



نمودار ۱. مقایسه روند قیمت مسکن و سطح عمومی قیمت‌ها در ایران

نمودار ۲. روند قیمت حقیقی مسکن در ایران

نمودار ۳. مقایسه تراکم جمعیت شهرهای بزرگ هر کشور با مساحت سرانه آن کشور

است، به طوری که قیمت حقیقی مسکن در این بازه زمانی به بیش از دو برابر رسیده است. قیمت بالای مسکن در ایران علل مختلفی دارد که درختواره ریشه‌یابی آن را در شکل ۲ می‌بینید.

تقاضای بالای مسکن و عرضه پایین آن دو عامل شکل‌دهنده قیمت بالای مسکن در ایران هستند. تقاضای مسکن به دو دسته تقاضای مصرفی و تقاضای سرمایه‌ای تقسیم می‌شود.

از آنجایی که تقاضای مصرفی به جمعیت مربوط است و کاهش آن نه شدنی است و نه مطلوب، در سمت تقاضا ریشه اصلی تقاضای سرمایه‌ای است. بنابراین نیاز است تا با وضع مالیات‌های تنظیمی (مثل LVT، CGT و...) انگیزه استفاده سرمایه‌ای مسکن را کاهش دهیم. عامل دوم شکل دهنده قیمت بالای مسکن کمبود عرضه است که ریشه در قیمت تمام شده بالای مسکن دارد. بنا بر توضیحات داده شده، دو

راهکار اصلی برای کاهش قیمت مسکن روی میز سیاست‌گذار است. اولی؛ وضع مالیات‌های تنظیمی و دومی؛ افزایش عرضه مسکن از طریق عرضه زمین.

زمین به میزان نیاز داریم؟
بعضاً گفته می‌شود که زمین به اندازه کافی در کشور وجود ندارد. این ادعا درست نیست. در حال حاضر طبق گزارش سازمان برنامه و بودجه کشور، کل شهرها و روستاها کمتر از یک درصد از مساحت کشور را اشغال کرده‌اند. این در حالی است که در بدبینانه‌ترین تخمین‌ها، دست کم ۱۰ درصد از مساحت کشور قابل سکونت است. نمودار ۳ مقایسه وضعیت کشور در موضوع زمین را با کشورهای دیگر انجام داده است. نمودار ستونی آبی رنگ، مساحت کشور تقسیم بر جمعیت آن را نشان می‌دهد که شاخصی از بزرگی کشور به ازای جمعیت آن است. نمودار نارنجی رنگ، تراکم جمعیت شهرهای بزرگ (بالای ۵۰۰ هزار نفر) آن کشور را نشان