

Research Article

Dor: 20.1001.1.25385968.1402.18.4.6.9

Analysis of Effective Factors on Housing Investment Pattern (Case Study: Ahvaz Metropolis)

Abolfazl Meshkini^{1*}, Fatemeh Piri² & Saeed Amanpour³

1. Associate Professor, Department of Geography & Urban Planning, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

2. Ph.D in Geography & Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran

3. Associate Professor, Department of Geography & Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran

* Corresponding author: Email: Meshkini@modares.ac.ir

Receive Date: 16 July 2022

Accept Date: 31 October 2022

ABSTRACT

Introduction: various factors and a wide range of variables, including: supply and demand structure, money and capital market, currency and gold, oil income, price of energy carriers, household income, demographic factors, liquidity and inflation, housing purchase facilities, the input market for housing production, government policies, urban planning laws, etc., have undeniable effects on investment in the housing market.

Research Aim: The present research was conducted with the aim of identifying and analyzing the factors affecting the circulation pattern of residential investment in Ahvaz city.

Methodology: The present study is considered to be a descriptive-analytical research in terms of its practical purpose and in terms of its nature, and it was conducted by survey, field and interview methods. In order to analyze the data, exploratory factor analysis models and structural equations were used.

Studied Areas: The geographical territory of the current research is Ahvaz metropolis.

Results: Based on the results of exploratory factor analysis, 4 economic factors with a specific value of 11.078, physical-infrastructure factor with a specific value of 6.352, managerial-institutional factor with a specific value of 5.17 and finally social-demographic factor with a specific value of 4.19 as effective factors in developing investment model Housing were categorized. These factors, with their explanatory variables, have both positively and negatively affected the housing investment process in the metropolis of Ahvaz. The first factor with 38.19% and the specific value of 11,078 and the fourth factor with 15.239% explained the total changes of 33 items, respectively.

Conclusion: The housing capital market is influenced by economic, political, physical and social factors and elements, which means that the approach of political economy is space, which considers space under the shadow of the capitalist system, which is forced to develop unbalanced for its survival. is The results of this study contribute to a general understanding of investment and housing in the metropolis of Ahvaz as the capital of the strategic province of Khuzestan and provide a useful analysis of the examples of investments made in this metropolis.

KEYWORDS: Financial Rotation, Housing Economy, Ahvaz Metropolis



فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی
دوره ۱۸، شماره ۴ (پیاپی ۶۵)، زمستان ۱۴۰۲
شاپای چاپی ۰۵۹۶۸-۲۵۳۵ شاپای الکترونیکی ۰۵۹۵۸-۲۵۳۸
<http://jshsp.iaurasht.ac.ir>

صص. ۸۴-۷۱

Dor: 20.1001.1.25385968.1402.18.4.6.9

مقاله پژوهشی

تحلیل عوامل مؤثر بر الگوی سرمایه‌گذاری مسکن (مطالعه موردی: کلانشهر اهواز)

ابوالفضل مشکینی^{۱*}، فاطمه پیری^۲ و سعید امان پور^۳

۱. دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران
۲. دانش آموخته دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران
۳. دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران

* نویسنده مسئول: Email: Meshkini@modares.ac.ir

تاریخ دریافت: ۲۵ تیر ۱۴۰۱

تاریخ پذیرش: ۰۹ آبان ۱۴۰۱

چکیده

مقدمه: عوامل گوناگون و طیف وسیعی از متغیرها، از جمله: ساختار عرضه و تقاضا، بازار پول و سرمایه، ارز و طلا، درآمد نفتی، قیمت حامل‌های انرژی، درآمد خانوار، عوامل جمعیتی، نقدینگی و تورم، تسهیلات خرید مسکن، بازار نهاده‌های تولید مسکن، سیاست‌های دولتی، قوانین شهرسازی و ... تأثیرات انکارناپذیری بر سرمایه‌گذاری در بازار مسکن برجا می‌گذارند.

هدف: پژوهش حاضر با هدف شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر بر الگوی گردش سرمایه‌گذاری مسکونی در شهر اهواز انجام شده است.

روش‌شناسی تحقیق: مطالعه حاضر از لحاظ هدف کاربردی و از لحاظ ماهیت تحقیق جزو تحقیقات توصیفی-تحلیلی و اکتشافی به شمار می‌آید و به روش پیمایشی و میدانی و مصاحبه انجام شده است. به منظور تحلیل داده‌ها، از مدل‌های تحلیل عاملی اکتشافی و معادلات ساختاری استفاده شد.

قلمرو جغرافیایی پژوهش: قلمرو جغرافیایی پژوهش حاضر کلانشهر اهواز می‌باشند.

یافته‌ها: بر اساس نتایج تحلیل عاملی اکتشافی ۴ عامل اقتصادی با مقدار ویژه ۰/۷۸/۱۱، عامل کالبدی - زیرساختی با مقدار ویژه ۰/۳۵۲/۶ عامل مدیریتی - نهادی با مقدار ویژه ۰/۱۷/۵ و در نهایت عامل اجتماعی - جمعیتی با مقدار ویژه ۰/۱۹/۴ به عنوان عوامل مؤثر در تدوین الگوی سرمایه‌گذاری مسکن شناسایی شدند. این عوامل با متغیرهای تبیین‌کننده خود بصورت مثبت و منفی بر روند سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز تأثیر زیادی گذاشته‌اند. عامل اول به ترتیب با ۳۸/۱۹ درصد و مقدار ویژه ۰/۷۸/۱۱ و عامل چهارم ۱۵/۲۳۹ درصد از کل تغییرات ۳۳ گویه‌ها را تبیین کرده است.

نتایج: بازار مسکن تحت تأثیر فاکتورها و عناصر اقتصادی، سیاسی، کالبدی و اجتماعی می‌باشد، بدین معنی که رویکرد اقتصاد سیاسی فضا، فضا را تحت الشعاع نظام سرمایه‌داری می‌داند که برای بقای خود، ناچار به توسعه نامتوازن می‌باشد. نتایج حاصل از این مطالعه، به درک کلی از سرمایه‌گذاری و مسکن در کلانشهر اهواز به عنوان مرکز استان استراتژیک خوزستان کمک کرده و تجزیه و تحلیل مفیدی از نمونه سرمایه‌گذاری‌های انجام شده در این کلانشهر ارائه می‌دهد.

