

علل ترقی قیمت زمین در ایران و جهان

و طرق جلوگیری از آن

ترقی سریع قیمت زمین و اموال غیر منقول پدیده شگرفی است که در سال‌های اخیر در اکثر کشورهای صنعتی و در حال توسعه جهان بوقوع پیوسته است. اگرچه انگیزه بیشتر خریداران فعلی زمین در ایران در مرحله نهائی شع باد آورد یا صرفه جوئی در هزینه‌های آتی است و این دو انگیزه در ایجاد یکدیگر مؤثرند ولی عوامل بنیادی ایجادکننده هر یک بادیگری فرق دارد.

عوامل بنیادی ایجاد تقاضا برای زمین و مسکن را می‌توان بشرح زیر خلاصه کرد.

- ۱- افزایش جمعیت
- ۲- میزان تشکیل خانواده
- ۳- درجه استحکام روابط خانوادگی و میزان تمایل به استقلال افراد خانواده‌های تازه تشکیل شده.
- ۴- تمایل به بهتر زیستن که تابعی است از سطح سواد و فرهنگ افراد جامعه. عوامل چهارگانه بالا در کلیه جوامع اعم از شهری و روستائی باعث ایجاد و ازدیاد تقاضا برای زمین و مسکن می‌شود ولی در شهرهای بزرگ عوامل بنیادی دیگری را نیز باید بفرست بالا اضافه کرد.
- ۵- مهاجرت افراد کم درآمد روستاها و شهرهای کوچک بشهرهای بزرگ و توسعه شهر نشینی.

۶- مهاجرت مردم نیمه مرفه شهر نشین به اطراف شهرهای بزرگ در جستجوی محیط آرام‌تر و هوای سالمتر.

مهاجرت نوع اول سبب می‌شود که میزان تقاضا برای منازل مسکونی و ساختمانهای تجاری در شهرها همچنان حفظ شود و با افزایش یابد و بواسطه ترقی مزدها و قیمت مصالح ساختمانی قیمت تمام شده ساختمانها و نیز میزان اجاره‌ها مرتباً افزایش یابد.

مهاجرت نوع دوم سبب می‌شود که برای اراضی کشاورزی اطراف شهرها برای اولین بار تقاضای تازه‌ای بوجود آید و زمین پس از طبقه بندی آن بعنوان منطقه مسکونی توسط مقامات

مربوطه، قیمت تازه‌ای پیدا کند. با زیاد شدن تعداد ساکنان یک منطقه احتیاج به مراکز بازرگانی و خدمات مختلف افزایش می‌یابد و در نتیجه، با تجارتي شدن قسمتی از منطقه مسکونی یا کشاورزی سابق، دور دوم ترقی قیمت زمین آغاز می‌گردد.

عوامل شش‌گانه بنیادی فوق‌الذکر چه برای زمین‌مسکن ایجاد تقاضا می‌کنند ولی این تقاضا فقط زمانی مؤثر خواهد بود که عامل مهم دیگری که ما آن را عامل هفتم می‌نامیم تحقق یابد و این عامل افزایش درآمد است.

یعنی مردم باید دارای درآمد کافی و مطمئنی باشند تا بتوانند به عوامل ذکر شده عینیت بخشند. بنابراین ازدیاد درآمد و قدرت خرید مهم‌ترین عاملی است که به عوامل ذکر شده در بالا فرصت خودنمایی و تحقق می‌دهد.

ازدیاد درآمد، تشکیل خانواده‌های جدید را تشویق و میل به بهتر زیستن و داشتن استقلال، تعویض منزل و بزرگتر کردن و بهتر کردن محیط سکونت را ترغیب می‌کند و با افزایش بسوی خارج از شهر را بوجود می‌آورد.

