

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت مسکن و شهرسازی

# شهرهای جدید فرهنگی جدید در شهرنشینی



مجموعه مقالات ارائه شده در  
سمینار شهرهای جدید مهرماه ۱۳۶۹

شرکت ۴۵-ران شهرهای جدید



## موضوع سخنرانی: «نکاتی درباره قیمت گذاری زمین در شهرهای جدید ایران» سخنران: دکتر درکوش

گرچه ارائه سوبسید بر روی قیمت زمین شهری، نقش بسزائی در تأمین مسکن بسیاری از اقشار جامعه دارد، ولی می‌بایستی به این نکته توجه داشت که هدف از ارائه سوبسید بر روی قیمت زمین چیست؟ آیا هدف تأمین مسکن است، یا سوبسید بر روی زمین بعنوان ابزاری برای توزیع درآمد بین افراد جامعه می‌باشد؟ عبارتی دیگر آیا دولت با دادن سوبسید بر روی زمین مسکونی قصد دارد عده‌ای را پولدار نماید و یا می‌خواهد نقش خود را در تأمین مسکن جامعه افزایش دهد؟ هدف از این مقاله ارائه این نکته است که «سوبسید بر روی قیمت زمین می‌بایستی به گونه‌ای باشد که نتایج آن در مسکن منعکس شود.» عبارتی دیگر سوبسید بر روی قیمت زمین شهری می‌بایستی به حداقل رسیده و در مقابل سوبسید بر روی ارائه خدمات شهری و ساخت و ساز داده شود.

### ۱- تعداد مورد نیاز واحد مسکونی در نقاط شهری ایران

بر اساس اهداف کمی برنامه پنجساله جمهوری اسلامی ایران (از سال ۱۳۶۸ تا ۱۳۷۲) تعداد ۱۵۸۲ هزار دستگاه واحد مسکونی در نقاط شهری ایران در طول برنامه باید احداث شود. عبارتی بطور متوسط سالیانه تعداد ۳۱۶ هزار دستگاه واحد مسکونی مورد نیاز است. در برنامه مذکور نقش دولت در تأمین مسکن نقاط شهری سالیانه حدود ۵۲۰۰ دستگاه و نقش بخش خصوصی سالیانه تعداد ۳۱۰۸۰۰ دستگاه واحد مسکونی می‌باشد. بنابراین مشاهده می‌شود که برنامه نقش بسیار زیادی را به بخش خصوصی در تأمین مسکن خانوارهای شهری ایران داده است. در این رابطه سه سؤال زیر مطرح می‌شود.

الف: با توجه به اینکه برنامه جنبه ارشادی دارد، آیا بخش خصوصی که بر اساس مکانیزم بازار عمل می‌نماید، حاضر است به میزانی که برنامه پیش‌بینی کرده، واحد مسکونی احداث نماید؟ واقعیت‌های سال‌های ۱۳۶۰ به بعد نشان داده است که بخش خصوصی از سال ۱۳۶۰ تا ۱۳۶۵ سالیانه بطور متوسط ۲۲۰ هزار دستگاه و در سال ۱۳۶۶ معادل ۱۴۵ هزار دستگاه و در سال ۱۳۶۷ تعداد ۱۲۵ هزار دستگاه واحد مسکونی احداث کرده است. میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در مسکن به قیمت جاری از سال ۱۳۶۲ تا ۱۳۶۶ سالیانه حدود ۱۳۰۰ میلیارد ریال بوده است. در صورتی که متوسط زیربنا هر واحد مسکونی را همانند برنامه پنجساله ۹۶ مترمربع و هزینه هر مترمربع احداث زیربنا را ۸۰۰۰۰ ریال در نظر بگیریم، میزان سرمایه گذاری لازم برای احداث ۳۰۰ هزار واحد مسکونی معادل ۲۳۰۰ میلیارد ریال، و برای ۲۵۰ هزار واحد مسکونی برابر ۱۹۵۰ میلیارد ریال، برآورد می‌شود. بنابراین با

مقایسه ارقام فوق با میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در سال‌های گذشته، احداث سالیانه ۲۵۰ هزار واحد مسکونی توسط بخش خصوصی در دوران برنامه خوش بینانه می‌باشد.