کلیدواژه‌ها: چرخش مالی، اقتصاد مسکن، کلانشهر اهواز

مقدمه

بازار مسکن یکی از مهمترین بازارهاست که تأثیر زیادی بر زندگی افراد و رونق و رکود کشورها می‌گذارد (Christophers, 2010: 97). مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه است؛ فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، عدم وجود برنامه‌ریزی جامع ملی مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی این کشورها وجود دارد از یک سو و افزایش شتابان جمعیت به ویژه جمعیت شهرنشین از سوی دیگر، مشکل مسکن در این کشورها را به شکلی چند بعدی درآورده است (شیخ بیگلر، ۱۳۹۲: ۷۲). به ویژه در شرایط تورمی که بازده سرمایه‌گذاری در بخش‌های اقتصادی دیگر پایین است، خرید و احداث مسکن سرمایه‌گذاری امن و مطمئنی به شمار می‌آید که در بلندمدت پربازده تر از سایر اشکال سرمایه‌گذاری است. به علاوه، عدم اطمینان به آینده و نبود سیستم مناسب تأمین اجتماعی، مسکن را به محل درآمد خانوار در دوران پیری و از کارافتادگی تبدیل می‌کند (اسدی و همکاران، ۱۳۹۹: ۸۷۴). طی سال‌های اخیر به دلیل توسعه بازار مسکن در کشور و وجود نوسان‌های شدید در میزان عرضه و تقاضای این کالا که اغلب ناشی از تغییرات صورت گرفته در قیمت‌های ساخت و خرید و فروش این کالا می‌باشد، تمرکز اقتصاددانان و سیاست‌گذاران را به خود جلب کرده است. بخش مسکن از دو لحاظ حائز اهمیت است، چرا که از یک سو تأمین‌کننده یکی از اساسی‌ترین نیازهای اجتماعی انسان یعنی سرپناه است. از سوی دیگر، مسکن به عنوان کالایی است که با سایر بازارها و بخش‌های اقتصادی حلقه‌های ارتباطی پسین و پیشین قوی دارد و همچنین به عنوان دارایی مهم عامل ذخیره ثروت و منبع درآمد نیز خواهد بود (شکرگزار، ۱۳۹۲: ۳۸). هاروی^۱ (۲۰۰۶) بیان می‌کند که، مسکن به طور فزاینده‌ای توسط گروه‌های اجتماعی مختلف از سرمایه‌گذاران نهادی گرفته تا ارائه‌دهندگان مسکن و مردم عادی، به عنوان یک دارایی مالی در نظر گرفته می‌شود. همانطور که آلبرز^۲ (۲۰۱۷) استدلال می‌کند، مسکن نباید به عنوان یک حوزه، تحت تأثیر مالی شدن باشد، بلکه باید به عنوان یک هدف کلیدی از این فرآیند در نظر گرفته شود. مسکن در مقایسه با سایر بازارها، یک نوع دارایی است. با این حال، بیش از بخش‌های دیگر، محدودیت‌های اقتصادی، نظارتی و سیاسی وجود دارد که نفوذ سرمایه مالی به مسکن را دشوار می‌کند. این موانع شامل جنبه‌هایی مانند ثبات مکانی، نقدینگی، زمان گردش طولانی‌مدت، مقررات حمایتی اجتماعی، معیارهای غیر اقتصادی در بخش ارزیابی، از جمله شرایطی است که؛ مسکن را به یک مرز چالش برانگیز برای سرمایه‌گذاری‌های مالی تبدیل می‌کند (Gothman, 2009: 359). این تکنیک به ویژه نمایانگر نفوذ منطبق انتزاعی و موقتی شتاب مدارهای مالی^۳ به بخش مسکن است. این امکان مسکن را به یک دارایی تبدیل می‌کند، که می‌تواند به سرعت در بازارهای سرمایه به عنوان یک محصول مالی استاندارد مبادله شود (Sassen, 2009: 415). با این حال، این تغییرات نه با سرعت یکسان در مکان‌های مختلف تکامل یافته‌اند و نه حالت‌های همگنی در بخش‌های مرتبط با سرمایه و مسکن را ایجاد کرده‌اند (Pereira, 2017: 667). سرمایه‌گذاری در بازار املاک و مستغلات با ریسک بالایی همراه است. بنابراین، سرمایه‌گذار باید تمام عواملی را که بر سودآوری سرمایه‌گذاری‌ها تأثیر می‌گذارد، در نظر بگیرد (Golabeska, 2015: 79). ماهیت عوامل گوناگونی و طیف وسیعی از متغیرها، سرمایه‌گذاری بخش مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهند و بازار مسکن به دلیل ویژگی‌های خاص آن از عوامل متعددی تأثیر می‌پذیرد. برخی از آنها که به عوامل درون بخشی^۴ مشهور است؛ که باعث تغییر در حجم و چگونگی عرضه و تقاضای مسکن می‌شود و هزینه نهایی ساخت واحدهای مسکونی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. دسته دوم، عوامل برون بخشی^۵ نامیده می‌شود که، شامل عوامل تعیین شده در خارج از بازار مسکن می‌باشد و عمدتاً با تأثیر بر جذابیت بازار و قدرت خرید متقاضیان، تقاضای مسکن و در نتیجه قیمت آن را متأثر می‌سازد (سوری، ۱۳۹۶: ۱۷). به اعتقاد فضلی‌زاده و همکاران (۱۳۹۵)، نیروهای عرضه و تقاضای موجود در بازار مسکن، نیروهای داخلی (درونی) را تشکیل می‌دهند. نیروهای خارجی (بیرونی) بازار مسکن با توجه به ابعاد گسترده آن، تحت تأثیر بسیاری از متغیرهای اقتصادی و غیراقتصادی قرار دارد و همزمان که از آنها تأثیر می‌پذیرد بر آنها نیز اثرگذار است. از جمله این متغیرها می‌توان به نرخ ارز، نرخ تورم، نرخ دستمزد، نرخ پس انداز جامعه، نرخ رشد جمعیت، درآمد سرانه جامعه، حجم نقدینگی جامعه، حجم سرمایه‌گذاری، رشد اقتصادی، بازدهی و ضریب توسعه سایر بازارهای دارایی، نرخ استهلاک سرمایه و غیره اشاره کرد. به طور کلی این عوامل یا از نیروهای درونی بازار مسکن نشأت می‌گیرند یا از خارج بازار بر متغیرهای مسکن اثرگذار می‌گذارند (فضلی

1. Harvey

2. Alberz

3. Financial Circuits

4. Intra-Sectoral Factors

5. Extrinsic Factors

زاده و همکاران، ۱۳۹۵: ۵). طی ادوار گذشته، کلانشهر اهواز به بستری مهیا برای سکونت اقوام مهاجر منطقه خوزستان تبدیل شده و همواره گستره‌هایی از شهر تحت تأثیر این پدیده ظهور یافته و فشارهای ناخواسته‌ای را به شهر وارد نموده است؛ به طوری که هم اکنون بیش از ۴۰ درصد از وسعت بافت سکونتگاهی شهر را بافت‌های غیررسمی تشکیل داده‌اند (مهندسین مشاور عرصه، ۱۳۹۱: ۱۴۹). از بررسی‌های دیگر مشخص شد که کلانشهر اهواز با مشکلاتی از جمله: کمبود مسکن، پایین بودن کیفیت سکونت، تراکم و فشردگی زیاد به صورت بافت فرسوده، پایین بودن زیربنای مسکونی، کیفیت پایین مصالح ساختمانی و اسکلت‌بندی مواجه است. طی این دوره‌ها عواملی همچون؛ تصمیمات دولتی جهت اجرای طرح‌های نوگرایی، رشد جمعیت، سیاست‌های توسعه شهری دولت مرکزی و جابه‌جایی‌های جمعیتی سبب گردید تا شهر اهواز تحولات کالبدی عمیق و سرنوشت‌سازی را به خود ببیند. تغییرات بازساختی دو پیامد مهم و درعین حال متفاوت به همراه داشته است. دگرگونی‌های ایجاد شده در سطح کلی شهر شامل گسترش ساخت و ساز، تغییر ساختار، الگوهای سکونت، اشتغال، جمعیت و بافت شهری است. احداث راه آهن و ایجاد صنایع سنگین همچون؛ صنایع فولاد، نفت و گاز، کشت و صنعت و ایجاد شهرک‌های صنعتی باعث بازساخت در ابعاد؛ اقتصادی، کالبدی، اجتماعی - فرهنگی و بافت شهری در طی این دوره‌ها در کلانشهر اهواز و تأثیرات آن در شکل‌گیری و سازمان‌یابی کالبدی - فضایی آن در طی این دوره شده است. از دیگر پیامدهای فرایند بازساخت کلانشهر اهواز، شکل‌گیری بافت فرسوده در بخش مرکزی این کلانشهر است. این بافت فرسوده تحت تأثیر رشد شهر فزاینده و بی‌توجهی به این بخش‌ها صورت گرفته است (بارانی، ۱۳۹۳: ۳۱). در این راستا، پژوهش حاضر به دنبال شناخت و تحلیل عوامل مؤثر بر الگوی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در کلانشهر اهواز است؛ سپس با استفاده از روش معادلات ساختاری روابط علی بین متغیرها، بررسی می‌شود، با استفاده از این روش می‌توان روند سرمایه‌گذاری در این بخش را دقیق‌تر بررسی کرد و گامی در جهت رشد نظام مند و برنامه‌ریزی شده در این زمینه برداشت و مکانیسم‌های تأثیرگذار بر ساخت و ساز شهری ناشی از فرایند مذکور را تحلیل نمود. در ادامه در بخش دوم، مبانی نظری و پیشینه تحقیق و در بخش سوم، الگوی تحقیق بیان می‌شود. در بخش چهارم تحلیل نتایج صورت می‌گیرد و در نهایت نتیجه‌گیری و پیشنهادها بیان می‌شوند.

لزوم توجه به مسکن و برنامه‌ریزی آن به عنوان ضرورتی اجتناب‌ناپذیر موجب شده تا پژوهش‌های بسیاری به ویژه در دو دهه اخیر در رابطه با نقش عوامل مؤثر بر الگوی سرمایه‌گذاری مسکن صورت پذیرد. در جدول (۱) به نمونه‌هایی از این مطالعات اشاره می‌شود.

جدول ۱. خلاصه مطالعات انجام گرفته در زمینه تحلیل عوامل مؤثر بر الگوی سرمایه‌گذاری مسکن