این عوامل از یک طرف نهضت خانه‌سازی و خرید منزل را ایجاد می‌کند و از طرف دیگر چون معمولاً بین پیدایش تقاضای مؤثر و عرضه ساختمان فاصله زمانی وجود دارد (بواسطه غیر کامل بودن بازار و نبودن بر ناهه ریزی) اجاره بهاء و نیز قیمت منازل ساخته شده را افزایش می‌دهد و این امر سبب جلب سرمایه‌های بیشتر به رشته ساختمان و زمین می‌شود.

۸- وجود شهرهای گلی و خشتی در ایران. با وجود اینکه تمدن ایران چندین هزار سال قدمت دارد ولی استفاده از آجر و سنگ در ساختمان بواسطه در دسترس نبودن سنگ، عدم اطمینان بآینده و وجود طرز تفکر گذرا بودن دنیا، چندان رایج نگردیده بود. مثلاً حتی در پایتخت کشور تعداد ساختمانهای آجری و سنگی در سال‌های قبل از ۱۳۱۰ بسیار اندک بود. خود این امر در زمان تحقق سایر عوامل مخصوصاً افزایش درآمد چندین مسئله ایجاد می‌کند اول اینکه تمایل بتعویض منزل و یا تجدید بنای ساختمان را شدید و تریع می‌کند دوم اینکه نوسازی و یا تجدید بنا باید اساسی و کامل باشد. سوم اینکه حجم و عمق عملیات نوسازی توسط دولت را وسعت می‌بخشد در نتیجه تقاضا برای مصالح ساختمانی خیلی بیشتر از وقتی است که قسمتی از ساختمان یا مقداری از مصالح قابل استفاده مجدد باشد و با ادامه استفاده از خانه‌های قدیمی حتی پس از افزایش میزان درآمد و بالا رفتن سطح زندگی امکان پذیر باشد.

عوامل هشتمانه فوق در هر زمان و در هر جامعه رویهم سبب بالا رفتن تدریجی قیمت زمین و ساختمان خواهد شد ولی ترقی سریع و شدید قیمت زمین و ساختمان از وقتی شروع می‌گردد که در اقتصاد جامعه عوامل مخرب دیگری ظهور نماید و این عوامل با انحراف تقاضا از سایر رشته‌ها یا جذب سرمایه‌های را که بر رشته زمین و ساختمان باعث افزایش نامتبادل تقاضا و ترقی سریعتر قیمت زمین و ساختمان می‌گردد. این عوامل عبارتند از:

۹- تورم در اینجا منظور از تورم افزایش میزان واقعی قیمت کالاها و خدمات برای آن دسته از مشتریان زمین و ساختمان است که دارای تقاضای مؤثر می‌باشند. برای این دسته از مردم که معمولاً حسابگر بوده و جزء طبقه متوسط یا بالاتر از متوسط جامعه هستند، بهترین و مطمئن-

ترین وسیله فرار از کاهش تدریجی ارزش پول خرید زمین یا ساختمان است که نه تنها ارزش پس اندازهای آنان را حفظ می کند بلکه بازده قابل ملاحظه یاسود با آورد قابل توجهی نیز عاید آنها مینماید. يك بررسی بسیار ساده نشان می دهد که اکثر اشخاصی که دارای پس انداز قابل توجه هستند علاوه بر تهیه مسکن برای خود ، بکار خرید زمین و ساختمان مشغولند و دلیل اصلی وعمده آنها حفظ یا افزایش میزان پس اندازها وتأمین آتیه فرزندان است.

عوامل بنیادی اگرچه بطور طبیعی سبب ازدیاد تقاضا برای زمین و ساختمان می شود ولی در عین حال سبب زنده کردن عوامل تبعی یا غیر بنیادی افزایش تقاضا برای زمین و ساختمان یعنی پیداشدن بورس نیز می شود.

زمین بازی یا بورس بازی روی زمین را باید از بورس بازی روی ساختمان تفکیک کرد. در زمین بازی عوامل متعددی مؤثر هستند که مهمترین آن عبارتند از:

۱۰- فراوانی پول وامکانات استفاده اذ اعتبارات سیستم بانکی.

