

ایدهٔ وزارت مسکن برای این آمار چیست؟

کاهش ۷۱ درصدی قدرت خرید زمین در استان‌ها



موضوع مالکیت زمین در ایران از دیر باز جزء پیچیده‌ترین مسائل اجتماعی- اقتصادی بوده است. در حالی که تا قبل از دوره معاصر، چالش اصلی مالکیت و تثبیت آن بود، اما در چند دهه اخیر تبدیل زمین از ابزار مولد به ابزار سفته‌بازی، احتکار و دارایی ضد تورم، این نهاده را به یکی از پرچالش ترین موضوعات تبدیل کرده است. داده‌های آماری نشان می‌دهد قیمت مسکن در ایران طی دو دهه گذشته جهش‌ها و نوسان‌های بی‌سابقه‌ای را تجربه کرده، اتفاقی که به جای فراهم‌سازی تامين رفاه عمومی، منجر به عدم تطابق و واگرایی توزیع درآمد در اقتصاد، بلعیده شدن سرمایه‌های عظیم به‌واسطه سوداگری در آن و محرومیت بخش تولیدی کشور از سرمایه‌های مالی شده است. یکی از بدترین تبعات جهش‌های قیمتی در بازار مسکن، سقوط شدید قدرت خرید خانوار، کاهش صرفه اقتصادی ساخت‌وساز به‌واسطه سهم بالای قیمت زمین از قیمت تمام‌شده مسکن و مهم‌تر از همه، قدرت گرفتن سوداگران و متحرکان زمین و درنهایت افزایش بی‌عدالتی و بی‌خانمانی درکنار رشد آسانسوری طبقه کوچکی از ملاکان نوکیسه بوده است. طبق بررسی‌های «فرهیختگان» از داده‌های رسمی، طی ۱۹ سال اخیر یعنی از سال ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۳، قدرت خرید خانوارهای شهری برای خرید زمین مسکونی سقوط نزدیک به ۷۱ درصدی داشته است.

قیمت زمین از متری ۴ تا ۱۱۰ میلیون تومان!

آخرین داده‌های مرکز آمار ایران از قیمت زمین و ساختمان کلنگی در مناطق شهری مربوط به سال ۱۴۰۰ است. اما نگاهی به داده‌های بانک مرکزی ایران از فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور نشان می‌دهد در نیمه اول سال ۱۴۰۳ میانگین قیمت هر مترمربع زمین در مناطق شهری کشور حدود ۲۵ میلیون تومان بوده است. براساس این داده‌ها، بالاترین قیمت زمین مربوط به مناطق شهری استان تهران (میانگین پانخت و سایر شهرها و شهرستان‌ها) با متری ۱۱۰ میلیون تومان بوده است. استان البرز با حدود ۵۴٫۸ میلیون تومان در رتبه دوم گران‌ترین زمین مسکونی قرار دارد. پس از آن، استان مازندران با ۶/۶۳۵ میلیون تومان در رتبه سوم و استان‌های هرمزگان، همدان، آذربایجان شرقی، خراسان رضوی، کرمانشاه و قم به ترتیب با ۴/۳۵، حدود ۳۱۰،۳۳۱، ۳۵۰،۳۳۵ و ۲۹ میلیون تومان در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

اما کمترین قیمت و یا به عبارتی، ارزان‌ترین منطقه نیز به مناطق شهری استان سیستان و بلوچستان تعلق دارد. طبق داده‌های بانک مرکزی ایران، در نیمه اول ۱۴۰۳ میانگین قیمت هر مترمربع زمین مسکونی در مناطق شهری این استان حدود ۴/۳ میلیون تومان بوده است. پس از آن، استان کرمان با ۶/۸ میلیون تومان، یزد با ۸/۳ میلیون تومان، خراسان شمالی با ۱۲، اردبیل با ۸/۱۲ و کهگیلویه و بویراحمد با ۱۳ میلیون تومان، به ترتیب کمترین قیمت زمین را داشته با ارزان‌ترین استان‌ها در خرید زمین بوده‌اند. پرواضح است همه این قیمت‌ها، میانگین قیمت مناطق شهری استان‌ها بوده و قطعاً قیمت‌ها در کلانشهرها و شهرهای بزرگ اعداد بیشتری است.