پژوهشگران	عنوان پژوهش	نتایج
شاه آبادی، گنجی (۱۳۹۲)	تحلیل عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان ایران	علیرغم بهبود میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان طی برنامه‌های توسعه اقتصادی، به دلایل متعددی از قبیل: سهم بسیار کم سرمایه‌گذاری بخش دولتی در تولید و عرضه مسکن، سوء مدیریت در تجهیز و هدایت نقدینگی بخش، عدم کنترل و نظارت صحیح در بازار زمین، مقطعی بودن سیاست‌گذاری‌ها توسط متولیان بخش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان متناسب با نیاز جامعه نبوده و هنوز شکاف زیادی ما بین عرضه و تقاضای مسکن و ساختمان در کشور وجود دارد.
بارانی (۱۳۹۳)	بررسی عوامل نگرشی سرمایه‌گذار بر رضایت از سرمایه‌گذاری و تصمیم به سرمایه‌گذاری مجدد در سرمایه‌گذاران زمین‌ومسکن در کلانشهر اهواز	متغیرهای سودآوری، سرمایه‌گذاری و نقدینگی، رابطه معناداری با رضایت از سرمایه‌گذاری داشته و همچنین متغیر رضایت از سرمایه‌گذاری نیز رابطه معناداری با تصمیم به سرمایه‌گذاری مجدد دارد.
اسدی، صفی خانی گلبوس (۱۳۹۶)	عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن در ایران	تأثیر متغیر قیمت مسکن بر سرمایه‌گذاری بخش مثبت بوده و رابطه منفی بین متغیرهای هزینه ساخت و ساز، نرخ ارز بازار و شاخص قیمت بورس اوراق بهادار با سرمایه‌گذاری بخش مسکن وجود دارد، بدین معنا که با افزایش هر کدام از متغیرهای مذکور سرمایه‌گذاری در بخش مسکن کاهش می‌یابد.
نعمتی و همکاران (۱۳۹۸)	شناسایی عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن با تأکید بر سیاست‌های مالی و پولی با رویکرد بیزینس	در بین متغیرهای بیرونی، نرخ شهرنشینی، نرخ رشد واقعی نقدینگی، نرخ تورم انتظاری، وقفه رشد درآمدهای نفتی، نرخ رشد تسهیلات بانکی بخش مسکن، وقفه رشد نرخ ارز واقعی، و درجه باز بودن اقتصاد و در بین متغیرهای درونی، نرخ رشد قیمت زمین، وقفه نرخ رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی، نرخ رشد واقعی شاخص بهای مصالح ساختمانی، تعداد ساختمان‌های شروع شده و نرخ رشد واحدهای تکمیل شده دوره قبل و ... مؤثرترین متغیرها در الگوی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن ایران هستند. اثرگذاری سیاست‌های پولی (حجم نقدینگی و نرخ بهره) بر سرمایه‌گذاری مسکونی قوی‌تر از سیاست‌های مالی (مخارج دولت در بخش ساختمان) می‌باشند.
رضوی و همکاران (۱۴۰۰)	شناسایی عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی در اقتصاد ایران رویکرد مدل‌سازی ساختاری	متغیرها در سه سطح بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی تأثیرگذار بوده اند. در سطح پایه ای متغیرهای تغییرات نقدینگی، نرخ ارز حقیقی، نرخ سود سپرده و حجم تسهیلات اعطای بخش مسکن، نقش کلیدی بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی اثر گذار بوده اند. متغیرهای قیمتی شامل نرخ تورم، شاخص بهای مسکن و تغییرات قیمت زمین در سطح اول قرار دارند؛ یعنی این عوامل جزء عوامل مطرح در بحث سوداگری بخش مسکن هستند و خود متأثر از متغیرهای بنیادین کلان هستند.

ارتباط بلند مدت بین سرمایه‌گذاری مسکونی و کمک‌های مالی دولت به بخش مسکن وجود دارد. در مجموع مشخص شد که کمک‌های مالیاتی و یارانه نرخ بهره کارترین ابزار مالی برای تحت تأثیر قرار دادن سرمایه‌گذاری مسکونی می‌باشند. درآمد حدود ۱۰ درصد، مالیات ۳۱ درصد، کمک‌های مالی دولت حدود ۹۱ درصد و سرمایه‌گذاری مسکونی ۳۲ درصد از واریانس سرمایه‌گذاری مسکونی را توضیح داده‌اند.	بررسی اثر سیاست مالی بر سرمایه گذاری مسکونی در فرانسه	آنتیپا و اسکالک (۲۰۰۹)
حساسیت بازار مسکن نسبت به تغییرات کلان اقتصادی وابسته به دوره‌های اقتصادی است که سیاست گذاران از طریق تغییر در نرخ بهره می‌توانند موجب تسریع در تغییر دوره های اقتصادی شوند.	تأثیر اقتصاد کلان بر پویایی بازار مسکن و مستغلات در ایالت متحده آمریکا	ننجی، بروکس، وارد ^۲ (۲۰۱۳)
مالی‌سازی برزیل با روایت‌های استاندارد که تجربه ایالات متحده یا اروپا را در اولویت قرار داده‌اند، مطابقت ندارد. مالی شدن برزیل به این معنا موفقیت آمیز نبوده که به مداخله سرزمینی متناقض یک دولت توسعه‌یافته وابسته بوده. در عوض، مشارکت درون‌زای دولت در تأمین مالی یارانه‌ای مسکن به طور فزاینده‌ای با محدودیت‌های بودجه‌ای و پولی مواجه است که منجر به خروج تدریجی عمومی از تأمین مالی مسکن کم‌درآمدها شده.	مالی سازی و اصلاحات فضایی دولتی در برزیل، تفسیر جغرافیایی و تاریخی برنامه مسکن	کلینک و دنالدی ^۳ (۲۰۱۴)
خانوارهای چینی به عنوان سرمایه‌گذاران اصلی، نه تنها توانسته‌اند با خرید آپارتمان یا املاک تجاری مستقیماً در مسکن سرمایه‌گذاری کنند، بلکه به طور غیرمستقیم با افزایش سرمایه‌گذاری در ابزارهای ویژه مانند بانک‌ها و صندوق‌های مالی و انواع جدید بسترهای سرمایه‌گذاری، توانسته‌اند سرمایه‌گذاری کنند. این شکل سرمایه‌گذاری، نبود بازارهای مالی داخلی نقدشونده را جبران کرده و انتقال سرمایه به املاک و مستغلات را تسهیل کرده است. این بدان معناست که محققان در مطالعات شهری چین با تبدیل زمین به دارایی مالی در رابطه با ارتباط با میداهای مختلف سرمایه، به ویژه از مدار اولیه، که در املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری می‌شوند، سر و کار دارند.	"افزایش مالی شدن شهرنشینی در چین"	تئوریلات و همکاران ^۴ (۲۰۱۷)
تفاوت بین بازارهای املاک "داغ" که در آن ارزش دارایی بیشترین افزایش را نشان می‌دهد در مقابل بازارهای "سرد" رو به افزایش است. تحولات نابرابر ارزش مسکن نابرابری های فضایی وسیع تری را منعکس می‌کند روندهای فعلی قطبی شدن فضایی، با بازسازی دولت رفاه و همچنین آزاد سازی و مالی شدن مسکن مرتبط است. و اینکه نابرابری های ثروت نه تنها در فضا ترسیم می‌شوند، بلکه خود فضا نیز در بازتولید و تقویت چنین نابرابری هایی نقش برجسته ای دارد.	قطبی شدن فضایی بازار مسکن و انباشت ثروت	آرونل و هوکشتنباخ (۲۰۱۸)

در اقتصاد سیاسی، سرمایه به عنوان فرآیند گردش تصور می‌شود. و بنابراین، دایره وار تجدید می‌شود. شاید بدیهی ترین و منطقی‌ترین مکان برای شروع ساختن این شناخت، تصویر مهم مسکن به عنوان خروجی فرایند تولید است. اما به طور فزاینده‌ای در هر دو جوامع سرمایه‌داری پیشرفته و کمتر پیشرفته، مسکن توسط افراد مشابه تولید و مصرف نمی‌شود. ایجاد آن، تولید مبتنی بر کار مزدی است. بنابراین، ساخت و توسعه بخش مسکن از نظر اقتصادی محدود است، چه از نظر ارزش افزوده نیروی کار و چه تعداد مشاغل ایجاد شده و چه از نظر مشارکت در تولید ناخالص داخلی^۵ (Bourdieu, 2005: 51).

از یک جهت، مبادله مسکن تأثیرات مهمی در فرآیند تولید در قلب گردش سرمایه دارد (هم در رابطه با تولید مسکن و هم در تولید سایر کالاها و خدمات)، در مورد اول، واقعیت قابل توجه این است که در اکثر بازارها، گردش سرمایه در بخش مسکن، قیمت مسکن را نیز تعیین می‌کند و در نتیجه ارزش و مازاد ارزش، تولید مسکن را تعدیل می‌کند. در مورد دوم، موضوع مربوط این است که صنایع خواهر و برادر متقابل مسکن نه تنها بخش‌های مربوط به تولید را شامل می‌شوند، بلکه بخش‌هایی را که در مبادلات مسکن دخیل هستند و نیز سایر واسطه‌ها را نیز شامل می‌شوند.

از سوی دیگر، مبادله مسکن اغلب یک عملکرد حیاتی را در تداوم گردش سرمایه به عهده می‌گیرد (Ashton, 2012: 774). در واقع، بسیاری از اقتصادهای غربی آنقدر به افزایش قیمت مسکن معتاد شده‌اند که برخورد دولت‌ها و خانوارها با کاهش قیمت‌ها، که تأثیر منفی بر اقتصاد کشور دارد، دشوار به نظر می‌رسد. بنابراین، برای محافظت از سطوح قیمت حتی در زمان ریاضت اقتصادی^۶، بخش مسکن همچنان به عنوان یک ابزار کلیدی برای تقویت رشد اقتصادی تلقی می‌شود (Forrest & Yip, 2011: 34). اگر شیوه‌های مبادله در بخش مسکن بتواند به رفع مشکلات ناشی از تقاضای مؤثر و جاری شدن مجدد سرمایه کمک کند، باعث حل مشکلات قابل توجه در سایر بخش‌ها در مبحث گردش سرمایه خواهد شد؛ و اگر سرمایه‌داران احساس کنند که نمی‌توانند با سرمایه‌گذاری مجدد ثروت خود؛ در تولید محصولات و خدمات جدید درآمد کسب کنند، در عوض ثروت و رشد اقتصادی خود را ذخیره می‌کنند. بر این اساس مسکن در اینجا نیز از گرایش‌های بحرانی جلوگیری می‌کند، اگرچه در این مورد تولید مسکن بیشتر از مبادله است. کار هاروی (۱۹۸۵) در اینجا بسیار قابل توجه است. هاروی استدلال می‌کند که ارزش اضافی نه تنها از طریق تولید مسکن، تأمین می‌شود. بلکه ارزش اضافی تولید شده در سایر بخش‌های اقتصاد نیز طی فرآیندی که او آن را "تغییر سرمایه" می‌نامد، به بخش مسکن منتقل می‌شود (Wyly, 2009: 333).