۱۱- نبودن امکانات سرمایه گذاری در دارائیهای دیگر (مثل سهام و اوراق قرضه) یا بازده مناسب و قابل مقایسه.

۱۲- پیدایش رکود در بعضی از رشته های اقتصادی که سرمایه داران آن رشته را بسر میایند. گذاری در رشته های پردرآمد دیگر تشویق میکند. مثلا در سال ۱۳۳۶ که بازار چای و قماش در ایران راکد بود عده کثیری از تجار این دورشته وارد بورس بازی زمین شدند و در این سال اکثر معاملات زمین توسط این تجار بعمل آمده است.

۱۳- نبودن سیاست دقیق، حساب شده و روشن دولت درباره زمین وعدم وجود مقررات ومالیات های عمده بر معاملات زمین در آغاز دوره بورس بازی و یا در زمان شدت آن.

۱۴- تبلیغات و ایجاد تقاضا و قیمت مصنوعی برای اراضی. این مطلب مخصوصاً در سالهای اخیر عامل عمده جلب تقاضا و بالا بردن قیمت اراضی بایر در اطراف تهران بوده است. نحوه کار دسته ای از این بورس بازان ودلالان این است که چند نفر واسطه یادلال در یک محل مقدار زیادی زمین خریداری می کنند و بقطعات مجزا تقسیم می نمایند. و احياناً دویاسه خانهای نیز در آن ایجاد می کنند و سپس از طریق درج آگهی در روزنامه شروع بتبلیغ برای محل مورد نظر می نمایند متن این قبیل آگهی ها این است «اراضی فلان محل را فوراً و تقدماً خریداریم». خریداران قبیل اراضی غافل از قیمت تصنعی زمین، بواسطه ها مراجعه می کند و این دلالان در واقع شریک، قیمت های تقریباً یکسانی را نقل می کنند و خریدار که می بیند چند دلال منفرد و جدا قیمت های نزدیک بهمی را مثلا با ۱۰۰۰ ریال اختلاف ذکر کرده اند، مطمئن می شود که قیمت زمین در آن منطقه مثلاً متری ۲۰۰۰ ریال است و اقدام بخیرید می نماید. با فروش تعدادی زمین و ایجاد منزل و مغازه بقیه زمینها بقیمت های بالاتر نیز فروخته می شود.

۱۵- نحوه دیگر کار بورس بازان و واسطه ها افزایش تدریجی قیمت ها در مواعد معینی مثلا هر دو هفته یکبار است که خریداران سابق را خوشحال و مشتریان احتمالی را بخیرید هر چه زودتر تشویق میکند. بورس بازی بر روی ساختمان که در چند سال گذشته رواج بسیار داشت اگر چه باعث آبادی قسمتی از شهر می گردد ولی چه از نظر استفاده از مصالح ساختمانی نامرغوب و تقلب در احداث ساختمان و چه از نظر ایجاد تقاضا و قیمت های تصنعی بضرر جامعه است. طرز کار اینطور است

که میلیونها متر زمین در بیابان‌هایی که بعداً عنوان شهر روی آن گذاشته می‌شود بقیمت ناچیزی خریداری کرده بعداً این زمین‌ها را به ۴۰، ۵۰ معمار پولدار نقد و نسیه می‌فروشند. هر کدام از این معمارها عده‌ای «وردست» دارند که بنا می‌باشند. معماران زمینهای خریداری شده را قولنامه‌ای، در اختیار بناها می‌گذارند و این بناها متعهد می‌شوند زمانیکه خانه ساخته شده فروش رفت پول زمین را بپردازند. بناها هم بنوبه خود بامصالح فروش و درو پنجره سازونقاش لوله کش و غیره بهمین ترتیب قرارداد منعقد می‌کنند و تنها قسمتی از مزد کارگران نقداً پرداخت می‌شود و بدین ترتیب نیروی عظیمی مشغول آباد کردن يك بیابان می‌شوند و بزودی ساختمانهای متعددی در قسمتهای مجزا از یکدیگر برپا می‌شود.

