرغوب باعث افزایش قیمت بنا می‌شود. مورد سوم مترمز و طراحی بناسن؛ ساخت آپارتمان‌های بزرگ‌تر یا با طراحی‌های پیچیده‌تر به‌طور طبیعی به مصالح و نیروی کار بیشتری نیاز دارد و در نتیجه هزینه ساخت را افزایش می‌دهد. طبق بررسی «فرهیختگان» بین سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۲ قیمت ساخت مسکن تقریباً ۷۰ برابر شده است. البته واضح است از اثر تعداد طبقات ساختمان بر قیمت آن نمی‌توان به‌راحتی گذر کرد. برای مثال طبق اعلام سازمان نظام‌مهندسی هزینه ساخت هر مترمربع برای ساختمان‌های ۱۳ تا ۱۶ طبقه حدوداً دوبرابر ساختمان‌های یک یا دو طبقه است. علاوه بر این‌ها هزینه اخذ پروانه ساخت، عوارض شهرداری و سایر مجوزهای لازم می‌تواند به‌طور قابل توجهی بر هزینه نهایی ساخت‌وساز تأثیر بگذارد. طبق برآوردهای انجام شده توسط سازمان نظام‌مهندسی کشور، هزینه ساخت هر مترمربع ساختمان در سال ۱۴۰۳ (بدون محاسبه قیمت زمین) از ۱۱ میلیون تومان برای هر ساختمان یکی دو طبقه شروع می‌شود و تا حدود ۲۰ میلیون تومان می‌رسد. اگر اعداد اعلام شده از سازمان نظام‌مهندسی را با داده‌های منتشر شده توسط بانک مرکزی مقایسه کنیم تقریباً این ارقام تا حدودی به یکدیگر نزدیک و مرتبطند.

## تأمین زمین همچنان یک چالش

بازار مسکن در ایران با چالش‌های جدی و پیچیده‌ای مواجه است که به‌وضوح بر زندگی مردم تأثیر می‌گذارد. این مشکلات عمدتاً ناشی از انحصار زمین و ناکارآمدی سیاست‌های دولتی است که به افزایش قیمت‌ها، کاهش دسترسی به مسکن و بروز بحران‌های اجتماعی منجر شده است. در سال‌های اخیر، قیمت زمین در برخی مناطق شهری تا هزار درصد افزایش یافته است. این افزایش قیمت به شکل گریز بازار سیاه و افزایش فشار بر اقشار کم‌درآمد منجر شده و حدود ۶۰ درصد از قیمت مسکن به ارزش زمین مربوط می‌شود که نشان‌دهنده اختلال در تعادل بازار است. از سوی دیگر، سیاست‌های دولتی در کنترل بازار مسکن به‌شدت ناکارآمد بوده‌اند. بر اساس آمار، تنها ۱۰ درصد از خانه‌های خالی مشمول مالیات می‌شوند و این نشان‌دهنده ناکارآمدی ۹۰ درصدی سیاست‌های دولتی در کنترل بازار مسکن است. عدم توجه به نیازهای اقشار کم‌درآمد و متوسط باعث افزایش تقاضا برای مسکن ارزان‌قیمت و بروز بحران‌های اجتماعی شده است.

## کم‌اظهاری ۱۴٫۵ میلیارد دلاری صادرات طی سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۱

این موضوع نیازمند سیاست‌گذاری جدی و دقیق است. برای برآورد کم‌اظهاری صادرات، تفاوت قیمت ضمنی ارزش دلاری به وزن کد تعرفه‌های مختلف در دو پایگاه داده سازمان ملل و گمرک ایران ملاک قرار می‌گیرد. در شش ماهه نخست ۱۳۹۷، فرض بر این است که کم‌اظهاری وجود نداشته است و میانگین وزنی اختلاف بین قیمت‌های اظهار شده توسط شرکای تجاری ایران و صادرکنندگان ایرانی حدود ۱۰ درصد بوده است. نرخ کم‌اظهاری در نیمه دوم سال‌های ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ به ترتیب ۷٫۴ درصد و ۶٫۶

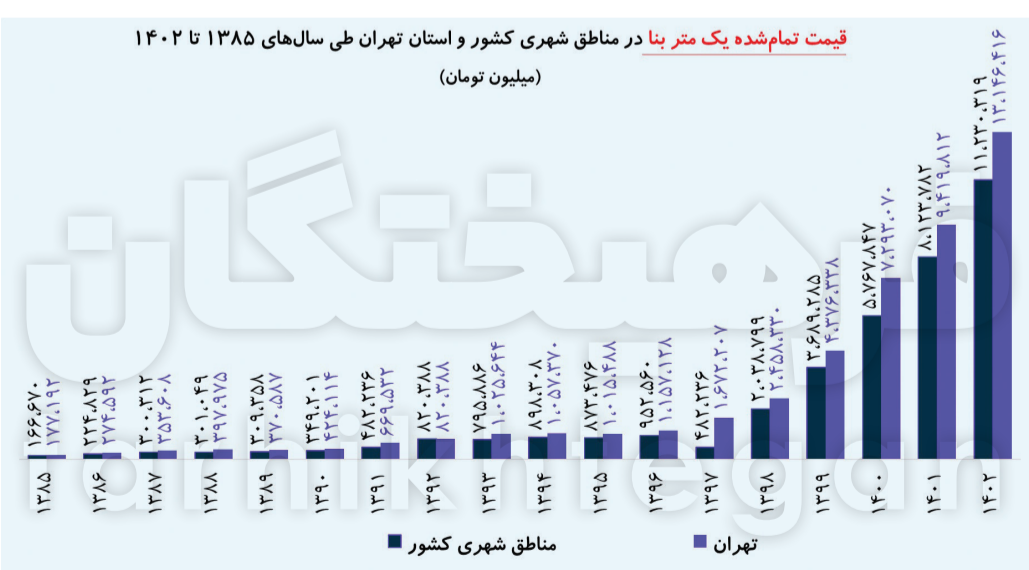
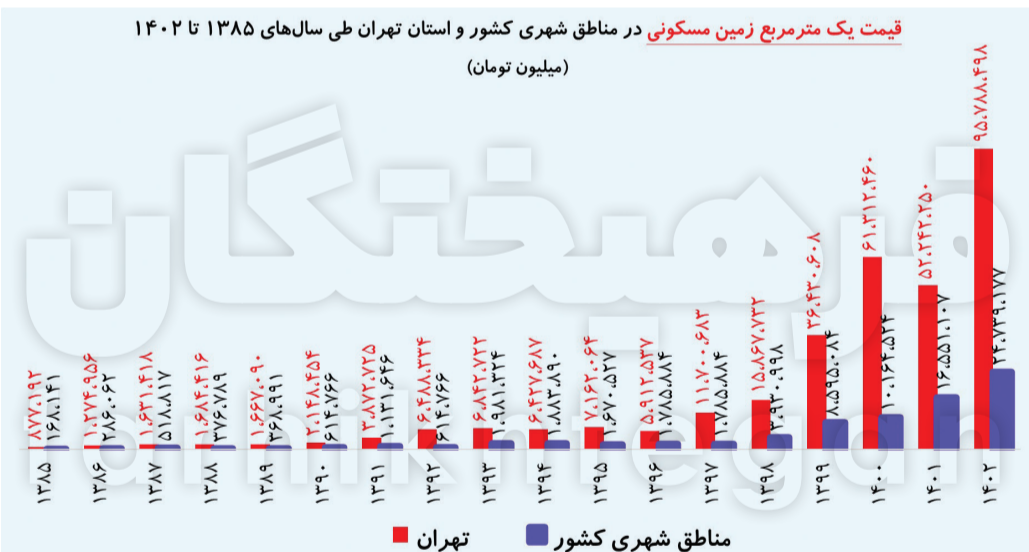
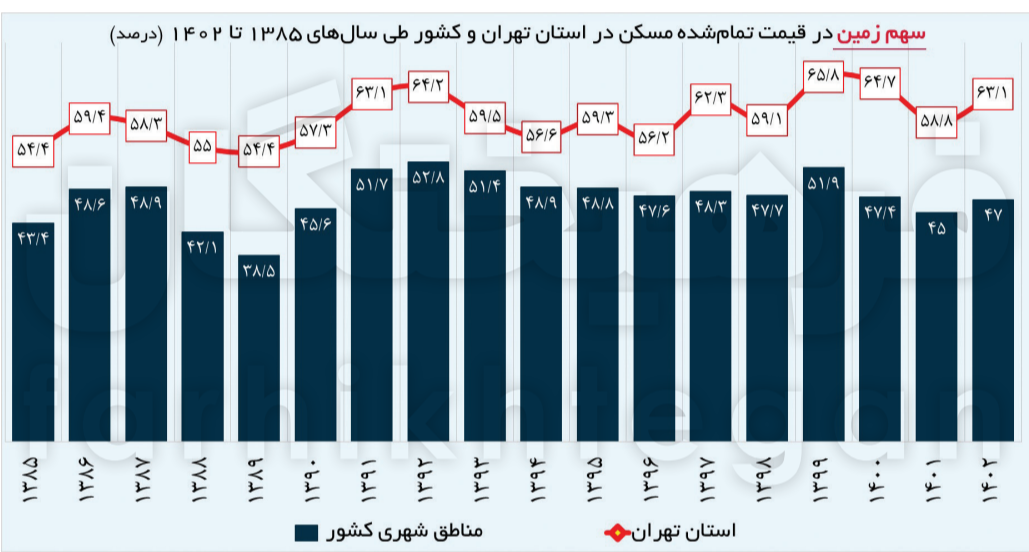
این وضعیت منجر به افزایش بی‌خانمانی در شهرهای بزرگ، به‌ویژه تهران شده است. این افزایش بی‌خانمانی به بروز مشکلات اجتماعی و اقتصادی بیشتر منجر شده و فشار بر خدمات اجتماعی را افزایش داده است. علاوه بر این، بحران مسکن می‌تواند به کاهش سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصادی منجر شود. عدم دسترسی به مسکن مناسب می‌تواند به کاهش تولید و افزایش بیکاری منجر شود و در نهایت به کاهش رشد اقتصادی کشور و افزایش نابرابری‌های اجتماعی منجر شود. در نتیجه چالش‌های بازار مسکن ایران به‌وضوح نشان‌دهنده نیاز به اصلاحات اساسی در سیاست‌های دولتی و مدیریت منابع زمین است. برای بهبود وضعیت، ضروری است که دولت با اتخاذ سیاست‌های کارآمد و ایجاد بسترهای قانونی مناسب، به تسهیل دسترسی به زمین و ساخت مسکن بپردازد.

