

اثر تسهیلات مسکن و سیاست های پولی بر قیمت مسکن در ایران

کاظم گودرزی^۱، پروین نصیحت کن^۲

^۱ استادیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد نورآباد.

^۲ دانشجوی کارشناسی ارشد حسابداری دانشگاه آزاد اسلامی واحد نورآباد.

نام نویسنده مسئول:

کاظم گودرزی

چکیده

در این مطالعه به بررسی اثر تسهیلات مسکن و سیاست های پولی بر قیمت مسکن در ایران در ایران طی دوره ۱۳۹۵-۱۳۵۶ و با استفاده از الگوی یوهانسن پرداخته شد. نتایج نشان داد در بلندمدت نرخ تورم، تسهیلات مسکن، درآمد قابل تصرف و جمعیت شهری بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت دارد به گونه ای که یک درصد افزایش در نرخ تورم، تسهیلات مسکن، درآمد قابل تصرف و جمعیت شهری، شاخص قیمت مسکن را به ترتیب ۰/۰۱۴، ۰/۵۹، ۰/۲۱ و ۱/۷۹ درصد افزایش می دهد. همچنین نتایج نشان داد که سیاست های پولی (نرخ بهره)، تعداد پروانه های ساختمانی و رشد اقتصادی بر قیمت مسکن در ایران اثر منفی و معنی داری دارد. به گونه ای که یک درصد افزایش در سیاست های پولی (نرخ بهره)، تعداد پروانه های ساختمانی و رشد اقتصادی، شاخص قیمت مسکن را به ترتیب ۰/۷۸، ۰/۴۵ و ۱/۱۳ درصد کاهش می دهد.

واژگان کلیدی: شاخص قیمت مسکن، نرخ تورم، نرخ بهره، تسهیلات مسکن، درآمد قابل تصرف، یوهانسن

مقدمه

مسکن اصلی ترین دارایی در سبد پورتفولیوی خانوارها است. تغییراتی که در قیمت مسکن ایجاد می شود از یک سو باعث تغییر ثروت فرد در طول زمان و به تبع آن مطلوبیت ناشی از مصرف می شود. از سوی دیگر، با توجه به متفاوت بودن ترکیب دارایی برای افراد مختلف، تغییر در قیمت مسکن باعث خواهد شد ثروت افراد مختلف در مقایسه با یکدیگر تغییر کند. همچنین، چنانچه از جنبه سرپناه به مسکن نگاه کنیم، اهمیت نوسان های قیمت آن برای دولت حتی می تواند بیشتر باشد، زیرا نوسان های قیمت مسکن و به ویژه افزایش های سریع آن از جمله تهدیدهایی است که هدف تضمین دسترسی آحاد مردم به مسکن را با چالش مواجه می کند (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۱).

نگاهی به عملکرد بازار مسکن در ایران حاکی از وجود نوسان های نسبتاً مستمر و گاهی شدید در قیمت مسکن است. طی دو دهه اخیر بخش مسکن در ایران از نوسانات زیادی برخوردار بوده که به تبع آن زبان های گسترده ای بر بنگاه های تولید کننده مسکن و عملکرد سایر بخش های اقتصادی بجا گذاشته است. نوسانات قیمت مسکن یکی از چالش های اساسی اقتصاد کشور بوده است. نگاهی به آمار مربوط به قیمت مسکن طی دهه اخیر نشان می دهد که از سال ۱۳۸۴ به بعد، قیمت مسکن روند افزایشی داشته است در سال ۱۳۸۴ شاخص قیمت مسکن به ۴۰ رسید. قیمت مسکن در سال ۱۳۸۵ رشد قابل توجهی داشته به گونه ای که شاخص قیمت مسکن به ۴۵/۳ افزایش یافته است و به عنوان یک چالش جدی در بخش مسکن و کل اقتصاد فرا روی سیاست گذاران قرار گرفت. با حاکم شدن شرایط رکودی در معاملات مسکن از سه ماهه دوم سال ۱۳۸۷ و تعدیل قیمت ها در این بخش با یک وقفه چند ماهه، شرایط رکود از بازار معاملات مسکن به بخش ساخت و ساز نیز تسری یافت و در سال ۸۷ شاخص قیمت مسکن به ۷۰/۲ رسید؛ آمار نشان می دهد که از سال ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۳ قیمت مسکن افزایش قابل توجهی داشته است به گونه ای که شاخص قیمت مسکن از ۷۸/۸ در سال ۱۳۸۸ به ۸۴/۶ در سال ۱۳۸۹ افزایش یافت و این روند هم چنان ادامه داشت تا این که شاخص قیمت مسکن به ۱۱۲/۹ در سال ۱۳۹۱ افزایش یافت، همچنین این روند تا سال ۹۳ نیز ادامه داشت به گونه ای که شاخص قیمت مسکن در سال ۹۲، ۱۱۶/۳ و در سال ۹۳ به ۱۱۸/۹ افزایش یافت (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴).

با توجه به وجود نوسان های نسبتاً مستمر و گاهی شدید در قیمت مسکن در ایران شناخت عوامل مؤثر بر قیمت مسکن ضروری می باشد. ارتباط بین تسهیلات مسکن و قیمت مسکن به این معنا نیست که برای کنترل قیمت مسکن باید اعطای تسهیلات مسکن محدود و یا کنترل شود بلکه باید عملکرد نظام تسهیلات به گونه ای باشد که ضمن کمک به رشد و توسعه و توسعه بلند مدت بخش مسکن از اثرات سوء و مخرب اقتصادی و اجتماعی پرهیز شود آثار نظام تأمین مالی و اعتبارات اعطایی بر بخش مسکن از دو نظرگاه قابل بررسی است. از طرفی مطالعات انجام شده و نظریه های اقتصاد مسکن بر نقش انکارناپذیر نظام مالی مسکن و اثرات گسترده آن بر رشد ارزش افزوده بخش مسکن و فعالیت های مرتبط توجه دارند که به تقویت رشد تولید و اشتغال ملی منجر می شود. از سوی دیگر این باور که توسعه نظام مالی تأمین مسکن بر تشدید افزایش قیمت مسکن و پیدایش شرکت های ادواری منجر می شود موضوعی مهم و قابل تأمل است. طی سال های اخیر شوک و جهش قیمت مسکن از دیدگاه برخی از کارشناسان تحت تأثیر رشد قابل ملاحظه اعتبارات پرداختی به بخش مسکن بوده است. رشد و توسعه نظام تأمین مالی مسکن به تأمین مسکن خانوارها کمک می کند به رشد بخش مسکن و رشد اقتصاد ملی می انجامد و از سوی دیگر می تواند افزایش قیمت مسکن را به دنبال داشته باشد (قلی زاده و بختیاری پور، ۱۳۹۱).

نرخ بهره یکی از مهم ترین ابزارهای پولی در راستای تحقق اهداف اقتصادی، سیاست گذاری، ایجاد ثبات و رشد اقتصادی است. از سمت عرضه، به طور طبیعی با کاهش نرخ بهره، نرخ سود تسهیلات بانکی نیز به عنوان یکی از اقلام هزینه های تولید کاهش یافته و منجر به کاهش قیمت تمام شده محصول می شود. بنابراین رغبت بنگاه های تولیدی برای افزایش سرمایه گذاری در این بخش به دلیل کاهش هزینه تأمین مالی و نیز کاهش جذابیت بازار پول افزایش می یابد. همچنین تقاضا برای اخذ تسهیلات ساخت نیز افزایش یافته و می تواند زمینه ساز سرمایه گذاری در این بخش باشد. در سمت تقاضا، با کاهش نرخ بهره، بخش مسکن برای سرمایه گذاری جذاب شده و حرکت نقدینگی از بانک ها به تقاضای سوداگری مسکن بسیار محتمل است. به عبارتی بین نرخ بهره و قیمت مسکن رابطه معکوس وجود دارد (ژو^۱ و همکاران، ۲۰۱۷).

در این مطالعه به بررسی اثرات تسهیلات مسکن و سیاست های پولی بر قیمت مسکن در ایران در کنار متغیرهای تولید ناخالص داخلی، تورم، جمعیت، درآمد قابل تصرف، نرخ بیکاری و تعداد پروانه های ساخت می پردازیم.

۱- مبانی نظری و ادبیات پژوهش

۱-۱- نرخ تورم و قیمت مسکن

مسکن به عنوان یک کالای ناهمگن، بادوام، غیرمنقول، سرمایه ای، مصرفی و دارای پیامدهای جانبی، بخش قابل توجهی از بودجه خانوارها، هزینه ها و سرمایه گذاری ثابت ناخالص ملی را به خود اختصاص داده و نقش زیادی در اشتغال و ارزش افزوده کشورها دارد. در شرایط تورمی،

هزینه ساخت یک واحد مسکن برای سازندگان افزایش می یابد. این افزایش به دو علت می باشد. یکی افزایش هزینه مصالح ساختمانی می باشد؛ زیرا یکی از دلایل افزایش تورم، افزایش در شاخص قیمت مصالح و خدمات ساختمانی به عنوان اجزای تشکیل دهنده سبد کالایی است که در محاسبه تورم وارد می شوند. پس به هنگام وجود تورم می توان مطمئن بود که متوسط شاخص قیمت مصالح و خدمات نیز افزایش یافته است؛ و این منجر به افزایش هزینه تمام شده بنا و قیمت نهایی مسکن می شود. از سمت دیگر در شرایط تورمی کارگران ساختمانی نیز با در نظر گرفتن تورم واقعی و با لحاظ انتظارات تورمی خود، تقاضای دستمزد واقعی بالاتری را خواهند نمود. این مسئله نیز منجر به افزایش هزینه های تولید و افزایش تورم ناشی از افزایش دستمزد در بخش مسکن خواهد شد (صمیمی و همکاران، ۱۳۸۶).

۲-۱- اعتبارات و قیمت مسکن

اهمیت نظام تأمین مالی مسکن تا اندازه ای است که یکی از اقتصاددانان اهمیت آن را در قرن حاضر به اهمیت ماشین بخار در فرآیند توسعه صنعتی ارزیابی می کند. ارتباط مابین قیمت مسکن و تسهیلات اعتباری یکی از مهم ترین دل مشغولی سیاست گذاران را تشکیل می دهد و اجرای سیاست های تسهیلات اعتباری بدون توجه به مبانی نظری و اثرات آن بر تورم و رشد بخش می تواند نتایج زیان باری را در اقتصاد مسکن و در اقتصاد کل به دنبال داشته باشد. وجود ارتباط میان تسهیلات مسکن و قیمت مسکن به معنای آن نیست که برای کنترل قیمت مسکن باید اعطای تسهیلات مسکن محدود و کنترل شود بلکه موضوع مهم آن است که عملکرد نظام تسهیلات مسکن باید به گونه ای باشد که ضمن کمک به رشد و توسعه بلند مدت بخش مسکن از اثرات سوء و مخرب اجتماعی و اقتصادی آن پرهیز به عمل آید (قلی زاده و بختیاری پور، ۱۳۹۱). آثار نظام تأمین مالی و اعتبارات اعطایی بر بخش مسکن از دو نظرگاه قابل بررسی است. از طرفی مطالعات انجام شده و نظریه های اقتصاد مسکن بر نقش انکارناپذیر نظام مالی مسکن و اثرات گسترده آن بر رشد ارزش افزوده بخش مسکن و فعالیت های مرتبط توجه دارند که به تقویت رشد تولید و اشتغال ملی منجر می شود. از سوی دیگر این باور که توسعه نظام مالی تأمین مسکن بر تشدید افزایش قیمت مسکن و پیدایش شرکت های ادواری منجر می شود موضوعی مهم و قابل تأمل است. طی سال های اخیر شوک و جهش قیمت مسکن از دیدگاه برخی از کارشناسان تحت تأثیر رشد قابل ملاحظه اعتبارات پرداختی به بخش مسکن بوده است. رشد و توسعه نظام تأمین مالی مسکن به تأمین مسکن خانوارها کمک می کند و به رشد بخش مسکن و رشد اقتصاد ملی می انجامد و از سوی دیگر می تواند افزایش قیمت مسکن را به دنبال داشته باشد (همان منبع).

۳-۱- درآمد قابل تصرف و قیمت مسکن

درآمد قابل تصرف بر قیمت مسکن نیز اثر می گذارد. از دید نظری و ضمن ثبات سایر شرایط، با افزایش درآمد قابل تصرف خانوار تصرف به دلیل نرمال بودن کالای مسکن، تقاضا برای آن افزایش خواهد یافت. این می تواند چند دلیل داشته باشد؛ یکی اینکه با افزایش درآمد تمایل خانوارها به تملک مسکن و ترک اجاره نشینی خاصه در کلان شهرها که قیمت نسبی مسکن بالاست، افزایش می یابد. در نتیجه خانوارها از کالای مسکن بیشتر تقاضا می کنند این بخش افزایش تقاضای مسکن معطوف به تقاضای مصرفی مسکن است. اما از سمت دیگر، با افزایش درآمد، تقاضای مسکن نیز به عنوان کالای سرمایه ای نیز افزایش خواهد یافت. از آنجا که میل نهایی به پس انداز با افزایش درآمد، افزایش می یابد، می توان انتظار داشت که با افزایش پس انداز تمایل خانوارها به سرمایه گذاری بیشتر خواهد شد. بازار مسکن نیز به عنوان محلی که بخشی از سرمایه گذاری های کل اقتصاد را به خود جذب می کند، پیش روی خانوارها قرار دارد. با این تفاسیر دور از انتظار نیست که افزایش درآمد قابل تصرف خانوارها منجر به سرمایه گذاری بیشتر ایشان در بازار مسکن شود. این سرمایه گذاری ها هم می تواند بخش عرضه مسکن را دستخوش تغییر سازد (از طریق ساخت و عرضه مسکن جدید توسط بخش خصوصی و در واقع خانوارها) و هم بخش تقاضای این بازار را (از طریق خرید مسکن توسط ایشان به عنوان یک کالای بادوام سرمایه ای). مجموع اثرات افزایش درآمد سرانه منتهی به افزایش تقاضا برای مسکن و به تبع آن، افزایش قیمت این کالا خواهد شد (صمیمی و همکاران، ۱۳۸۶).

۴-۱- رشد اقتصادی و قیمت مسکن

توسعه بخش مسکن و رشد اقتصادی به صورت مستقیم و غیر مستقیم از یکدیگر تأثیر می پذیرند. همان گونه که رشد اقتصادی، ایجاد اشتغال و افزایش درآمد را به دنبال دارد و یکی از پیامدهای افزایش درآمد، افزایش تقاضا برای مسکن است، تقاضای مسکن نیز به نوبه خود به وجود آورنده شغل و فرصت های جدید کسب و کار است. رونق در بخش ساخت و ساز مسکن به صورت تشکیل سرمایه ثابت و رشد ارزش افزوده ساختمان بر اقتصاد کلان تأثیر گذار است. مسکن در بُعد تقاضا از دو منظر تقاضا برای خرید و تقاضا برای اجاره مورد توجه است در واقع بین

کلیه نیازهای خانوار، مسکن همواره گرانترین نیاز بوده است و تقاضا برای خرید آن معمولاً جز با حمایت مؤسسات مالی شکل نمی گیرد (قلی زاده، ۱۳۸۷).

عرضه مسکن در مقایسه با سایر کالاها از چند دیدگاه می تواند مورد ارزیابی قرار گیرد. نخست اینکه عرضه مسکن از دو جزء عرضه واحدهای مسکونی موجود و عرضه واحدهای مسکونی نوساز تشکیل شده است. دوم، در کوتاه مدت عرضه مسکن کاملاً بی کشش است زیرا نسبت واحدهای مسکونی نوساز در مقایسه با ذخیره مسکن بسیار کوچک بوده و در این صورت تغییرات قیمت نمی تواند تغییر قابل ملاحظه ای در ذخیره مسکن ایجاد کند. این امر نشان دهنده آن است که افزایش تقاضا به سرعت در افزایش قیمت مسکن انعکاس می یابد. سوم، ناهمگنی عرضه مسکن متأثر از ویژگی های مسکن از جمله استحکام بنا، فاصله از مرکز شهر، عمر ساختمان، تعداد واحد مسکونی موجود در ساختمان و نوع ساخت و ساز و غیره است. چهارم، از دیدگاه انگیزه حاکم بر ساخت و ساز نیز عرضه مسکن به دو گروه قابل تقسیم بندی است. گروه اول، خود سازندگان که شامل تولیدکنندگانی است که به منظور استفاده شخصی اقدام به ساخت و ساز مسکن می کنند. گروه دوم، تولیدکنندگان حرفه ای مسکن هستند که به منظور فروش اقدام به ساخت و ساز می نمایند (درکوش، ۱۳۸۰).

۱-۵- مکانیسم انتقال سیاست پولی (نرخ بهره) و قیمت مسکن

اقتصاددانان کانال های متعددی را ذکر کرده اند که از طریق آن ها تغییر در سیاست های پولی می تواند امصرف و سرمایه گذاری را تحت تأثیر قرار دهد. آن ها بین دو دیدگاه مهم که با یکدیگر هم ناسازگار هم نیستند، تمایز قائل شده اند که عبارتند از: دیدگاه پولی و دیدگاه اعتباری. دیدگاه پولی سنتی بر فهم متعارف مکانیسم انتقال سیاست پولی بر پایه مدل استاندارد IS-LM تمرکز می کند که در آن تحرکات عرضه پول و نرخ بهره به طور مستقیم فعالیت حقیقی اقتصاد را از طریق هزینه تأمین سرمایه (اثرات درآمدی و جانشینی) متأثر کرده و به طور غیرمستقیم نیز از کانال قیمت دارایی ها بر اقتصاد اثرگذار است. سیاست پولی و اعتباری می تواند از دو مسیر باعث تغییر قیمت مسکن شود. از یک سو، سیاست های انبساطی پولی به طور معمول با افزایش قدرت وام دهی بانک ها همراه است و این موضوع به مفهوم کاهش محدودیت های اعتباری است. بخشی از این کاهش محدودیت ها متوجه بازار مسکن می شود و زمینه افزایش قیمت را فراهم می سازد. از سوی دیگر، چنانچه سیاست پولی انبساطی با کاهش نرخ سود سپرده ها و تسهیلات بانکی همراه باشد به دلیل اینکه نرخ سپرده های بانکی بخشی از هزینه مالکیت مسکن را تشکیل می دهد، بنابراین این سیاست می تواند با کاهش هزینه مالکیت در جهت افزایش قیمت مسکن عمل نماید (خلیلی عراقی و همکاران، ۱۳۹۱).

مک لنلن^۲ (۱۹۹۴)، معتقد است که، کاهش هزینه وام گیری به دنبال سیاست کنترل و کاهش نرخ بهره (سیاست پولی انبساطی) سه اثر مستقیم مهم بر بخش مسکن خواهد داشت. اولاً سیاست پولی انبساطی، از طریق هزینه سرمایه، افزایش در ساخت مسکن های جدید و نوسازی مسکن های موجود را به همراه خواهد داشت. دومین مکانیسم به اثرات درآمدی نرخ بهره مرتبط می شود که بر پایه آن وام گیرندگان موجود با نرخ های بهره بازار مسکن، از هزینه های پایین تر استقراض (و درآمد قابل تصرف بالاتر) به شکل افزایش مصرف و سرمایه گذاری خود منتفع می شوند. در نهایت نیز خریدارانی که برای اولین بار قصد خرید خانه دارند و آن هایی که در فکر تعویض خانه خود هستند به خرید تشویق می شوند. با توجه به عدم انعطاف عرضه حقیقی املاک در کوتاه مدت (در نتیجه محدودیت زمین و سیاست های برنامه ریزی شده)، این مسائل نیز روی قیمت مسکن اثر می گذارند (کميجانی و حائری، ۱۳۹۲).

نرخ بهره به عنوان عامل مالی در بنیادهای اقتصادی نقش کلیدی دارد. کاهش نرخ بهره به افزایش در قیمت مسکن منجر می شود. زیرا کاهش نرخ بهره بازار مسکن را به عنوان یک فرصت رقیب سرمایه گذاری جذاب تر می کند. افزایش اعتبارات خرید مسکن، قدرت خرید اقشار با درآمد متوسط را عمدتاً بالاتر می برد و با توجه به تزریق حجم قابل توجهی پول به جامعه، تقاضای مؤثر برای خرید مسکن افزایش می یابد که به تبع آن، افزایش اولیه قیمت مسکن را شاهد خواهیم بود (صامتی و همکاران، ۱۳۹۴).

۱-۶- پیشینه تحقیق

در راستای این مطالعه، مطالعات گوناگونی در داخل کشور و همچنین، در خارج از کشور انجام شده است. در زیر به پاره ای از مطالعات اشاره شده است.

² Mack Lanon

۱-۶-۱- پیشینه داخلی

خیابانی (۱۳۸۲)، در مطالعه ای با عنوان "عوامل تعیین کننده قیمت مسکن در ایران" با استفاده از روش ARDL به بررسی و تحلیل اثر متغیرهای کلان اقتصادی روی قیمت مسکن و به عبارت دیگر، برای تمیز دادن اثر متقارن و نامتقارن شوکها، از الگوی تعدیل شده ARDL استفاده کرده است. نتایج نشان داد که، حساسیت قیمت واقعی مسکن به یک درصد تغییر در تراز واقعی پول، در بلند مدت ۰/۸۶ و در کوتاه مدت ۰/۳۴ برآورد شده است. همچنین واکنش قیمت واقعی مسکن به تولید واقعی در بلند مدت ۰/۸۹- و در کوتاه مدت ۰/۳ برآورد گردیده است.

زارع پور (۱۳۸۵)، در مطالعه ای با عنوان "بررسی اثر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۸۲-۱۳۴۹)" به بررسی اثر متغیرهای کلان اقتصادی بر قیمت مسکن با استفاده از روش OLS در فاصله زمانی ۱۳۸۲-۱۳۴۹ پرداخته است. نتایج نشان داد که 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 در فصل تأمین مسکن و تعداد پروانه های ساختمان بر قیمت مسکن اثر معکوس دارد.

جعفری صمیمی و همکاران (۱۳۸۶)، در مطالعه ای با عنوان "عوامل مؤثر در تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران" با استفاده از داده های فصلی ۱۳۸۴-۱۳۷۰ و با به کارگیری مدل خودرگرسیون با وقفه های گسترده به بررسی عوامل مؤثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران پرداخته اند. نتایج حاصل از برآورد بیانگر این واقعیت بود که متغیرهای کلان اقتصادی از قدرت توضیح دهنده خوبی برای تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران برخوردارند و متغیرهای سمت عرضه بر قیمت مسکن تأثیر زیادی دارند. بنابراین با اعمال سیاست های پولی مناسب در جهت کنترل نرخ تورم و شاخص قیمت مرتبط با بخش مسکن، از جمله شاخص قیمت خدمات ساختمان، تا حد زیادی می توان از افزایش بی رویه قیمت مسکن جلوگیری کرد.

سوری و همکاران (۱۳۹۱)، در مطالعه ای با عنوان "بررسی رابطه متغیرهای طرف تقاضا و عرضه مؤثر بر بخش مسکن بر قیمت مسکن در ایران" با استفاده از الگوی خود رگرسیونی برداری VAR^۳ و بر مبنای داده های فصلی سال های ۱۳۸۶-۱۳۷۰ به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن پرداخته اند. نتایج نشان می دهد که با کاهش نرخ سود وام های بانکی هزینه استقراض از سیستم بانکی کاهش یافته و در نتیجه تقاضا برای مسکن توسط خانوارها افزایش می یابد و به عبارتی، سیاست کنترل نرخ های سود تسهیلات بانکی که یکی از شیوه های سرکوب مالی در یک اقتصاد است موجب انتقال منابع به بخش مسکن و فرار منابع از بخش بانکی خواهد شد.

خلیلی عراقی و همکاران (۱۳۹۱)، در مطالعه ای با عنوان "بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده های ترکیبی" به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن با استفاده از داده های ترکیبی (پانل) طی دوره ۱۳۸۹-۱۳۷۰ مربوط به مناطق شهری ۳۰ استان کشور پرداخته اند. نتایج حاکی از آن است که در بلند مدت مخارج مصرفی، اعتبارات بانکی، قیمت زمین آثار مثبت و هزینه مالکیت اثر منفی بر قیمت حقیقی مسکن داشته اند. در کوتاه مدت نیز اثر افزایش مخارج مصرفی، اعتبارات بانکی، قیمت زمین، هزینه ساخت و قیمت با وقفه مسکن بر قیمت حقیقی مسکن در دوره جاری مثبت و اثر هزینه مالکیت منفی بوده است.

کمپجانی و همکاران (۱۳۹۲)، در مطالعه ای با عنوان "اثر انتشار فضایی تغییرات قیمت مسکن در ایران با استفاده از مدل وقفه فضایی و داده های ترکیبی"^۴ به بررسی تغییرات قیمت مسکن در ایران برای استان های اصلی کشور طی دوره زمانی ۱۳۸۹-۱۳۷۰ پرداخته است. نتایج بدست آمده بیانگر این است که اثر انتشار فضایی قیمت مسکن بین استان های مختلف کشور عاملی مهم در توضیح رفتار قیمت مسکن است و به طور متوسط افزایش ۱۰ درصدی قیمت مسکن در سایر استان ها قیمت مسکن در استان مورد نظر را به میزان ۶ درصد افزایش می دهد، سایر متغیر های مدل شامل هزینه مالکیت اثر منفی و معنادار و تسهیلات بانکی، قیمت زمین و هزینه ساخت آثار مثبت و معناداری بر قیمت مسکن داشته اند اما اثر گذاری هزینه خانوارها که به عنوان جایگزین متغیرهای درآمد و ثروت مورد استفاده قرار گرفته با ابهام همراه بوده است.

قادری و ایزدی (۱۳۹۵)، در مطالعه ای با عنوان "بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰)" به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن با استفاده از روش برآورد حداقل مربعات معمولی در فاصله زمانی ۱۳۹۱-۱۳۵۰ در ایران مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج این تحقیق نشان داد که نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره بها، 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 پروانه های ساختمانی صادر شده بر قیمت مسکن معکوس برآورد گردیده است.

³ Vector Auto Regression

⁴ Panel Data

۱-۶-۲- مطالعات خارجی

اویکارینن^۵ (۲۰۰۷)، در مطالعه‌ای تحت عنوان "تبیین نوسانات قیمت مسکن در کلان شهر هلسینکی" با بهره گیری از آزمون هم‌انباشنگی مدل تصحیح خطای برداری (VECM)^۶ طی دوره زمانی ۱۹۷۵-۲۰۰۶ پرداخته است. برآورد رابطه بلند مدت ضریب متغیر نرخ بهره را بی‌معنا تشخیص داد، در کوتاه مدت هر سه متغیر حاضر در رابطه معنادار و به جزء نرخ بهره دارای تأثیر مثبت هستند، دیگر یافته‌های این مطالعه نشان‌دهنده تعدیل بسیار آرام قیمت مسکن به هنگام انحراف از تعادل بلندمدت است، تجزیه واریانس نیز نشان دهنده سهم ۵۰ درصدی تغییرات دوره‌ی گذشته قیمت بر نوسانات فعلی است، پس از آن نیز دو عامل حجم اعتبارات و درآمد خانوار بیشترین قدرت توضیح‌دهندگی نوسانات قیمت را دارند.

واتووا^۷ و همکاران (۲۰۰۷)، در مطالعه‌ای با عنوان "قیمت مسکن در کانادا، یک تحقیق تجربی" در ۱۸ شهر بزرگ کانادا طی دوره زمانی ۱۹۸۰-۲۰۰۵ پرداخته است. با توجه به داده‌های مورد استفاده، روش گشتاورهای تعمیم‌یافته (GMM)^۸ داده‌های تابلویی از سوی آنان برای برآورد مدل و استخراج نتایج استفاده شده است. نتایج برآورد مدل بر نقش بالای سه عامل اساسی درآمد خانوار و جمعیت (به طور مثبت) و تغییر در موجودی مسکن (به طور منفی) در تعیین قیمت مسکن تأکید کرده است، هم‌چنین تأثیر منفی نرخ بیکاری مورد تأیید قرار گرفت که مطالعه آن را ناشی از مهاجرت به مناطق دیگر و کاهش تقاضای مسکن در اثر افزایش نرخ بیکاری یک ناحیه تفسیر کرده است، نتیجه دیگر مطالعه بی‌معنا بودن ضریب نرخ بهره است.

نیجا و همکاران^۹ (۲۰۱۳)، در مطالعه‌ای تحت عنوان "پویایی‌های قیمت مسکن و اثر متغیرهای اقتصاد کلان بر آن" با استفاده از یک روش حداقل مربعات معمولی^{۱۰}، به بررسی اثر متغیرهای کلان اقتصادی بر قیمت مسکن طی سال‌های ۱۹۶۰-۲۰۱۱ در بازار مسکن ایالات متحده می‌پردازد. نتایج نشان داد که نرخ تورم و درآمد قابل تصرف بر قیمت مسکن اثر مثبت و نرخ بهره کوتاه مدت بر قیمت مسکن اثر منفی دارد.

گائو^{۱۱} (۲۰۱۳)، در مطالعه‌ای تحت عنوان "پویایی‌های بازار مسکن" به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در اتریش طی دوره‌ی ۲۰۰۳-۲۰۰۹ با استفاده از روش پانل پرداخت. نتایج نشان داد که درآمد حقیقی، تعداد خانوار، ثروت حقیقی و اعتبارات بر قیمت مسکن در اتریش اثر مثبت و معنی داری دارند.

ویند^{۱۲} (۲۰۱۴)، در مطالعه‌ای تحت عنوان "پویایی‌های قیمت مسکن، یک مطالعه کاربردی بر روی قیمت بخش مسکن" به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در هلند طی دوره ۱۹۷۰-۲۰۰۹ با استفاده از روش VAR پرداخته است. نتایج نشان داد که اعتبارات و نرخ بهره بر قیمت مسکن در هلند اثر مثبت و قیمت سکه بر قیمت مسکن در هلند اثر منفی دارد.

یان و همکاران^{۱۳} (۲۰۱۴)، در مطالعه‌ای تحت عنوان "پویایی‌های قیمت مسکن، شواهدی از پکن" به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در چین طی دوره ۱۹۶۰-۲۰۱۰ با استفاده از روش ARDL پرداخته است. نتایج نشان داد که حجم پول، درآمد خانوارها و نرخ تورم بر قیمت مسکن اثر مثبت و موجودی مسکن بر قیمت مسکن اثر منفی دارد.

ژو و همکاران^{۱۴} (۲۰۱۷)، در مطالعه‌ای با عنوان "ثبات بازار مسکن، ساختار بازار وام و سیاست‌های پولی" به بررسی این موضوع پرداخته‌اند. آن‌ها به این نتیجه دست یافتند که در کشورهایی با بازارهای وام مسکن بیشتر، سیاست پولی، قیمت غیرمعارف مسکن را تحت تأثیر قرار نمی‌دهد. سیاست‌گذاران شاید بخواند بر محدودیت وام‌های بانکی و در نظارت بر ارزش پولی وام و سیاست‌های مالیاتی به منظور به حداقل رساندن عوارض جانبی سیاست‌های پولی قابل تنظیم در ثبات بازار مسکن برای کشورهای منطقه یورو تمرکز کنند. این امر برای کشورهای حاشیه‌ای درست است، احتمال بیشتری وجود دارد که سیاست موضع پولی بی‌ثبات باشد.

۲- فرضیات تحقیق

در این مطالعه دو فرضیه اصلی و ۶ فرضیه فرعی وجود دارد که در ادامه آورده شده است:

⁵Oikarinen² Vector Error Correction Model⁷ Watuwa⁴ Generalized Method of Moments¹ Nneji & et al.¹⁰ Ordinary Least Squares¹¹ Gao¹² Windt¹³ Yan & et al.¹⁴ Zhu & et al.

فرضیات اصلی

- فرضیه ۱. تسهیلات اعطایی بانک ها به بخش مسکن بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت و معنی داری دارد.
- فرضیه ۲. سیاست های پولی (نرخ بهره) بر قیمت مسکن در ایران اثر منفی و معنی داری دارد.
- فرضیات فرعی
- فرضیه ۳. تولید ناخالص داخلی بر قیمت مسکن در ایران اثر منفی و معنی داری دارد.
- فرضیه ۴. تورم بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت و معنی داری دارد.
- فرضیه ۵. جمعیت بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت و معنی داری دارد.
- فرضیه ۶. درآمد قابل تصرف بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت و معنی داری دارد.
- فرضیه ۷. نرخ بیکاری بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت و معنی داری دارد.
- فرضیه ۸. تعداد پروانه های ساختمان بر قیمت مسکن در ایران اثر منفی و معنی داری دارد.

۳- روش شناسی پژوهش

در این پژوهش از مدل یوهانسون استفاده می شود. نقطه آغاز روش یوهانسون برای آزمون و تعیین روابط هم جمعی بین متغیرهای سری زمانی، برآورد الگوی تصحیح خطای برداری^{۱۵} (VECM) مربوط به آن متغیرهاست که می توان آن را به صورت زیر معرفی کرد: (جلال آبادی و همکاران، ۱۳۸۶).

$$\Delta Y_t = \beta_1 \Delta y_{t-1} + \beta_2 \Delta y_{t-2} + \dots + \beta_{p-1} \Delta y_{t-p-1} + \pi y_{t-p} + u_t \quad (1)$$

با این فرض که کلیه متغیرهای برداری y هم جمعی از مرتبه یک $I(1)$ هستند، آنگاه تمامی جملات که به صورت Δ_{t-1} درآمده اند ساکن پذیر $I(0)$ خواهد بود. آزمون هم جمعی به آنجا منجر می شود که رتبه ماتریس π را بیابیم، یعنی اینکه چند ستون مستقل خطی در این ماتریس وجود دارد. عمده ترین مسائل پیش روی محقق در استفاده از روش یوهانسون به شرح زیر است:

- ۱- آزمون ساکن پذیری متغیرها برای تعیین مرتبه هم جمعی؛ برای تضمین ساکن پذیری جملات اخلال مربوط به الگوی VECM؛
- ۲- تعیین تعداد وقفه های مناسب الگو؛
- ۳- تعیین رتبه ماتریس A ؛
- ۴- تشخیص وجود روند در آمار و در نتیجه لزوم وارد کردن متغیرهایی مانند عرض از مبدأ و روند زمانی در بردارهای هم جمعی؛
- ۵- اعمال قیدهای خطی بر روابط هم جمعی به منظور شناسایی روابط تعادلی بلندمدت

معنادار از نظر اقتصادی؛

وجود هم جمعی بین مجموعه ای از متغیرهای اقتصادی مبنای آماری استفاده از الگوی تصحیح خطا را فراهم می آورد که نوسانات هم جمع هستند، رابطه تعادلی y_t و x_t کوتاه مدت را به مقادیر تعادل بلندمدت آن ها ارتباط می دهد. البته در کوتاه مدت ممکن است عدم تعادل هایی وجود داشته باشد، در این صورت می توان جمله اخلال رابطه زیر را به عنوان خطای تعادل تلقی کرد (جلال آبادی و همکاران، ۱۳۸۶).

$$\begin{cases} Y_t = \beta X_t + u_t \\ U_t = y_t - \beta X_t \end{cases} \quad (2)$$

این خطا را برای پیوند رفتار کوتاه مدت y_t با مقدار تعادلی بلندمدت آن مورد استفاده قرار داد و بدین منظور می توان الگویی به صورت زیر تنظیم کرد:

$$\Delta y_t = \alpha_0 + \alpha_1 \Delta X_t + \alpha_2 u_{t-1} + \varepsilon_t \quad (3)$$

y_t تغییرات در جمله خطای برآورد رگرسیون با یک وقفه زمانی است. چنین الگویی به الگوی تصحیح خطا معروف است که در آن u_{t-1} به خطای تعادل دوره قبل ارتباط داده شده است (جلال آبادی و همکاران، ۱۳۸۶).

در این مطالعه در مورد بررسی وجود رابطه هم انباشتگی میان متغیرهای مورد مطالعه، از روش هم انباشتگی جوهانسون استفاده شده است. بر اساس مبانی نظری موضوع و مطالعات تجربی صورت گرفته ژو و همکاران (۲۰۱۷)، مدل زیر برای اثر تسهیلات مسکن و سیاست های پولی بر قیمت مسکن در ایران و با استفاده از مدل VAR در نظر گرفته شده است:

(۴)

$$\ln P_{i,t} = \alpha_i + \beta_{1i} \ln GDP_{i,t-p} + \beta_{2i} \ln CPI_{i,t-p} + \beta_{3i} \ln POP_{i,t-p} + \beta_{4i} \ln Income_{i,t-p} + \beta_{5i} UE_{i,t-p} + \beta_{6i} \ln Permit_{i,t-p} + \beta_{7i} Mr_{i,t-p} + \beta_{8i} R + e_{hp}$$

متغیرهای مدل عبارتند از:

$\ln P$: لگاریتم شاخص قیمت مسکن، $\ln GDP$: لگاریتم تولید ناخالص داخلی (رشد اقتصادی)، $\ln CPI$: لگاریتم شاخص قیمت مصرف کننده (تورم)، $\ln POP$: لگاریتم جمعیت شهری، $\ln Income$: لگاریتم درآمد قابل تصرف (درآمد پس از کسر مالیات)، UE : نرخ بیکاری، $\ln Prmit$: لگاریتم تعداد پروانه های ساختمان (مجوز ساخت)، Mr : اعتبارات اعطایی بانک ها به بخش مسکن و R : نرخ بهره می باشد همچنین در این مطالعه آمار و اطلاعات مربوط به متغیرها از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران برای دوره زمانی ۱۳۵۶ تا ۱۳۹۵ جمع آوری گردیده است. برای برآورد الگوهای مورد نظر و آزمون فرضیات طرح شده، از نرم افزار اقتصادسنجی Eviews7 استفاده شده است.