1. Antipa & Schalck
2. Nneji, Brooks, Ward
3. Klink & Denaldi
4. Theurillat
5. GDP
6. Economic Austerity

مسکن یک "کالا" با ویژگی‌های متعدد است که طیف وسیعی از فعالیت‌های خانگی و منابع رفاه را تأمین می‌کند. این ویژگی‌ها و هزینه‌های مربوط به اجاره یا خرید آنها، بر توانایی‌های خانواده نه تنها برای سرپناه بلکه برای زندگی، بازی، کار و یادگیری تأثیر می‌گذارد (7: Maclennan, 2018). یکی از جنبه‌های مهم مسکن این است که برای مالکان هم‌دارایی و هم کالا است. این امر دو تأثیر مهم بر الگوهای بلندمدت ثروت خانوارها دارد. اول، خرید ملک تقریباً مستلزم گرفتن وام مسکن است و این خود مستلزم صرفه جویی منظم و اغلب بلند مدت از طرف خانواده‌ها است که بتوانند هزینه تأمین مسکن را تهیه کنند. ثانیاً، افزایش قیمت مسکن ناشی از رشد اقتصادی؛ به معنای افزایش سود برای صاحبان فعلی و افزایش هزینه برای خریداران آینده است (Fuller et al., 2019:299). برخی از اقتصاددانان، به ویژه بویتر^۱ (۲۰۱۰)، استدلال می‌کنند که افزایش قیمت مسکن ممکن است تأثیرات تقریباً خنثی بر اقتصاد کلان داشته باشد (Buitter, 2010:13). با این حال، همانطور که مکلمان و میائو^۲ (۲۰۱۷)، بیان می‌کنند، این تصمیمات در مورد مسکن همچنین ممکن است طیف وسیعی از سیاست‌های گسترده تر را منعکس کند. به عنوان مثال، عدم مالیات بر سود سرمایه مسکن ممکن است خانوارها را تشویق کند تا در بخش مسکن بیشتر سرمایه‌گذاری کنند (Maclennan & Mio, 2017:130). کاهش برنامه‌های زیربنایی عمومی در بخش مسکن باعث شود که عرضه‌کنندگان نتوانند قیمت‌ها را افزایش دهند؛ اما از طرفی ماهیت بازارهای وام مسکن و ادغام آنها (از طریق مقررات زدایی) در بازارهای سرمایه ملی و بین‌المللی وسیع تر، پیامدهایی بر رشد قیمت مسکن و چرخه‌های فعالیت بازار مسکن دارد (Lersch & Dewilde, 2018:1182).

ویژگی‌های پیش‌گفته در خصوص مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی سبب ایجاد پیچیدگی‌های بازار مسکن می‌شود. از سوی دیگر بازار مسکن بازاری یک‌دست نیست و به مجموعه‌ای از بازارها و خرده بازارهای مرتبط تقسیم می‌شود. تأثیرات متقابل بین بازارها و خرده بازارها موجب می‌شود که تغییرات ساختاری شامل تغییر بهاء در یک بازار باعث تغییر در ساختار و بهای مسکن در سایر بازارها شود. این بازارها اگر چه بر هم اثر دارند و در بلند مدت از قابلیت جایگزینی برخوردارند ولی در کوتاه مدت هر یک از بازارها، عرضه‌کننده و مصرف‌کننده خاص خود را دارد (پورمحمدی، ۱۳۹۶: ۸۴). بازار مسکن بازاری با ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و ارزشی مختلف، یکسان نیست. همچنین بازار مسکن از نظر تولید به بازار تولیدکنندگان جهت مصرف شخصی فروش و اجاره تقسیم می‌شود. از دیدگاه دیگر بازار مسکن را می‌توان به بازار مسکن تولید شده و بازار خرید و فروش مجدد واحدهای مسکونی طبقه‌بندی نمود، که بازار خرید و فروش مجدد واحدهای مسکونی سهم عمده‌ای از عامل تولید یعنی سرمایه را به خود تخصیص می‌دهد (نقی زاده، ۱۳۹۴: ۵۰). ویژگی دیگری که باعث پیچیدگی بازار مسکن می‌شود، تأثیرپذیری آن، از بازار عوامل تولید، یعنی بازار سرمایه، زمین، مصالح ساختمانی، تاسیسات زیربنایی و نیروی کار می‌باشد و تغییرات و پیچیدگی‌های بازار عوامل تولید، بازار مسکن را تحت تأثیر خود قرار می‌دهد.

روش پژوهش

مطالعه حاضر از نظر هدف کاربردی، و از نظر شیوه اجر توصیفی-تحلیلی و اکتشافی است. برای گردآوری داده‌ها از مطالعات کتابخانه‌ای، میدانی و مصاحبه و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آزمون‌های آماری استفاده شد. به منظور تدوین پرسشنامه محقق ساخت جهت استخراج عوامل مؤثر بر الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز، از طریق مشاهده در ادوار مختلف از مناطق و محلات گوناگون، برخی از گویه‌های پرسشنامه تعیین گردید. علاوه بر ابزار مشاهده، پرسشنامه محقق ساخت با تکیه بر مبانی نظری تحقیق و غربالگری ادبیات و نظریه‌پردازی‌های صورت گرفته شده، تهیه شد.

بر اساس رویکرد کیفی پژوهش، انجام مصاحبه‌ی نیمه ساختاریافته و عمیق در دستور کار قرار گرفت. در راستای محقق شدن این امر، با طرح چند سوال که از مجرای ادبیات و مسأله‌ی تحقیق شکل گرفتند و هدف از آن‌ها دستیابی به الگوی مناسب سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز است. به طوری که در مصاحبه، ۳۳ سؤال، که هریک مکمل دیگری می‌باشند پرسیده شده است. پاسخ‌های دریافتی از مصاحبه‌شوندگان، بعد از تعداد ۲۰ نفر، وجوه اشتراک بالایی داشته است و در نتیجه با تعداد ۱۶ نفر به مرحله اشباع نظری رسیده است. جامعه آماری در این مرحله کارشناسان و متخصصین در حوزه مسکن در کلانشهر اهواز می‌باشند که انتخاب نمونه به روش گلوله برفی انجام شد. لازم به ذکر است که تخصص و شناخت اساتید از موضوعات مرتبط با مسکن و

الگوهای سرمایه‌گذاری مسکن و... نقش و جایگاه مؤثری در شکل‌گیری و تکمیل مطالعات نظری پژوهش دارد. در این پژوهش از تحلیل عاملی اکتشافی و مدل معادلات ساختاری برای شناسایی و استخراج عوامل مؤثر در الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز استفاده شد.

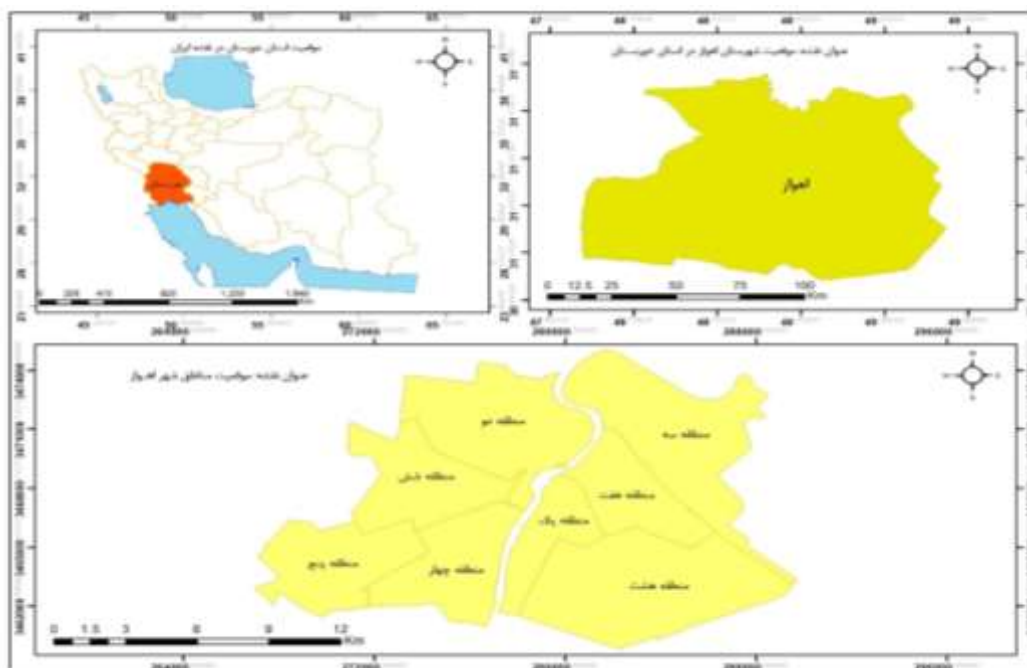
به منظور اتخاذ تصمیم بهینه و مناسب در نظر گرفتن شاخص‌های مهم و تأثیرگذار در فرایند تصمیم‌گیری امری مهم و اجتناب‌ناپذیر است. از این رو، با بررسی‌های صورت گرفته و رایزنی با کارشناسان و اساتید حوزه مسکن و با مروری بر مطالعات و تحقیقات صورت گرفته برخی از مهم‌ترین شاخص‌های تصمیم‌گیری پیشروی به منظور تحقق، اهداف این تحقیق جمع‌آوری شد و لازم به ذکر است در این تحقیق، محقق ابتدا افراد کارشناس و متخصص را که باید مورد مصاحبه قرار گیرند شناسایی کرده و پس از اینکه در خصوص موضوع و روش کار توضیحات لازم داده شد با استفاده از مصاحبه نظرات کارشناس و متخصصان را دریافت کرده و با مراجعه به اسناد و مدارک و مشاهدات میدانی وضعیت موجود را سنجیده و از میزان کارایی و نقش آن آگاه شد.