## شرط مواجهه دولت با جهش قیمت زمین

زمین مهم‌ترین دارایی حقیقی است که دارای چهار ویژگی شامل ۱- عدم امکان جابه‌جایی (ثبات فضایی)، ۲- ناهمگن بودن، ۳- غیرقابل جایگزین بودن و 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 به‌عنوان 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 به‌سبب زمین منجر شده و توازن بازارها را به‌نفع زمین تغییر داده است. یکی از پژوهشگران توسعه صنعتی معتقد است اقتصاد ایران به‌دلایل مختلف تاریخی، فرهنگی و اجتماعی یک اقتصاد ملک‌بنیان است. به گفته وی، ارزش املاک در ایران تا ۵ برابر GDP بوده، در حالی 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 سرسرمایه‌اش را در بخش ملک حبس کند. به‌عبارتی افزایش شدید قیمت زمین در ایران منجر به انحراف رفتار بنگاه‌های اقتصادی کشور هم شده است. بدین معنا که بنگاه‌های اقتصادی به‌جای 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، سوءمدیریت‌ها را نیز با افزایش قیمت زمین جبران می‌کنند.

از این‌رو، 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 بیشتری را به عوامل سمت عرضه داده و معتقدند اگر دولت مسئله عرضه زمین را با افزایش محدوده‌های شهری، تأسیس شهرک‌های مسکونی و شهرهای جدید و مهم‌تر از همه با طرح‌های «زمین‌صفر» 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 تمام شده مسکن، مسکن ارزان‌تری به دست مردم خواهد رسید. اما برخی دیگر از پژوهشگران می‌گویند مسئله اول جهش‌های قیمت مسکن صرفاً در سمت عرضه نیست و باید دولت‌ها فکری برای بخش تقاضا نیز داشته باشند. به اعتقاد آنان، اولین و مهم‌ترین مسئله در کشور، چاره‌اندیشی برای تورم و بی‌ثباتی متغیرهای اقتصادی 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 مازاد و مسکن احتکار شده، مانع ورود نقدینگی به این بخش‌ها شده و به‌اصطلاح هزینه نگهداری این دارایی‌ها را به‌شدت بالا ببرد.



در دوره‌هایی که این اختلاف بیشتر شده، نرخ کم‌اظهاری نیز افزایش یافته است. طبق پیشنهاد پژوهشکده زیرمجموعه بانک مرکزی، برای مقابله با کم‌اظهاری صادرات، بهره‌گیری از حکمرانی داده‌محور، استفاده از سامانه جی اف ترید، رویکرد پرم‌های قرمز، همکاری بین دستگاه‌ها و استفاده از سامانه جامع تجارت و فاکتورهای الکترونیک ضروری است. همچنین، یکسان‌سازی نرخ ارز و کاهش اختلافات بین نرخ‌های مختلف می‌تواند به کنترل کم‌اظهاری صادرات کمک کند و به بهبود شرایط اقتصادی کشور منجر شود.

درصد برآورد شده است. در سال‌های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰، میانگین کم‌اظهاری بین ۵٫۷ درصد تا ۸ درصد بوده و در سال ۱۴۰۱ به ۱۲٫۱ درصد رسیده است. طبق محاسبات پژوهشکده پولی و بانکی، رقم کم‌اظهاری صادرات از سال ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۱ حدود ۱۴٫۵ میلیارد دلار برآورد شده است. طبق این گزارش، مهم‌ترین عامل مؤثر در کم‌اظهاری صادرات، اختلاف نرخ ارز سامانه نیما و نرخ ارز بازار آزاد است. در دوره‌هایی که این اختلاف به حداقل رسیده، نرخ کم‌اظهاری به صفر رسیده و