۴- یافته های پژوهش

در تحلیل هم انباشتگی و رابطه تعادلی بلندمدت بین متغیرها، آنچه ابتدا ضرورت دارد، بررسی ساختار داده ها از لحاظ پایایی و تعیین مرتبه انباشتگی متغیرها است تا با اطمینان از نوع رفتار سری زمانی، از برآورد رگرسیون کاذب و تحلیل های نادرست جلوگیری شود. به این ترتیب ابتدا با استفاده از آزمون دیکی-فولر تعمیم^{۱۶} یافته، پایایی متغیرهای مورد نظر بررسی گردید. بر اساس داده های جدول ۱، تمامی متغیرها با یکبار تفاضل گیری پایا هستند.

جدول (۱). نتایج آزمون ساکن پذیری

نتایج آزمون ساکن پذیری در سطح			
متغیر		مقدار آماره محاسباتی با عرض از مبدأ	
$\ln p$	-۱/۳۰	UE	-۰/۲۶
$\ln GDP$	-۰/۹۷	$\ln Permit$	-۱/۹۱
$\ln CPI$	-۰/۳۳	Mr	-۱/۸۲
$\ln POP$	-۰/۲۵	R	-۰/۶۲
$\ln Income$	-۰/۷۷		
مقدار آماره بحرانی در سطح ۵٪ = -۲/۵۳			

منبع: یافته های تحقیق

نتایج آزمون ساکن پذیری با یکبار تفاضل گیری	
$\ln p$	-۴/۹۴
$\ln GDP$	-۵/۳۳
$\ln CPI$	-۴/۴۹
$\ln POP$	-۶/۷۱
$\ln Income$	-۵/۲۵
UE	-۴/۳۹
$\ln Permit$	-۶/۸۶
Mr	-۵/۰۸
R	-۴/۳۶
مقدار آماره بحرانی در سطح ۵٪ = -۳/۵۳	

¹⁶ Augmented Dickey- Fuller

تحلیل های هم انباشتگی جوهانسون^{۱۷} مستلزم تعیین وقفه بهینه در الگوی VAR است. برای تعیین طول وقفه بهینه معیارهای گوناگونی وجود دارد. در این مطالعه از معیارهای آکائیک^{۱۸}، شوارتز بیزین^{۱۹} و حنان کوئین^{۲۰} استفاده شده است. نتایج مربوط به مقادیر سه معیار مذکور برای وقفه های مختلف در جدول (۲) ارائه شده است. همان طور که در این جدول مشاهده می شود هر سه معیار، وقفه یک را برای الگوی VAR پیشنهاد می کنند.

جدول (۲). نتایج تعیین وقفه بهینه الگوی VAR

وقفه	آکائیک (AIC)	شوارتز بیزین (SC)	حنان کوئین (HQ)
۰	۶/۱۳۸۵۰۱	۶/۸۱۴۰۵۳	۶/۳۸۲۷۵۹
*۱	۲/۳۷۶۶۸۱	۳/۷۱۷۷۸۵	۲/۸۵۵۱۹۸
۲	۳/۵۶۰۹۲۱	۴/۶۸۷۵۷۶	۳/۳۹۳۶۹۵
۳	۴/۱۷۵۲۳۶	۵/۸۴۷۴۴۳	۴/۱۲۲۲۶۸

منبع: یافته های تحقیق

برای آزمون این مسئله که آیا رابطه بلند مدتی بین متغیرهای مطالعه وجود دارد یا خیر، طبق روش جوهانسون^{۲۱} از آماره های اثر و حداکثر مقدار ویژه استفاده شده که نتایج آن در جدول (۳) ارائه شده است. همان طور که ملاحظه می شود طبق آماره های اثر و حداکثر مقدار ویژه وجود یک رابطه بلند مدت در سطح ۹۵ درصد اطمینان بین متغیرهای الگو تأیید می شود که لازم است تا این رابطه تحت الگوی تصحیح خطای برداری برآورده شود.

جدول (۳). نتایج آزمون تعیین بردارهای هم انباشته در الگو

λ_{Trace}				λ_{Max}			
فرضیه صفر	فرضیه	آماره بحرانی	فرضیه صفر	فرضیه	آماره بحرانی	فرضیه صفر	فرضیه
$r = 0$	$r \geq 1$	۶۳/۸۴	$r = 0$	$r \geq 1$	۲۸/۴۲	$r = 0$	$r \geq 1$
$r \leq 1$	$r \geq 2$	۲۸/۴۳	$r \leq 1$	$r \geq 2$	۲۱/۶۶	$r \leq 1$	$r \geq 2$
$r \leq 2$	$r \geq 3$	۵/۰۸	$r \leq 2$	$r \geq 3$	۱۴/۸۸	$r \leq 2$	$r \geq 3$
$r \leq 3$	$r \geq 4$	۰/۱۳	$r \leq 3$	$r \geq 4$	۸/۰۷	$r \leq 3$	$r \geq 4$

منبع: یافته های تحقیق

نتایج بدست آمده از برآورد رابطه بلندمدت در جدول ۴، نشان داده شده است.

فرضیه ۱. تسهیلات اعطایی بانکها به بخش مسکن بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت و معنی داری دارد. به گونه ای که یک واحد افزایش در وام مسکن ۰/۵۹ واحد قیمت مسکن را افزایش می دهد.

فرضیه ۲. سیاست های پولی (نرخ بهره) بر قیمت مسکن در ایران اثر منفی و معنی داری دارد به گونه ای که یک واحد افزایش در نرخ بهره، ۰/۴۵ واحد قیمت مسکن را کاهش می دهد.

فرضیات فرعی

فرضیه ۳. تولید ناخالص داخلی بر قیمت مسکن در ایران اثر منفی و معنی داری دارد. یک درصد افزایش در رشد اقتصادی، ۱/۱۳ درصد قیمت مسکن را کاهش می دهد.

فرضیه ۴. تورم بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت و معنی داری دارد. به گونه ای که یک درصد افزایش در نرخ تورم، ۰/۱۴ درصد قیمت مسکن را افزایش می دهد. بنابراین این فرضیه تأیید شد.

¹⁷ Johansen

¹⁸ AIC

¹⁹ SC

²⁰ HQ

²¹ Johansen

- فرضیه ۵. جمعیت بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت و معنی داری دارد. به گونه ای که یک درصد افزایش در جمعیت شهری ۱/۷۹ درصد قیمت مسکن را افزایش می دهد.
- فرضیه ۶. درآمد قابل تصرف بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت و معنی داری دارد. به گونه ای که یک درصد افزایش در درآمد قابل تصرف ۰/۲۱ درصد قیمت مسکن را افزایش می دهد.
- فرضیه ۷. نرخ بیکاری بر قیمت مسکن در ایران امعنی داری ندارد.
- فرضیه ۸. تعداد پروانه های ساختمان بر قیمت مسکن در ایران اثر منفی و معنی داری دارد. یک درصد افزایش در پروانه های ساختمانی، ۰/۷۸ درصد قیمت مسکن را کاهش می یابد.

جدول (۴). نتایج برآورد رابطه بلند مدت

متغیر	ضریب	آماره t
lnGDP	-۱/۱۳	-۴/۰۳
lnCPI	۰/۰۱۴	۲/۸
lnPOP	۱/۷۹	۲/۷۱
lnIncome	۰/۲۱	۲/۳۳
UE	۰/۰۱۱	۰/۱۵
lnPermit	-۰/۷۸	-۲/۴۳
Mr	۰/۵۹	۴/۵۳
R	-۰/۴۵	-۲/۱۴

منبع: یافته های پژوهش

نتایج برآورد الگوی تصحیح خطا در جدول ۵، گزارش شده است ضریب ECM برابر با ۰/۶۹- می باشد و این نشان می دهد که در هر سال ۶۹ درصد از عدم تعادل یک دوره در میزان شاخص قیمت مسکن تعدیل می شود. علامت منفی ضریب ECM حاکی از این است که نوسانات به وجود آمده در مدل در طول زمان، کاهش می یابد و به بردار بلند مدت نزدیک می شود.

جدول (۵). نتایج برآورد الگوی تصحیح خطا

متغیر	ضریب	آماره t
ECM	-۰/۶۹	-۳/۶۱

منبع: یافته های پژوهش

نتیجه گیری و بحث

هدف از این مطالعه بررسی اثر تسهیلات مسکن و سیاست های پولی بر قیمت مسکن در ایران طی سال های ۱۳۵۶ تا ۱۳۹۵ و با استفاده از مدل VECM می باشد. بر اساس نتایج برآوردی، نرخ تورم بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت دارد. به گونه ای که یک درصد افزایش در نرخ تورم، ۰/۰۱۴ درصد قیمت مسکن را افزایش می دهد. وام مسکن بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت دارد. بنابراین این فرضیه تأیید و منطبق بر مطالعات ژئو تساتسارونیس (۲۰۰۴)، نیجا و همکاران (۲۰۱۳)، یان و همکاران (۲۰۱۴) ژو و همکاران (۲۰۱۷) می باشد. به گونه ای که یک واحد افزایش در وام مسکن، ۰/۵۹ واحد قیمت مسکن را افزایش می دهد. این فرضیه تأیید و منطبق بر مطالعات زارع پور (۱۳۸۵)، نصرالهی و همکاران (۱۳۸۸)، قلی زاده و بختیاری پور (۱۳۹۱)، خلیلی عراقی و همکاران

(۱۳۹۱)، نیوکیرچن و لانگ (۲۰۰۵)، نیجا و همکاران (۲۰۱۳)، گائو (۲۰۱۳)، یان و همکاران (۲۰۱۴) و ژو و همکاران (۲۰۱۷) می باشد. سیاست های پولی (نرخ بهره) بر قیمت مسکن در ایران اثر منفی و معنی داری دارد. به گونه ای که یک واحد افزایش در نرخ بهره، ۰/۴۵ واحد قیمت مسکن را کاهش می دهد. بنابراین این فرضیه تأیید و منطبق بر مطالعات ژو و همکاران (۲۰۱۷) می باشد. درآمد قابل تصرف بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت دارد. به گونه ای که یک درصد افزایش در درآمد قابل تصرف، ۰/۲۱ درصد قیمت مسکن را افزایش می دهد. تعداد پروانه های ساختمانی بر قیمت مسکن اثر منفی دارد. بنابراین این فرضیه تأیید و منطبق بر مطالعات زارع پور (۱۳۸۵)، لودویگ و اسلاک (۲۰۰۴)، نیوکیرچن و لانگ (۲۰۰۵)، نیجا و همکاران (۲۰۱۳)، نیجا و همکاران (۲۰۱۳)، گائو (۲۰۱۳)، یان و همکاران (۲۰۱۴) و ژو و همکاران (۲۰۱۷) می باشد.

نرخ بیکاری بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت و معنی داری دارد. نرخ بیکاری بر قیمت مسکن اثر معنی داری ندارد. جمعیت شهری بر قیمت مسکن اثر مثبت دارد. بنابراین این فرضیه تأیید و منطبق بر مطالعات ژو و همکاران (۲۰۱۷) می باشد. جمعیت شهری بر قیمت مسکن در ایران اثر مثبت و معنی داری دارد. به گونه ای که یک درصد افزایش در جمعیت شهری ۱/۷۹ درصد قیمت مسکن را افزایش می دهد. بنابراین این فرضیه تأیید و منطبق بر مطالعات ژو و همکاران (۲۰۱۷) می باشد. رشد اقتصادی بر قیمت مسکن اثر منفی دارد. یک درصد افزایش در رشد اقتصادی، ۱/۱۳ درصد قیمت مسکن را کاهش می دهد. تسهیلات اعطایی به بخش مسکن ابزار مهم توسعه این بخش بوده و در ایران یکی از منابع مهم رشد اقتصادی تلقی می شود. وجود ارتباط بین تسهیلات و قیمت مسکن به معنای آن نیست که برای کنترل قیمت مسکن، اعطای تسهیلات مسکن باید کنترل شود، بلکه باید هدف سیاست گذاران آن باشد که ضمن کمک به رشد و توسعه بلند مدت بخش مسکن، از اثرات سوء و مخرب اقتصادی و اجتماعی آن پرهیز به عمل آید. در این خصوص نکات زیر باید مورد توجه قرار گیرد:

- تلاش سیاست گذاران در جهت کاهش تقاضای دارایی و بورس بازی مسکن به همراه تقویت رشد اقتصادی و معرفی جانشین های قوی برای مسکن و خارج ساختن آن از بورس بازی می تواند سیاست مناسبی برای کنترل نوسان قیمت مسکن باشد.
- تقویت بازار تسهیلات اعتباری مسکن مستلزم تقویت نظام بانکی فعال در این بخش به همراه متنوع سازی اعتبارات و متنوع سازی منابع تأمین مالی از جمله برقراری پیوند با بازار سرمایه می باشد.
- با توجه به اثر مثبت نرخ تورم بر شاخص قیمت مسکن سیاستگذاران اقتصادی باید در جهت کنترل و تعدیل نرخ تورم گام برمی دارند.
- با توجه به اثرات رشد جمعیت شهری بر قیمت مسکن، پیشنهاد می شود که از هم اکنون دولت رشد پایداری در زمینه عرضه مسکن کوچک و انبوه از طرف شهرداریها و شرکت های سرمایه گذاری مسکن ایجاد نماید.
- با اعمال سیاست های پولی مناسب در جهت کنترل نرخ تورم و شاخص های قیمتی مرتبط با بخش مسکن، از جمله شاخص قیمت خدمات ساختمانی تا حد زیادی می توان از افزایش بی رویه قیمت مسکن جلوگیری کرد.

منابع و مراجع

- [۱] اندرس، والتر (۱۳۸۶). "اقتصادسنجی سری های زمانی با رویکرد کاربردی"، ترجمه مهدی صادقی شاهدانی وسعید شوال پور، چاپ اول، انتشارات دانشگاه امام صادق.
- [۲] بازرگان، عباس، سرمد زهره و حجازی الهه (۱۳۸۴). "روش های تحقق در علوم رفتاری"، تهران: انتشارات آگاه.
- [۳] بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۹۶). حسابهای ملی ایران و ترازنامه.
- [۴] برنسون، اچ ورث (۱۳۸۸). "تئوری سیاست های اقتصاد کلان". ترجمه عباس شاکری، نشر نی.
- [۵] بیدرام، رسول (۱۳۸۱). "Eviews همگام با اقتصادسنجی". انتشارات دانشگاه تهران.
- [۶] جلال آبادی، اسد...، صمد عزیز نژاد و محمود رضا و مستقیمی (۱۳۸۶). "اثر متغیرهای کلان اقتصادی بر واردات کالاهای واسطه ای- سرمایه ای صنعت ایران"، فصل نامه پژوهشنامه اقتصادی، صص ۳۸-۱.
- [۷] جعفری صمیمی، احمد، زهرا علمی و آرش هادی زاده (۱۳۸۶). "عوامل مؤثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران"، فصلنامه پژوهشهای اقتصادی ایران، شماره ۳۲، صص ۵۳-۳۱.
- [۸] خلیلی عراقی، سیدمنصور، محسن مهرآرا و سید رضا عظیمی (۱۳۹۱). "بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده های ترکیبی"، فصلنامه پژوهشها و سیاست های اقتصادی، سال بیستم، شماره ۶۳، صص ۵۰-۳۳.
- [۹] خیابانی، ناصر (۱۳۸۲). "عوامل تعیین کننده قیمت مسکن در ایران"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۴.
- [۱۰] درکوش، عابدین (۱۳۸۰). "درآمدی بر اقتصاد شهری"، مرکز نشر دانشگاهی.
- [۱۱] دلال پور محمدی، محمد رضا (۱۳۷۹). "برنامه ریزی مسکن"، انتشارات سمت.
- [۱۲] دهمرده، نظر و رضا خاکی (۱۳۹۳). "مدل سازی تغییرپذیری قیمت مسکن در ایران و پیش بینی رشد قیمت ها: کاربردی از الگوی خانواده ARCH"، مجله تحقیقات اقتصادی، دوره ۴۹، شماره ۴، (علمی-پژوهشی)، صفحات ۷۷۴-۷۵۱.
- [۱۳] زارع پور، علی (۱۳۸۵). "بررسی اثر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۸۲-۱۳۴۹)"، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شیراز.
- [۱۴] روزبهان، محمود (۱۳۸۸). "اقتصاد کلان"، انتشارات نشر نی، تهران.
- [۱۵] ساروخانی، باقر (۱۳۸۲). روش های تحقیق در علوم اجتماعی، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اقتصادی، تهران، چاپ هشتم
- [۱۶] سوری، امیر رضا، حسن حیدری و حسین افضلی (۱۳۹۱). "بررسی رابطه متغیرهای طرف تقاضا و عرضه مؤثر بر بخش مسکن بر قیمت مسکن در ایران"، فصلنامه پژوهش های اقتصادی، سال دوازدهم، شماره اول، صفحه ۱۴۰-۱۱۳.
- [۱۷] سوری، علی (۱۳۹۰). "اقتصادسنجی: همراه با کاربرد نرم افزار ایویوز". نشر فرهنگ شناسی، چاپ سوم، تهران.
- [۱۸] شکرگزار، اصغر (۱۳۸۵). توسعه مسکن شهری در ایران، انتشارات حق شناس.
- [۱۹] صمدی، علی حسین و مصیب پهلوانی (۱۳۸۸). "همجمعی و شکست ساختاری در اقتصاد"، دانشگاه سیستان و بلوچستان، چاپ اول.
- [۲۰] عسگری، حشمت الله و اسحاق الماسی (۱۳۹۰). "بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری کشور به روش داده های تابلویی"، فصلنامه پژوهش نامه اقتصادی، شماره دوم، صفحه ۲۲۴-۲۰۱.
- [۲۱] عسگری، حشمت الله و علی چگنی (۱۳۹۰). "تعیین عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری کشور به روش داده های تابلویی"، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۴۰، صص ۴۰-۱۹.
- [۲۲] قلی زاده، علی اکبر و سمیرا بختیاری پور (۱۳۹۱). "از اعتبارات بر قیمت مسکن در ایران (با استفاده از الگوی خود توضیح برداری با وقفه های گسترده (ARDL))"، مجله مطالعات اقتصادی کاربردی در ایران، شماره ۳ (علمی - پژوهشی) صفحه ۱۷۹-۱۵۹.
- [۲۳] کرمی، افشین (۱۳۸۶). "بررسی وضعیت بازار مسکن در ایران (با تأکید بر سیاستهای دولت)"، انتشارات مؤسسه تحقیقاتی تدبیر اقتصاد.
- [۲۴] کریمی، فرزاد و مهدی زاهدی (۱۳۹۰). "امکان سنجی و تعیین اولویت سرمایه گذاری در بخش مسکن و ساختمان: در شرایط ریسک و عدم قطعیت"، فصلنامه پژوهشها و سیاستهای اقتصادی، سال نوزدهم، شماره ۵۷، صص ۵۶-۳۱.

- [۲۵] کميجانی، اکبر، سید منصور خلیلی عراقی، محسن مهرآرا و سیدرضا عظیمی (۱۳۹۲)، "اثر انتشار فضایی تغییرات قیمت مسکن در ایران با استفاده از مدل وقفه های فضایی و داده های ترکیبی"، فصلنامه پژوهشها و سیاستهای اقتصادی، سال بیست و یکم، شماره ۶۷، صفحات ۴۸-۲۵.
- [۲۶] گجراتی، دامودار (۱۳۸۷). "مبانی اقتصادسنجی". ترجمه حمید ابریشمی، نشر دانشگاه تهران.
- [۲۷] نصرالهی، خدیجه، کامیل طیبی، هوشنگ شجری و محمدرضا فروتن (۱۳۸۸). "بررسی چگونگی عملکرد بیماری هلندی و تأثیر نرخ تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از یک الگوی خودتوضیح با وقفه های گسترده"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۵.
- [۲۸] نوفرستی، محمد (۱۳۸۹). "ریشه واحد و همجمعی در اقتصادسنجی"، نشر مؤسسه خدمات فرهنگی رسا، چاپ اول، تهران.
- [۲۹] نونزاد، مسعود (۱۳۹۳). "رشد و توسعه اقتصادی"، انتشارات دانشگاه آزاد شیراز، جلد اول
- [30] Gao, A., Lin, Z., & Na, C (2013). Housing market dynamics: Evidence of mean reversion and ,downward rigidity. *Journal of Housing Economics*, 18, 258-266.
- [31] Ludwig A. and Slok, T (2004). The Relationship Between Stock Price, House Price and Consumption in OECD Countries; Mannheim University, Discussion Papers.Organization Economic cooperation development (OECD) .
- [32] Neukirchen, MAX & Lang, Helen (2005).House Price Changes in Austrailia.
- [33] Nneji, O., Brooks, C., & Ward, C (2013). House price dynamics and their reaction to marcoeconomic changes. *Economic Modelling*, 32, 172-178.
- [34] Oikarinen,E (2007).Stadies on Housing Price Dynamics,Turku School of Economics,Sarja/Series A-9:2007
- [35] Ogonna Nneji &etal,(2013). House Price Dynamics and Their Reaction to Macroeconomic Changes, *Economic Modelling*,34, 191-204.
- [36] Van der Windt, N. (2014). Heterogeneity in house price dynamics: An empirical study on house price segments. University of Amsterdam
- [37] Yan, J., Feng, L., & Bao, H. (2014). House Price Dynamics: Evidence from Beijing. *Front. Econ. China*, 5(1), 52-68.
- [38] Watuwa,R,Johnstone,H .(2007).House Price in Canada:An Empirical Investigation.School of Business,Cape Breton University,Journal Of urban Economics,35(1):1-27.
- [39] Zhu,Tsatsaronis(2004) .Housing Price Dynamics:Cross Country Evidence; Bis Quarterly Review, pp25-27.
- [40] Zhu a ,Bing, Michael Betzinger b , Steffen Sebastian(2017). Housing market stability, mortgage market structure, and monetary policy: Evidence from the euro area, *Journal of Housing Economics* 37 (2017) 1–21