ب: آیا بخش خصوصی به گونه‌ای عمل خواهد کرد که کلیه اقشار جامعه قادر به تأمین مسکن خود شوند؟ از آنجائیکه مسکن یکی از بخش‌های فعالیتی اقتصاد جامعه می‌باشد و بخش خصوصی براساس مکانیزم بازار و با توجه به نرخ قیمت واحد مسکونی، مخصوصاً در شهرهای بزرگ (که بیشترین مشکل مسکن هم در این شهرهاست) در سطحی خواهد بود که بسیاری از اقشار جامعه شهری ایران توانائی مالی خرید آنها را نخواهند داشت.

ج: از آنجائیکه در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، تأمین مسکن برای کلیه اقشار یکی از وظایف دولت می‌باشد، چرا در برنامه پنجساله سهم دولت در تأمین مسکن بسیار کم در نظر گرفته شده است؟ با فرض اینکه هزینه هر مترمربع ساخت واحدهای مسکونی ارزان قیمت در طول برنامه ثابت و برابر ۴۵۰۰۰ ریال باشد، و متوسط زیربنای هر واحد مسکونی ارزان قیمت ۹۶ مترمربع در نظر گرفته شود، برای احداث ۵۰۰۰۰ واحد مسکونی در سال توسط دولت نیاز به سرمایه گذاری سالیانه ۲۱۶ میلیارد ریال است. بعبارتی در طول برنامه می‌بایستی توسط دولت مبلغ ۱۰۸۰ میلیارد ریال اختصاص به بخش مسکن داده شود. با توجه به اینکه در برنامه پنجساله سهم صنعت از بودجه عمران ۶۷۳/۶ میلیارد ریال و سهم کشاورزی ۷۸۷/۲ میلیارد ریال می‌باشد، در اینصورت این سؤال مطرح است که در کشوری که می‌بایستی مراحل توسعه را سریع طی کند، آیا صحیح است که سهم مسکن از اعتبارات عمران بیشتر از سهم دو بخش اساسی توسعه کشور باشد؟

برای احداث حداقل ۳۰۰ هزار واحد مسکونی مورد نیاز نقاط شهری کشور، دولت می‌بایستی نقشی فراتر از آنچه برنامه پیش‌بینی کرده، ایفا کند. با توجه به منابع مالی محدود دولت، یک راه حل کوتاه مدت، «روش صحیح قیمت گذاری زمین در طرح‌های آماده سازی، بخصوص در شهرهای جدید» می‌باشد. در طرح‌های آماده سازی، قیمت زمین براساس هزینه آماده سازی، بر مبنای فهرست بهای سازمان برنامه و بودجه و قیمت منطقه‌ای تعیین می‌گردد. در این روش با توجه به اینکه اولاً پیمانکاران معمولاً با قیمتی بیشتر از فهرست بها حاضر به عقد قرارداد می‌باشند، و در ثانی تأخیر زمانی بین فروش و زمان اجرای آماده سازی وجود دارد، لذا در آمد حاصله از فروش زمین قادر به تأمین هزینه‌های واقعی آماده سازی نخواهد بود. از طرف دیگر در این نوع قیمت گذاری هزینه‌های مربوط به احداث مدارس و درمانگاه در نظر گرفته نمی‌شود و احداث چنین بناهایی به سازمان‌های مربوطه که خود با مشکلات زیادی مواجه هستند، سپرده می‌شود. در نتیجه این نوع قیمت گذاری، متقاضیان مسکن، زمینهای دریافت می‌کنند که آماده سازی آنها با تأخیر اجرا می‌شود، ضمن اینکه برای مدت‌ها ناچار هستند از خدمات آموزش و بهداشتی شهر اصلی استفاده نمایند. از طرف دیگر اکثر متقاضیان، با توجه به توان مالی ضعیف خود قادر نیستند که براساس الگوهای مسکن تهیه شده بوسیله مشاوران، واحدهای مسکونی خود را احداث نمایند. در اینصورت زمین‌های مسکونی یا برای مدت زیادی بایر مانده و یا با یک حداقل زیربنا بصورت نامطلوب احداث می‌گردند.

