



Munich Personal RePEc Archive

The Impact of Oil-based Economy, Expectations and Supply Cycles on Metropolitan Housing Prices in Iran (2000-2015)

Mirjalili, Seyed hossein and moeini, shahram and moniri,
mahsa

Institute for Humanities and Cultural Studies, Institute for
Humanities and Cultural Studies, University of Isfahan

2018

Online at <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/125511/>
MPRA Paper No. 125511, posted 30 Jul 2025 18:20 UTC



The Impact of Oil-based Economy, Expectations and Supply Cycles on Metropolitan Housing Prices in Iran (2000-2015)

Shahram Moeeni ^{1*}, Seyyed Hossein Mirjalili ², Seyyede Mahsa Moniri ³

¹ Assistant Professor, Department of Economics, University of Isfahan, Isfahan, Iran

² Associate Professor, Department of Economics, Institute of Humanities and Cultural Studies, Tehran, Iran

³ MA of Economics, Institute for Humanities & Cultural Studies, Tehran, Iran

Abstract: Housing is one of the basic needs of household and not-substitutable goods, in other hand some agents invest in housing for capital gain. The housing sector is also one of the most important sectors of the economy in all countries. The connectivity of housing market with other sectors of the economy has led to the fact that the housing market has been affected by oil-oriented macroeconomic change and, conversely the housing market has a significant impact on other sectors of the economy, due to its large influence on firm and households' decisions. The research models and analyzes the effect of key factors of supply and demand on housing prices in the metropolitan areas of Tehran, Isfahan, Mashhad and Qom during the years of 2000-2015, using panel data method. In particular, it emphasizes the characteristics of an oil economy, the role of urban land limitation, expectations and the housing supply cycle. The results show a negative relationship between housing prices with land scarcity index and supply cycle. Also, the results indicate a positive and significant relationship between prices with expectations and liquidity growth. Ultimately, it is suggested and recommended three solutions for stabilization of the housing market: (i) planning a flexible urban land policy, (ii) the introduction of an anti-cyclical policy using tax and Bank loans (iii) commitment to a low growth rate for M2.

Key Words: Oil-based economy, Land per capita, Expectations, Supply cycle, UGB.

Classification: E31, E52, R14, R31

تحلیل اثر اقتصاد نفت پایه، انتظارات و چرخه ادواری عرضه بر قیمت مسکن کلان‌شهرهای منتخب ایران (۱۳۷۹-۱۳۹۴)

شهرام معینی^{۱*}، سیدحسین میرجلیلی^۲، سیده‌مهسا منیری^۳

۱- استادیار، گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.

۲- دانشیار، دانشکده اقتصاد، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، تهران، ایران.

۳- کارشناس ارشد علوم اقتصادی، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۹۶/۰۹/۲۱ تاریخ پذیرش: ۹۷/۰۸/۳۰

چکیده

مسکن یکی از نیازهای اساسی جوامع، کالایی فاقد جانشین و دارای نقش سرمایه‌ای تلقی می‌شود و بخش مسکن، یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصاد ملی در تمامی کشورهاست. ارتباط و پیوند گسترده این بخش با سایر بخش‌های اقتصاد، آن هم در یک اقتصاد نفت پایه، سبب شده است بازار مسکن ایران متأثر از تحولات اقتصاد کلان ناشی از نوسان در آمد نفتی باشد. این پژوهش براساس مبانی نظری، مدل و تأثیر عوامل کلیدی طرف عرضه و تقاضای مسکن را بر قیمت مسکن و تفاوت آن در کلان‌شهرهای تهران، اصفهان، مشهد و قم طی سال‌های ۱۳۷۹-۱۳۹۴ به کمک روش داده‌های تابلویی تصریح و تحلیل کرده است. پژوهش حاضر به‌طور خاص بر ویژگی‌ها و مؤلفه‌های یک اقتصاد نفتی، نقش محدودیت زمین شهری، انتظارات و چرخه عرضه مسکن تأکید می‌کند. نتایج حاصل از این پژوهش رابطه منفی میان شاخص محدودیت زمین و شاخص چرخه ادواری را با قیمت مسکن نشان می‌دهد؛ همچنین نتایج، حاکی از رابطه مثبت و معنادار بین شاخص انتظارات ناشی از تحولات مسکن شهر پیش‌تاز و رشد نقدینگی با قیمت مسکن در کلان‌شهرهای ایران است. مدل ارائه شده نه تنها در امر پیش‌بینی کاربرد دارد، برای ثبات بخشی به بازار مسکن در کشورهای نفتی نیز توصیه‌هایی را مطرح می‌کند. در یک اقتصاد نفتی اعمال سیاست پادچرخه‌ای در عرضه مسکن با ابزار مالیاتی و نرخ تسهیلات، تعهد به سیاست رشد پایین نقدینگی برای کنترل اثر نوسان‌های نفتی توأم با تنظیم انعطاف‌پذیری سیاست‌های زمین کلان‌شهری، به ثبات بخشی بازار مسکن کلان‌شهری در ایران کمک می‌کند.

واژه‌های کلیدی: اقتصاد نفت پایه، سرانه زمین، انتظارات، چرخه عرضه، UGB.

طبقه‌بندی: E31, R14, E52, R31.

* Corresponding Author: Shahram Moeeni

E-mail address: sh.moeeni@ase.ui.ac.ir

Copyright2019@University of Isfahan. All rights reserved

مقدمه

تأمین خدمات سکونت، یکی از اساسی‌ترین نیازهای جوامع است و از آنجا که مسکن معمولاً گران‌ترین کالایی است که خانوارها به آن نیاز دارند، عموماً تأمین آن برای بسیاری از خانواده‌ها با دشواری‌هایی همراه است. مسکن، هم‌زمان بخش مهمی از پورتفوی سرمایه‌گذاری اشخاص حقیقی و حقوقی را در تمام کشورها تشکیل می‌دهد؛ بر این اساس شناخت عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن کلان‌شهری در ایران، هم برای مقاصد سیاست‌گذاری دولتی و هم برای مقاصد پیش‌بینی اقتصادی و کنترل ریسک، اهمیت می‌یابد.

بخشی از عوامل کلیدی مؤثر بر بازار مسکن کمابیش شناخته‌شده است؛ اما به نظر می‌رسد در مطالعات پیشین نقش برخی دیگر از عوامل که ممکن است تأثیرگذار باشند، قویاً مغفول مانده است. یکی از این عوامل، محدودیت نسبی عرضه زمین جدید در برخی کلان‌شهرهای ایران است که گاهی ناشی از قواعد سخت‌گیرانه و دستوری محدودۀ رشد شهری و گاهی در اثر محدودیت موانع طبیعی، نظیر کوه و ... است. این درحالی است که میزان رشد جمعیت و خانوار در کلان‌شهرهای ایران بسیار سریع بوده و محدودیت نسبی و روند کُند عرضه زمین شهری جدید، طبعاً ممکن است رانت صاحبان زمین شهری را تقویت کند.

از سوی دیگر آمار عرضه مسکن کلان‌شهری در ایران یک ساختار و چرخۀ ادواری در ساخت و عرضه مسکن را نیز نشان می‌دهد. این عامل هم‌جای تأمل جدی دارد و ممکن است بخشی از پیچیدگی بازار مسکن ایران را توضیح دهد؛ درحالی که غالباً در مطالعات پیشین مغفول مانده است.

بالاخره نکته‌شایان توجه دیگر در بازار مسکن ایران، نقش انتظارات در رشد قیمت مسکن است؛ به‌خصوص اینکه به نظر می‌رسد رشد قیمت مسکن پس از ایجاد یک تحول در بازار مسکن پایتخت در اثر تغییر در انتظارات، چه در تقاضای مصرفی و چه در تقاضای سرمایه‌ای، باعث به وجود آمدن یک دوره رشد و رونق شدید در این شهر شده که به دیگر کلان‌شهرها هم سرایت کرده است. آیا وارد کردن تأثیر احتمالی این عامل در مدل و بررسی شدت آن به‌صورت تجربی امکان‌پذیر است.

نگارندگان این مطالعه با تأکید بر مبانی نظری و برخی مطالعات تجربی خارجی دال بر اهمیت این متغیرها می‌کوشند مدل تحلیل قیمت مسکن در ایران را با افزودن هم‌زمان این سه متغیر، تقویت و غنی کنند. روشن است پژوهشگران مطالعات پیشین به‌درستی به اهمیت متغیرهای دیگر، نظیر ساختار رشد نفت پایه در ایران و نوسان‌های ذاتی این ساختار رشد به دلیل ماهیت متلاطم بازار نفت، رشد نامتعارف نقدینگی در ایران و... اشاره کرده و نشان داده‌اند این متغیرها به سهم خود بر قیمت بازار مسکن در ایران تأثیرگذارند. در این مطالعه نگارندگان تلاش می‌کنند با در نظر گرفتن هم‌زمان این متغیرها توأم با سه متغیر اشاره‌شده به غنای پژوهش‌های الگوسازی و تحلیل بازار مسکن ایران، چه با مقاصد سیاست‌گذاری و چه با مقاصد پیش‌بینی و کنترل ریسک، بیفزایند.

در هر صورت مسکن کالای اقتصادی محسوب می‌شود و دارای ویژگی‌هایی است که آن را از سایر کالاها متمایز و تحلیل بازار آن را پیچیده می‌کند. مسکن از یک سو، کالای تأمین‌کننده خدمات سکونت برای تقاضای مصرفی است و از سوی دیگر، عموماً

و مطالعات خارجی و داخلی انجام شده در موضوع حاضر، مبانی نظری، سؤالات و فرضیه‌ها ارائه می‌شود. در بخش بعد، روش تحقیق بیان شده است و قسمت‌های بعدی به ترتیب به یافته‌های پژوهش و نتیجه‌گیری و پیشنهادها اختصاص می‌یابد.

مروری بر پیشینه و مطالعات انجام شده

قبل از ورود به تصریح و تخمین مدل، به اختصار برخی از مطالعات تجربی پیشین مرور می‌شود. هر و هاتن‌رات^۱ (۲۰۱۶) در مقاله‌ای نقش و جایگاه بازار مسکن در اقتصاد کلان، دوره رکود و رونق بازار مسکن و موضوع مالیات بر مسکن را مطرح کرده‌اند. نتایج حاصل از این مطالعه براساس روش داده‌های تابلویی به رابطه متقابل اقتصاد کلان و بازار مسکن اشاره می‌کند و نشان می‌دهد قیمت مسکن تحت تأثیر عواملی چون تغییرات درآمد ملی و هزینه ساخت قرار می‌گیرد. دو و ژانگ^۲ (۲۰۱۵) در مطالعه مشابهی رشد قیمت مسکن در کلان‌شهرهای آمریکا را با استفاده از برآورد حداکثر درست‌نمایی بررسی کرده‌اند. نتایج حاصل از این تحقیق نیز نشان‌دهنده تأثیرپذیری قیمت تورم‌زدایی شده مسکن از درآمد حقیقی و هزینه‌های ساخت است.

بادی و همکاران^۳ (۲۰۱۵) در پژوهشی به‌طور ویژه رابطه بین قیمت مسکن و درآمد حقیقی را بررسی کرده‌اند. نتایج مطالعه حاکی از آن است که قیمت مسکن از عوامل طرف تقاضا تأثیر می‌پذیرد و مشخصاً برنامه‌های شدید مالیاتی که موجب کاهش جدی درآمد می‌شود، در کوتاه‌مدت کاهش تقاضای مسکن و کاهش قیمت مسکن را به دنبال دارد. این مطالعه

کالایی سرمایه‌ای به حساب می‌آید که سرمایه‌گذاری در آن برای خانوارها و بنگاه‌های اقتصادی به‌منظور کسب بازده و کنترل ریسک دارای جذابیت است؛ به‌نحوی که خرید و احداث مسکن گاه تأمین‌کننده یک نیاز مصرفی، گاه یک گزینه سرمایه‌گذاری امن و مطمئن و گاه دارای هر دو نقش است (قاسمی و همکاران، ۱۳۹۱: ۸۷).

در دو دهه گذشته، مسئله بی‌ثباتی و نوسان‌های گسترده قیمت مسکن در کلان‌شهرها بارزترین خصیصه این بخش مهم اقتصادی کشور بوده است. درعین حال نکته جالب توجه تفاوت‌های زیادی است که بین سطح قیمت مسکن در کلان‌شهرهای مختلف وجود دارد و علل آن را باید بررسی و جست‌وجو کرد؛ همچنین نرخ رشد قیمت مسکن در کلان‌شهرها و نیز در طول زمان متفاوت است.

هدف پژوهشگران تحقیق حاضر افزودن بر غنای الگوسازی و تحلیل قیمت مسکن کلان‌شهری است. آنها در این پژوهش با تأکید بر عوامل سه‌گانه پیش گفته، یعنی محدودیت عرضه زمین، چرخه عرضه ادواری مسکن و نقش انتظارات، علل تفاوت شدید سطح قیمت مسکن و نیز تفاوت نرخ رشد قیمت مسکن در بین کلان‌شهرهای مختلف و تفاوت این نرخ در سال‌ها و دوره‌های مختلف را به‌صورت تجربی بررسی می‌کنند و با توجه به مبانی نظری در میان عوامل مختلف، در زمینه شدت اثر محدودیت نسبی عرضه زمین، چرخه عرضه ادواری، انتظارات، تغییرات درآمد سرانه حقیقی ناشی از الگوی رشد متکی به نفت و تغییرات حجم نقدینگی را بر تفاوت سطح و نرخ رشد قیمت مسکن کلان‌شهری به‌شکل تجربی تحقیق می‌کنند.

ساختار مقاله به این صورت سازماندهی شده است که در ادامه این مقدمه، پس از مروری بر پیشینه تجربی

1. Herr & Hottenrott

2. Du & Zhang

3. Badi et al

رابطه مثبت بین قیمت مسکن و درآمد در بلندمدت را نیز تأیید می‌کند.

ژی وانگ و گینگ هواژنگ^۱ (۲۰۱۴) در مطالعه‌ای اهمیت تغییر در عوامل اساسی عرضه و تقاضا، مانند جمعیت شهری، درآمد حاصل از دستمزد، عرضه زمین شهری و هزینه ساخت و ساز را در توضیح افزایش قیمت مسکن و تفاوت آن در شهرهای مختلف چین در فاصله بین سال‌های ۲۰۰۲ تا ۲۰۰۸ بررسی کرده‌اند. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد برای بیشتر شهرهای نمونه، تغییر عوامل بنیادی، مثل درآمد حاصل از دستمزد، تأمین زمین و هزینه‌های ساخت، بخش عمده‌ای از تفاوت واقعی قیمت مسکن را توضیح می‌دهد.

جانسون و واتووا^۲ (۲۰۰۷) در مطالعه خود عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ۱۸ شهر بزرگ کانادا را بررسی کرده‌اند. باتوجه به داده‌های استفاده‌شده، روش *GMM* پل برای برآورد مدل و استخراج نتایج به کار رفته است. بر این اساس دو معادله تقاضای معکوس و عرضه واحدهای مسکونی جدید، هم‌زمان برآورد شده‌اند. نتایج برآورد مدل بر نقش بسزای ۳ عامل اساسی در آمد خانوار و جمعیت به‌طور مثبت و تغییر در موجودی مسکن به‌طور منفی در توضیح تفاوت قیمت مسکن تأکید دارد.

کی‌فرخی و فرهنگ^۳ (۱۳۹۵) در مقاله‌ای تأثیرگذاری شاخص قیمت سهام، شاخص قیمت خدمات ساختمانی، درآمد سرانه خانوار، قیمت زمین، تعداد ساختمان‌های تکمیل‌شده و نرخ سود تسهیلات در بخش مسکن را بر قیمت مسکن در کلان‌شهر اصفهان بررسی کرده‌اند. نتایج حاصل از این مطالعه نشان‌دهنده تأثیرپذیری زیاد قیمت مسکن از قیمت زمین و شاخص خدمات ساختمانی است.