۱۲۰ تا ۲۵۰ برابر شدن قیمت زمین طی ۱۹ سال

نگاهی به داده‌های بانک مرکزی ایران از وضعیت فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور نتایج قابل تاملی دارد. براساس این داده‌ها، از سال ۱۳۸۵ تا نیمه اول سال ۱۴۰۳ قیمت زمین در کل مناطق شهری کشور با رشد ۱۱۳ برابری از متری ۲۲۲ هزار تومان به بیش از ۲۲ میلیون تومان رسیده است. در همین مدت، در استان تهران نیز قیمت زمین با رشد ۱۲۴ برابری از متری ۸۸۹ هزار تومان به ۱۱۰ میلیون و ۳۳۲ هزار تومان رسیده است.

اما برخلاف موضوعات دیگر، در اینجا رکورد بیشترین رشد قیمتی زمین در دست استان تهران نیست و سایر استان‌ها در صف اول جهش‌های قیمتی زمین قرار دارند. براساس این داده‌ها، بین سال‌های ۱۳۸۵ تا نیمه اول سال ۱۴۰۳ استان کرمانشاه رکورددار افزایش قیمت زمین مسکونی بوده است. در این استان قیمت زمین با رشد ۳۴۷ برابری طی ۱۹ سال، از متری ۸۶ هزار تومان در سال ۱۳۸۵ به متری حدود ۳۰ میلیون تومان در نیمه اول سال گذشته رسیده است. رتبه دوم افزایش قیمت‌ها در دست استان هرمزگان با رشد ۲۵۲ برابری قرار دارد. طی دوره ۱۹ساله مذکور، قیمت زمین در این استان از متری حدود ۱۴۰ هزار تومان به ۳۵ میلیون و ۳۸۸ هزار تومان رسیده است. استان همدان با رشد ۲۴۷ برابری در رتبه سوم بیشترین افزایش قیمت‌ها در این دوره ۱۹ساله قرار دارد.

در استان گردشگرپذیر و مهاجرپذیر مازندران قیمت زمین از سال ۱۳۸۵ تا نیمه اول سال ۱۴۰۳ رشد ۲۲۲ برابری داشته و این استان در رتبه چهارم جای گرفته است. در استان کردستان این رشد ۲۱۶ برابر، در خراسان رضوی ۱۹۸ برابر، در آذربایجان غربی و ایلام این مقدار ۱۹۶ برابر و در استان‌های قم، آذربایجان شرقی و زنجان این رشد بین ۱۸۳ تا ۱۸۹ برابر بوده است. این داده‌های بانک مرکزی ایران نکات قابل تاملی را نشان می‌دهد. اول اینکه تهران در رتبه بیستم افزایش قیمت‌ها در دوره ۱۹ ساله ۱۳۸۵ تا نیمه اول سال ۱۴۰۳ قرار دارد. از آنجایی که به واسطه هجوم سرمایه‌های سرگردان به استان تهران، انتظار این بود که استان تهران همچون سایر متغیرهای اقتصادی، در رشد قیمت زمین هم اول باشد. اما قرار گرفتن این استان در رتبه بیستم حاوی چندین نکته است. اول اینکه استان‌هایی که رشد‌های عجیب و غریبی را تجربه کرده‌اند، به نظر می‌رسد این رشد‌ها در نتیجه بازگذاری‌های جدید در حوزه‌های صنعت و خدمات (حتی دریافت مجوز مناطق آزاد، مناطق ویژه، تبدیل بی‌رویه روستاها به شهر و...) بوده که منجر به جذب جمعیت جدید شده است. دوم اینکه، با افزایش شدید قیمت‌ها در استان تهران، قدرت خرید مهاجران از شهرها و روستاها برای سفر به این استان به شدت کاهش یافته و جمعیت مهاجر مجبور شده در استان خود (معمولاً داخل کلانشهر یا حاشیه آن) ساکن شود که این جمعیت جدید و تقاضای جدید، منجر به جهش قیمت زمین در آنجا شده است. مورد سوم شاید مربوط به سیاست‌های شهر ازجمله سیاست‌های تراکمی و صدور مجوزهای ساخت و ساز از سوی شهرداری‌ها باشد. به عبارتی، هرچه شهرداری‌ها صدور مجوزهای ساخت و ساز را سفت‌تر گرفته و در سوی دیگر احتکار زمین در حاشیه شهرها افزایش یافته باشد، احتمال جهش‌های قیمت زمین بالااست. مورد آخر نیز، جریان جاماندگی قیمتی است. تهران همواره سکاندار افزایش قیمت‌ها در بخش مسکن و زمین بوده است. به نظر می‌رسد جاماندگی‌هایی که سایر استان‌ها در بخش ملک داشته‌اند -به ویژه در سال‌های اخیر- با رکود مسکن در تهران- جریان شده