با توجه به مسائل فوق در نظر گرفتن نکات زیر در تعیین قیمت زمین شهری ضروری بنظر می‌رسد.

الف: محاسبه هزینه آماده سازی براساس قیمت روز و در نظر گرفتن نرخ تورم بین زمان فروش و زمان اجرای طرح آماده سازی.

ب: در نظر گرفتن هزینه احداث مدارس و درمانگاه علاوه بر سایر هزینه های آماده سازی - مخصوصاً در شهرهای جدید که با فاصله نسبتاً زیادی از شهر اصلی قرار دارند. در مورد شهرهای جدید، علاوه بر در نظر گرفتن هزینه احداث مدارس و درمانگاه، می بایستی هزینه های احداث امکانات اجتماعی که موجب جذب جمعیت شود، محاسبه شود.

ج: در نظر گرفتن هزینه های احداث واحدهای مسکونی ارزان قیمت برای اقشار با درآمد کم.

د: در نظر گرفتن هزینه مدیریت شهرهای جدید و تأمین زمین برای شهرهای جدید دیگر.

در این رابطه این سؤال مطرح است که آیا در نظر گرفتن کلیه موارد فوق در تعیین قیمت زمین موجب نخواهد شد که قیمت زمین آنقدر بالا برود که انگیزه جذب جمعیت به زمین آماده سازی بخصوص در شهرهای جدید را از بین ببرد. واضح است که قیمت حاصله می بایستی قابل رقابت با قیمت زمین در شهر اصلی و قیمت نواحی اطراف زمین آماده سازی باشد. این مسئله بستگی به موقعیت مکانی زمین آماده سازی و شهر جدید دارد. در مواردی که قیمت حاصله قابل رقابت با قیمت زمین های اطراف نباشد، می بایستی به ترتیب بند دال و بند جیم حذف گردد. این مسئله بیشتر در مورد قطعات اولیه زمین در شهرهای جدید که مورد آماده سازی قرار می گیرند به وقوع می پیوندد. در چنین مواقعی در آماده سازی اولیه در تعیین قیمت زمین فقط بندهای الف و ب (به ترتیب اولویت) در نظر گرفته شود. و سپس در آماده سازی قطعات بعدی زمین در شهرهای جدید می توان بندهای جیم و دال را در تعیین قیمت در نظر گرفت. زیرا بخاطر آماده سازی اولیه، زمین های شهر جدید از مرغوبیت بیشتری برخوردار خواهند شد. البته باید توجه داشت که در تعیین قیمت زمین، واحدهای تجاری هم در نظر گرفته می شود. که بدین ترتیب فشار بر روی قیمت زمین مسکونی برای پوشش هزینه های بندهای الف الی دال کاهش می یابد.

در هر صورت نکته مهم در تعیین قیمت زمین شهرهای جدید به حداقل رساندن سوبسید بر قیمت زمین می باشد. عبارتی دیگر تا جای امکان که انگیزه جذب به شهر جدید را از دست ندهد، کلیه بندهای فوق در تعیین قیمت زمین در نظر گرفته شوند. در این حالت واضح است که سوبسید بجای اینکه بر روی زمین به متقاضیان داده شود، بصورت ارائه خدمات شهری و واحدهای مسکونی ارزان قیمت به متقاضیان داده می شود.

### فهرست منابع

۱- سازمان برنامه و بودجه «گزارش اقتصادی سال ۱۳۶۷ (جلد دوم) بخش های اقتصادی اجتماعی» دفتر اقتصادی کلان ۱۳۶۹.

۲- سازمان برنامه و بودجه «پیوست قانون برنامه سال اول توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (سال ۱۳۶۸ - ۱۳۷۲)» ۱۳۶۹.