۱۶- نحوه فروش خانه‌ها بدین ترتیب است که مثلاً در يك کوچه که ۱۵ خانه شمالی و ۱۵ خانه جنوبی وجود دارد بترتیب خانه‌های ۱-۵-۱۰-۱۵ را بفروش می‌رسانند. جالب توجه است که پس از فروش خانه اول اگر مشتری برای خانه دوم پیدا شود اظهار می‌گردد که تا خانه شماره ۵ بفروش رسیده است و پس از فروش خانه پنجم بهمین ترتیب خانه دهم و پانزدهم را می‌فروشند. پس از فروش تعدادی از خانه‌ها و درو شدن چراغهایی، در کوچه پیدا شدن رفت و آمد، خانه‌های فروش نرفته در کوچه بقیمت‌های بسیار بالاتر که گاهی دوپاسه برابر قیمت خانه اول می‌باشد بفروشی می‌رسد و بعداً بدهی‌های ایجاد شده توسط بناها پرداخت می‌گردد و به این ترتیب بود بسیار قابل توجهی عاید بنا، معمار و مالک زمین می‌گردد.

علاوه بر عوامل و اقدامات بالا امور دیگری نیز در افزایش ناگهانی قیمت اراضی يك منطقه یا با اصطلاح وارد بورس شدن آنها مؤثر است.

۱۷- سرمایه‌گذاری دولت برای کارهای عمرانی و طرحهای اقتصادی.

شکی نیست که صرف پول توسط دولت در يك منطقه باعث توجه مردم بآن منطقه و پیش‌بینی آینده درختان برای اراضی اطراف هر طرح و پروژه می‌شود. ترقی سرسام آور قیمت زمین در اطراف کارخانجات و تأسیسات احداث شده توسط دولت در اصفهان، تبریز، اراک، بندرعباس مؤید این نظر است و یامثلاً ایجاد استادیوم ۱۰۰ هزار نفری باعث شد که قیمت اراضی اطراف آباد (واقع در غرب تهران نزدیک کوی کن) چندین برابر گردد و یاحتی اعلان احداث رودگاه جدید تهران در راه ساوه سبب شده که طی سه‌ماه اخیر قیمت اراضی رباط کریم تقریباً دو برابر گردد.

۱۸- احداث شاهراهها، راه آهن و جاده - شکی نیست که وجود راه و طرق ارتباطی بطور کلی در قیمت زمین مؤثر است مثلاً ایجاد پارک وی باعث گردید که اراضی بالای کانال گیشا سرعت حیرت‌انگیزی ترقی کند و از متری حدود ۵۰۰ ریال ابتدا به حدود ۳۰۰۰ ریال و در مرحله بعد به حدود ۱۰۰۰۰ ریال برسد. البته اعلان ایجاد شهر فرحزاد و خرید سه میلیون متر از اراضی این منطقه توسط وزارت آبادانی و مسکن، شرکت سهامی تلفن ایران، بانک عمران شرکت بیمه نیز در این ترقی بیسابقه قیمت‌ها مؤثر بوده است.

۱۹- ایجاد محدوده برای شهرها - برای دارندگان اراضی در داخل محدوده حقی در قایسه با دارندگان اراضی در خارج از محدوده ایجاد می‌کند. این حق امکان استفاده از خدمات

نهری مثل آب و برق و تلفن و اسفالت و اتوبوس و حفاظت پلیس و غیره است و این حق تا زمانیکه عرضه این خدمات محدود و کمتر از تقاضا می باشد، دارای ارزش بسیار زیاد می باشد.

۲۰- پیدایش عدم تعادل در توزیع درآمد و ثروت - این عامل سبب می شود که دسته یا طبقه خاص تازه ثروت رسیده و یا پر درآمد تقاضای خاصی برای زمین و ساختمان داشته باشد که معمولاً از نظر منطقه سکونت و هم از نظر نوع و سبک خانه های مسکونی با مناطق دیگر فرق دارد و در نتیجه هم بواسطه کم بودن حساسیت این عده نسبت به پول و قیمت و هم بواسطه استفاده از گرانترین (و نه لزوماً بهترین) نوع مصالح، قیمت ساختمان و اجاره در این مناطق بسیار بالا می رود.