و بر همین اساس ما شاهد اضافه پرش قیمت در سایر استان‌ها نسبت به استان تهران هستیم.

سقوط ۷۱ درصدی قدرت خرید خانوارها در زمین

مهم‌ترین تبعات افزایش افسارگسیخته قیمت زمین در کشور، از دست رفتن قدرت خرید خانوار، کاهش صرفه اقتصادی ساخت‌وساز در نتیجه سهم بالای قیمت زمین از قیمت تمام‌شده مسکن و مهم‌تر از همه، قدرت گرفتن سوداگران و متحرکان زمین و درنهایت افزایش بی‌عدالتی و بی‌خانمانی در کنار رشد آسانسوری طبقه کوچکی از ملاکان نوکیسه بوده است. ماحصل این وضعیت، افزایش بی‌رویه قیمت مسکن و در نتیجه آن، بیرون راندن بخش زیادی از مستأجران از مناطق میانی شهر به جنوبی‌ترین نقاط یا حتی تبعید اجباری آن‌ها به سکونتگاه‌های حاشیه‌ای و بعضاً سکونتگاه‌های غیررسمی بوده است.

در اینجا برای فهم تغییرات قدرت خرید خانوارها در خرید زمین، میزان درآمد خانوار از داده‌های هزینه-درآمد مرکز آمار ایران در دو سال ۱۳۸۵ و ۱۴۰۲ استخراج شده و این میزان برای سال ۱۴۰۳ براساس روند‌های پیشین، برآورد شده است. همچنین داده‌های قیمت زمین از گزارش بانک مرکزی که با عنوان «فعالیت‌های بخش خصوصی در ساخت‌وساز» منتشر می‌شود نیز در کنار آن قرار داده شده تا تصویری از قدرت خرید خانوارها در بخش زمین ارائه شود.

مقایسه داده‌ها نشان می‌دهد در سال ۱۳۸۵ خانوارهای شهری کشور با کل درآمد یک‌ساله خود (فارغ از اینکه چه مقدار از آن را می‌توانست پس انداز کند) می‌توانست ۳۵ متر زمین مسکونی خریداری کند. این میزان با افت ۶/۷۰ درصدی در نیمه اول سال ۱۴۰۳ به ۱۰/۳ متر رسیده است. طبق داده‌های بانک مرکزی و مرکز آمار ایران، طی دوره ۱۹ ساله ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۳ بیشترین سقوط قدرت خرید مربوط به استان‌های کرمانشاه، ایلام، هرمزگان، آذربایجان غربی و همدان بوده است. در این مدت قدرت خرید خانوارهای کرمانشاهی در خرید زمین مسکونی افت ۸۸ درصدی داشته است. این میزان برای ایلامی ۸۲ درصد، برای خانوارهای شهری هرمزگان و آذربایجان غربی ۸۱ درصد، همدان ۸۰ درصد و برای خانوارهای شهری کهگیلویه و بویراحمد و مازندران ۷۸ درصد بوده است. براین اساس، در استان کرمانشاه طی سال ۱۳۸۵ خانوار شهری با یک سال درآمد خود (کل درآمد) می‌توانست ۷۳ متر زمین مسکونی بخرد اما این میزان در سال ۱۴۰۳ به ۹ متر رسیده است. در استان ایلام قدرت خرید خانوار از ۸۱ متر در سال ۱۳۸۵ به ۱۴ متر در سال گذشته سقوط کرده است. در استان هرمزگان این میزان از ۴۳ به ۸ به افت مرت کرده است. در استان آذربایجان غربی و همدان نیز این مقدار از ۶۳ و ۵۱ متر به ۱۲ و ۱۰ متر رسیده است. همچنین در استان مازندران نیز قدرت خرید خانوار در خرید زمین از ۵۰ متر در سال ۱۳۸۵ به ۱۱ متر در سال گذشته رسیده است.