جدول ۲. شاخص و متغیرهای بکار برده شده در پژوهش

کد	گویه (متغیر)	شاخص
X3	انحصاری بودن بانک مسکن	اقتصادی
X4	افزایش قیمت مصالح ساختمانی بعد از تحریم‌های اقتصادی	
X5	کاهش ساخت و ساز به علت عدم کفایت تسهیلات و وام پرداختی برای انبوه‌سازان	
X7	برخوردار بودن کلانشهر اهواز از فرصت‌های شغلی متنوع	
X8	تمایل به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به علت تعطیلی و از کار افتادن بخش‌های تولیدی	
X10	به علت سنگینی بار هزینه‌ها بر بخش خصوصی این بخش با مشکل مواجه شده است	
X13	افزایش قیمت زمین در کلانشهر اهواز	
X17	کاهش قدرت خرید مردم به علت رشد نامناسب تورم	
X18	کاهش توان خرید مردم در تهیه مسکن به علت التهاب ارزی و کاهش ارزش ریال	
X19	تبدیل مسکن به بخش اقتصاد سرمایه‌ای و رانتی به علت عدم دریافت مالیات بر عایدی سرمایه	
X22	کاهش میزان معامله مسکن در کلانشهر اهواز به علت کاهش ارزش پول ملی نسبت به کشورهای همسایه	کالبدی- زیرساختی
X23	افزایش نرخ اجاره‌نشینی در کلانشهر اهواز به علت افزایش قیمت زمین و مسکن	
X24	افزایش مدت زمان انتظاری برای فروش واحد مسکونی به علت افزایش تورم و کاهش قدرت خرید مردم	
X27	رشد سرمایه‌گذاری مسکن و زمین در کلانشهر اهواز به علت ضعف نظام تولیدی در بخش‌های دیگر	
X29	تحت تأثیر قرار گرفتن بخش مسکن کلانشهر اهواز به علت پولشویی و ورود سرمایه‌های سرگردان	
X32	بخش مسکن تحت تأثیر انگیزه‌های سفته‌بازی و فرهنگ سرمایه‌گذاری قرار می‌گیرد	
X1	وجود ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری بعنوان محرک سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن در کلانشهر اهواز	
X2	وجود اراضی بافت فرسوده در سطح کلانشهر اهواز به عنوان ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری	
X16	مسائل و مشکلات مربوط به خدمات‌رسانی تمایل خانوارها را جهت سکونت در کلانشهر اهواز را کاهش داده	
X20	اختصاص هزینه عمرانی استان به مشکلات آب و فاضلاب و خسارت‌های ناشی از سیل	
X21	افزایش سرمایه‌گذاری در کلانشهر اهواز به علت موجودیت منطقه آزاد اروند و رسوخ سرمایه‌گذاران خارجی	مدیریتی- نهادی
X33	بالا بودن ضریب استهلاک و ضریب تخریب بر سرمایه‌گذاری در زمینه مسکن در کلانشهر اهواز	
X6	محرومیت و نبود امکانات رفاهی در شهرهای دیگر استان باعث انتقال انبوه جمعیت به کلانشهر اهواز شده	
X12	تغییر تدریجی فرهنگ زیستی در شهرها و تک هسته‌ای شدن خانوارها در بخش‌هایی از کلانشهر اهواز	
X14	افزایش مهاجرت‌ها به کلانشهر اهواز در سال‌های اخیر باعث بروز پدیده حاشیه‌نشینی شده است	
X15	افزایش میزان مهاجرت از خوزستان به علت پدید ریزگردها و آلودگی هوا	
X25	کاهش تمایل به ازدواج به علت افزایش تورم و کاهش قدرت خرید مردم	
X30	تغییر در بعد خانوار و توزیع سن جمعیت از عوامل تأثیرگذار در زمینه سرمایه‌گذاری در مسکن	
X31	تأثیر افزایش جمعیت و شهرنشینی شدن بر افزایش تقاضا و در نتیجه افزایش ساخت و ساز	
X9	عدم توجه متولیان حوزه عمرانی استان از جمله موانع سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌باشد	
X11	تأثیر خدمات ساخت و ساز از جمله پروانه ساخت و خدمات نظام مهندسی بر ساخت و ساز مسکن	
X26	تبدیل زمین و مسکن به کالایی سرمایه‌ای به علت عدم وجود سیستم کارشناسی مناسب قیمت‌گذاری و دریافت مالیات	
X28	تغییر مدیران سیاسی و جهت‌گیری‌های متفاوت بر سرمایه‌گذاری مسکن تأثیر گذاشته است	

قلمرو جغرافیایی پژوهش

کلانشهر اهواز به عنوان یکی از شهرهای بزرگ ایران و مرکز شهرستان اهواز و استان خوزستان از نظر جغرافیایی در ۳۱ درجه و ۲۰ دقیقه عرض شمالی و ۴۸ درجه و ۴۰ دقیقه طول شرقی قرار گرفته است. این شهر با مساحت ۲۲۰ کیلومترمربع دومین شهر وسیع ایران پس از تهران می‌باشد. کلانشهر اهواز به عنوان پرجمعیت‌ترین شهر استان خوزستان، در سال‌های اخیر رشد شتابان و لجام گسیخته‌ای داشته و به علت داشتن رشد طبیعی جمعیت، مهاجرت پذیری، گسترش خدمات، عنوان مرکز استان، تغییرات اجتماعی، اقتصادی و ... تحولات جمعیتی و کالبدی زیادی به خود دیده است (حسینی شه پریان، ۱۳۹۴: ۷۷).



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه

یافته‌ها و بحث

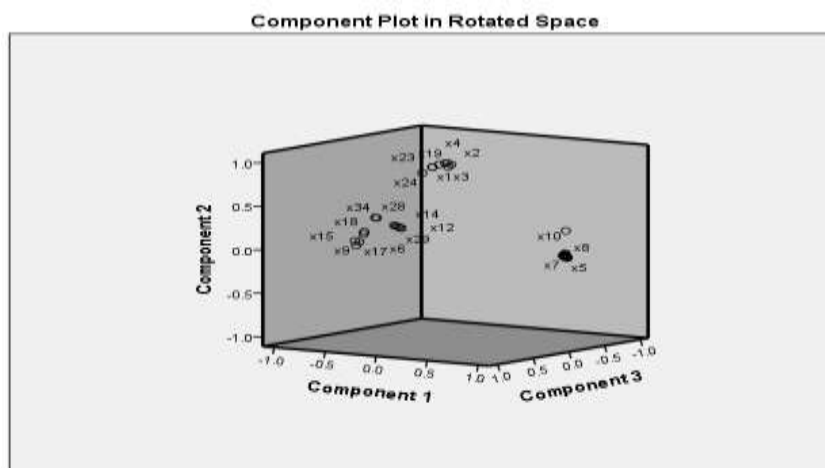
در این پژوهش از تحلیل عاملی اکتشافی و معادلات ساختاری برای شناسایی و استخراج عوامل مؤثر بر الگوی سرمایه‌گذاری مسکن استفاده می‌شود. پرسشنامه تدوین شده اعتباریابی شد، قبل از استفاده از روش تحلیل عاملی اکتشافی، لازم است ضرایب همبستگی نمرات بین گویه‌های پرسشنامه بررسی و از بالا بودن آن اطمینان حاصل گردد. نتیجه آزمون بارلت با سطح خطای کوچکتر از ۰/۰۱ معنادار بود و نشان داد که ضریب همبستگی بین سؤال‌های پرسشنامه بالا بوده و انجام تحلیل عاملی بر روی داده‌ها قابل توجیه است. همچنین نتیجه آزمون بارلت نشان داد که ماتریس همبستگی بین گویه‌ها، ماتریس همانی و واحد نمی‌باشد. یعنی از یک طرف بین گویه‌های داخل هر عامل همبستگی بالایی وجود دارد و از طرف دیگر بین گویه‌های یک عامل یا گویه‌های عامل دیگر، هیچ‌گونه همبستگی مشاهده نمی‌شود. براساس آزمون KMO که مقدار آن برابر با ۰/۹۵۳ می‌باشد، داده‌های تحقیق قابل تقلیل به تعدادی عامل زیربنایی می‌باشند.