قادری و ایزدی (۱۳۹۵) در مطالعه‌ای درباره اثر متغیرهای اقتصاد کلان بر قیمت مسکن در فاصله زمانی ۱۳۵۰-۱۳۹۱ در ایران تحقیق کرده‌اند. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره بها، درآمد سرانه، اعتبارات اعطایی بانک مسکن به بخش مسکن، مالیات بر مسکن، نرخ بیکاری و شاخص قیمت مصالح ساختمانی بر قیمت مسکن تأثیر مثبت داشته و اثر تغییرات تولید ناخالص ملی و مخارج دولت بر قیمت مسکن معکوس برآورد شده است. شدت تأثیر برخی متغیرها قوی و برخی غیرمعنادار گزارش شده است.

سهیلی و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهشی اثر متغیرهایی از جمله قیمت زمین، هزینه ساخت بنا، حجم تسهیلات اعطایی بخش مسکن، نرخ ارز، شاخص قیمت سهام و درآمد خانوار را بر قیمت مسکن بررسی کرده‌اند. برای تجزیه و تحلیل تأثیر این متغیرها بر قیمت مسکن از روش خودتوضیح با وقفه‌های توزیعی و از داده‌های ۱۳۷۰-۱۳۸۷ استفاده شده است. نتیجه تحقیق حاکی از آن است که متغیر قیمت زمین در توضیح رفتار قیمت مسکن بسیار تأثیرگذار است؛ همچنین در این پژوهش تأثیر برخی متغیرهای کلان اقتصادی، به‌ویژه درآمد خانوار، بر رفتار قیمت مسکن در شهر کرمانشاه تأیید شده است.

نورانی (۱۳۹۳) در مقاله‌ای سفته‌بازی و حباب قیمتی در بازار مسکن مناطق شهری ایران را به کمک روش *GMM* بررسی کرده است. نتایج نشان می‌دهد عواملی مانند تغییرات تولید ناخالص داخلی، تغییرات جمعیت، هزینه ساخت مسکن و شاخص قیمت مسکن دوره قبل، اثر مثبت و میزان پروانه‌های ساختمانی اثر منفی و معناداری بر شاخص قیمت مسکن دارند.

1. Wang, zhi & Zhang, Qinghua
2. Johnstone & Watuwa

مبانی نظری

در این قسمت کوشش می‌شود چند مبنای نظری قوی برای متغیرهای دخیل در الگوی پژوهش به ترتیب زیر ارائه شود تا کاربرست این متغیرها را در تحقیق تجربی مدلل کند.

الف- رابطه محدودیت و کمیاب بودن زمین شهری با قیمت مسکن:

به رابطه شدت محدودیت و کمیاب بودن زمین شهری با قیمت مسکن و تفاوت قیمت مسکن در کلان‌شهرهای ایران عملاً توجه نشده و در این زمینه شناسایی لازم انجام نگرفته است؛ درحالی که این موضوع در مطالعات خارجی جایگاهی بسیار قوی دارد. در ادبیات نظری ۲ رویکرد متشابه درباره ارتباط محدودیت زمین شهری با قیمت مسکن مطرح می‌شود. نخستین رویکرد نشان می‌دهد ۲ نوع محدودیت طبیعی و دستوری برای عرضه زمین وجود دارد؛ به طور مثال در شهرهای جزیره‌ای مانند سنگاپور محدودیت طبیعی برای عرضه زمین مطرح است؛ درحالی که گاهی محدودیت دستوری و تصمیمات دولتی، عرضه زمین را محدود کرده است. محدودیت عرضه زمین، رانت زمین شهری را افزایش می‌دهد و از این طریق بر قیمت مسکن تأثیر می‌گذارد؛ بنابراین محدودیت طبیعی زمین و محدودیت دستوری یا دولتی که از برنامه‌ریزی انقباضی دولتی برای عرضه زمین نشأت می‌گیرند، بر قیمت مسکن تأثیر قوی دارند (رز، ۱۹۸۹: ۱۳۳).

دومین دیدگاه، رویکرد تقاضای مشتق شده است. طبق این دیدگاه تقاضای زمین، تقاضای مشتق شده از تقاضای خدمات مسکن است (ویت، ۱۹۷۵: ۳۴۹ و صمدی و معینی، ۱۳۹۱: ۸۷). بر این اساس لیو و

تفاوت پژوهش حاضر با سایر پژوهش‌ها این است که هدف تقویت الگوسازی قیمت مسکن کلان‌شهری در ایران در ۳ دسته متغیر تحقیق‌پذیر است: دسته نخست شامل متغیرهایی است که هم مبانی نظری و هم پژوهش‌های معتبر خارجی و داخلی به صورت تجربی، تأثیرگذاری آنها را نشان داده‌اند؛ دسته دوم متغیرهایی را در بر می‌گیرد که پایه نظری قوی ندارند یا نتایج مطالعات تجربی درباره تأثیرگذاری جدی آنها متناقض یا ضعیف است؛ دسته سوم شامل متغیرهای سه گانه پیش گفته، یعنی محدودیت عرضه زمین در کلان‌شهرهای ایران، ساختار انتظارات شکل گرفته ناشی از تحولات مسکن شهر پيشتاز (تهران) و سرایت آن به کلان‌شهرهای دیگر و نقش روند ادواری عرضه مسکن در کلان‌شهرهای ایران است که با وجود دارا بودن مبانی نظری و سوابق تجربی متعدد خارجی کاملاً یا غالباً در مطالعات داخلی مغفول مانده است.

بر این اساس یک خلأ پژوهشی^۱ به چشم می‌آید و آن، این است که به نظر می‌رسد در راستای تقویت الگوسازی بازار مسکن و تحلیل علمی آن لازم و مناسب است الگویی هم‌زمان مبتنی بر متغیرهای دسته اول و سوم که هم دارای مبنای نظری قوی و هم دارای پیشینه تجربی معتبر خارجی است، تصریح و آنگاه تحقیق شود که:

۱- آیا برای توضیح تفاوت‌های شدید سطح و روند قیمت مسکن در کلان‌شهرهای ایران مفید واقع می‌شود؟

۲- به غنای الگوهای مسکن در ایران می‌افزاید؟

۳- به تحلیل و تبیین بازار مسکن و کاهش خلأ پژوهشی مزبور کمک می‌کند؟

2. Rose
3. Witte

1. Research gap

در هر کلان‌شهر باتوجه‌به جمعیت و تفاوت شدت کمیابی در کلان‌شهرهاست.

ب- تأثیر انتظارات در بازار مسکن و شروع آن

در بازار همه کالاهای، اعم از مصرفی و به‌خصوص سرمایه‌ای، انتظار رشد قیمت در شدت تقاضا و متعاقباً افزایش قیمت تأثیری کلیدی دارد. درباره بازار کالاهای سرمایه‌ای مختلف، مطالعات بسیار زیادی انجام گرفته است. در مطالعات خارجی بازار مسکن معمولاً از رشد قیمت دوره قبل به‌منزله یک عامل تأثیرگذار در تقاضا و موثر بر بازار مسکن استفاده می‌شود (هر و هاتن‌رات، ۲۰۱۶: ۱۲۸). به نظر می‌رسد در ایران رشد یا ثبات قیمت مسکن در تهران عامل پیش‌تاز و سرایت‌کننده به سایر کلان‌شهرهاست و از این متغیر به‌صورت باوقفه در الگوسازی استفاده خواهد شد.

ج- چرخه ادواری عرضه مسکن

یکی از واقعیت‌های کلیدی بازار مسکن در ایران چرخه ادواری عرضه مسکن در کلان‌شهرهاست که در برخی کشورهای دیگر نیز شواهدی دارد. طبعاً کاهش و گندی روند ساخت مسکن جدید به تدریج روند عرضه مسکن را کاهش می‌دهد و برعکس سرعت و افزایش روند ساخت باعث افزایش عرضه مسکن خواهد شد. در مطالعات تجربی از شاخص‌هایی نظیر قیمت مسکن، ارزش پولی سرمایه‌گذاری یا ارزش افزوده واقعی در بخش مسکن به‌منزله شاخص شناسایی چرخه‌های تجاری رکود و رونق مسکن استفاده شده است.

آنچه به نظر می‌رسد این است که در ایران میزان ساخت و ساز و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن متأثر از قیمت مسکن و منطق بر مدل تار عنکبوتی^۳ است؛ به

جیانگ^۱ (۲۰۰۵) اعتقاد دارند تقاضای واقعی مسکن از طریق مکانیسم بازار و باتوجه‌به تغییرات جمعیتی تعیین می‌شود و تقاضای زمین شهری از تقاضای مسکن مشتق می‌شود. حال اگر عرضه زمین غیرمتناسب با تحولات طرف تقاضا به شدت محدود باشد، تقاضای سرمایه‌ای را نیز برای مسکن و زمین، تحریک و تقویت می‌کند و رانت زمین کلان‌شهری را افزایش می‌دهد.

نهایتاً در چارچوب این مبانی در صورتی که محدودیت‌های دستوری و طبیعی زمین وجود داشته باشد، ممکن است قیمت مسکن تحت تأثیر قرار گیرد؛ ولی روند تأثیرگذاری آن باتوجه به شرایط ساختاری و اقتصادی مناطق مختلف، متفاوت است؛ برای مثال پنگ و ویتون^۲ (۱۹۹۴) نشان می‌دهند در هنگ کنگ در موقعیتی که سایر عوامل منجر به رکورد در بازار مسکن شده‌اند، دولت با اتخاذ سیاست محدودیت دستوری عرضه زمین، قیمت مسکن را افزایش داده است. در کشورهای توسعه یافته کاهش مداوم سرانه زمین شهری و نیاز و تقاضا برای زمین جدید وجود ندارد؛ زیرا رشد جمعیت در این کشورها به پایان رسیده است و جمعیت و وسعت شهرها تثبیت شده‌اند؛ اما در کشورهای در حال توسعه‌ای که رشد جمعیت در آنها به وضعیت تثبیت‌شده‌ای نرسیده است، افزایش جمعیت، تقاضای مسکن را افزایش می‌دهد؛ بنابراین به سیاست‌های مناسب و استاندارد زمین شهری برای رفع معضل مسکن احساس نیاز می‌شود. در این پژوهش برای نشان‌دادن سطح کمیابی زمین و مقایسه کلان‌شهرهای منتخب کشور در این زمینه از شاخص سرانه زمین شهری استفاده شده که معکوس تراکم است. شاخص سرانه زمین معیار خوبی برای نشان‌دادن شدت کمیابی زمین

1. Liu & Jiang

2. Peng & Wheaton

3. Cobweb model

دارد، درآمد شهری است. محققان اقتصاد مسکن، نظیر بلیک‌لی (۱۹۹۹)، کینی^۱ (۱۹۹۹)، لی و وانگ‌آنگ^۲ (۲۰۰۵) و... نقش افزایش درآمد در افزایش تقاضا و قیمت مسکن را تحلیل کرده‌اند. مطالعات نظری صورت گرفته در زمینه رابطه بین قیمت مسکن و درآمد بر تفاوت درآمد دائمی و درآمد متوسط تأکید می‌کند. طبعاً از دیدگاه نظری و در صورت ثبات سایر شرایط به دلیل اینکه مسکن کالایی عادی است، با افزایش درآمد، تقاضا برای مسکن افزایش می‌یابد. این موضوع در ادبیات نظری به ۲ صورت ارائه می‌شود:

۱- با افزایش درآمد حقیقی، خانوارها به خصوص در کلان‌شهرها برای تملک مسکن گرایش پیدا می‌کنند؛ در نتیجه تقاضای مصرفی مسکن افزایش می‌یابد و این امر با در نظر گرفتن ثبات سایر شرایط، منجر به تغییر قیمت مسکن می‌شود؛

۲- افزایش درآمد خانوارها به این معناست که پس‌انداز خانوار هم افزایش می‌یابد و انتظار می‌رود قسمتی از این پس‌انداز برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن صرف شود؛ این امر در نهایت باعث افزایش تقاضای سرمایه‌ای مسکن نسبت به دوره قبلی یا شهر دیگر می‌شود؛ در نتیجه قیمت مسکن با این نوع تقاضا افزایش پیدا می‌کند (صمیمی و همکاران، ۱۳۸۶: ۳۳).

در مقالات اخیر به اختصار به مدل جانسون و واتووا (۲۰۰۷) اشاره شده است. این رابطه را برای مسکن به صورت زیر بیان کرده‌اند:

$$Y^a r_h^{-\beta} d = \frac{h_s}{pop} \quad (1)$$

در این رابطه h_s موجودی مسکن، pop جمعیت، r_h قیمت اجاره واقعی، Y درآمد حقیقی و d معرف دیگر عوامل انتقال‌دهنده تقاضای مسکن است.

صورت که در دوره‌های جهش قیمت، سازندگان مسکن به دلیل انتظار افزایش سود ساخت به سرمایه‌گذاری بیشتر در این بخش اقدام می‌کنند و خالص پروانه‌های ساختمانی افزایش می‌یابد؛ در نتیجه طول دوره ساخت باعث افزایش تدریجی عرضه مسکن به صورت باوقفه می‌شود و این امر احتمالاً در ایجاد ثبات قیمتی در دوره‌های بعد مؤثر است. آنگاه به دلیل کاهش یا ثبات قیمت مسکن، سرمایه‌گذاری و دریافت پروانه‌ها نیز کاهش می‌یابد و این مسئله کاهش عرضه مسکن را به دنبال دارد که ممکن است در افزایش قیمت مسکن در دوره‌های بعد نیز به سهم خود تأثیرگذار باشد. صرف نظر از علت، این روند دست‌کم مطابق داده‌های خام آماری کم‌وبیش در بازار مسکن دیده شده است (عسگری و چگنی، ۱۳۸۶: ۳۴ و نورانی، ۱۳۹۳: ۶۴).

در این مطالعه، نویسندگان با این نکته مواجه‌اند که به هر حال به دلیل رشد جمعیت کلان‌شهرها و علل دیگر همواره یک جزء روندی در آمار حجم پروانه‌های دریافتی وجود دارد؛ بنابراین در این پژوهش از شاخص تفاوت آمار پروانه‌های دریافتی در کلان‌شهر منتخب نسبت به میانگین پروانه‌های یک سال گذشته در همان شهر به منزله معیاری برای تشخیص و انعکاس چرخه ادواری عرضه مسکن استفاده شده است. استفاده از این شاخص، تقلید از روشی است که در شناسایی و تصریح چرخه‌های اقتصاد کلان نیز به کار می‌رود (افشاری و همتی، ۱۳۹۲: ۲۷)؛ بنابراین معیار روند کاهشی یا افزایشی در پروانه‌ها به منزله شاخص رخداد چرخه رکود یا رونق ادواری عرضه مسکن استفاده خواهد شد.

د- رابطه رشد نفت پایه درآمد حقیقی و قیمت مسکن یکی از متغیرهای مهم که دارای مبنای نظری است و تأثیر شناخته‌شده‌ای بر قیمت مسکن و تفاوت آن

1. kenny

2. Eng Ong & Lee

توان های α و β معرف کشش های درآمدی و قیمتی تقاضای مسکن اند؛ سپس در این مدل برای قیمت اجاره واقعی یا اصطلاحاً هزینه استفاده از مسکن رابطه زیر پیشنهاد و جایگزین شده است:

$$uc_h = ph \left[r^\alpha + m + t_h - \frac{ph^e}{ph} \right] \quad (2)$$

$$\equiv ph \cdot v_h$$

در معادله بالا uc_h هزینه استفاده از مسکن، ph قیمت واقعی مسکن، $\frac{ph^e}{ph}$ شاخصی از نرخ انتظاری افزایش قیمت واقعی مسکن، t_h نرخ مالیات بر مسکن در کشور مد نظر، r^α مالیات تعدیل شده و m نرخ هزینه تعمیرات و نگهداری مسکن است. نهایتاً در ادامه در قالب v_h ، هزینه استفاده از مسکن یا نرخ اجاره به صورت نسبتی از قیمت واقعی مسکن ارائه شده است و با جایگزین کردن رابطه (۲) در (۱)، رابطه زیر به دست می آید:

$$hp = y^{\frac{\alpha}{\beta}} \left[\frac{h_s}{pop} \right]^{-\beta} v_h^{-1} d^{\frac{1}{\beta}} \quad (3)$$

که برطبق آن، قیمت مسکن با درآمد واقعی رابطه مثبت دارد (جانسون و واتووا، ۲۰۰۷: ۲۱۹). باتوجه به وابستگی رشد اقتصادی ایران به درآمدهای نفتی، متغیر رشد درآمد حقیقی در ایران نیز به نوسان این درآمدها وابسته است. این متغیر علاوه بر مبانی نظری و مطالعات خارجی در مطالعات قبلی تجربی هم حضور دارد و تأثیر قوی آن انتظار می رود؛ بنابراین متغیر مذکور نیز در الگو وارد شده است.

ه- رابطه حجم پول در یک اقتصاد نفتی و قیمت مسکن از دیدگاه نظری، رشد عرضه پول و حجم نقدینگی موجب افزایش قیمت مسکن به منزله بخشی از سبد انتخابی مصرف کننده می شود. (قاسمی و همکاران، ۱۳۹۱: ۸۸). افزایش حجم پول در شهرها از ۲ کانال منجر به افزایش قیمت مسکن می شود: کانال

اول به این امر اشاره دارد که در شرایط تورمی ناشی از رشد پول، کمایش افزایشی در دستمزد کارگران، قیمت مصالح و خدمات ساختمانی رخ می دهد که باعث می شود هزینه ساخت مسکن و در نتیجه قیمت مسکن افزایش پیدا کند؛

کانال دوم، کانال نظری مهم تری است که نحوه اثرگذاری افزایش عرضه پول بر قیمت مسکن را در کشورهای نفت پایه، نظیر ایران، تبیین می کند و با نام پدیده بیماری هلندی شناخته می شود. کلان شهرهای ایران، به منزله یک کشور نفتی، در معرض آن قرار دارند. به طور خلاصه براساس این نظریه، دوره رونق درآمدهای نفتی منجر به افزایش حجم پول می شود. حال اگر نرخ ارز ثبات داشته باشد، چون امکان وارد کردن کالاهای مبادله ای نظیر خودرو و... وجود دارد، قیمت آنها در صورت ثبات نرخ ارز، باثبات باقی می ماند و فشار حجم پول اضافی کاملاً و به شدت در بازار کالاهای غیرمبادله ای یا غیروارداتی تخلیه می شود و قیمت کالاهایی مانند خدمات و مسکن که امکان مبادله آنها نیست، افزایش شدید پیدا می کند.

گفته می شود بیماری هلندی نخستین آثار منفی خود را بر بخش ساختمانی می گذارد؛ به این صورت که تزریق پول نفت بازار مسکن کلان شهرها را، البته با نرخ های متفاوت، با تقاضای بیشتر مواجه می کند و چون دولت نمی تواند با کمک واردات، حتی به صورت موقت، از آشکارشدن آثار تورمی در بازار مسکن یک شهر جلوگیری کند، رشد قیمتی بسیار محتمل است. کوردن^۱ (۱۹۸۴) پدیده بیماری هلندی را اثر تحریک منابع نامیده است و بیان می کند در کشورهای نفت خیز رشد بخش نفتی ۲ اثر عمده به دنبال دارد: نخست اینکه با تأثیر مستقیم، رکود صنعتی

جدول ۱- چارچوب مفهومی مدل

سمت عرضه	بنیادی	اثر نهاده زمین: متغیر شاخص کمیایی زمین
		اثر سایر نهاده‌ها: متغیر هزینه ساخت بنا
سمت تقاضا	انتظارات	اثر رفتار نوسانی سازندگان در ساخت‌وساز (cobweb model): متغیر چرخه ادواری عرضه
	بنیادی	اثر رشد نفت پایه بر تقاضای مصرف کننده: متغیر درآمد سرانه حقیقی
	انتظارات	اثر بیماری هلندی بر مصرف کننده: متغیر حجم نقدینگی و متغیر نرخ ارز
		اثر انتظارات بر تحریک تقاضا: متغیر شاخص انتظارات، قیمت شهر پیش‌تاز

منبع: مبانی نظری و یافته‌های تحقیق

براساس مبانی نظری پیشین، مهم‌ترین فرضیاتی که در این پژوهش مد نظر قرار گرفته‌اند، عبارت‌اند از:

(الف) محدودیت عرضه زمین و تفاوت شاخص سرانه زمین در کلان‌شهرها بر تفاوت سطح قیمت مسکن در کلان‌شهرهای منتخب ایران مؤثر است (معکوس).

(ب) انتظارات ایجادشده ناشی از رشد یا ثبات قیمت مسکن در کلان‌شهر تهران بر روند قیمت مسکن در کلان‌شهرها مؤثر است.

(پ) روند چرخه ادواری مسکن در ایران بر قیمت مسکن کلان‌شهری اثر معکوس (کاهنده) دارد.

(ث) تفاوت آمار حجم نقدینگی و رشد آن در هر کلان‌شهر بر تفاوت سطح و رشد قیمت مسکن کلان‌شهرهای ایران اثر دارد.

را در پی دارد و دوم اینکه سبب افزایش قیمت کالاهای غیرمبادله‌ای می‌شود.

دلایل دیگری که برای افزایش قیمت نسبی کالاهای غیرمبادله‌ای در مقایسه با کالاهای مبادله‌ای ذکر شده است، عبارت‌اند از: افزایش دستمزد اسمی و حقیقی در بخش‌های غیرمبادله‌ای مانند مسکن، اثر مخارج یعنی خرج شدن سود و دستمزد بالاتر بخش نفت در بخش‌های غیرمبادله‌ای با توجه به کشش درآمدی زیاد در تقاضای کالاهای غیرمبادله‌ای و... (ایگرت، ۲۰۰۸: ۱۸۳). اثر مخارج بیانگر این امر است که افزایش مخارج کل کشور که با افزایش درآمدهای نفتی به وجود آمده است، در کالاهای مبادله‌ای و با افزایش واردات تاحدودی جبران می‌شود؛ اما در کالاهای غیرمبادله‌ای که امکان واردات آنها وجود ندارد، این امر در قالب افزایش شدید و گسترده قیمت دیده می‌شود.

این متغیر نیز دارای مبانی نظری قوی و ازجمله متغیرهایی است که در مقالات پیشین داخلی به آن توجه شده است. براساس مجموع مبانی نظری، هدف این پژوهش تصریح الگویی است که بتواند با در نظر گرفتن هم‌زمان متغیرهای کلیدی خوب شناخته شود و با معرفی برخی متغیرهای مغفول‌مانده به تقویت الگوسازی و غنای مطالعات بازار مسکن در ایران کمک کند؛ همچنین در زمینه اثرات احتمالی متغیرهای جدید واردشده در الگو به صورت تجربی تحقیق کند. نقش عوامل و متغیرهای مؤثر بر بازار مسکن ایران براساس مبانی نظری در چارچوب یک مدل مفهومی در جدول (۱) مختصراً ارائه و تلخیص شده است.

روش پژوهش

براساس مبانی نظری گفته شده برخی از عواملی که در تبیین و توضیح قیمت مسکن و تفاوت آن در کلان‌شهرها مؤثرند، در پژوهش‌های داخلی قبلی بررسی شده‌اند و برخی کاملاً یا غالباً مغفول مانده‌اند. در این پژوهش با توجه به مقالات پنگ و ویتون (۱۹۹۴) و لیو و جیانگ (۲۰۰۵) مبانی نظری بیان شده در قسمت قبل و لزوم در نظر گرفتن هم زمان این عوامل در فرم کلی الگو به صورت رابطه (۴) تصریح می‌شود:

$$\begin{aligned} \ln(P_{it}) &= \alpha_i + B_1 \ln\left(\frac{UGB}{Pop}\right)_{it} \\ &+ \sum B_{2j} \ln(P_{Tehran,t-j}) \\ &+ B_3 \ln(Cycle_{i,t-1}) + B_4 \ln(Y_{it}) \\ &+ B_5 \ln(C_{it}) + B_6 \ln(M_{it}) \\ &+ B_7 \ln(EXRA_{it}) \end{aligned} \quad (4)$$

در الگوی برآوردشده از فرم لگاریمی متغیرها استفاده شده است. این متغیرها به صورت زیر تعریف شده‌اند:

P_{it} : قیمت یک متر مربع مسکن کلان شهر λ ام در زمان t .

$\left(\frac{UGB}{Pop}\right)_{it}$: شاخص کمیابی زمین، سرانه زمین کلان شهر λ ام در زمان t : UGB : محدوده قانونی شهر، Pop : جمعیت شهر.

$P_{Tehran,t-j}$: شاخص انتظارات، قیمت مسکن شهر تهران در دوره $j - t$.

$Cycle_{i,t-1}$: شاخص چرخه عرضه ادواری مسکن کلان شهر λ ام در زمان t .

Y_{it} : شاخص درآمد سرانه حقیقی کلان شهر λ ام در زمان t .

C_{it} : هزینه ساخت یک متر مربع بنا در کلان شهر λ ام در زمان t .

M_{it} : آمار حجم نقدینگی در کلان شهر λ ام در زمان t .

$EXRA_{it}$: شاخص قیمت ارز در زمان t .

در این پژوهش نهایتاً با توجه به محدودیت‌ها از داده‌های کلان‌شهرهای منتخب تهران، اصفهان، مشهد و قم طی دوره ۱۳۹۴-۱۳۷۹ استفاده شد و در ادامه، برآورد مدل مذکور به کمک روش داده‌های تابلویی و نرم‌افزار Eviews 9 صورت گرفت. کلان‌شهرهای منتخب در مدل ذکر شده بر این اساس انتخاب شده‌اند که در دوره مورد مطالعه، داده‌ها و آمار مربوط به مدل درباره آنها موجود بوده و این آمار، تنوع داده‌ای لازم را برای تخمین فراهم آورده است. اطلاعات و داده‌های مربوط به متغیرها از مراکز آماری مربوط، شامل بانک مرکزی، مرکز آمار ایران و شهرداری‌های مرتبط جمع‌آوری شده است.

چنان‌که می‌دانیم، استفاده از فرم لگاریمی در این الگوها مرجح است؛ چون در این فرم به جای متغیرها رشد آنها در مدل ظاهر می‌شود و امکان ناهمسانی واریانس هم کاهش می‌یابد؛ همچنین در تفسیر نتایج، کشش‌ها مستقیماً نشان داده می‌شود.

یافته‌های تحقیق

در این قسمت، نخست برای بررسی پایایی متغیرهای لگاریمی از آزمون LLC استفاده شده است که وجود ریشه واحد پانل را بررسی می‌کند. نتایج این آزمون در جدول (۲) آورده شده است و نشان می‌دهد متغیرهای هزینه ساخت و سرانه زمین با یک بار تفاضل‌گیری مانا می‌شوند و سایر متغیرها، همگی، در سطح مانا هستند که این امر عمدتاً با وجود مقاطع مختلف در مدل مرتبط است.

با توجه به اینکه متغیرها، همگی، در سطح مانا قرار ندارند، برای استفاده از مدل لگاریمی، هم‌جمعیتی متغیرها با استفاده از آزمون هم‌جمعیتی کائو بررسی شد.

به دلایل گفته‌شده برای تفسیر نتایج از مدل لگاریتمی استفاده شد. پیش از برآورد الگوی فوق لازم است برای انتخاب میان روش داده‌های تابلویی یا روش داده‌های تلفیقی از آزمون F لیمر استفاده شود. نتایج آزمون F لیمر با استفاده از نرم افزار Stata برای مدل در جدول (۴) گزارش شده است که نشان دهنده لزوم استفاده از روش داده‌های تابلویی و رد الگوی داده‌های تلفیقی است.

اکنون باید از بین دو روش تخمین اثرات ثابت^۳ و اثرات تصادفی^۴ یک روش انتخاب شود. برای تعیین روش تخمین اثرات ثابت یا اثرات تصادفی در داده‌های پانل از آزمون هاسمن^۵ استفاده می‌شود. در این پژوهش چون تعداد مقاطع از تعداد متغیرهای مستقل مدل کمتر است، تخمین به روش تصادفی ممکن نیست؛ همچنین به دلیل نحوه انتخاب شهرها، انتخاب روش اثر ثابت در مقایسه با اثرات تصادفی پذیرفتنی است (فخرحسینی و فاضلی، ۱۳۹۲: ۱۰۶). در نهایت با توجه به هم‌جمعیتی متغیرها مدل براساس داده‌های تابلویی و مبتنی بر روش تخمین PDOLS برآورد و نتایج در جدول (۵) گزارش شده است.

چنان که مشهود است، رابطه شاخص کمیابی زمین، یعنی سرانه زمین کلان‌شهری و قیمت مسکن، درعین معناداری مطابق انتظارات نظری منفی است. با توجه به مبانی نظری انتظار می‌رود کمیابی زمین شهری و ایجاد محدودیت مقداری بر عرضه آن موجب افزایش قیمت مسکن شود. مکانیسم تأثیر آن به این صورت است که محدودیت‌های عرضه طبیعی یا دستوری شدید بر عرضه زمین در هنگام رشد تقاضا رانت زمین شهری را به‌منزله یکی از نهاده‌های تولید افزایش می‌دهد. در این

نتایج آزمون کائو در جدول (۳) بر هم‌جمعیتی متغیرهای لگاریتمی دلالت دارد و نشان می‌دهد متغیرهای مستقل با متغیر وابسته هم‌جمع‌اند و میان قیمت مسکن و متغیرهای مستقل روابط بلندمدت تعادلی برقرار است. در این صورت برای تخمین ضرایب بلندمدت مدل، چنان که خواهیم دید، باید از روش تخمین^۱ PDOLS استفاده شود (کائو و چیانگ،^۲ ۲۰۰۱: ۱۸۰).

جدول ۲- نتایج آزمون پایایی متغیرهای لگاریتمی

آماره	احتمال	مانایی	متغیرها
-۳/۴۶	۰/۰۰۰	در سطح	P_{it}
-۲/۹۸	۰/۰۰۱	در سطح	M_{it}
-۳/۲۵	۰/۰۰۰	در سطح	Y_{it}
-۳/۴۸	۰/۰۰۰	در سطح	$Cycle_{i,t-1}$
-۴/۷۶	۰/۰۰۰	یک بار تفاضل‌گیری	C_{it}
-۳/۵۲	۰/۰۰۰	یک بار تفاضل‌گیری	$\left(\frac{UGB}{Pop}\right)_{it}$
-۴/۷۷	۰/۰۰۰	در سطح	$EXRA_{it}$
-۲/۲۸	۰/۰۱۱	در سطح	$P_{Tehran,t-1}$

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول ۳- نتایج آزمون هم‌جمعیتی کائو متغیرهای لگاریتمی

نتایج آزمون هم‌جمعیتی کائو	آماره t	مقدار احتمال
مقادیر	-۶/۲۴	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق

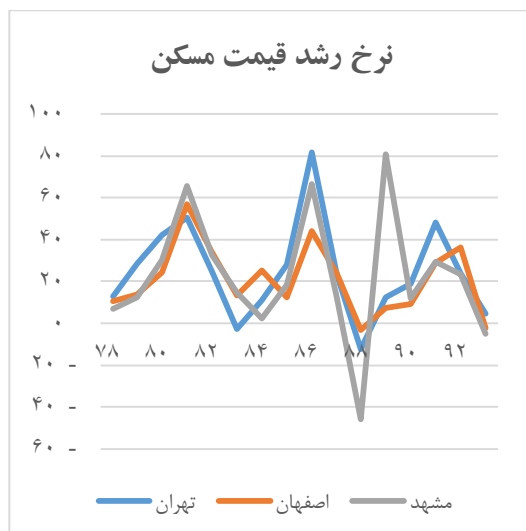
جدول ۴- نتایج آزمون F لیمر و هاسمن

آزمون F	Statistic	Prob
آزمون F	۸/۷۶	۰/۰۰۰
Husman	۶۳/۰۶	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق

3. Fixed Effect
4. Random Effect
5. Hausman Test

1. Panel Dynamic Least Squares
2. Kao & Chiang



نمودار ۳- روند نرخ رشد قیمت مسکن سه کلان شهر، یافته‌های تحقیق

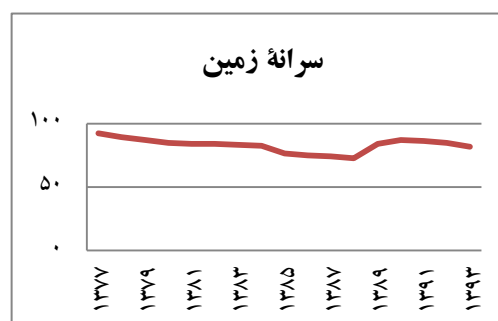
تعداد وقفه بهینه شاخص انتظارات براساس هر دو آماره آکاییک و حنان کویین، یک وقفه است. ضریب شاخص انتظارات نیز مثبت و معنادار است که با مبانی نظری انطباق دارد. در الگوی خاص شکل گرفته در بازار مسکن ایران و به طور کلی در بازار کالاهای سرمایه‌ای، انتظارات نقش کلیدی دارد. در پژوهش‌های پیشین مسکن در ایران، خلأ نداشتن توجه کافی به شاخص معرف انتظارات مشهود است. با توجه به نتایج این پژوهش ملحوظ کردن عامل انتظارات در بازار مسکن بسیار مهم و ضروری به نظر می‌رسد. طبعاً برای انتظارات پیشنهاد شاخص‌های دیگر نیز امکان‌پذیر است.

جدول ۵- نتایج تخمین به روش PDOLS

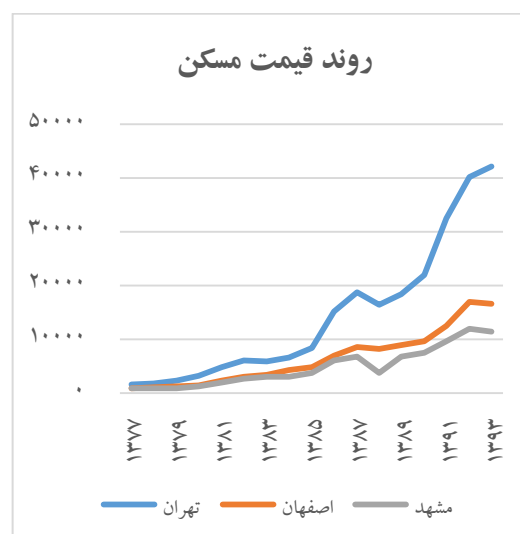
متغیرهای لگاریتمی	ضریب	آماره t
شاخص کمیابی زمین	-۰,۲۱	-۲,۱۴
شاخص انتظارات	۰,۳۲	۳,۴۴
شاخص چرخه عرضه ادواری	-۰,۰۸	-۱,۴۰
نقدینگی	۰,۲۴	۴,۲۱
درآمد سرانه	۰,۴۳	۳,۱۳
شاخص هزینه ساخت	۰,۱۴	۱,۷۵
شاخص نرخ ارز	۰,۰۹	۱,۸۲

منبع: یافته‌های تحقیق

حالت از یک سو در طرف عرضه، هزینه کل ساخت مسکن شهری برای توسعه گران افزایش می‌یابد و از سوی دیگر کمیابی زمین سبب تبدیل آن به نوعی دارایی جذاب می‌شود. این امر تقاضای سرمایه‌ای مسکن را تقویت می‌کند و مجموع این عوامل در دو طرف عرضه و تقاضا به قیمت مسکن فشار افزایشی وارد می‌کند. گفتنی است در این پژوهش محدودیت‌هایی در جمع‌آوری داده‌های لازم برای سرانه زمین وجود داشت. در صورتی که جمع‌آوری سرانه زمین برای طیف متنوع تری از شهرها امکان‌پذیر باشد، احتمالاً نتایج قوی‌تری نیز به دست می‌آید.



نمودار ۱- روند شاخص سرانه زمین در تهران، یافته‌های تحقیق



نمودار ۲- روند قیمت مسکن سه کلان شهر، یافته‌های تحقیق

رابطه قیمت مسکن کلان‌شهری با شاخص چرخه ادواری عرضه، منفی است؛ اما معنادار نیست. با توجه به نتایج تخمین مدل پژوهش حاضر هریک درصد کاهش در حجم پروانه‌های ساختمانی موجب ۰,۰۸ درصد رشد در قیمت مسکن می‌شود. مطابق انتظار، رابطه بین این ۲ متغیر، معکوس است. با رشد پروانه‌های مسکونی دوره قبل عرضه و موجودی مسکن افزایش می‌یابد و این امر در جهت تعدیل قیمت مسکن عمل می‌کند و بالعکس.

ضریب متغیر نقدینگی مطابق مبانی نظری، مثبت و معنادار است. به ازای هریک درصد رشد در نقدینگی، قیمت مسکن ۰,۲۴ درصد افزایش پیدا می‌کند. شدت تأثیر رشد نقدینگی بر قیمت مسکن، بسیار چشمگیر است. شایان ذکر است تأثیر رشد نقدینگی بر قیمت‌ها آنی نیست و با تأخیر ظاهر می‌شود.

رابطه قیمت مسکن کلان‌شهری با درآمد سرانه شهری نیز مثبت و در سطح ۵ درصد معنادار است. نتایج تخمین نشان می‌دهد هریک درصد افزایش در درآمد سرانه موجب ۰,۴۳ درصد رشد قیمت مسکن در کلان‌شهرهای منتخب در دوره تعیین شده می‌شود که این امر با مبانی نظری مطابقت دارد. از دید نظری به دلیل نرمال‌بودن کالای مسکن با افزایش درآمد سرانه، تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مسکن افزایش می‌یابد و در نهایت منجر به افزایش قیمت مسکن می‌شود.

ضریب لگاریتمی نرخ ارز نیز مثبت است؛ اگرچه در سطح ۵ درصد معنادار نیست. درآمد دولت در ایران تاحدی از نرخ ارز تأثیر می‌پذیرد. رشد نرخ ارز گاه باعث تقویت درآمدها و مخارج دولت می‌شود و افزایش مخارج جاری (حقوق و دستمزدها) و عمرانی دولت منجر به افزایش قیمت‌ها، از جمله قیمت مسکن،

خواهد شد. از طرف دیگر نرخ ارز در برخی شرایط بر قیمت بسیاری از مصالح ساختمانی، مانند فولاد و نظایر آن، نیز اثر دارد. این امر ممکن است بر هزینه ساخت مسکن نیز تأثیرگذار باشد. در هر صورت این رابطه با پیچیدگی‌هایی نیز همراه است.

رابطه بین قیمت مسکن و هزینه ساخت بنا هم طبق مبانی نظری، مثبت و ضریب مربوط به آن ۰ و ۱۴ است؛ ولی در سطح ۵ درصد معنادار نیست. علت این امر به طور عمده به سهم نسبتاً اندک هزینه ساخت در قیمت مسکن در برخی شهرهای بزرگ مربوط می‌شود. به دلیل قیمت بالای مسکن در کلان‌شهرهای منتخب سهم هزینه ساخت در کل قیمت مسکن کوچک می‌شود؛ در نتیجه تأثیرگذاری نوسانات آن اندک است.

نتیجه‌گیری

اگر سطح و نرخ رشد قیمت مسکن، یک مشکل تلقی شود، شدت آن در همه‌جا یکسان نیست. در مجموع نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهد محدودیت عرضه زمین و تفاوت سرانه زمین شهری با قیمت مسکن و تفاوت‌های آن در بین کلان‌شهرهای منتخب ایران رابطه معکوس دارد؛ همچنین متغیرهای چرخه ادواری عرضه، انتظارات ناشی از تحولات بازار مسکن شهر پیش‌تاز، رشد نقدینگی و رشد درآمد حقیقی بر قیمت مسکن کلان‌شهری و تفاوت آن مؤثر است.

بر این اساس به نظر می‌رسد سیاست انقباضی زمین شهری عامل مهمی در ایجاد شکاف قیمت مسکن، به ویژه در برخی کلان‌شهرها نسبت به سایر شهرها، بوده است؛ بنابراین سیاست‌گذار شهری باید با توجه به روند رشد جمعیت و خانوار مشخصاً عرضه زمین را در کلان‌شهرها متعادل نگه دارد تا رانت زمین، آن هم در

پایگاه اطلاع رسانی بانک مرکزی جمهوری اسلامی

ایران، به آدرس: <http://www.cbi.ir>

جعفری صمیمی، احمد و همکاران (۱۳۸۶). «عوامل

مؤثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران»،

فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی ایران، دوره

۹، شماره ۳۲، صص ۳۱-۵۳.

سهیلی، کیومرث و همکاران (۱۳۹۳). «بررسی عوامل

مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در شهر کرمانشاه»،

فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، دوره ۱۴،

شماره ۲، صص ۴۱-۶۷.

صباغ کرمانی، مجید و همکاران (۱۳۸۹). «عوامل

تعیین کننده قیمت مسکن با رویکرد روابط علیتی در

مدل تصریح خطای برداری: مطالعه موردی تهران»،

پژوهشنامه اقتصادی، دوره ۱۶، شماره ۴۶،

صص ۵۵-۷۵.

صمدی، سعید و معینی، شهرام (۱۳۹۱). «تحلیل قیمت

مسکن کلان‌شهری و محدوده رشد شهری در

ایران، کاربرد الگوی پنل دیتا در شهرهای مختلف

تهران، اصفهان و شیراز»، **مطالعات و**

پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، دوره ۴،

شماره ۱۴، صص ۸۳-۱۰۰.

عسگری، حشمت‌اله و چگنی، علی (۱۳۸۶). «تعیین

عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری کشور

به روش داده‌های تابلویی (طی سال‌های ۱۳۸۵-

۱۳۷۰)»، **فصلنامه اقتصاد مسکن**، شماره ۴۰،

صص ۲۰۱-۲۲۲.

فتاحی، شهرام و همکاران (۱۳۹۱). «بررسی عوامل

مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از

رگرسیون چندک»، **همایش بین‌المللی**

یک اقتصاد نفتی، کنترل شود؛ به‌خصوص اینکه در

شرایط رشد جدی جمعیت یا تعداد خانوارها در

کلان‌شهرها انعطاف کافی در سیاست توسعه شهری

تأثیر مثبتی بر بازار مسکن شهری خواهد داشت.

نقش انتظارات نیز در بازار مسکن کلان‌شهری،

نقشی کلیدی است و این امر برای پیش‌بینی و به‌ویژه

برای کنترل ریسک اهمیت دارد. چه متقاضیان مصرفی

و چه نهادهایی نظیر شرکت‌های سرمایه‌گذاری بورس،

صندوق‌های زمین و مسکن، تعاونی‌های مسکن و ... که

دست کم بخشی از پورتنوی خود را به زمین، مسکن و

ساختمان اختصاص می‌دهند، لازم است برای کنترل

ریسک و بهبود تصمیمات خود به نقش انتظارات در

بازار مسکن، به‌ویژه انتظارات ناشی از تحولات مسکن

شهر پیش‌تاز به منزله مرکز انباشت و توزیع درآمد نفتی،

توجه جدی داشته باشند.

درنهایت ۲ عامل کلیدی شوک و بی‌ثباتی شدید در

بازار مسکن از یک سو ساختار چرخه‌ای عرضه مسکن

در ایران و از سوی دیگر شدت رشد نقدینگی است.

کنترل رشد نقدینگی توأم با سیاست‌های جدی

پادچرخه‌ای در بازار مسکن با ابزار تنظیم‌گر، نظیر

مالیات، عوارض و نرخ تسهیلات ساخت، به هدف

یکنواسازی و ثبات بخشی به بازار مسکن یاری می‌رساند

و مانع نوسان‌های دوره‌ای شدید در بازار مسکن

می‌شود یا شدت آن را تعدیل می‌کند.

منابع

افشاری، زهرا و همتی، مریم (۱۳۹۲). «شناسایی عوامل

مؤثر بر احتمال وقوع رکود و رونق در بازار

مسکن»، **پژوهشنامه اقتصاد ایران**، دوره ۱۸،

شماره ۵۵، صص ۱۷-۴۶.

- in China: A counterfactual analysis. *Journal of Econometrics*, 25(2). 281-296.
- Egert, Balazs and Carol, S. L. (2008). Dutch Disease Scare in Kazakhstan: Is It real?, *Open Economies Review*, 19, 171-189.
- El Araby, M. (2003). The Role of the State in Managing Urban Land Supply and Prices in Egypt, *Habitant International*, 27, 429-458.
- Follain, J. (1979). The Price Elasticity of the Long Run Supply of New Housing Construction. *Land Economics*, 55(2), 190-199.
- Kao, C. & Chiang, M. H. (2001). On the estimation and inference of a cointegrated regression in panel data, in Badi H. Baltagi, Thomas B. Fomby, R. Carter Hill (ed.), *Advances in Econometrics: Nonstationary Panels, Panel Cointegration, and Dynamic Panels*, Volume 15, Emerald Group Publishing Limited, pp.179 – 222.
- Herr, A., & Hottenrott H., (2016). Higher prices, higher quality? Evidence from German nursing homes. *Health Policy*, 61(2), 121-130.
- Johnstone, H. & Watuwa, R. (2007). House Price in Canada: An Empirical Investigation. *Journal of Urban Economics*, 15(4), 211-225-
- Kenny, G. (1999). Modeling the Demand and Supply Sides of The Housing Market: Evidence from Ireland. *Economic Modeling*, 16(3), 389-409.
- Liu, Z. & Jiang, G. (2005). House Price and Land Price: Disputation, Comment and Empirical Research. *China Land*, 8, 28-39.
- Peng, R & Wheaton, W. C. (1994). Effects of Restrictive Land Supply on Housing in Hong Kong and Econometric Analysis. *Journal of Housing Research*, 2, 262-291.
- Rose, L.A. (1989). Topographical Constraints and Urban Land Supply Indexes. *Journal of Urban Economics*, 26, 128-143.
- Wang, z. & Zhang, Q. (2014). Fundamental Factors in the Housing Market of China. *Journal of Housing Economic*, 17 (2), 109-127.
- Witte A. D. (1975). The Determination of Inter-urban Residential Site Prices Differences: A Derived Demand Model with Empirical Testing. *Journal of Regional Science*, 9(3), 351-364.
- اقتصادسنجی روش‌ها و کاربردها، سندج، دانشگاه کردستان.**
- فخر حسینی، سیدفخرالدین و فاضلی، الهام (۱۳۹۲). «تخمین تابع تقاضای مسکن با استفاده از روش رگرسیون داده‌های پنل»، **فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی**، دوره ۲، شماره ۵، صص ۵۱-۳۳.
- قاسمی، محمدرضا و همکاران (۱۳۹۱). «اندازه‌گیری حباب قیمت مسکن در ایران (۱۳۵۰-۱۳۹۰)»، **فصلنامه تحقیقات توسعه اقتصادی**، دوره ۳، شماره ۸، صص ۸۵-۱۰۴.
- قادری، جعفر و ایزدی، بهنام (۱۳۹۵). «بررسی عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰)»، **فصلنامه اقتصاد شهری**، دوره ۱، شماره ۱، صص ۷۳-۹۳.
- کی فرخی، ایمان و فرهمند، شکوفه (۱۳۹۵). «تحلیل تأثیر عوامل مؤثر بر قیمت مسکن (مطالعه موردی: شهر اصفهان)»، **فصلنامه اقتصاد شهری**، دوره ۱، شماره ۲، صص ۱۱۷-۱۳۰.
- نورانی، محمد رضا (۱۳۹۳). «بررسی سفته بازی و حباب قیمتی در بازار مسکن»، **فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی**، دوره ۱۴، شماره ۵۲، صص ۴۹-۶۸.
- Blackley, D. (1999). The Long-run Elasticity of New Housing Supply in The United States. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18(1), 25- 42.
- Badi H. Baltagi, Jing Li (2015), Cointegration of matched home purchases and rental price indexes Evidence from Singapore, Elsevier B.V.
- Corden, M. W. (1984). Booming Sector and Dutch Disease Economics: Survey and consolidation. *Oxford Economic Papers*, 36(3). 359-380.
- Du, Z., Zhang, L., (2015). Home-purchase restriction, property tax and housing price

