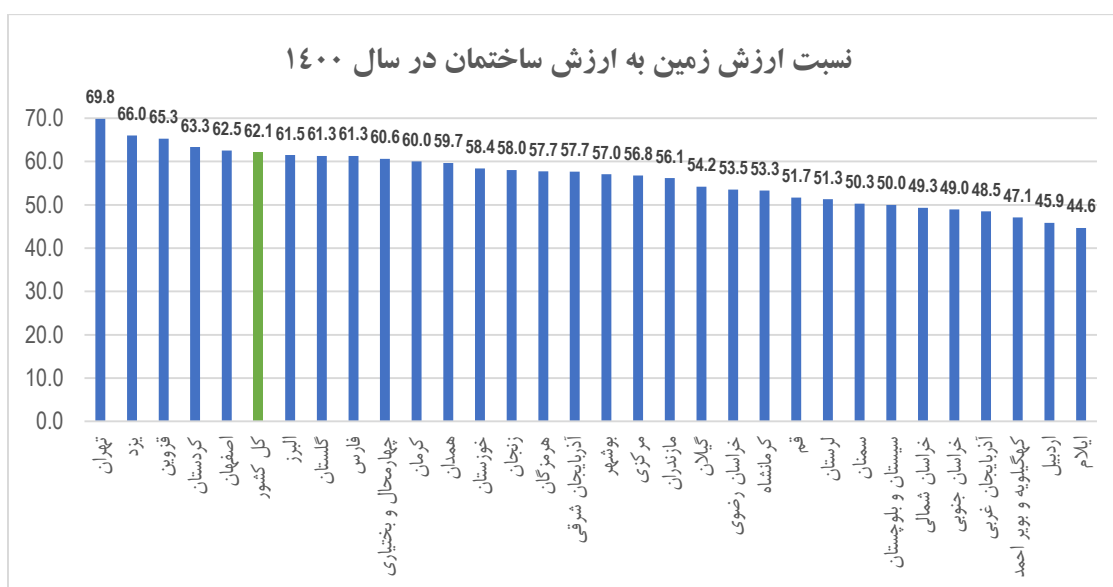
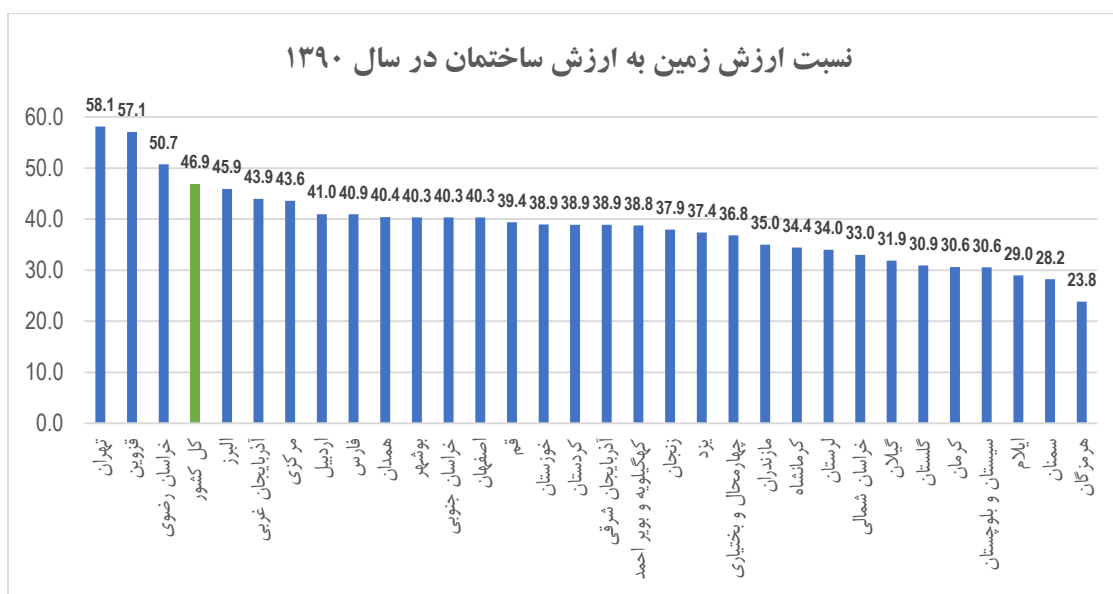


افزایش سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن^۱

مهمترین متغیر موثر بر مسأله عرضه مسکن در بازار، قیمت زمین است. طی دهه‌های گذشته سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن افزایش یافته، بگونه‌ای که در برخی شهرها امکان سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن را به شدت دشوار کرده است.

بیان مسأله

مطابق با آمارهای بانک مرکزی، سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن، طی دهه ۹۰ افزایش یافته است. همان طور که در نمودارهای زیر قابل مشاهده است، میانگین این شاخص در سال ۱۳۹۰ در کل کشور ۴۶٫۹ درصد بوده، در حالی که در سال ۱۴۰۰ به ۶۲٫۱ درصد رسیده است.



^۱ تهیه شده توسط افشین بیک‌پور مدیر گروه مسکن و شهرسازی اندیشکده اقتصاد مقاومتی؛ تیر ۱۴۰۳ (دارای منابع و تحقیقات پشتیبان)

تحلیل

بر اساس استانداردهای جهانی، زمانی سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن مطلوب تلقی می‌گردد که کمتر از ۳۰ درصد باشد. از طرفی تجارب ساخت و ساز نشان می‌دهد اگر این شاخص بین ۴۰ الی ۵۰ درصد باشد، سازندگان و مالکان به ساخت و ساز ترغیب خواهند شد. بنابراین افزایش این شاخص از طرفی منجر به کاهش عرضه مسکن و از طرف دیگر باعث کاهش قدرت خرید مردم شده است.

دلایل مختلفی در افزایش سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن نقش داشته‌است که عبارتند از:

(۱) جهش‌های نرخ ارز بدلیل لنگر شدن قیمت زمین و مسکن به قیمت ارز

(۲) افزایش تقاضا در برخی شهرهای خاص مانند تهران بدلیل تمرکز امکانات در آنها

(۳) نبود ابزارهای تنظیم‌کننده بازار زمین

(۴) کاهش عرضه زمین متناسب با افزایش جمعیت شهرها در بازار

راهبردهای پیشنهادی

به منظور کاهش سهم زمین در قیمت مسکن و رفع چالش‌های مذکور، کنترل نرخ ارز و جلوگیری از نوسانات شدید آن می‌تواند یک راهکار باشد. اما این مهم به حوزه اقتصاد کلان و عوامل متعددی مربوط است و بخش مسکن و نهادهای مرتبط آن نمی‌توانند در این زمینه اقدامی انجام دهند. لذا در حوزه بخش مسکن، پیشنهادهای زیر در این زمینه قابلیت پیاده سازی دارد:

- تعیین و توسعه مناطق جاذب جمعیت مبتنی بر ظرفیت‌های صنعتی، کشاورزی و گردشگری با استفاده از شاخص‌های آمایشی به منظور تمرکززدایی از کلانشهرها
- افزایش محدوده شهرها و روستاها در نقاط قابل بارگذاری جمعیت جهت ایجاد شهرک‌ها و محله‌های جدید
- استفاده از ابزارهای مالیاتی تنظیم‌کننده بازار زمین و مقابله با رفتارهای سرمایه‌ای نامتعارف