جدول ۳. نتیجه آزمون KMO و کرویت بارلت برای مشخص کردن روایی پرسشنامه

آزمون KMO	آزمون بارلت	درجه آزادی	سطح معنی‌داری
۰/۹۵۱	۴۶۱۴۵/۲۶۸	۶۳۰	۰/۰۰۰

در مرحله بعد در پژوهش حاضر برای اینکه بدانیم هر عامل چقدر از تغییرات و واریانس مجموعه متغیرها را تبیین می‌کند، این کار از طریق جدول (۴) با عنوان جدول کل واریانس تبیین شده قابل درک می‌باشد. در این جدول، مقادیر ارزش ویژه، درصد واریانس و درصد واریانس تجمعی تبیین شده از مجموعه داده‌ها توسط هر عامل آمده است. براساس نتایج معیار کیزر، تنها

شکل (۲) نتایج جدول (۵) مبنی بر تعداد مناسب عامل‌ها را به صورت تصویری نشان می‌دهد. یعنی همانند معیار کیزر، از طریق این نمودار می‌توانیم تعداد عامل‌ها را مشخص کنیم. همانطور که در نمودار ملاحظه می‌شود، ۴ عامل دارای مقدار ویژه بالاتر از یک هستند. یعنی مجموع ۳۳ گویه مربوط به مقیاس عوامل مؤثر در سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز، قابل تقلیل به ۴ عامل هستند.



شکل ۲. نمودار حاصل از چرخش گویه‌ها

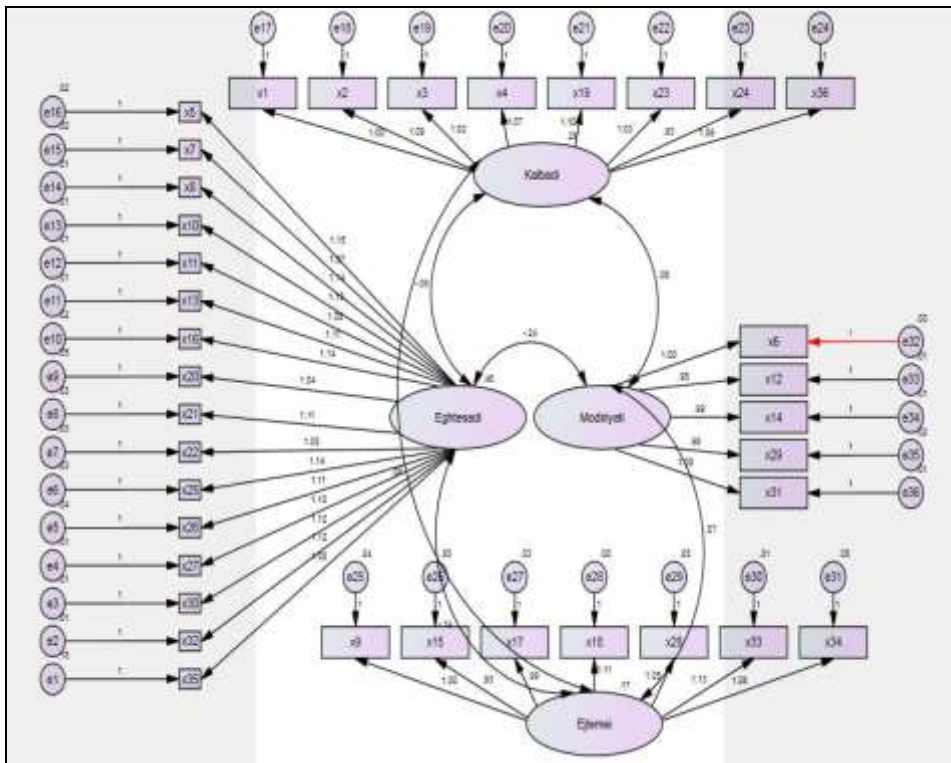
تحلیل مدل پژوهش با استفاده از مدل معادلات ساختاری

در ادامه از آنجا که یکی از روش‌های نوین بررسی روابط علیّ بین متغیرها، روش معادلات ساختاری است، فرض مورد بررسی در مدل معادلات ساختاری، یک ساختار علیّ بین مجموعه‌ای از سازه‌های غیرقابل مشاهده است. این سازه‌ها از طریق مجموعه‌ای از متغیرهای قابل مشاهده اندازه‌گیری می‌شوند. نکته حائز اهمیت این است که متغیرهای مکنون در مدل معادلات ساختاری به دو دسته متغیرهای برون‌زا و درون‌زا تقسیم می‌شوند. در تحقیق حاضر در راستای تعیین مدل عوامل مؤثر بر الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز، از روش معادلات ساختاری استفاده شد، که تمامی مراحل مربوط به مدل معادلات ساختاری در نرم افزار AMOS صورت گرفت. قبل از تحلیل داده‌ها، برای اطمینان از اینکه داده‌های این پژوهش مفروضه‌های زیربنایی مدل معادلات ساختاری را برآورد می‌کنند، به بررسی آن‌ها پرداخته شد. نتایج آزمون مذکور نشان داد که مفروضه‌های زیربنایی معادلات ساختاری، داده‌های گمشده، داده‌های پرت، نرمال بوده و هم خطی چندگانه مورد بررسی قرار گرفتند و همگنی مفروضه‌ها مورد تأیید قرار گرفت. نتایج برازش مدل در جدول (۶) ارائه شده است؛ نتایج برازش مدل نشان می‌دهد که شاخص‌های برازش مدل $AGFI=0/953$ ، $GFI=0/936$ ، $NFI=0/8764$ و $CFI=0/917$ بالاتر از $0/9$ محاسبه شدند که نشان از این می‌باشد که مدل برازنده داده‌ها می‌باشد.

جدول ۶. شاخص‌های نیکویی برازش پرسشنامه

شاخص	حد نرمال	مقدار مشاهده شده
شاخص برازندگی هنجار شده یا نرمال (NFI)	۰/۹ و بالاتر	۰/۸۷۶۴
شاخص برازش تطبیقی (CFI)	۰/۹ و بالاتر	۰/۹۱۷
شاخص نیکویی برازش تعدیل شده (AGFI)	۰/۹ و بالاتر	۰/۹۵۳
شاخص نیکویی برازش (GFI)	۰/۹ و بالاتر	۰/۹۳۶
میانگین مجذور پس‌مانده‌ها (RMR)	نزدیک به صفر	۰/۰۴
میانگین مجذور پس‌مانده استاندارد شده (SRMR)	نزدیک به صفر	۰/۰۳
Df	بزرگ‌تر از صفر	۲/۴
نسبت df به $x2$	کمتر از ۳	۲/۱
ریشه دوم برآورد واریانس خطای تقریب (RMSEA)	کمتر از ۰/۰۸	۰/۰۲۸

متغیر الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز با استفاده از مدل تحلیل عاملی تأییدی مورد بررسی قرار گرفت نتایج نشان می‌دهد که نشانگرها در کنار یکدیگر سازه‌های مربوط به خود را با توجه به ساختار مورد نظر محقق به درستی تأیید می‌کنند که با استفاده از روش تحلیل عاملی تأییدی به درستی اجرا می‌باشد و تداخلی مشاهده نمی‌شود. با توجه به اینکه مقدار ریشه‌ی دوم برآورد واریانس خطای تقریب برای مدل اولیه کمتر از ۰/۰۸ گزارش شده است، از این‌رو استفاده از این سازه در طراحی مدل ساختاری تحقیق به لحاظ آماری معنادار است و نیازی به انجام اصلاحات نیست و مدل از برازش خوبی برخوردار است. همانطور که مشخصه‌های برازندگی جدول (۶) نشان می‌دهد، داده‌های این پژوهش با ساختار عاملی و زیربنای نظری تحقیق برازش مناسبی دارند، که این امر بیانگر همسو بودن سؤالات با سازه‌های نظری است.



شکل ۳. کیفیت مدل ساختاری عوامل تأثیرگذار بر الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز

نتایج تحلیل عاملی اکتشافی نشان داد که عوامل مؤثر بر الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز به ترتیب ۴ عامل اقتصادی، کالبدی - زیرساختی، نهادی - مدیریتی و عامل اجتماعی هستند. این عوامل با متغیرهای تبیین‌کننده خود بصورت مثبت و منفی بر روند سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز تأثیر زیادی گذاشته‌اند. بطور کلی عامل اقتصادی با متغیرهای مرتبط آن در صدر عوامل قرار گرفته است، این موضوع نشان می‌دهد که متغیرهای کلان و خرد اقتصادی در سطح محلی، ملی و بین‌المللی در سالهای اخیر تأثیرات عمیقی بر رشد و رکود بازار مسکن و روند ساخت و ساز آن در کلانشهر اهواز بر جای گذاشته‌اند، از جمله این متغیرها می‌توان به (انحصاری بودن بازار مسکن، افزایش قیمت مصالح ساختمانی به علت کاهش تولیدات و تأثیرات تحریم‌های بین‌المللی، عدم کفایت تسهیلات و وام‌های پرداختی برای انبوه‌سازان، وجود فرصت‌های شغلی زیاد در کلانشهر اهواز نسبت به شهرهای دیگر استان خوزستان و ...) اشاره کرد که هر کدام به نوعی بر روند سرمایه‌گذاری مسکن به عنوان متغیرهای جاذبه و دافعه تأثیر داشته است.

عامل دوم با توجه به ماهیت متغیرهای تبیین‌کننده آن، به عنوان عامل کالبدی و زیرساختی نام‌گذاری می‌شود. عوامل مانند: (وجود اراضی بافت فرسوده و اراضی قهوه‌ای بصورت گسترده در سطح کلانشهر اهواز به عنوان ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری؛ مسائل و مشکلات مربوط به خدمات‌رسانی در حوزه آب و فاضلاب در کلانشهر اهواز و ...) که می‌تواند بر ترجیحات سکونت و سرمایه‌گذاری افراد در امر مسکن تأثیرگذار باشد، بنابراین باید این موضوع را مهم تلقی کرد که کمبود یا ضعف و مطلوبیت عناصر کالبدی و زیرساختی باعث رشد و یا رکود ساخت و ساز و جذب افراد برای سکونت باشد.

در این پژوهش، عامل نهادی - مدیریتی سومین اولویت را در میان عوامل مهم و تأثیرگذار بر الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز شناسایی شد، عاملی که نشان می‌دهد، متغیرهای عدم وجود سیستم کارشناسی مناسب برای قیمت‌گذاری و بعضاً دریافت مالیات، بوروکراسی اداری و ... در روند سرمایه‌گذاری و ساخت و ساز مسکن در کلانشهر اهواز تأثیر داشته‌اند. عامل اجتماعی بعنوان عامل چهارم، با توجه به ماهیت متغیرهای تبیین‌کننده آن مانند (محرومیت و نبود امکانات رفاهی و خدمات درمانی و آموزشی و ... در شهرهای دیگر استان، تغییر تدریجی فرهنگ زیستی در شهرها و تک هسته‌ای شدن خانوارها در بخش‌هایی از شهر، افزایش مهاجرت‌ها به کلانشهر اهواز در سال‌های اخیر و بروز مناطق حاشیه‌نشین اهواز و ...) به عنوان چهارمین عامل تأثیر گذر بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن کلانشهر اهواز شناسایی شد.

نتیجه‌گیری

کلانشهر اهواز بعد از کلانشهر تهران بیشترین قیمت و نوسان سرمایه‌گذاری مسکن را در سال‌های اخیر داشته است. به همین دلیل در پژوهش حاضر به شناسایی و تعیین عوامل مؤثر بر الگوی سرمایه‌گذاری و ساخت و ساخت بر بخش مسکن کلانشهر اهواز و عناصر مرتبط با آن پرداخته می‌شود:

بر اساس نتایج تحلیل عاملی اکتشافی به ترتیب؛ ۴ عامل اقتصادی با مقدار ویژه ۱۱/۰۷۸، عامل کالبدی - زیرساختی با مقدار ویژه ۶/۳۵۲، عامل مدیریتی - نهادی با مقدار ویژه ۵/۱۷ و در نهایت عامل اجتماعی - جمعیتی با مقدار ویژه ۴/۱۹ به عنوان عوامل مؤثر بر الگوی سرمایه‌گذاری و ساخت و ساز مسکن در کلانشهر اهواز دسته‌بندی شدند. در این پژوهش عوامل و عناصر مرتبط با آن در قالب عوامل جاذبه و دافعه سرمایه‌گذاری و ساخت و ساز مسکن در مقیاس محلی و کلان مورد بررسی قرار گرفتند: در مقیاس محلی می‌توان گفت، وجود ظرفیت‌های مناسب سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز، از جمله گستردگی اراضی قهوه‌ای و بافت فرسوده، مرکزیت استان، وجود امکانات رفاهی و آسایشی نسبت به شهرهای دیگر استان و ... که می‌توان گفت شهری مملو از فرصت‌ها، ظرفیت‌ها و استعدادها در حوزه‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی بوده و از آنجا که استان خوزستان در زمینه اقتصادی دارای درآمدهای نفتی با تولید ۸۰ درصد نفت کشور و وجود حدود ۱۳ رودخانه آب شیرین و خاک مستعد برای کشاورزی صنعتی و مقام اول تولید محصولات زراعی و ۷۰۰ کیلومتر نوار ساحلی و هشت بندر است که هریک از این گزاره‌ها توانایی تبدیل شدن کلانشهر اهواز به عنوان قطب اقتصادی کشور و جلب و جذب سرمایه‌گذاری‌ها از جمله در حوزه مسکن را دارد؛ ولی در سطح محلی، وجود برخی عوامل و عناصر مرتبط با آن؛ زندگی شهری و روند ساخت و ساز مسکن را در این شهر با مشکل مواجه کرده است که در این تحقیق به این موارد اشاره شد: گستردگی حاشیه‌نشینی (از جمعیت شهرستان اهواز حدود یک میلیون و ۳۰۳ هزار نفر اعلام شده که ۳۵۰ تا ۴۰۰ هزار نفر در حاشیه کلانشهر اهواز زندگی می‌کنند)؛ افزایش مهاجرت از کلانشهر اهواز و استان خوزستان به شهرها و استان‌های دیگر به علت وجود آب ناسالم، ریزگردها و هوای نامطبوع، گرمای زیاد هوا و شرایط اقلیمی نامساعد همچنین بیکاری، فقر و گرانی (در ۵ سال گذشته تا حدود ۲۰۰ هزار نفر از خوزستان مهاجرت کردند)، مسائل و مشکلات مرتب با سیستم آب شهری و وجود انشعاب‌های غیرقانونی از محل‌های غیربهداشتی و بعضاً در نزدیکی فاضلاب‌های آلوده شهر، بومی نبودن مدیران شهری و مسئولان حوزه سیاست‌گذاری مسکن در اهواز، امکانات نامناسب شهری و عدم رعایت عدالت اجتماعی و فضایی در بین مناطق شهری اهواز به لحاظ دسترسی به خدمات شهری در واقع (وضعیت خدمات شهری در برخی مناطق کلانشهر اهواز واقعیت دیگری از شهرنشینی و نحوه مدیریت این شهر را بیان می‌کند)؛ جانمایی نامناسب مسکن مهر در شهر اهواز (مسکن مهر در جایی که هیچ امکانی ندارد و هیچ توجیه اقتصادی برای سکونت قشر ضعیف ندارد، حتی بخشی از مردم هم که مجبور به اقامت در آنجا شدند فاقد خیابان، مدرسه و سرویس حمل و نقل شهری بوده‌اند)، با وجود اینکه کلانشهر اهواز ظرفیت اسکان جمعیت ۲ میلیون ۵۰۰ هزار نفر را داشته است و با وجود گستردگی اراضی و زمین‌های بلا تکلیف در این شهر (اراضی ۸۰۰ هکتاری مورد اختلاف شهرداری و ارتش و زمین ۱۵۰ هکتاری در کیانشهر) تصمیمات نادرست و غیرکارشناسانه ساختار قدرت باعث رسوخ و سرازیر شدن سرمایه‌ها به سمت شهرهای جدید در بیرون از کلانشهر اهواز شده است، که مکان‌یابی نامناسب آن هیچ تأثیری بر اقبال ضعیف جامعه شهری اهواز نداشته است؛ تبدیل شدن زمین به سرمایه توسط ساختار قدرت در کلانشهر اهواز (وزارت نفت، ستاد اجرایی فرمان امام و ...) از جمله این زمین‌ها می‌توان به زمین روستای ابوالفضل و زمین‌های تعیین‌شده برای تعاونی‌های مسکن در نزدیکی کیانپارس که منطقه‌ای اعیان‌نشین محسوب می‌شود، قرار دارد؛ اشاره

کرد، زمین‌هایی که در سال‌های گذشته افزایش قیمت قابل توجهی پیدا کرده است و به همین دلیل نهادهای مختلف این اراضی را تحت تصرف خود قرار داده‌اند.

در مقیاس کلان مواردی که روند ساخت و ساز مسکن و سرمایه‌گذاری آن را در کلانشهر اهواز تحت تأثیر قرار داده است، می‌توان به گرانی خدمات نظام مهندسی ساختمان، عوارض بالای شهرداری و تسهیلات نادرست بانک‌ها با سودهای کلان اشاره کرد، در سال‌های اخیر نبود نظارت بر عملکرد سازمان نظام مهندسی، و واسطه‌گری مالی آن بر روند ساخت و ساز مسکن و کیفیت آن تأثیر گذاشته است و سازمان یاد شده به جای اینکه به عنوان بازوی محکم و توسعه‌ای در کنار مدیریت شهری در ارتقای کیفیت ساخت و ساز و توسعه سرمایه‌گذاری مسکن عمل کند به نگاه اقتصادی تبدیل شده است و از این طریق سیاست‌گذاری زمین و مسکن را تحت شعاع قرار داده است، عدم مداخله سیاست‌گذار در تولید مسکن از طریق تسهیل روند سرمایه‌گذاری با ارائه معافیت‌های مالیاتی و تسهیلات بانکی متناسب با نرخ تورم و قیمت مصالح ساختمانی برای انبوسازان. از دیگر عنصر که مرتبط با عامل اقتصادی در این پژوهش مورد شناسایی قرار گرفت، تأثیر تحریم‌ها بر بازار مسکن، اگرچه تحریم‌ها بالنفسه مستقیماً بر بازار مسکن اثرگذار نیست ولی افزایش قیمت ارز و رکود فعالیت‌های تولیدی بر قیمت تمام شده بازار مسکن اثرگذار بوده و قیمت مصالح و ابزارهای لازم برای ساخت و ساز مسکن افزایش می‌یابد که این امر روند سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز را تحت تأثیر قرار داده است.

