

از این رو، توپولوژی زمین، ارزش مکانی، امنیت، عوامل فرهنگی و گروه‌های اجتماعی ساکن، سهم تقاضای دارایی در ساختار تقاضای مسکن، نبود زمین‌های مرغوب، نبود آلودگی هوا و صوتی عوامل مهم مؤثر بر قیمت زمین و نیز اهرم زمین تلقی می‌شوند (Bostic et al., 2007).

Land Leverage

در نظر گرفتن مسکن به‌عنوان کالای مرکب از دو جزء زمین و بنا می‌تواند کمک زیادی به درک نوسانات قیمت مسکن کند و درک پویایی قیمت مسکن را بسیار ساده‌تر می‌سازد (Bostic et al., 2007). به این دلیل که حتی اگر زمین و ساختمانی که روی آن بنا گذاشته شده به‌عنوان یک مجموعه واحد در بازار مسکن در نظر گرفته شود، باید توجه داشت بنا و زمین دو کالای کاملاً متفاوتی هستند که پاسخ‌های متفاوتی به شوک‌ها نشان می‌دهند. زمین دارای ارزش بازاری خاصی است که تحت تأثیر مؤلفه‌هایی مانند فاصله از مرکز شهر و مراکز اشتغال، ارزش مکانی، کمیت و کیفیت مدارس، میزان آلودگی و هوا، آلودگی صوتی، امنیت محلی، عوامل فرهنگی و طبقات اجتماعی ساکن و سهم سوداگری مسکن در ساختار تقاضای زمین تبدیل به کالای مهم سرمایه‌ای می‌شود (قلی‌زاده و همکاران، ۱۳۹۴).

بنا مستهلک می‌شود و ارزش آن در طول زمان کاهش می‌یابد و ارزش بنا به هزینه ساخت بستگی دارد، در حالی که زمین مستهلک نمی‌شود و ارزش آن در طول زمان افزایش می‌یابد؛ زیرا، جمعیت و تقاضای زمین در طول زمان افزایش می‌یابد و مهم‌تر اینکه عرضه زمین و به‌ویژه زمین‌های مرغوب در طول زمان با کاهش مواجه می‌شود. عرضه زمین بی‌کشش است و نوسان قیمت مسکن و شدت آن تحت تأثیر قیمت زمین و سهم زمین در ارزش مسکن دارد (قلی‌زاده ۱۳۸۷ و ۱۳۹۸). زمانی که سهم زمین از ارزش مسکن کم است شوک‌های بازار اثر کمتری بر قیمت مسکن دارد و تغییرات قیمت مسکن در این موارد به شاخص هزینه ساخت بنا بستگی دارد. اهرم زمین نسبت ارزش زمین به قیمت مسکن است. مساحت زمین استفاده‌شده در تولید مسکن و نیز ارزش هر متر مربع زمین عوامل تعیین‌کننده اهرم زمین هستند (بوراسا، ۲۰۱۱).

کتاب‌شناسی

- قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۳۹۸). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، چاپ دوم، همدان: انتشارات نور علم.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر و عقیقی، بهاره (۱۳۹۴). اهرم زمین و نوسان قیمت مسکن در ایران، مطالعات اقتصادی کاربردی ایران، دوره ۴، شماره ۱۴، صص ۶۷-۴۹.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۳۸۷). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، همدان: انتشارات نور علم.
- Bostic, R; Longhofer, S. and Redfean, C. (2007). "Land leverage: decomposing home price dynamics", *Real Estate Economics*, 35: 183-208.
- علی‌اکبر قلی‌زاده
عضو هیئت علمی دانشکده اقتصاد، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران