



جغرافیا و روابط انسانی، زمستان ۱۴۰۳، دوره ۷، شماره ۴، صص ۴۵۰-۴۲۹

نقدینگی و تأثیر آن بر سرمایه‌گذاری در بازار مسکن و مستغلات در ایران

سیامک شکوهی فرد^۱، علی سلیمانپور زنوز^{۲*}، رحمن سبیلی^۳

۱. باشگاه پژوهشگران جوان و نخبگان، واحد اردبیل، دانشگاه آزاد اسلامی، اردبیل، ایران

۲. دانشیار، گروه اقتصاد، واحد مرنند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرنند، ایران. (نویسنده مسئول)

Email: Ali_Salmanpour@marandiau.ac.ir

۳. کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، جهاد دانشگاهی واحد استان اردبیل

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۱/۰۹

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۱۰/۲۹

چکیده

با توجه به جمعیت بالای نیروی جوان و نیاز این قشر به مسکن، تأثیر بازار مسکن در رشد و توسعه اقتصادی از طریق ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اقتصادی و نقش مهم بخش خصوصی در تأمین قسمت عمده‌ای از این نیازها، لازم است بررسی‌هایی با نگرشی دقیق و موشکافانه صورت پذیرد. برای این منظور از مدل خود توضیح‌برداری با وقفه‌های گسترده استفاده می‌شود. علاوه بر این از مدل تصحیح خطا برای بررسی پویایی‌های کوتاه مدت و ارتباط آن‌ها با رابطه بلند مدت ارلئه شده است. نتایج تخمین حاکی از یک ارتباط معنی‌دار بین سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و نقدینگی، شاخص بهای خدمات ساختمانی و درآمد ملی می‌باشد. تغییرات در درآمد ملی که می‌تواند حاصل تغییرات سوی حقوق و دستمزد و درآمد مشاغل باشد تأثیر مثبتی روی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در جهت تأمین نیاز بازار اقدام به سرمایه‌گذاری بیشتر در بخش مسکن خواهد کرد و برعکس. در مورد نقدینگی نیز شرایط تقریباً شبیه همین مورد می‌باشد، که افزایش نقدینگی باعث افزایش قدرت خرید مردم و پیامد آن افزایش میزان تقاضا و در نتیجه موجب ترغیب برای سرمایه‌گذاری بیشتر در بخش مسکن خواهد شد.

کلیدواژه: سرمایه‌گذاری، بازار مسکن، ایران.

یکی از مهم‌ترین طرق اعمال سیاست‌های اقتصادی در سطح کلان، برگزیدن سیاست‌های پولی مناسب می‌باشد. در این ارتباط به جریان انداختن نقدینگی متناسب با نیاز واقعی جامعه و بصورت مطلوب از اهمیت بسزایی برخوردار است. اگر نقدینگی به صورت لازم و مناسب با فعالیت‌های اقتصادی نباشد، آثار سوئی به همراه خواهد داشت. همان طوری که کاستی حجم پول و نقدینگی نسبت به فعالیت‌های اقتصادی به مراتب نامطلوبتر است و عوارض جدی و خطرناکی را به بار خواهد آورد. از طرفی، ضرورت رسیدن رشد و پیشرفت اقتصادی این است که متغیرهای کلان در اقتصاد از قبیل مصرف، سرمایه‌گذاری، صادرات و غیره در تحرک باشند. سرمایه‌گذاری به عنوان یکی از اجزای مهم تقاضای کل، بعد از مصرف مطرح می‌باشد که بخش‌های مختلفی را دربر می‌گیرد. یکی از این زیرمجموعه‌ها، بخش ساختمان و مسکن است. در این میان با در نظر گرفتن این مسئله که بخش خصوصی در سوق دادن سرمایه‌ها به فعالیت‌های مختلف اقتصادی نقش مهمی را ایفا می‌کند، بررسی عواملی که در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بازار مسکن و مستغلات نقشی دارند، از جمله نقدینگی، می‌تواند راهگشای ما در تدوین و تنظیم بهتر سیاست‌های پولی و مالی گردد.

مبانی نظری تحقیق

همان‌گونه که می‌دانیم، پول آن چیزی محسوب می‌شود که بتواند به راحتی از عهده سه وظیفه محوله یعنی مبادله، سنجش و ارزش‌گذاری و ذخیره ارزشی برآید. اولاً به عنوان وسیله مبادله از طرف عموم مردم برای پرداخت منابع اقتصادی و ارائه خدمات پذیرفته شود. ثانیاً به عنوان معیار سنجش تمامی کالاها و خدمات تولید شده در اقتصاد به وسیله آن تعیین ارزش و سنجیده شود. ثالثاً به عنوان ذخیره ارزشی قابلیت ذخیره شدن را برای استفاده در آینده دارا باشد.

آنچه که در عمل به عنوان پول استفاده می‌شود باید قانون و عرف جامعه نیز آن را تأیید نماید. در این ارتباط پول فقط شامل سکه و اسکناس رایج در دست مردم¹ (C) و حساب سپرده‌های دیداری اشخاص در بانک‌های تجاری² (D) می‌باشد. بنابراین $M_1 = C + D$ حجم پول در گردش³ (M1) سپرده‌های دیداری اشخاص در بانک‌های تجاری

1- Currency

2- Deposit Demand

3- Money

به این جهت پول محسوب می‌شوند که در واقع دقیقاً به مثابه اسکناس رایج و به حکم قانون، قادر به انجام نقش و وظایف خود به عنوان پول می‌باشند.

هر نوع وسیله دیگری که بتواند از عهده انجام وظایف سه‌گانه مشخص شده برای پول برآید و مورد تایید و عرف جامعه نیز باشد، حکم پول را خواهد داشت. لذا در تعیین حجم پول در گردش باید این موارد جدید نیز اضافه شود، به عنوان مثال در تعیین میزان حجم پول در گردش علاوه بر مقدار اسکناس و مسکوک در دست مردم و مانده حساب سپرده دیداری اشخاص، می‌توان مواردی چون چک‌های مسافرتی (مثلاً ایران چک) را اضافه نمود، زیرا این ابزارهای جدید پرداخت دقیقاً هم مانند اسکناس از طرف عموم مردم به عنوان وسیله مبادله پذیرفته شده و مورد تایید قانون و عرف نیز می‌باشد. بنابراین:

(هر نوع ابزار قانونی که به عنوان پول پذیرفته شود) $M_1 = C + D$ حجم پول در گردش

بر این اساس حساب سپرده پس‌انداز و سپرده مدت‌دار اشخاص پول محسوب نمی‌شوند، زیرا از درجه نقدینگی کمتری نسبت به پول (M_1) برخوردارند. اگرچه نسبت به سایر دارایی‌ها (اوراق قرضه، سهام، زمین، ساختمان و غیره) جانشین نزدیک‌تری برای پول هستند. لذا شبه پول تلقی می‌شوند و نه پول. زیرا برای استفاده از این دارائیه‌ها (شبه پول) به عنوان پول لازم است که ابتدا آن‌ها را نقد کرده [تبدیل به پول (M_1)] تا بتوان به عنوان وسیله مبادله از آن‌ها استفاده نمود.

نقدینگی بخش خصوصی: منظور از نقدینگی بخش خصوصی مجموع حجم پول در گردش و شبه پول می‌باشد یعنی:

$$M_3 = M_1 + M' \quad (\text{نقدینگی بخش خصوصی})$$

نقش پول در اقتصاد

تا قبل از بحران بزرگ اقتصادی جهان پیشرفته در سال ۱۹۳۰ تنها سه وظیفه (وسیله مبادله، واحد سنجش، وسیله حفظ ارزش) برای پول در نظر گرفته می‌شد و پول به عنوان یک عامل «خنثی» که روی شاخص‌های واقعی اقتصاد بی‌تاثیر است، مطرح بود.

بعد از بحران بزرگ و به وجود آمدن نظریات کینز پول علاوه بر عهده‌دار بودن وظایف سه‌گانه فوق به عنوان عامل تحرک و رکود فعالیت‌های اقتصادی از نقش و اهمیت ویژه‌ای برخوردار گردید.

در حقیقت کینز با ارایه نظریات خود در مورد علت بحران، راه‌حلی‌هایی نیز برای خروج از آن نشان داد که پول نه تنها عامل خشی در فعالیت‌های اقتصادی نیست. بلکه می‌تواند عامل بسیار مهمی در جهت رکود و تحرک بخشیدن به فعالیت‌های اقتصادی مورد استفاده قرار گیرد. به این ترتیب که اگر میزان حجم پول در جامعه‌ای کمتر از مقداری باشد که مورد نیاز جامعه است می‌تواند باعث کاهش در تولید واقعی و کاهش اشتغال و در نتیجه رکود اقتصادی در جامعه بشود.

بخش خصوصی

بخش خصوصی در مفهوم حقیقی به اشاعه فرهنگی در کلیه سطوح جامعه، اطلاق می‌شود که دستگاه قانون‌گذاری، قوای قضائیه و مجریه و تمامی آحاد یک کشور باور کنند که کار مردم را باید به مردم واگذاشت: یعنی مردم بدون دخالت دولت ملزم به انجام وظایف و مسئولیت‌های مربوط به جامعه خود هستند و هیچ نهاد و قدرتی نمی‌تواند آن‌ها را از انجام مسئولیت‌هایشان بازدارد. به عبارتی «خصوصی‌سازی» را می‌توان استفاده بهینه از منابع کمیاب برای افزایش بهره‌وری تعریف کرد.

خصوصی‌سازی تنها به معنای انتقال ظاهری و اعتباری مایملک دولتی به بخش غیردولتی نیست که البته این فرآیند همیشه و در هر شرایطی از طرف دولت می‌تواند برگشت‌پذیر باشد. چنان‌چه کلیت نظام اقتصادی جامعه مبتنی بر اراده و شعور مردم باشد که به موجب آن برای مردم حق تصرف و مالکیت در عوامل تولید، دارایی، محصول و مواردی نظیر آن ایجاد کند، خصوصی‌سازی موفق و واقعی، محقق شده است. بنابراین تا زمانی که تعابیر مذکور از بخش خصوصی در باور یک جامعه حک نشده باشد، به فرض آن‌که خصوصی‌سازی در شکل ظاهری خود هم محقق شود، اما هیچ تضمینی برای استمرار و پایداری آن وجود نخواهد داشت.

به گفته «بیلی»^۱ امروزه یکی از مفاهیم مهم و مورد علاقه در اقتصاد، مباحث مربوط به خصوصی‌سازی است. هرچند مفهوم نظری خصوصی‌سازی به اندازه کافی شفاف نیست، اما در پژوهش‌هایی تجربی، خصوصی‌سازی تلاشی عمومی است، برای کاستن عدم‌انگیزه‌هایی که در کارآیی ارگان‌های دولتی وجود دارد و این کار به وسیله قرار دادن آن‌ها در انگیزه‌های بازار خصوصی انجام می‌شود.

^۱ - Bailey

«کسی و تامپسون»^۱ هم با نظریه «بیلی» موافقاند و می‌گویند: خصوصی‌سازی اصطلاحی است که ابزارهای روشن و ممکن، تغییر ارتباط و وابستگی بین دولت و بخش خصوصی را پوشش می‌دهد.

خصوصی‌سازی به طور عموم به فروش دارایی بنگاه‌های عمومی^۲ یا سهام شدن در شرکت‌های خصوصی یا شخصی اطلاق می‌شود. البته این تعریف تنها تعریفی مجرد از خصوصی‌سازی است. تعریف جامع‌تر آن به محدود کردن نقش دولت و ارائه سیاست‌ها و روش‌هایی برای تقویت اقتصاد بازار آزاد، مربوط می‌شود. باید توجه داشت که «خصوصی‌سازی» و «غیردولتی کردن» در بیشتر اوقات با یکدیگر اشتباه می‌شوند و به صورت جایجا ممکن است در ادبیات اقتصادی، به کار روند. در حقیقت می‌توان گفت که «غیردولتی کردن» الگویی برای «خصوصی‌سازی» است.

همچنین در فرایند غیردولتی کردن، نقش و وظایف و مسئولیت‌های دولتی می‌تواند کاهش پیدا کرده یا به طور کامل با اجرای یک سری از الگوهای جایگزین، پایان یابند.

خصوصی‌سازی می‌تواند شامل مقررات‌زدایی باشد و ورود بخش خصوصی به فعالیت‌هایی را که در گذشته با محدودیت ورود به بازار روبرو بود، بشارت دهد. در برداشتی دیگر، خصوصی‌سازی به معنای انتقال تامین کالاها و خدمات از بخش دولتی به بخش خصوصی است. به عبارت دیگر، در حالی که دولت مسئول نهایی ارائه کالاها و خدمات است، امتیاز انجام کار، ارائه خدمات، پیمانکاری و اجاره آن‌ها به بخش خصوصی واگذار می‌شود. خصوصی‌سازی برای کسانی که قصد انجام آن را دارند، فرآیندی پیچیده، زمان بر، مشکل و خسته کننده است. خصوصی‌سازی موفق، به دست کسانی انجام خواهد شد که تمامی وقت، حوصله و فکر خود را در مسیر آن بکار برند و خستگی ناپذیر، بدون اشتغال به هیچ کار دیگری، در انجام آن کوشا باشند. باید توجه داشت که اگر نخستین اقدامات برای خصوصی‌سازی با موفقیت روبرو نشود. حمایت از ارائه فعالیت‌های خصوصی‌سازی ممکن است کاهش یابد و یا قطع شود. از طرف دیگر، خصوصی‌سازی‌ای که شتاب زیادی دارد، ممکن است دردآور باشد. یکی از مسائل مهم در مراحل اولیه خصوصی‌سازی، این است که در زمان انجام، نشان‌دهنده شرایط بهتر و مطلوب‌تر باشد.

خارج از مسائل نظری، در بسیاری از کشورهای در حال توسعه، در عمل مشاهده شده است که خصوصی‌سازی، فرآیند سیاسی است. کارگزاران و عناصر سیاسی با توسل به شکل ظاهری خصوصی‌سازی، قصد رسیدن به مقاصد آنی خود را دارند و بعد از دست یافتن به اهداف مورد نظرشان، ممکن است به طور کامل خلاف شعارهای قبلی خود عمل کنند و برای استیلای بیشتر سلطه خود بر اقتصاد، با تعبیر ناصحیح و شخصی از ارزش‌های عقیدتی و ملی جامعه، اقتصاد دولتی و برنامه‌ریزی شده را تحمیل کنند. شایان ذکر است که در هر برنامه خصوصی‌سازی، به طور

^۱- Kay and Thompson

^۲- Publicly Owned Enterprise (POE)

معمول تصمیم‌گیرندگان کلیدی، از سیاست‌مداران هستند و از منافع کسانی حمایت می‌کنند که برای آن‌ها بیشترین سهم را در روی کار آمدن و باقی ماندن آن‌ها در پست سیاسی، داشته‌اند. اما آیا خصوصی‌سازی تمامی مشکلات اقتصادی یک کشور را حل خواهد کرد؟ تجربه خصوصی‌سازی در کشورها نشان می‌دهد که اگر در شرایط مناسب و با ابزار موثر و صحیح صورت نگیرد، نه تنها مشکل را حل نخواهد کرد، بلکه ممکن است شرایط اقتصادی را نسبت به گذشته، وخیم‌تر کند. خصوصی‌سازی می‌باید با آهنگ مناسب و در کنار اصلاح بنیان‌های اقتصادی در کشور صورت گیرد، بنابراین به عنوان بخشی از برنامه وسیع، سیاست‌های تعدیل ساختاری، محسوب می‌شود و به تنهایی از برندگی لازم برخوردار نخواهد بود. یعنی اصلاح نظام مالی، پولی، حقوقی، تولیدی، ارزی، سرمایه‌گذاری، قیمت‌ها، تجارت و ... باید به طور همزمان با خصوصی‌سازی انجام گیرد، تا اثرهای مثبت خصوصی‌سازی هرچه بیشتر نمایان شود.

از همه مهم‌تر، خصوصی‌سازی باید با برنامه از پیش تعیین شده و منسجم فرهنگی همراه باشد، یعنی در باور مردم جای گیرد و آن‌ها نسبت به آثار مثبت آن در اقتصاد اعتماد و ایمن داشته باشند. بدون پشتوانه مردمی و اصلاح ساختار حقوقی، قانونی و همچنین سیاسی نشدن، فرآیند خصوصی‌سازی، حتی در صورت پیاده شدن، موقتی است و از استمرار و موفقیت برخوردار نخواهد بود.

خصوصی‌سازی، فرآیند اقتصادی انتقال دارایی‌های بخش عمومی به بخش خصوصی است. فرآیند معکوس را «ملی‌گرایی»^۱ می‌گویند. از لحاظ تئوری، خصوصی‌سازی با استقرار بازار آزاد و افزایش رقابت در اقتصاد یاری می‌رساند. بالعکس، سوسیالیسم نظر منفی نسبت به چنین اندیشه‌ای ابراز می‌دارد و معتقد است که خصوصی‌سازی به کاهش کنترل خدمات ضروری جامعه از طرف دولت می‌انجامد. در حالی که ماموریت دولت‌های مردم سالار، انعکاس خواسته عموم مردم است، مدیریت منابع از طرف دولت نشان‌دهنده چالشی قابل توجه است در جایی که هر شهروندی مالک بخشی از منابع عمومی است، هیچ هویت واحدی - برای مثال دولت - نمی‌تواند به طور مطلق بر تمامی منابع جامعه سیطره و کنترل ایجاد کند.^۲

خصوصی‌سازی مفهومی است که اغلب عکس‌العمل شدید دولت و دولتمردان را در بردارد.^۳ این مفهوم دامنه وسیعی از نظرها و سیاست‌های نظری و یا کاربردی را پوشش می‌دهد. از یک منظر خصوصی‌سازی از تعریفی اعتباری برخوردار است، پس در این وضعیت تعریفی روشن و گویا نمی‌توان برای آن قائل شد. اگر اراده دولت بر واگذاری استوار شود و در عین حال زمینه بازگشت دارایی‌ها را به بخش دولتی در هر زمان مهیا کند، تعریف خصوصی‌سازی

¹- Nationalization

²- Max vilimpcoc, Privatization, Government, and Economics.

³- Paul starr. "The Meaning of Privatization," Yale Law and policy Review 6 (1988): 6-41. The article also appears in Alfred kahn and Sheila kamerman, eds., Privatization and the welfare state (Princeton University press, 1989).

که در دامنه وسیعی، همچون از مخالفت قاطع بر کنترل دولت بر منابع، تا راهکارهای ملایم‌تر واگذاری گسترده، آشکار است.

برخی از طرح‌های خصوصی‌سازی لزومی ندارد در واگذاری خدمات دولتی به بخش خصوصی خلاصه شوند، بلکه در پی خلق انواعی از روابط بازاری که بتوانند بر برنامه‌های ارائه شده مرسوم دولتی تفوق ایجاد کنند. بنابراین از چنین منظر، خصوصی‌سازی تنها به عکس‌العمل در مقابل کنترل‌های دولتی و هزینه‌های مترتب از آن، اطلاق نمی‌شود، بلکه موج جدید خصوصی‌سازی، فصل نوینی را در منازعه بر روی توازن بخش دولتی و خصوصی می‌گشاید.

تفاوت میان بخش خصوصی و بخش عمومی

واژه‌های بخش عمومی و بخش خصوصی در هر جامعه با فرهنگ و زبانی متفاوت، می‌توانند دارای معانی ویژه و منحصر به فردی باشند، با وجود اختلافات معانی در فرهنگ‌های گوناگون، هنوز تمیز میان این دو بخش در جوامع مختلف دارای بیشترین منازعات نظری و عملی است. موارد متعددی می‌توانند در حوزه عمومی و خصوصی در زمان‌های یکسانی با درجات متفاوت و صور گوناگون جای گیرند. از این جهت، گاهی اوقات تمایز واقعی میان برخی فعالیت‌ها و نهادها که آیا در حوزه خصوصی قرار دارند یا باید در قلمرو بخش عمومی (دولتی) طبقه‌بندی شوند، بسیار مشکل و منازعه‌آمیز است. مشاهده شده که ادعا می‌شود که این گروه «نیمه خصوصی» و آن گروه «شبه دولتی» است. چنین ادعاهایی به‌طور قطع نمی‌توانند از پایه‌های نظریه علمی برخوردار باشند و گرایش‌های ایدئولوژیکی و منافع گروهی و سیاسی در آن نقش فراوان دارند. تبیین واژه‌های ذکر شده تنها از راه نگارش‌های ادبی که جذابیت فراوانی برای طبقات خاصی از جامعه دارد، صورت می‌گیرد و البته صفحات فراوانی را در تعریف آن‌ها می‌توان سیاه کرد، اما باید در نظر داشت که هیچ کدام از آن مبانی با نظریه‌های رایج علمی مطابقت ندارند و شفافیت تمایز میان بخش عمومی و خصوصی را تیره می‌کنند.

البته در بسیاری از اوقات تبیین این که چه امری خصوصی و یا عمومی است، ریشه در رشته تحصیلی و آموزشی، افکار و عقاید و فرهنگ و تربیت افراد دارد. بنابراین تمایز میان آن‌ها به حالات فکری افراد متفاوت باز می‌گردد. فعالیت‌ها و کارهای زندگی خصوصی چه زمانی جنبه عمومی پیدا می‌کنند و بالعکس؟ آیا بهره‌برداری خصوصی از آن دسته از منابع عمومی که برای عموم آماده شده است، حکم مالکیت خصوصی موقت را دارد؟ این سئوالات و ده‌ها سؤال دیگر مشابه دیگر، مفهوم خصوصی‌سازی را از جنبه اقتصادی محض خارج کرده و ابعاد دیگری به آن اضافه می‌کند، آیا «عمومی» در مقابل «خصوصی» به مثابه شفافیت مقابل تیرگی، آگاهی مقابل اختفا، باز مقابل بسته، و کل

مقابل جزء است؟ آیا چنین تقسیم‌بندی‌هایی که ریشه در ساختارها و بنیان‌های فکری جوامع مختلف دارند، در اصل قابل قبول‌اند؟

آیا میان دو واژه «عمومی» و «دولتی» تفاوتی وجود دارد؟ برای مثال وقتی گفته می‌شود، «بهداشت عمومی»، «منافع عمومی»، «افکار عمومی»، «فرهنگی عمومی»، آیا منظورمان «دولتی» است. بدیهی است که واژه «عمومی» در اینجا به معنای «مشترک» است و حکایتی از «دولتی» ندارد. از طرفی مشاهده می‌شود که در ادبیات جدید، به‌ویژه ادبیات اقتصادی، دو واژه عمومی و دولتی بارها به جای یکدیگر به کار برده می‌شوند، به گونه‌ای که شاید نتوان وجه تمایز میان آن دو قائل شد. بعضی وقت‌ها عمومی به معنای «رسمی» است. برای مثال، وقتی گفته می‌شود «اقدام عمومی»، منظورمان اقدام رسمی کارگزاران دولتی است. از طرفی گفته می‌شود که «خصوصی» به حالتی اطلاق می‌شود که «شغل عمومی» یا «منصب رسمی» را احاطه نکرده باشد. می‌توان گفت که «خصوصی» به گونه‌ای در مقابل «عمومی» قرار می‌گیرد و نشان‌دهنده آن است که عمومی «ورای مرزهای جغرافیایی کشور» و با عواملی همچون «بازار» و «خانواده» مشخص می‌شود.

تفاوت میان «عمومی» و «خصوصی»، منازعاتی را در خصوص این که دو کرانه با چه عواملی تبیین می‌شوند، به وجود می‌آورد. یکی از مباحث قابل بحث، به «موقعیت بازار» بر می‌گردد. از نظر اقتصاددانان، «محل بازار» از لحاظ جوهری، خصوصی است، اما از دیدگاه جامعه‌شناس و یا انسان‌شناس، که با فرهنگ و آداب و رسوم جوامع سر و کار دارند، «محل بازار» از لحاظ جوهری، عمومی است. در حالی که اقتصاددانان از تفاوت میان «عمومی» و «خصوصی» برای تمایز میان «دولت» و «بازار» استفاده می‌کنند، تحلیل‌گرانی که با فرهنگ و قوانین و روابط میان زن و مرد و به‌طور کلی انسان‌ها سر و کار دارند، حوزه عمومی را برای در بر گرفتن بازار و سیاست، و در مقابل قرار دادن آن دو با قلمرو خصوصی خانواده، مورد استفاده قرار می‌دهند. بنابراین ملاحظه می‌شود که تفاوت میان عمومی و خصوصی به حوزه مرزهای مجادله‌آمیز معرفت بشری که در برگیرنده اقلام متعددی است، برمی‌گردد.

از طرفی دیگر برخی اوقات، «عمومی» به کالاها و خدماتی اطلاق می‌شود که از طرف «دولت» در اختیار مردم قرار می‌گیرند و به‌طور همگانی می‌توانند از آن‌ها بهره‌مند شوند.

«پارک عمومی»، «وسائط نقلیه عمومی»، «معاور عمومی»، «کتابخانه‌های عمومی» و ... از آن دسته‌اند، گاهی اوقات هم از «عمومی»، «دولت» استنباط می‌شود. یعنی آن دسته از فعالیت‌هایی که مستقیماً از طرف دولت انجام می‌گیرد. در ادبیات اقتصادی، مترادف بودن «عمومی» و «دولت» در این بخش مشاهده می‌شود، بنابراین وقتی گفته می‌شود «بخش عمومی اقتصاد»، یعنی بخش که کلیه فعالیت‌های درآمدزا و هزینه‌بر دولت در آن تحقق می‌یابد. با توجه به تعاریفی که از بخش «عمومی» و «دولتی» ارائه شد، در یک تعریف، خصوصی‌سازی را می‌توان کناره‌گیری از تمامی قلمروهای

عمومی که قابل تصور باشد، دانست. برخی اعتقاد دارند که خصوصی سازی هرچه بیشتر نیازهای خصوصی بشر و انتقال منابع به این بخش در جهت تقویت آن، به معنای اختصاص منابع کمتر به «فرهنگ عمومی»، تضعیف و بی توجهی نسبت به آن است. بنابراین از این دیدگاه می توان گفت که خصوصی سازی عبارت است از انتقال درگیری های فردی از کل به جزء، یعنی از فعالیت های عمومی به توجهات خصوصی، بدین سان در این نوع از انتقال، چرخش از علاقه مندی اجتماعی به منافع شخصی خواهد بود. بدیهی است چنین تعریفی، خاص اصحاب رشته های تاریخ و جامعه شناس و امثال آن است، هرچند که مفهوم اقتصادی «کمیابی منابع» در اختصاص به دو بخش خصوصی و عمومی، رعایت شده باشد.

از منظر برخی از اقتصاددانان، خصوصی سازی عبارت است از کناره گیری دولت هم از درگیری های فردی و هم از دارایی ها، وظایف و تمامیت بنگاه ها. در این تعریف، هر دو نوع خصوصی سازی، یعنی خصوصی سازی درگیری های فردی دولت و خصوصی سازی دارایی ها و وظایف اجتماعی در ارتباط با یکدیگرند. اطمینان از تعقیب منابع خصوصی به نظم بیشتر اجتماعی می انجامد که پیامد آن تاییدی برای رفتار شخص و بنگاه های خصوصی خواهد بود.

در تفکر دموکراتیک - لیبرال، «عمومی» و «خصوصی» به مثابه مرکز ثقل و محور «زبان دعاوی» محسوب می شود. از این منظر می توان دعاوی مستحکمی در برابر دولت بکار بست که به دو دسته تقسیم می شوند:

۱- مفهوم «دولت عمومی»^۱ نشان دهنده یک ساختار توسعه یافته قوانین است که به وسیله آن، قدرت دولت را محدود می کند. کسانی که گردانندگان قدرت اند، در مقابل عموم و شهروندان برای چگونگی عملکردشان پاسخگو خواهند بود. تصمیمات و مشورت های دولت باید به مردم گزارش شود و نسبت به مشارکت عموم از هر لحاظ، آمادگی کامل داشته و باز نگه داشته شوند، به طور خلاصه، شهروندان جامعه آزاد از حقوق خود مبنی بر این که دولت آن ها هم در اهداف و هم در فرآیندهایش نسبت به آن ها مسئول و متعهد است، اطلاع کامل دارند.

۲- زمانی که اعضای جامعه آزاد، در مورد محل سکونت و خانه، محل کار و شغل، محل عبادت و مذهب و موارد متنابهی از انواع دیگری از قلمروهای عمومی می اندیشند، در عمل دامنه قدرت دولت مردم سالار را محدود می کنند. البته محدودیت مطلق نیستند (برای مثال، حقوق مالکیت خصوصی، مانع شکست ناپذیری در مقابل کنترل عمومی یا قوانین نیست)، بلکه وقتی که دولت از محدوده عمومی به قلمرو خصوصی تجاوز کند، استنباط از دولت تغییر جهت می دهد، بنابراین هر دخالت دولت باید با ذائقه منافع عمومی مطابقت کند.^۲

^۱- Public Government

^۲- Frug, The city as a legal concept, 93 Harv.Rev. 1059, (1980).

بخش خصوصی و سرمایه‌گذاری ملی

گذشته از تغییراتی که در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی در سال‌های پس از جنگ رخ داده و مقدار و سهم آن در هزینه ناخالص داخلی از ۱۳/۵ درصد به ۲۱/۶ درصد در فاصله ۱۳۶۶ و ۱۳۷۰ افزایش یافته است، در نسبت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به بخش دولتی نیز دگرگونی رخ داده است. بخش خصوصی که در سال ۱۳۶۶ حدود ۵۸/۷ درصد از کل تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی را انجام داده بود، در سال ۱۳۷۰ این نسبت به ۶۰/۹ درصد رساند، در حالی که سهم بخش دولتی از ۴۱/۳ درصد به ۳۹/۱ درصد کاهش یافته است. با توجه به تقسیم تشکیل سرمایه ثابت ناخالص به دو بخش ماشین‌آلات و ساختمان، سهم بخش خصوصی در هر یک دچار تغییر شده و در مورد ماشین‌آلات از ۲۸/۳ درصد به ۷۲ درصد افزایش یافته و در مورد ساختمان از ۶۵/۱ درصد به ۵۳/۱ درصد رسیده است. در برابر، سهم بخش دولتی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص، از ۷۱/۷ درصد به ۲۸ درصد در مورد ماشین‌آلات و از ۳۴/۹ درصد به ۴۶/۹ درصد در مورد ساختمان تغییر کرده است. به نظر می‌رسد دگرگونی‌های رخ داده دو علت داشته است. نخست آن‌که با آغاز رکود در بخش ساختمان، گرایش بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در این بخش کاهش یافته و دولت جای بخش خصوصی را گرفته است. دوم اینکه با اعطای اعتبارات ریالی و تسهیلات ارزی (ادامه دادن سیاست تشخیص ارز رقابتی به واحدهای صنعتی در سال ۱۳۷۰)، کنار گذاشته شدن سیاست کنترل و قیمت‌گذاری در مورد اغلب کالاهای تولیدی و کاهش نسبی فعالیت‌های صنعتی دولتی (تمرکز روی اتمام واحدهای نیمه تمام دولتی از جمله صنایع فولاد و واگذاری برخی صنایع دولتی به بخش خصوصی)، از حجم سرمایه‌گذاری دولتی کاسته و بر سهم بخش خصوصی افزوده شده است. روند کاهش فعالیت‌های صنعت دولتی نسبت به بخش خصوصی کماکان ادامه خواهد یافت.

با توجه به سهم هنگفت بخش خصوصی از درآمد ملی، این پرسش مطرح می‌شود که آیا این بخش خصوصی همان بخش خصوصی مورد نظر آدام اسمیت و مکتب وی از جهت تمایل به انباشت سرمایه تولیدی است؟ در مورد نظر او نسبت به این طبقه، نویسنده کتاب «بزرگان اقتصاد» چنین می‌گوید: «ما سرمایه‌دار سرنوشت سخت و رنج‌آوری خواهد داشت. زیرا هر قدر ثروت بی‌حساب افزایش یابد، سرمایه‌دار هم هزینه اداره تشکیلات خود را خواهد داشت و سود کمی برایش به جای می‌ماند. بنابراین او آدمی خواهد بود سخت‌کوش با درآمد کافی در ناز و نعمت. مجسمه‌ای خواهد بود شگفت‌انگیز و نشان‌دهنده فقر و غنا، هر دو.»

بررسی بازار مسکن و مشکلات آن

بازار مسکن از دو قسمت تقاضا و عرضه تشکیل شده است:

تقاضای مسکن (تقاضای موثر) آن بخش از نیاز (تقاضای بالقوه) است که همراه با قدرت خرید بوده و وارد بازار مسکن شود. قدرت خرید با توان مالی خانوار بستگی به عوامل مختلفی از قبیل درآمد حال، پس‌انداز گذشته، توان وام‌گیری خانوار و ... دارد.

تقاضای بالقوه یا نیاز به مسکن شامل سه دسته می‌شود: یکی نیاز خانوارهای تازه تشکیل شده، دوم نیاز برای جایگزینی خانه‌های مستهلک و تخریب شده و در نهایت، نیاز برای رفع بخشی از کمبود یا ارتقاء و بهبود کیفی مسکن.

تهیه مسکن خانوارها، به عنوان یکی از نیازهای اساسی آنها، تقاضای معرفی مسکن نامیده می‌شود که در شکل ملکی و یا استیجاری قابل تامین است. در مقابل تقاضای مصرفی، تقاضای دارایی مسکن وجود دارد که بخش دیگری از تقاضای کل مسکن را تشکیل می‌دهد. این نوع تقاضای مسکن، ممکن است در اشکال خرید بیش از حد نیاز مصرفی، خرید مسکن به منظور فروش آن در آینده و یا خرید مسکن به قصد اجاره دادن آن دیده شود تحقق همزمان انگیزه مصرفی و دارایی مسکن نیز قابل تصور است. برای مثال ممکن است شخصی یا خانواری که واحد مسکونی را به عنوان دارایی خریداری نموده و از آن استفاده می‌کند. معیار سود و زیان را در تصمیم‌گیری ملاک عمل قرار دهد و در موقعیت مناسب اقدام به فروش واحد مسکونی نماید و پس از آن در واحد مسکونی، ارزان‌تر و یا واحد مسکونی استیجاری زندگی کند. لازم به ذکر است که خصلت سرمایه‌ای بودن مسکن در بازار سرمایه اقتصاد کشور و وجود تقاضای بالقوه زیاد و تامین نشده ریشه دارد.

همان‌طور که اشاره شده طرف دیگر بازار مسکن عرضه مسکن است، میزان تولید مسکن (عرضه مسکن) تابعی است از قیمت زمین، هزینه ساخت (شامل قیمت مصالح ساختمانی و دستمزد نیروی کار) سرمایه و میزان سودی که از تولید مسکن حاصل می‌شود. هرچه قیمت مسکن و میزان بهره‌وری سرمایه (سود) در مسکن بیشتر باشد، تولید مسکن افزایش می‌یابد. هرچه قیمت نهاده‌های تولید مسکن (قیمت زمین، سرمایه و هزینه ساخت) بیشتر باشد، تولید مسکن کمتر می‌شود. عامل دیگری که بر تولید مسکن اثرگذار است، میزان موجود مسکن، به‌ویژه خانه‌های خالی است که بر میزان تولید اثر معکوس دارد.

مشکلات بازار مسکن از دو بعد قابل بررسی است یکی از جهت تقاضای مسکن و دوم از جهت عرضه مسکن که به صورت زیر می‌باشند:

الف - مشکلات تقاضای مسکن در حالت کلی عبارتند از:

۱- پائین بودن سهم تسهیلات بانکی در قیمت تمام شده واحدهای مسکونی در مقایسه با معیارهای بین‌المللی: بانک‌ها ضمن اینکه سهم بسیار اندکی از بهای واحدهای مسکونی را به صورت اعطای تسهیلات می‌پردازند، به دلیل خطر افزایش نرخ تورم از اعطای تسهیلات بلند مدت نیز اجتناب می‌کنند.

۲- عدم انطباق الگوهای ساخت مسکن با نیازها و امکانات اقتصادی متقاضیان، به این صورت که تولید کنندگان مسکن به دلیل موثر نبودن تقاضای خانوارهای کم درآمد و حاشیه سود اندک آن در مقایسه با سایر انواع مسکن، از عرضه مسکن متناسب با نیاز خانوارهای کم درآمد تطبیق الگوی تولید مسکن با نیاز آن‌ها، استقبال نمی‌نمایند.

۳- نامتناسب بودن توان مالی خانوارها با هزینه‌های مسکن در قالب قراردادهای اجاره یا خرید اقساطی.

۴- کمبود واحدهای استیجاری و افزایش سهم اجاره‌بها در سبد هزینه خانوارهای کم درآمد.

۵- افزایش بی‌رویه جمعیت مناطق شهری به‌ویژه در شهرهای متوسط و بزرگ.

ب - مشکلات عرضه مسکن در حالت کلی عبارتند از:

۱- عدم استقبال زیاد بخش خصوصی از سرمایه‌گذاری در مسکن به شکل تولید انبوه و با استفاده از شیوه‌های صنعتی پیش‌ساخته در اکثر شهرهای کشور.

۲- افزایش هزینه‌های تولید واحدهای مسکونی (مثل افزایش بهای گروه مصالح ساختمانی و دستمزدها) در واحد سطح همراه با کاهش حاشیه سود.

۳- مشارکت ناکافی دستگاه‌های مرتبط با بخش مسکن خصوصاً شهرداری‌ها، در امر برنامه‌ریزی، تدوین و اجرای سیاست‌ها.

۴- ناتوانی ارگهای محلی در مواجهه با مسائل و مشکلات شهری از جمله مشکلات مسکن و سرپناه.

۵- تداوم شیوه غالب تولید خود مصرفی و مغایرت آن با تولید انبوه مسکن (بالا بودن مساحت واحدهای مسکونی در تولید خود مصرفی).

۶- انبوه ناهماهنگی بین برنامه‌های بخش مسکن در سطح ملی و محلی.

۷- عدم مشارکت خیرین مسکن‌ساز و نهادهای عام‌المنفعه و مردمی در تامین مسکن گروه‌های کم درآمد.

۸- پائین بودن کیفیت ساخت و ساز ساختمان‌های مسکونی در بخش دولتی.

مروری بر مطالعات انجام شده

یزدانی بروجنی (۱۳۷۵) در تحقیق خود به شناخت تقاضا برای مسکن و چگونگی واکنش خانوارها نسبت به متغیرهای مختلف با ارایه یک الگوی نظری به بررسی توابع قیمت هدانیک مسکن پرداخته است. نتایج حاصله حاکی از آن است که عواملی محیطی و همسایگی به دلیل توزیع متجانس از اهمیت چندانی در تعیین قیمت واحدهای مسکونی برخوردار نمی‌باشد. کشش درآمدی حاصله از تخمین تابع تقاضا برای چهار ویژگی عمده مسکن کوچک‌تر از یک بوده است. این نتیجه بیان می‌کند که مسکن یک کالای ضروری محسوب می‌گردد. همچنین برآورد تابع هدانیک نشان می‌دهد که افزایش قیمت زمین نسبت به افزایش سایر ویژگی‌ها تاثیر بیشتری در کنترل تقاضا برای مسکن خواهد داشت.

سهیلی و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهشی با عنوان بررسی عوامل موثر بر نو سانات قیمت مسکن شهری در شهر کرمانشاه، عوامل موثر بر قیمت مسکن شهری در کرمانشاه را موردبررسی قرار داده‌اند. آن‌ها در این مقاله اثر متغیرهایی از جمله قیمت زمین، هزینه ساخت بنا، حجم تسهیلات اعطایی بخش مسکن، نرخ ارز، شاخص قیمت سهام، تعداد ساختمان‌های مسکونی و درآمد خانوار بر قیمت مسکن در شهر کرمانشاه را مورد بررسی قرار داده‌اند. برای تجزیه و تحلیل تاثیر این متغیرها بر قیمت مسکن شهری در کرمانشاه از روش خودتوضیح با وقفه‌های توزیعی و از داده‌های فصلی سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۷۰ استفاده کرده‌اند. نتیجه تحقیق حاکی از این می‌باشد که متغیر قیمت زمین در توضیح رفتار قیمت مسکن شهری بسیار تأثیرگذار است. به طوری که یک واحد افزایش در قیمت زمین، باعث افزایش ۰/۶۳ واحدی در قیمت مسکن در شهر کرمانشاه می‌شود. همچنین در این مقاله نقش و تاثیر متغیرهای کلان اقتصادی هم‌چون حجم تسهیلات اعطایی بخش مسکن شهری، درآمد سالانه خانوار، شاخص قیمت سهام و نرخ ارز بر رفتار قیمت مسکن در شهر کرمانشاه تأیید شده است.

مهرگان و تارتار (۱۳۹۳) در مطالعه‌ای با عنوان اثرات کوتاه مدت و بلند مدت هزینه‌ها بر قیمت مسکن شهر تهران، اقدام به بررسی عوامل اثرگذار بر قیمت مسکن شهری نموده‌اند. آن‌ها معتقدند که عوامل اثرگذار بر قیمت مسکن شهری به دو دسته عوامل سمت عرضه و عوامل سمت تقاضا قابل تقسیم است، که در تحقیق خود، عوامل سمت عرضه در تغییرات قیمت مسکن شهری را مورد توجه قرار می‌دهند و با استفاده از داده‌های فصلی طی سال‌های ۱۳۹۲-۱۳۸۷ در تهران و با بهره‌گیری از روش‌های خود توضیح برداری (ARDL) و مکانیسم تصحیح خطا (ECM) به برآورد عوامل کوتاه مدت و بلندمدت موثر بر قیمت مسکن می‌پردازند. نتایج مطالعه نشان می‌دهد که در بلندمدت متغیرهای قیمت زمین و شاخص قیمت مصالح ساختمانی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر هزینه تمام

شده قیمت مسکن در شهر تهران می‌باشند. در حالی که در کوتاه مدت متغیرهای قیمت مسکن شهری در سال قبل، قیمت زمین و شاخص قیمت مصالح ساختمانی از مهم‌ترین عوامل تعیین کننده رفتار هزینه بر قیمت مسکن در شهر تهران هستند.

کاغذیان و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان ب- بررسی تأثیر نوسانات نرخ ارز بر سرمایه‌گذاری بخش مسکن در ایران، به بررسی تأثیر نوسانات نرخ ارز بر سرمایه‌گذاری بخش مسکن در ایران پرداخته‌اند. در این مقاله، بخش مسکن از طریق معیار میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری مورد سنجش قرار گرفته است. دوره زمانی مقاله شامل ۲۲ سال متوالی از سال ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۲ است که آزمون فرضیه‌های تحقیق، مبتنی بر دوره مذکور می‌باشد. یافته‌ها حاکی از ارتباط معکوس و معنادار بین نوسانات نرخ ارز با میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری است. به عبارت دیگر، با افزایش نوسانات نرخ ارز در طول دوره تحقیق، بخش خصوصی تمایل کمتری به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نشان داده است. به نظر می‌رسد، در دوره‌هایی که نوسان نرخ ارز افزایش می‌یابد، سرمایه‌گذاران بخش مسکن ترجیح دهند منابع مالی خود را صرف خرید ارز کنند. این امر نیز ممکن است ناشی از رکود احتمالی در بازار مسکن و وجود بازدهی بیشتر در بازار ارز باشد.

قادری و ایزدی (۱۳۹۵) در مقاله‌ای با عنوان بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰)، اثر متغیرهای اقتصادی کلان از قبیل: نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره‌بها، درآمد سرانه، اعتبارات اعطایی بانک مسکن به بخش مسکن، مالیات بر مسکن، نرخ بیکاری، تولید ناخالص ملی، مخارج دولت در فصل تأمین مسکن، شاخص قیمت نهاده‌های ساختمانی و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده بر قیمت مسکن با استفاده از روش برآورد حداقل مربعات معمولی در فاصله زمانی ۱۳۹۱-۱۳۵۰ در ایران مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج این تحقیق نشان می‌دهند که نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره‌بها، درآمد سرانه، اعتبارات اعطایی بانک مسکن به بخش مسکن، مالیات بر مسکن، نرخ بیکاری، شاخص قیمت مصالح ساختمانی بر قیمت مسکن تأثیر مثبت داشته و اثر تغییرات تولید ناخالص ملی و مخارج دولت در فصل تأمین مسکن و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده بر قیمت مسکن معکوس برآورد گردیده است. قیمت مسکن در درجه اول تحت تأثیر نرخ شهرنشینی، درآمد سرانه، نرخ اجاره‌بها و تولید ناخالص ملی و در درجه دوم تحت تأثیر هزینه ساخت است و در نهایت سیاست‌های پولی و مالی دولت نقش ناچیزی بر قیمت مسکن داشته است.

حسن‌گودرزی و آرمان‌مهر (۱۳۹۷) در پژوهشی تحت عنوان تحلیل بازار مسکن و پیش‌بینی قیمت آن تا سال ۱۴۰۵ (مطالعه موردی: شهر تهران)، به تحلیل بازار و پیش‌بینی قیمت مسکن تا سال ۱۴۰۵ با استفاده از روش سیستم دینامیک پرداخته‌اند. در این تحقیق ابتدا مدل علی-حلقوی، برای بررسی دینامیک مسکن تهران ایجاد شده است و

سپس جهت شبیه سازی مدل علی- حلقوی، مدل حالت- جریان طراحی شده است. نتایج حاصل از مدل، افزایش قیمت مسکن به صورت الگوی رشد نمایی تا ۱۴۰۵ را پیش بینی می نماید. به طوری که با افزایش قیمت زمین، قیمت مسکن به صورت نمایی افزایش می یابد.

پناهی و همکاران (۱۳۹۷) در مطالعه ای با عنوان بررسی روند بی ثباتی قیمت مسکن شهری در ایران، با بهره گیری از روش قارچ نمایی به بررسی روند بی ثباتی قیمت مسکن شهری ایران از فصل اول سال ۱۳۷۵ تا فصل چهارم سال ۱۳۹۴ پرداخته اند. نتایج این مطالعه نشان دهنده این موضوع می باشند که بی ثباتی قیمت مسکن شهری از فصل اول سال ۱۳۷۵ تا فصل دوم سال ۱۳۷۷ رو به کاهش بوده و در فاصله فصل سوم سال ۱۳۷۷ تا فصل چهارم سال ۱۳۷۸ نیز ثبات داشته است؛ ولی از فصل اول سال ۱۳۷۹ به بعد، بی ثباتی قیمت مسکن شهری رفته رفته سیر صعودی به خود گرفته است. همچنین بیشترین بی ثباتی قیمت مسکن شهری در فصل دوم سال ۱۳۸۷ و فصل دوم سال ۱۳۹۲ رخ داده است؛ ولی در مقایسه دو بی ثباتی اشاره شده، بی ثباتی فصل دوم سال ۱۳۹۲ بیشترین مقدار را داشته است. منتظری و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهش خود تحت عنوان ارزیابی کمی و کیفی شاخص های مسکن و پیش بینی آن برای افق ۱۴۰۵ مطالعه موردی: شهرک شهید باهنر مشهد، به منظور بررسی وضعیت شاخص های کمی و کیفی مسکن در شهرک شهید باهنر مشهد و پیش بینی زمین و مسکن مورد نیاز تا سال ۱۴۰۵ از روش پژوهش، توصیفی- تحلیلی؛ مبتنی بر منابع کتابخانه ای- اسنادی، آمار و سرشماری نفوس و مسکن و داده های میدانی استفاده نموده اند. بر اساس نتایج پژوهش، میزان مساحت پیشنهادی مورد نیاز در افق ۱۴۰۵ برای شهرک شهید باهنر ۶۰۴۴۹۲۰.۹۵ مترمربع است که در حدود ۵۲۴۰۰۴۳/۹۵ مترمربع، کمبود زمین مسکونی وجود دارد. در ادامه به منظور اتخاذ الگوی مناسب توسعه مسکونی در آینده شهرک باهنر پیشنهاداتی ارائه شده است.

حاجی حیدری و همکاران (۱۴۰۱) در مطالعه ای تحت عنوان تحلیل فضایی عوامل اثرگذار بر قیمت مسکن در کلان شهر تهران، با استفاده از تکنیک آمار فضایی در محیط Arc GIS اقدام به تحلیل و بررسی موضوع نموده اند. مطابق نتایج آزمون موران وجود اثرات فضایی در تفاوت قیمت مسکن در مناطق ۲۲ گانه کلانشهر تهران با سه فاکتور فاصله، درجه تمرکز و عامل توپوگرافی در سطح معناداری بالایی تأیید می شود. مطابق نتایج ضریب خودهمبستگی فضایی شوک نوسانی قیمت وارد بر یک منطقه، به دیگر مناطق کلانشهر تهران نیز سرایت کرده است. به عبارت دیگر در ضریب خودهمبستگی فضایی از میان ۵۲۱۵۵۶ واحد کاربری مسکونی در سطح محلات و مناطق کلانشهر تهران مشاهده می شود که نوسان قیمت و دامنه آن به شدت تابعی از عامل توپوگرافی و کلیشه بالاشهر - پایین شهر در ادبیات عامیانه اقتصاد شهری است. به طوری که از میان ۳۷۴ محله مورد بررسی در سطح مناطق ۲۲ گانه مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ و ۶ بالاترین قیمت مسکونی و مناطق ۱۲، ۱۵، ۱۸، ۱۱ و ۱۶ کمترین دامنه نوسان و پایین ترین وضعیت قیمت مسکن را در دهه مورد بررسی ۸۵ - ۹۵ تجربه کرده اند.

لینمن^۱ (۱۹۸۰) در پژوهش خود تابع قیمت هدانیک برای واحدهای مسکونی «مالک - ساکنی» و واحدهای مسکونی «استیجاری» تخمین زده است. منبع اطلاعات آماری مطالعه لینمن نمونه‌گیری سالانه ۱۹۷۳ میلادی می‌باشد. حجم نمونه آماری جهت برآورد تابع قیمت هدانیک متشکل از ۴۷۹ مشاهده از منطقه شهری شیکاگو و ۵۴۱ مشاهده برای منطقه شهری لوس آنجلس بوده است. نتایج لینمن نشان می‌دهد که اگر دو واحد مسکونی را در نظر بگیریم که از لحاظ ویژگی‌های فیزیکی هر دوی آنها کاملاً متجانس باشند اما از لحاظ محل استقرار در دو همسایگی متفاوت از یک منطقه شهری قرار داشته باشند، قیمت یکی می‌تواند دو برابر دیگری باشد.

پاشا و بوت^۲ (۱۹۹۶) در پژوهش خود تقاضا برای خصوصیات مسکن در کشورهای در حال توسعه (مورد مطالعه پاکستان) بررسی کرده است. برای تخمین تابع تقاضای مسکن از روش دو مرحله‌ای روزن استفاده شده و آمار و اطلاعات مورد نیاز تحقیق توسط مرکز تحقیقات اقتصادی دانشگاه کراچی در سال ۱۹۸۹ جمع‌آوری شده است. نمونه آماری این مطالعه شامل ۶۵۰ واحد مسکونی مالک - ساکن در ۱۱ شهر بزرگ پاکستان می‌باشد. نتیجه حاصله نشان می‌دهد که اولاً کشش‌های درآمدی پایین هستند ثانیاً کشش‌های درآمدی متغیرهای کیفی در مقایسه متغیرهای کمی بیشتر بوده است. ثالثاً کشش‌های قیمتی بالا هستند و اثرات تقاطعی قیمت درجه بالایی از جانشینی بین خصوصیات مسکن را نشان می‌دهد. نتایج به دست آمده در مطالعه فوق از نظر سیاست‌گذاری با اهمیت قلمداد می‌شوند: زیرا از یک سو تقاضا برای خصوصیات کیفی مسکن با سرعت کمتری نسبت به تقاضا برای خصوصیات کمی مانند مساحت زمین و ... افزایش می‌یابد. از سوی دیگر با توجه اثر نسبتاً قوی متغیر قیمت در مقایسه با متغیر درآمد، می‌توان گفت که هر سیاستی برای توسعه بخش مسکن در پاکستان باید با ترجیح بیشتری روی توسعه تکنولوژی‌هایی با هزینه پائین و استفاده از مصالح موجود در آن ناحیه برای کاهش هزینه‌های مسکن صورت گیرد.

ح سین و لطیف^۳ (۲۰۰۹) در پژوهش‌های با استفاده از الگوهای گارچ و خودتو ضیح برداری، عوامل مؤثر بر بیشباتی قیمت مسکن را در کانادا بررسی کرده‌اند. نتایج مطالعه نشان داده است که بیشباتی قیمت مسکن به شدت از نقدینگی، رشد تولید ناخالص داخلی و نرخ افزایش قیمت مسکن تأثیر می‌پذیرد.

انجی و همکاران^۴ (۲۰۱۳) در مقاله‌ای به بررسی تأثیر اقتصاد کلان بر پویایی بازار مسکن و مستغلات در ایالت متحده آمریکا طی دوره ۲۰۱۱-۱۹۶۰ پرداخته‌اند. نتیجه اولیه کار آنها این می‌باشد که حساسیت بازار مسکن نسبت به تغییرات کلان اقتصادی وابسته به دوره‌های اقتصادی است و بیان کرده‌اند که سیاست‌گذاران از طریق تغییر در نرخ بهره می‌توانند موجب تسریع در تغییر دوره‌های اقتصادی شوند.

1- Linemen

2- Pasha and Butt

3- Hossain and Latif

4- Nneji et al

آت^۱ (۲۰۱۴) در پژوهشی تاثیر نقدینگی بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در منطقه یورو را با استفاده از یک مدل تصحیح خطای پانل برآورد کرده است. این مطالعه با هدف بررسی رابطه تجربی بین سرمایه‌گذاری در بازار مسکن منطقه یورو و مجموعه‌ای از متغیرهاست و شامل نمونه‌ای متشکل از هشت کشور عضو منطقه یورو برای سال‌های ۲۰۱۲-۱۹۷۰ برآورد شده است. به طور خلاصه نتایج این تحقیق ارتباط بلندمدت بین سرمایه‌گذاری در بخش مسکن با نقدینگی، درآمد قابل تصرف، تسهیلات اعطایی، شاخص بهای خدمات ساختمان، قیمت مسکن، جمعیت و بازارهای ارز و ... را نشان می‌دهد.

شی و همکاران^۲ (۲۰۱۴) در پژوهشی به بررسی تأثیرات سیاست‌های بانک مرکزی در نرخ بهره بر قیمت مسکن در نیوزیلند طی دوره ۲۰۰۹-۱۹۹۹ پرداخته‌اند. آن‌ها به این نتیجه رسیده‌اند که افزایش در نرخ بهره موجب ایجاد حباب در قیمت مسکن می‌شود و پیشنهاد می‌کنند که با تغییر در سیاست‌های نرخ بهره، سازوکارهایی از سوی بانک مرکزی اجرا شود تا از ایجاد حباب در قیمت مسکن جلوگیری شود.

چاو و همکاران^۳ (۲۰۱۷) به بررسی رابطه علی بین عدم اطمینان سیاست اقتصادی و بازدهی بازار مسکن در کشورهای چین و هندوستان در دوره زمانی ۲۰۱۲-۲۰۰۳ پرداخته‌اند. آن‌ها با استفاده از روش پانل علیت گرنجر خطی و غیرخطی نتیجه گرفته‌اند که علیت یک طرفه از عدم اطمینان سیاست اقتصادی به بازدهی واقعی مسکن در هر دو کشور چین و هند وجود دارد.

ریستاد^۴ (۲۰۱۸) در پژوهشی ارتباط بین قیمت مسکن، اعتبار خانوار و شوک سیاست پولی را در بازه زمانی ۲۰۱۳-۱۹۹۴ در کشور نروژ و با استفاده از روش خودتوضیح برداری ساختاری بیزین بررسی کرده است. نتایج مدل نشان می‌دهد که تاثیر شوک سیاست پولی بر قیمت مسکن زیاد بوده اما تاثیر آن بر اعتبار خانوار معنی دار نبوده است.

دنگ و چن^۵ (۲۰۱۹) در مطالعه‌ای با استفاده از داده‌های ۳۵ شهر از سال ۱۹۹۹ تا ۲۰۱۳، با بررسی این‌که چگونه تولید مسکن به تغییر سرات قیمت مسکن پاسخ داده است، دریافتند که کسش پذیری قیمت از سال ۱۹۹۹ تا ۲۰۰۸، حدود ۵ بوده است. این موضوع نشان می‌دهد که چین در ایجاد یک سیستم عرضه مسکن مبتنی بر بازار، موفق بوده است. همچنین کسش پذیری قیمت، از سال ۲۰۰۹ تا ۲۰۱۱ منفی بوده که حاکی از سیستم عرضه مسکن مبتنی بر دولت می‌باشد. کسش در سال‌های ۲۰۱۲ و ۲۰۱۳، منفی اما در مقیاسی کاهش باقی ماند. لیکن در عین حال سرمایه‌گذاری بخش مسکن پس از سال ۲۰۰۸ بیشتر شد.

1- Ott

2- Shi et al

3- Chow et al

4- Robstad

5- Deng and Chen

آزمون ایستایی

با توجه به اینکه مدل برای بررسی نقدینگی و تاثیر آن بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن بصورت زیر می‌باشد:

$$LPI = \alpha_1 LM_2 + \alpha_2 LGNP + \alpha_3 LP + \alpha_4 LSI + \varepsilon \quad (1)$$

LPI: لگاریتم سرمایه‌گذاری در مسکن

LM2: لگاریتم نقدینگی در کشور

LGNP: لگاریتم درآمد ملی

LP: لگاریتم جمعیت کشور (کل جمعیت)

LSI: لگاریتم شاخص بهای خدمات ساختمانی

آزمون ایستایی دیکی - فرلر تعمیم یافته (ADF) را توسط نرم‌افزار Eviews برای بررسی هر یک از متغیرهای مدل انجام می‌دهیم. نتایج آزمون در جدول زیر ارائه شده است. برای انتخاب وقفه بهینه نیز از معیار شوارتز - بنزین استفاده می‌شود.

جدول ۱: نتایج آزمون‌های ایستایی

متغیرها	سطح ADF	تفاضل اول ADF
LPI	-۱/۷۵۹۴۸ ^{NS}	-۳/۹۷۳۵۶۳*
LM ₂	-۲/۳۸۳۰۹۳ ^{NS}	-۷/۴۲۸۵۰۶**
LGNP	-۲/۲۰۲۹۸۷ ^{NS}	-۴/۶۸۱۶۱۳**
LP	-۰/۶۸۱۷۸۸ ^{NS}	-۴/۸۹۳۱۰۵**
LSI	-۳/۰۵۲۶۳۰ ^{NS}	-۵/۱۶۹۲۳۵**

NS: غیرمعنی دار^۱

^۱ - Non-Significance

شایان ذکر است که آزمون‌های ایستایی در حالت روند و عرض از مبدأ انجام گرفته‌اند.

طبق آزمون‌های فوق کلیه متغیرها در سطح خود نایبنا بوده و با یک بار تفاضل‌گیری ایستا می‌شوند. ایستایی کلیه متغیرها به‌جز سرمایه‌گذاری در مسکن در سطح ۱٪ معنی‌دار بوده و تنها متغیر مذکور در سطح ۵٪ معنی‌دار می‌باشد. پس همگی متغیرها انباشته از مرتبه اول هستند.

مدل خود توضیح با وقفه گسترده^۱

برای تخمین این مدل از نرم‌افزار میکروفیت^۱ استفاده شده و در تخمین تمام وقفه‌های ممکن مدل نهایی با معیار شوارتز - بنزین^۲ توسط نرم‌افزار انتخاب شده است.

جدول ۲: نتایج برآورد مدل خودتوضیح باوقفه گسترده برای سرمایه‌گذاری در مسکن

Sig	T-Ratio	Sts.Error	Coefficient	متغیرها
۰.۰۶۴	۱.۹۳۱۲	۰.۱۱۷۸۴	۰.۲۲۷۵۷	LPI
۰.۰۲۵	۲.۳۷۳۷	۰.۱۷۱۹۹	۰.۴۰۸۲۵	LM2
۰.۰۳۲	-۲.۲۶۵۸	۳.۰۲۲۴	-۶.۸۴۸۱	LP
۰.۰۵۴	۲.۰۱۳۵	۳.۰۱۸۸	۶.۰۷۸۳	LP(-1)
۰.۱۰۶	-۱.۶۷۳۹	۰.۳۲۴۲۷	-۰.۵۴۲۸۰	LSI
۰.۰۰۲	۳.۳۵۷۴	۰.۲۹۶۲۰	۰.۹۹۴۴۶	LSI(-1)
۰.۰۰۰	۵.۱۰۶۵	۰.۱۴۷۲۷	۰.۷۵۲۰۱	LGNP

مأخذ: یافته‌های تحقیق

R-Squared	R-Bar-Squared	DW-Statistic
.99753	.99698	1.8506

با توجه به جدول م‌شاهده می‌کنیم که کلیه متغیرها غیر از سرمایه‌گذاری که در سطح ۱۰٪ معنی‌دار است. بقیه در سطح ۵٪ معنی‌دار می‌باشند و متغیر شاخص بهای خدمات ساختمانی نیز با یک سال وقفه در سطح ۱٪ معنی‌دار

^۱- ARDL

^۲- SBC

است. متغیرهای نقدینگی، جمعیت با یک سال وقفه، شاخص بهای خدمات ساختمانی با یک سال وقفه و درآمد ملی رابطه مستقیمی با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی دارند.

از طرفی در جدول بالا مشاهده می‌شود که R^2 و \bar{R}^2 هر دو نزدیک به یک بوده و مقدار دوربین واتسون نیز که $1/85$ بوده و حکایت از این دارد که تخمین به صورت مناسب انجام گرفته است. حال با توجه به اساس تعریف مدل خود توضیح با وقفه گسترده، لازمه گرایش به سمت تعادل بلند مدت این است که ریشه‌های معادله مفسر، بزرگ‌تر از واحد باشند. بنابراین داریم:

(۲)

$$1 - \sum_{i=1}^P \beta_i Z = 0 \rightarrow 1 - 0.22757 \times Z = 0$$

$$Z = 4.39 > 1$$

آزمون همجمعی بنرجی و دولادو مستر^۱ به روش زیر انجام می‌گیرد.

(۴)

$$\ell = \frac{\sum_{i=1}^P \hat{\beta}_i - 1}{\sum_{i=1}^P Se(\hat{\beta}_i)} \Rightarrow \ell = \frac{0.22757 - 1}{0.11784} = -6.5549$$

با توجه به جدول مقادیر بحرانی آماره بنرجی، دولادو مستر برای سطح معنی‌داری ۹۵٪ داریم $-3/35$ که از لحاظ قدرمطلق از آماره محاسباتی ($-6/5549$) کمتر است بنابراین فرضیه صفر مبنی بر عدم وجود رابطه بلند مدت رد می‌شود و نتیجه می‌گیریم که رابطه بلند مدت وجود دارد. ضرایب بلندمدت (بردارهای همجمعی) برای مدل فوق توسط نرم‌افزار میکروفیت به صورت زیر تخمین زده می‌شود.

¹ - Banerjee, Dolado & Mestre

جدول ۳: نتایج برآورد بلندمدت سرمایه‌گذاری در مسکن با استفاده از روش خودتوضیح با وقفه گسترده

Sig	T-Ratio	Sts.Error	Coefficient	متغیرها
.027	2.3360	۰.۲۲۶۲۵	۰.۵۲۸۵۳	LM2
.000	-8.0219	۰.۱۲۴۲۵	-۰.۹۹۶۷۰	LP
.036	۲.۲۰۴۵	۰.۲۶۵۲۵	۰.۵۸۴۷۳	LSI
.000	۷.۳۴۹۰	۰.۱۳۲۴۸	۰.۹۷۳۵۷	LGNP

مأخذ: یافته‌های تحقیق

مشاهده می‌شود که تمامی متغیر در بلند مدت نیز در سطح ۵٪ و ۱٪ معنی‌داراند. همچنین به جز متغیر جمعیت بقیه متغیرها اثر مثبت روی سرمایه‌گذاری دارند.

مدل مکانیسم تصحیح خطا^۱

مدل تصحیح خطا نیز به صورت زیر توسط نرم‌افزار میکروفیت تخمین زده شده که نشانگر تعدیل پویایی‌های کوتاه‌مدت در جهت روابط تعادلی بلند مدت است. ضریب جمله تصحیح خطا به این معنی است که در هر دوره چه قدر از عدم تعادل کوتاه مدت به سوی تعادل بلند مدت تعدیل می‌شود.

جدول ۴: برآورد ضرایب الگوی تصحیح خطا برای سرمایه‌گذاری در مسکن

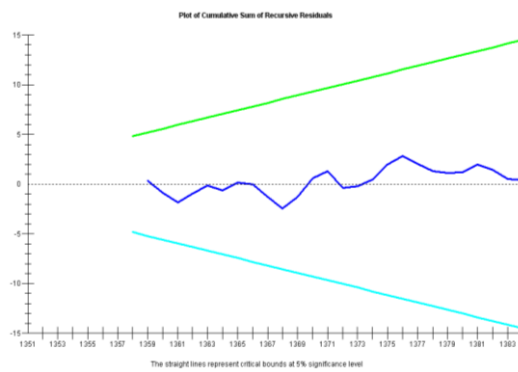
Sig	T-Ratio	Sts.Error	Coefficient	متغیرها
.024	2.3737	۰.۱۷۱۹۹	0.40825	dLM2
.031	-۲.۲۶۵۸	۳.۰۲۲۴	-6.8481	dLP
.105	-۱.۶۷۳۹	۰.۳۲۴۲۷	-0.54280	dLSI
.000	5.1065	۰.۱۴۷۲۷	-۰.۷۵۲۰۱	dLGNP
.000	-6.5550	۰.۱۱۷۸۴	-۰.۷۷۲۴۳	ecm (-1)

مأخذ: یافته‌های تحقیق

چنانچه از جدول بالا برمی‌آید، نتایج نشانگر این است که اگر شوکی باعث انحراف متغیرها از تعادل کوتاه مدت اولیه شود. در هر دوره ۷۷٪ از عدم تعادل کوتاه‌مدت به سوی تعادل بلندمدت تصحیح می‌شود.

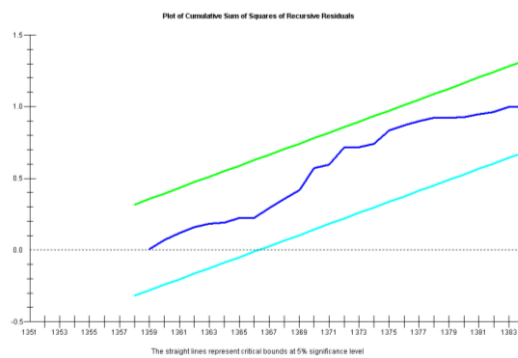
^۱- ECM

آماره^۱ CUSUM و^۲ CUSUMSQ را برای آزمون ثبات ساختاری جهت رسم نمودارهای پسماند تجمعی و مجذور پسماند تجمعی به دست می آوریم که مشاهده می شود که هر دو منحنی بین دو خط صاف (فاصله اطمینان ۹۵٪) قرار دارد. یعنی فرضیه صفر مبنی بر عدم وجود شکست ساختاری پذیرفته می شود.



نمودار ۱: نمودار پسماند تجمعی

مأخذ: یافته های تحقیق



نمودار ۲: نمودار مجذور پسماند تجمعی

مأخذ: یافته های تحقیق

¹ - Cumulative sum

² - cumulative Sum of Square

نتیجه‌گیری

همان‌طوری که نتایج تخمین‌ها نشان می‌دهند، کلیه متغیرهای مستقل در ارتباط با متغیر وابسته یعنی سرمایه‌گذاری، رابطه معنی‌داری دارند. که این روابط بدین طریق است که درآمد ملی، نقدینگی و شاخص قیمت خدمات ساختمانی با یک سان وقفه رابطه مستقیم با سرمایه‌گذاری در مسکن دارند. تغییرات در درآمد ملی که می‌تواند حاصل تغییرات سوی حقوق و دستمزد و درآمد مشاغل باشد، تاثیر مثبتی روی سرمایه‌گذاری در جهت تامین نیاز بازار اقدام به سرمایه‌گذاری بیشتر در بخش مسکن خواهد کرد و برعکس. در مورد نقدینگی نیز شرایط تقریباً شبیه همین مورد می‌باشد که افزایش نقدینگی باعث افزایش قدرت خرید مردم و پیامد آن افزایش میزان تقاضا و در نتیجه موجب ترغیب بخش خصوصی بر سرمایه‌گذاری بیشتر در بخش مسکن خواهد شد. گذشته از این مطلب که افزایش تقاضا می‌تواند منجر به افزایش قیمت و یا هر گونه تغییرات دیگر روی دیگر متغیرهای کلان اقتصادی باشد، چرا که این بحث‌ها مجال دیگری را می‌طلبد. در مورد نقدینگی و یادآمد ملی و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن این نکته حائز اهمیت است و آن، این‌که در بیشتر کشورهای در حال توسعه از جمله ایران به علت عدم وجود بازارهای مالی (پول و سرمایه) و زمینه‌های فعالیتی مناسب، نقدینگی را به سمت بخش مسکن و یا فعالیتهای زود بازده سوق می‌دهد.

در مورد شاخص قیمت خدمات ساختمانی که تاثیر مثبت روی سرمایه‌گذاری دارد. می‌توان چنین عنوان کرد که مثلاً با وجود بالا بودن قیمت خدمات ساختمانی (دستمزد، و ...)، بالا بودن تقاضا و کشش‌پذیر بودن بازار مسکن سبب می‌شود تا سرمایه‌گذاری در بخش مسکن افزایش یابد. اما زمانی که قیمت خدمات کم باشد، سرمایه‌گذاری نیز کاهش می‌یابد، چرا که پائین بودن قیمت خدمات می‌تواند از ضعف قدرت خرید افراد و افزایش شدید نیروی بیکار و پیامد آن کاهش دستمزدها دانست که هر کدام از این عوامل خود به نحوی دلیل بر کاهش سرمایه‌گذاری در مسکن می‌باشند.

اما متغیر جمعیت که در سال اول رابطه معکوس با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی دارد ولی با یک سال وقفه، این رابطه به صورت مستقیم درمی‌آید. علت را چنین می‌توان گفت، چون با توجه به این نکته که بین افزایش جمعیت و رشد تولید ناخالص داخلی که نشانگر چگونگی عملکرد و قدرت مالی افراد است، تناسب چندانی نیست و یا به عبارتی به آن نسبتی که در طی سال‌ها، افزایش جمعیت داشته‌ایم. درآمد سرانه و یا تولید ناخالص داخلی با توجه به بالا رفتن سطح رفاه و الگوی مصرفی افراد و تمایل به تجمل‌گرایی و ... به نسبت کمتری افزایش نشان می‌دهند. همچنین هر گونه افزایش و تغییرات در درآمد سالانه افراد با وقفه صورت می‌گیرد و افراد یک جامعه که اساس حجم تقاضا کننده بخش مسکن می‌باشد، جهت خرید، بیشتر از تسهیلات و اعتبارات بانکی و مالی استفاده می‌کنند

و علی‌رغم افزایش جمعیت، از لحاظ درآمدی باید در حدی با شند که بتوانند روی آن برنامه ریزی کنند تا در بازار تقاضا تاثیر به سزائی داشته باشند که این، وقفه‌ای را می‌طلبد. بنابراین تاثیر جمعیت بر سرمایه‌گذاری طبق نتایج تخمین با یک سال وقفه اثر مثبت خود را نشان می‌دهد. مضاف بر این، میزان وقفه و تأخیر زمانی در کل به عوامل مختلفی از جمله ساختار تولید، مسائل سیاسی و اجتماعی کشور و میزان تبادل تجاری خارجی هر کشور بستگی دارد و متناسب با این نوع پارامترها شکل می‌گیرد.

با در نظر گرفتن آنچه نتایج تحقیق نشان می‌دهد. جهت بهبود وضعیت موجود در جامعه می‌توان به نکات پیشنهاداتی که در محدوده مباحث و نتایج تخمین‌ها باشد، اشاره کرد که شاید در میل به هدف، مثمرتر باشند که از آن جمله عبارتند از:

- ۱- حمایت از سرمایه‌گذاری‌های بیشتر در بخش مسکن، با دادن اعتبارات و امتیازات مختلف.
- ۲- هدفمند کردن نقدینگی که در کنار بخش مسکن به تحرک بخشد. شیدن فعالیت‌های تولیدی نیز بیانجامد. یعنی به طریقی منجر به تعادل در بازارهای عرضه و تقاضا گردد.
- ۳- حمایت از طبقات مختلف جامعه به خصوص افراد کم درآمد از طریق اعطای وام‌های بانکی جهت حمایت از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن تا سرمایه‌گذاران به علت رکود و عدم قدرت خرید افراد، مجبور به خروج سرمایه خود از بخش مسکن و متعاقباً سرمایه‌گذاری در فعالیتهای زود بازده یا فعالیتهای غیر ضروری و حتی خروج سرمایه از کشور نشوند.
- ۴- تزریق نقدینگی لازم در بخش‌های مختلف اقتصاد با توجه به پیامدهائی مانند تورم..
- ۵- رونق دادن و فعال‌سازی بازارهای مالی و سرمایه.

منابع

- برانسون. ویلیام. (۱۳۸۴). نظریه‌ها و سیاست‌های اقتصاد کلان. ترجمه عباس شاکری، تهران، نشر نی.
- پژوتن، علی. (۱۳۸۱). تجزیه و تحلیل عوامل موثر بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در صنعت ایران ۷۸-۱۳۳۸. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه بوعلی سینا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی.

- پناهی، حسین، آقاپاری هیر، توکل، آل عمران، سید علی. (۱۳۹۷). بررسی روند بی ثباتی قیمت مسکن شهری در ایران. اقتصاد شهری، ۲(۲)، ۵۵-۷۰.
- حاجی حیدری، احمد، عزت پناه، بختیار، مشکینی، ابوالفضل. (۱۴۰۱). تحلیل فضایی عوامل اثرگذار بر قیمت مسکن در کلانشهر تهران. فصلنامه علمی برنامه ریزی منطقه ای، ۱۲(۴۸)، ۱۷۱-۱۸۸.
- حسن گودرزی، سپیده، آرمان مهر، محمدرضا. (۱۳۹۷). تحلیل بازار مسکن و پیش بینی قیمت آن تا سال ۱۴۰۵ (مطالعه موردی: شهر تهران). بررسی مسائل اقتصاد ایران، ۵(۲)، ۱۰۳-۷۹.
- ذوالنور، سید حسین. (۱۳۶۵). برنامه ریزی اقتصادی. شیراز، جلد اول.
- رزاقی، ابراهیم. (۱۳۷۶). نقدی بر خصوصی سازی ایران. تهران، موسسه خدمات فرهنگی رسا.
- سهیلی، کیومرث، فتحی، شهرام، اویسی، بهمن. (۱۳۹۳). بررسی عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در شهر کرمانشاه. فصلنامه پژوهش های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)، ۱۴(۲)، ۴۱-۶۷.
- طیبیان، محمد. (۱۳۷۸). اقتصاد ایران. موسسه عالی پژوهشی در برنامه ریزی و توسعه.
- عابدین در کوش، سعید. (۱۳۷۲). درآمدی بر اقتصاد شهری. مرکز نشر دانشگاهی.
- قادری، جعفر، ایزدی، بهنام. (۱۳۹۵). بررسی تاثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰). اقتصاد شهری، ۱(۱)، ۷۵-۵۵.
- کاغذیان، سهیلا، نقدی، یزدان، پاشایی، حسین. (۱۳۹۴). بررسی تاثیر نوسانات نرخ ارز بر سرمایه گذاری بخش مسکن در ایران. راهبرد اقتصادی، ۳(۱۲)، ۱۸۱-۱۹۶.
- کازرونی، علیرضا، ابقائی، فلور. (۱۳۸۶). بررسی تأثیر مخارج مصرفی و سرمایه ای دولت بر سرمایه گذاری بخش خصوصی در ایران. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی تبریز.
- گجراتی، دامدار. (۱۳۸۳). مبانی اقتصادسنجی. ترجمه دکتر حمید ابریشمی، دانشگاه تهران.
- منتظری، زهرا، هاشمی، پریرسا، صنعتی ترشیزی، محمد. (۱۳۹۹). ارزیابی کمی و کیفی شاخص های مسکن و پیش بینی آن برای افق ۱۴۰۵ مطالعه موردی: شهرک شهید باهنر مشهد. جغرافیا و روابط انسانی، ۲(۴)، ۳۵۱-۳۴۱.
- مهرگان، نادر، تارتار، محسن. (۱۳۹۳). بررسی اثرات کوتاه مدت و بلندمدت هزینه ها بر قیمت مسکن تهران. فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، ۵۰.
- نخجوانی، سید احمد. (۱۳۸۲). اقتصاد ایران. تهران. انتشارات مرکز آموزشی و تحقیقات صنعتی ایران.
- نقوی کلجاهی، سیمین دخت. (۱۳۸۳). بررسی اثر تغییرات نقدینگی بر بخش صنعت در ایران. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تبریز، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی.
- یزدانی بروجنی، فردین. (۱۳۷۵). برآورد تابع تقاضا برای ویژگی های مسکن در مناطق شهری، کاربرد الگوی قیمت. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شیراز.

- Arimah, B. C. (1992). Hedonic price and the Demand for Housing Attributes in a third world city: the case of Ibdan, Nigeria. *Urban studies*, 29(5), pp 639-651.
- Chow, Sh- Ch., Cunado, J., Gupta, R., Wong, W- K. (2017). Causal relationships between economic policy uncertainty and housing market returns in China and India: evidence from linear and nonlinear panel and time series models. *Studies in Nonlinear Dynamics & Econometrics*, 22(2), pp 1-15.
- Deng, L., Chen, J. (2019). Market development, state intervention, and the dynamics of new housing investment in China. *Journal of Urban Affairs*, 41(2), pp 223 -247.
- Greene, W. H. (2000). *Econometric Analysis*. Prentice-Hall.
- Gujarati, D. N. (2003). *Basic Econometrics*. Mc Grow-Hill.
- Hossain, B., Latif, E. (2009). Determinants of Housing Price Volatility in Canada: A Dynamic Analysis. *Applied Economics*, 41(27), pp 3521-3531.
- Levi, M.D., Venezia, I., Zhang, Y. (1996). The Velocity puzzle Revisited: the effects of the housing and stock market. *Journal of economic and business*, 48, pp 23-32.
- Linemen, P. (1980). some Empirical Results on the Nature of the Hedonic price Function for the Urban Housing Market. *Journal of Urban Economics*, 8.
- Lizal, L., Svejnar, J. (2002). Investment Credit Rationing and Soft Budget Constraint: Evidence From Czeeh Panel data. Working Paper 363, pp 80-110.
- Nneji, O., Brooks, C., Ward, Ch. (2013). House Price Dynamics and Their Reaction to Macroeconomic Changes. *Economic Modelling*, 32(c), pp 172-178.
- Ott, H. (2014). Will euro area house prices sharply decrease?. *Economic modeling*, 42(c), pp 116-127.
- Pasha, H. A., Butt, M.S. (1996). Demand for Housing Attributes in Developing Countries: A study of Pakistan. *Urban Studies*, 3(70).
- Robstad, Ø. (2018). House prices, credit and the effect of monetary policy in Norway: evidence from structural VAR models. *Empirical Economics*, 54(2), pp 461- 483.
- Shi, S., Jou, J- B., Tripe, David. (2014). Can Interest Rates Really Control House Prices? Effectiveness and Implications for Macroprudential Policy. *Journal of Banking & Finance*, 47(1), pp 15- 28.