کمترین افت قدرت خرید زمین مسکونی مربوط به استان‌های سیستان و بلوچستان با ۳۱ درصد افت، خراسان شمالی و قزوین با ۳۵ درصد و سمنان و اصفهان نیز به ترتیب با ۴۳ و ۴۷ درصد بوده است. اما در استان تهران نیز قدرت خرید خانوار در خرید زمین مسکونی از ۱۲ متر در سال ۱۳۸۵ به ۵ درصد در نیمه اول سال ۱۴۰۳ رسیده که حکایت از افت ۵۸ درصدی قدرت خرید خانوارهای شهری در خرید زمین است. در اینجا ذکر این نکته نیز الزامی است که مقایسه درآمد‌های خانوار در سال ۱۳۸۵ و ۱۴۰۳ نشان می‌دهد دلیل افت شدید قدرت خرید خانوارها در استان‌های ایلام، کهگیلویه و بویراحمد، کرمان، آذربایجان غربی، سمنان، لرستان، گیلان، خوزستان، کرمانشاه و گلستان نسبت به استان تهران، جا ماندن رشد درآمد از سایر استان‌ها نیز بوده است، به طوری که بین سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۳ تا ۱۴ درصد درآمد خانوارهای شهری استان تهران رشد ۵۳ برابری داشته که در همین مدت، میزان درآمد خانوارهای استان ایلام ۳۳ برابر، کهگیلویه و بویراحمد، کرمان و آذربایجان غربی ۳۷ برابر، سمنان ۳۸ برابر، لرستان و گیلان ۳۹ برابر، خوزستان، کرمانشاه و گلستان نیز به ترتیب ۴۰، ۴۱ و ۴۳ برابر شده است.

سهم ۶۳ درصدی زمین از هزینهٔ ساخت‌وساز

قیمت تمام‌شده در بازار مسکن ایران تحت تأثیر عوامل متعددی است. در کنار بی‌ثباتی اقتصاد کلان و اثرگذاری متغیرهای اقتصادی ازجمله تورم و بی‌ثباتی نرخ ارز بر قیمت مصالح ساختمانی و نهاده‌های ساختمانی بر قیمت تمام‌شده مسکن، یکی از مهم‌ترین عوامل اثرگذار بر قیمت تمام‌شده مسکن، سهم زمین است. براساس داده‌های بانک مرکزی ایران، طی دو دهه اخیر سهم زمین در قیمت تمام‌شده ساختمان‌های آغاز شده توسط بخش خصوصی در کل مناطق شهری کشور، روندی قابل توجه را طی کرده است.

طبق این داده‌ا، از سال ۱۳۸۵ سهم زمین در قیمت تمام‌شده مسکن به‌طور پیوسته افزایش یافته است. در سال ۱۳۸۵، این سهم در کل مناطق شهری 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 ۴۷/۹ درصد رسید که نشان‌دهنده افزایش مجدد قیمت زمین و تأثیر آن بر هزینه‌های ساخت‌وساز بود. در سال ۱۴۰۳ با رکود شدید مسکن و زمین و تورم بالای ۵۰ درصدی مصالح ساختمانی، بازم سهم زمین کاهش

شده و به ۴۴/۸ درصد رسیده است. در استان تهران، گرچه روند‌ها تقریباً مشابه روند کلی در مناطق شهری کشور بوده، اما سهم زمین در قیمت تمام‌شده مسکن نسبتاً بالاتر از میانگین کشوری است، به طوری که این میزان از ۵۴/۴ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۶۳ تا ۶۴ درصد در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ افزایش یافته، در سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۸ به ۵۶ تا ۵۹ درصد کاهش یافت و در سال ۱۳۹۹ به ۶۵/۸ درصد رسید. فکتهی 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 درصد کاهش یافت. در سال ۱۴۰۲ هم این شاخص پس از یک هفته کوتاه شاهد افزایش قابل توجه بود و سهم قیمت زمین از قیمت مسکن مجدداً به ۶۳/۲ درصد افزایش یافت. در نیمه اول سال ۱۴۰۳ این میزان ۶۲ درصد بوده است. کارشناسان حوزه مسکن معتقدند کاهش سهم زمین در هزینه تمام‌شده مسکن در سال ۱۴۰۰ به دلیل آرامش نسبی در بازار دلار و جریان جاماندگی رشد قیمت مصالح ساختمانی بوده است. این وضعیت در سال ۱۴۰۳ نیز تجربه شده

و به همراه رکود نسبی بازار مسکن و زمین، تورم شدید مصالح ساختمانی باعث کاهش سهم زمین از قیمت تمام شده مسکن شده است.

به کام سوداگران

داده‌های آماری می‌گوید زمین در ایران، سلطان بازدهی‌های غیرمولد است. در این خصوص داده‌های رسمی نشان می‌دهد طی سال‌های ۱۳۸۵ تا نیمه اول سال ۱۴۰۳ درحالی قیمت زمین در مناطق شهری کشور حدود ۱۱۳ برابر، در استان تهران ۱۲۴ برابر و در استان‌های کرمانشاه، هرمزگان و همدان و مازندران به ترتیب با ۲۵۲،۲۵۲،۲۴۷ و ۲۲۲ برابر رشد کرده، که بالاترین رشد درآمد خانوار از سال ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۳ مربوط به استان خراسان شمالی بسا ۶۰ برابر، قم با ۵۹، زنجان با ۵۵، آذربایجان شرقی، تهران و فارس با ۵۳ برابر، اردبیل و اصفهان با ۵۲ برابر، البرز و یزد با ۵۱ برابر بوده است. همچنین طی ۱۹ سال اخیر رشد درآمد خانوار در استان‌های ایلام با ۳۳ برابر، کهگیلویه و بویراحمد و کرمان و آذربایجان غربی با ۳۷ برابر، سمنان و لرستان و گیلان با ۳۹ برابر و این میزان برای استان‌های خوزستان و کرمانشاه ۴۰ و ۴۱ برابر بوده است.

این داده‌ها نشان می‌دهد قیمت زمین بین ۲ تا ۵ برابر درآمد خانوارها در استان‌های مختلف رشد داشته است. 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.

عباس شکاری 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 به‌عنوان 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 برتق 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. این دو پژوهشگر می‌نویسند: «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 مؤثر 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 را تحت تأثیر قرار دهد.»

پژوهشگران معتقدند دولت نمی‌تواند نسبت به موضوع زمین بی‌تفاوت باشد، امسا درخصوص کیفیت مواجهه و مداخله دولت در بازار زمین دیدگاه‌ادر کشور متفاوت است. برخی از پژوهشگران کشور وزن بیشتر 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، درنتیجه 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 مسئله اول جهش‌های قیمت مسکن صرفاً در سمت عرضه نیست و باید دولت‌ها فکری برای بخش تقاضا نیز داشته باشند. به عبارتی، آن‌ها معتقدند افزایش عرضه زمین لزوماً ممکن است منجر به بهبود وضعیت منجر نشود، چراکه سفته‌بازان می‌توانند در فقدان ابزارهای کنترلی سیاستگذار (ازجمله ابزارهای مالیاتی و قوانین الزام‌آور ساخت و ساز)، به راحتی این زمین را بلعند.

به اعتقاد آنان، اولین و مهم‌ترین مسئله در کشور، چاره‌اندیشی برای تورم است که موجب شده همه دارایی‌های مصرفی و سرمایه‌ای ازجمله زمین و مسکن هم ابزار سرمایه‌گذاری و حتی سفته‌بازی قرار گیرند. در مرحله دوم دولت باید از ابزارهای مالیاتی کارآمد همچون مالیات مسالانه بر زمین و مسکن مازاد و مسکن احتکارشده، مانع ورود نقدینگی به این بخش‌ها شده و به‌اصطلاح هزینه نگهداری این دارایی‌ها را به‌شدت بالا ببرد، موضوعی که هنوز در کشور ما بالاترکلیف و رهاست.