پیدایش طبقه تازه ثروت رسیده (یا تازه بدوران رسیده)، امروزه در شهر تهران به سورت رقابت در ساختن خانه های مجلل و پر زرق و برق درآمده و ساختن یک خانه چند میلیون تومانی در یک کوچه باعث می شود که تقریباً بطور اتوماتیک قیمت اراضی منطقه را بالا ببرد نکته دیگری که باید در همین قسمت بآن اشاره کرد پیداشدن اقلیت قابل ملاحظه خارجیان در شهرهای عده مخصوصاً در تهران است که با توجه به میزان درآمد و سلیقه این طبقه، منازل نوع خاص و در مناطق خاص، بقیمت های حداقل ۳۰ درصد بیشتر از سطح متعارف، در هر زمان به این عده اجاره داده می شود و خود این امر سطح اجاره و قیمت زمین را در این مناطق بطور نامتقولی افزایش داده است.

۲۱- وجود منافع سرشار و سود فراوان در فعالیتهای تجاری، صنعتی و خدمات که پرداخت اجاره ها و سرقتی های هنگفت را ممکن میسازد. در نتیجه سرمایه گذاری در ساختمان های تجاری را بینهایت تشویق و قیمت اراضی واقع در نقاط مناسب را سرعت بالا برده است.

راه حلها و پیشنهادات

مبارزه با افزایش قیمت زمین و ساختمان باید بر مبنای رفع علل پنیادی ایجاد کننده فنارهای تورمی در این رشته آغاز گردد، قبل از هر چیز باید خواست اکثریت مردم و نظر دولت درباره سیستم اقتصادی و اجتماعی آینده ایران روشن گردد. در سال های اخیر اقدامات و سیاستهای دولت درباره زمین پیوسته نوسان داشته است که خود معرف فقدان آینده نگری و نداشتن هدف و برنامه برای زمین و مسکن است،

با توجه به دستورالعملهای صادره توسط مقامات مسئول مملکتی، اقتصاد ایران باید یک اقتصاد سرمایه داری کنترل شده و یا ارشاد شده باشد. مفهوم این عبارت این است که اولاً بخش عمومی در این اقتصاد قوی و مهم باقی خواهد ماند. ثانیاً بخش خصوصی در چهارچوب تعیین شده در فعالیت خود آزاد خواهد بود. ثالثاً دولت دارای این امکان هست که اقتصاد را با بی نظری، دلسوزی و کار آئی بسوی هدفهای مشترک بخش های خصوصی و عمومی هدایت کند. ولی در حال حاضر بنظر می رسد که بزرگترین علت ایجاد اشکال در تعیین خط مشیها و سیاستهای لازم و اجرای آنها وجود تضاد بین مسئولیت های اداری و منافع خصوصی است.

با توجه به مراتب بالا، اقدامات محدودی که با وضع و روحیه موجود تطبیق می کند و در

عین حال تاحدی بر فرف مشکل کمک خواهد کرد ، بشرح ذیل پیشنهاد می گردد :

۱- تعیین نقش دولت در بازار زمین و ساختمان - در حال حاضر دولت بزرگترین متقاضی زمین و ساختمان در جامعه ایران است و وجود تقاضای سازمان های دولتی برای اجاره ساختمان های بزرگ هسته اصلی تقاضا را تشکیل می دهد. بایک بررسی ساده می توان نشان داد که دولت تنها در تهران سالانه بیش از پانصد میلیون تومان بابت اجاره می پردازد و بنا بر این اولین اقدام دولت باید احداث ساختمان و مرکز برای وزارتخانه ها و موسسات وابسته بدولت در اراضی دولتی باشد که حداقل در تهران ۱۰۰۰ ساختمان بزرگ را برای استفاده مردم و بخش خصوصی آزاد می کند و مسلماً اثر محسوسی در گرايه این قبیل ساختمان ها خواهد داشت.

۲- احداث آپارتمان و منزل بمقیاس وسیع برای کارمندان دولت و طبقات کم درآمد با قیمت ارزان - بنظر می رسد که با توجه به کمبود مسکن مناسب برای اکثریت مردم ایران مخصوصاً در شهر های کوچک و روستاها دولت باید نقش بسیار موثر تری در احداث مسکن داشته باشد. در اجرای این سیاست هدف اولیه باید دفع احتیاجات ضروری خانواده ها از نظر فضا ، شرایط بهداشتی و زندگی جمعی باشد موضوع سرعت عمل و تناسب قیمت در ساختمان سازی بمنظور مبارزه با تورم اهمیت حیاتی دارد.

۳- تاسیس وزارت مسکن - با توجه بمقیاس کارهایی که باید انجام شود تاسیس وزارت مسکن ضروری است و این وزارتخانه باید متناسب با برنامه ها و احتیاجات در سطح مملکت چه از نظر بودجه و چه از نظر کادر کاملاً مجهز گردد (۱)

۴- لزوم توجه به برنامه ریزی مادی و بودجه ای با هم . بزرگترین نقص موجود در سیستم برنامه ریزی ایران این است که این سیستم فقط بر نامد بودجه ای است و یا بمبارات دیگر فقط بودجه کارهای عمرانی و یا غیر عمرانی در طی دوره برنامه مشخص می شود و بهیچوجه از ابتداء به لوازم مادی و مصالح مورد احتیاج در هر طرح و پروژه توجه نمی شود و در نتیجه اقتصاد ایران مرتباً با کمبود مواد اولیه و مصالح روبرو است . کم آمدن سیمان ، آجر ، شکر ، گوشت ، پارچه ، مواد اولیه صنعتی و غیره بزرگترین نشانه این نقص در سیستم اقتصادی ایران است . مثلاً در حالی که قسمت اعظم مصالح ساختمانی توسط بعضی از وزارتخانه و سازمان های دولتی برای مصارف خاص خریداری میگردد توسعه اعتبارات ساختمانی بخش خصوصی عملی نادرست می باشد و با ایجاد تقاضای موثر و ارضاء نشده قیمت مثلاً یک کیسه سیمان را از ۷۵ ریال به ۳۰۰ ریال میرساند .

۵- توزیع زمین بقیمت ارزان به مصرف کنندگان نهائی . هر چند از سال ۱۳۴۸ زمین بطور مجانی ، یا بصورت اجاره و بانصف قیمت در اختیار کارخانجات ، شرکتها و موسسات تعاونی مسکن گذاشته شده است و اقداماتی در زمینه خانه سازی در این زمینها نیز بعمل آمده است ولی این نوع داشتن مسکن کلیه احتیاجات مادی و روانی مردم را ارضاء نمیکند و در نتیجه تقاضای کارگران برای زمین را از بین نمیبرد . بعکس واگذاری زمین بطور مستقیم بکارگران و کارمندان برای ساختمان دارای مزایای ویژه ای است .

۶- لزوم اتخاذ سیاست مالیاتی دقیق در باره زمین بر حسب نوع استفاده از زمین و محل و موقعیت زمین - تعیین قیمت منطقه ای و اخذ مالیات بترخ یکسان در سراسر کشور دارای معایبی است . باید سیستم مالیات بر زمین در چند کشور اروپای غربی و ایالات متحده مطالعه و روش مالیات بندی جدیدی که متناسب با احتیاجات اقتصادی ایران و مخصوصاً توسعه مناطق عقب افتاده کشور باشد اتخاذ گردد . صحیح به نظر نمی رسد که نرخ مالیات بر قیمت منطقه ای برای بلوچستان با تهران یکسان باشد .