نتایج حاصل از این تحقیق با نتایج و یافته‌های تحقیقات تئوریات و همکاران (۲۰۱۷)، کلینگ و دنالدی (۲۰۱۴)، نجبی و همکاران (۲۰۱۳)، اسدی و همکاران (۱۳۹۶)، بارانی (۱۳۹۳)، شاه‌آبادی (۱۳۹۲)، مطابقت داشته است و تمامی تحقیقات بر این امر صحنه گذاشته‌اند که بازار مسکن تحت تأثیر فاکتورها و عناصر اقتصادی، سیاسی، کالبدی و اجتماعی می‌باشد، بدین معنی که رویکرد اقتصاد سیاسی فضا است که فضا را تحت‌الشعاع نظام سرمایه‌داری می‌داند که برای بقای خود، ناچار به توسعه نامتوازن می‌باشد. همچنان که پیران اشاره می‌کند، طبقه حاکم و ساختار قدرت در مقیاس کلان و محلی از طریق شهر و اجزای آن از جمله زمین و مسکن به کل جامعه دست اندازی می‌کند و به اعمال کنترل دست می‌بازد. با توجه به یافته‌های پژوهش راهکارهای زیر پیشنهاد می‌شود:

- نظارت بر عملکرد سازمان‌های مهندسی در سطح استان جهت ارتقای کیفیت خدمات مهندسی و نظارت بر حسن اجرای ساخت و سازها در جهت حمایت از مردم به عنوان بهره‌برداران ساختمان‌ها و فضای شهری.
- مداخله و نظارت سیاست‌گذاران بر روند ساخت و ساز و بهبود عملکرد در زمینه ساخت مسکن برای قشرهای مختلف جامعه در سطح کلانشهر اهواز.
- ارائه وام‌های کم بهره به منظور احیاء بافت‌های فرسوده و استفاده از زمین‌های بایر و زمین‌های مستعد ساخت و ساز در سطح شهر به منظور ارائه و ساخت مسکن برای حاشیه‌نشینان و گروه‌های بد مسکن یا بی‌مسکن
- با ارائه خدمات و تهیه زیرساخت‌های مناسب و کافی در شهرهای جدید که به منظور جذب سرریزپذیری جمعیت شهر اهواز ساخته شده‌اند از مهاجرت آنها به کلانشهر اهواز می‌توان جلوگیری کرد و از حجم انبوهی که در زمینه مشکلات مسکن و خدمات‌رسانی در این حوزه وجود دارد می‌توان کاست.
- مشکل فاضلاب و آبگرفتگی در کلانشهر اهواز از جمله مشکلات حاد در سطح شهر می‌باشد که بر روند ساخت و ساز مسکن و کیفیت زندگی در این کلانشهر بسیار تأثیرگذار است که باید مورد توجه جدی مسئولان امر و سازمان‌های مربوطه قرار گیرد.
- توجه مسئولان به متولیان حوزه عمرانی استان خصوصاً در حوزه مسکن و توجه به این امر که بایستی دید بلندمدت به امر مسکن داشته باشیم و اجازه ندهیم با تغییر مدیران برنامه‌ها دستخوش تغییر شوند امر مسکن بایستی دارای یک برنامه منسجم و برنامه‌ریزی شده باشد.

تقدیر و تشکر

این پژوهش برگرفته از رساله دکتری نویسنده نفر دوم در دوره فرصت مطالعاتی در دانشگاه تربیت مدرس تحت نظر نویسنده اول می‌باشد و بدون حمایت مالی سازمانی انجام شده است.

منابع

- اسدی، مرتضی و صفی‌خانی گلبوس، پرستو. (۱۳۹۶). عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن در ایران. *فصلنامه اقتصاد مسکن*، ۶، ۷۸-۹۹.
- اسدی، صالح؛ مشکینی، ابوالفضل، علوی، سیدعلی و صفرقاندی، رحمت. (۱۳۹۹). تبیین سناریوهای مسکن گروه‌های آسیب‌شهری (مطالعه موردی: کلان‌شهر تهران). *پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۳(۵۲)، ۸۸۸-۸۷۱.
- بارانی، برزین. (۱۳۹۳). بررسی عوامل نگرشی سرمایه‌گذار بر رضایت از سرمایه‌گذاری و تصمیم به سرمایه‌گذاری مجدد (مورد مطالعه: سرمایه‌گذاران زمین و مسکن در کلان‌شهر اهواز). پایان‌نامه کارشناسی ارشد مدیریت بازرگانی، استاد راهنما: مهدی نداف، پردیس بازرگانی، دانشگاه شهید چمران اهواز.
- شاه‌آبادی، ابوالفضل و گنجی، مهسا. (۱۳۹۲). تحلیل عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان ایران. *دو فصلنامه اقتصاد توسعه و برنامه‌ریزی*، ۲(۱)، ۲۱-۱.
- شیخ‌بیگللو، رعنا. (۱۳۹۲). اهمیت سیاست‌گذاری در بخش مسکن و ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن در ایران. *مجله معماری و شهرسازی*، ۱(۱)، ۸۲-۷۲.
- عاقلی کهنه‌شهری، لطفعلی. (۱۳۸۶). تحلیل عوامل مؤثر بر تقاضای سرمایه‌گذاری در واحدهای مسکونی شهری. *فصلنامه اقتصاد مسکن*، ۴۰، ۶-۱۶.
- نعمتی، غلامرضا؛ عزیزاده، محمد و فطرس، محمد حسن (۱۳۹۸). شناسایی عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن با تأکید بر سیاست‌های مالی و پولی: رویکرد بیزین. *فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری*، ۸(۳۹)، ۱۰۹-۸۷.
- نقی زاده، جواد. (۱۳۹۴). *تحلیل فضایی تقاضای مسکن و پایداری سیستم مسکونی شهر تهران*، رساله دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، استاد راهنما: اسماعیل علی‌اکبری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران.
- شکرگزار، اصغر و رضایی‌پور، غنچه. (۱۳۹۲). تحلیلی بر نقش انبوه‌سازان در توسعه مسکن کلانشهر رشت. *فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۸(۲۲)، ۳۶-۴۷.
- سوری، علی. (۱۳۹۶). *شناسایی ادوار تجاری بخش مسکن در اقتصاد ایران*. معاونت امور اقتصادی، وزارت امور اقتصادی و دارایی.
- فضلی‌زاده، حسین؛ روانشادینا، مهدی و کاشانی، حامد. (۱۳۹۵). ارائه مدلی به منظور پیش‌بینی چرخه‌های تجاری بازار سرمایه‌گذاری مسکن به کمک متغیرهای اقتصادی پیشرو با استفاده از شبکه‌های عصبی مصنوعی و الگوریتم ژنتیک. *فصلنامه اقتصاد مسکن*، ۵۹، ۱۱-۱.
- چگینی، علی و قائدی، علی. (۱۳۹۴). بررسی دلایل ایجاد دوره‌های رونق و رکود در بخش مسکن با تأکید بر دوره رکودی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴. *فصلنامه اقتصاد مسکن*، ۵۲، ۳۸-۱۲.
- حسینی‌شه‌پریان، نبی‌الله. (۱۳۹۴). *تحلیلی بر عدالت فضایی با تأکید بر خدمات عمومی شهری کلانشهر اهواز*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: مسعود صفایی‌پور، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز.
- رضوی، مهدی؛ ایزدخواستی، حجت و دستجردی، وحیده. (۱۴۰۰). شناسایی عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی در اقتصاد ایران رویکرد مدل‌سازی تشریحی - ساختاری (ISM). *فصلنامه اقتصاد شهری*، ۵(۲)، ۳۴-۱۷.
- Antipa, C., & Schalck, P. (2009). Impact of fiscal policy on residential investment in France, Housing Markets in Europe. *Journal of Urban Economics*, 6(5), 1-21.
- Arundel, R., & Hochstenbach, C. (2018). The spatial polarization of housing markets and wealth accumulation, *Centre for Urban Studies*, 32, 1-32.
- Bourdieu, P. (2005). *The Social Structures of the Economy*. Cambridge: Polity.
- Buiter, W.H. (2010). Housing wealth isn't wealth. *Economics-the Open Access E-Journal*, 4(1), 1-29.
- Christophers, B. (2010). On voodoo economics: theorising relations of property, value and contemporary capitalism. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 35(1), 94-108.
- Forrest, R., & Yip, N.M. (2011). *Housing Markets and the Global Financial Crisis*. Cheltenham: Edward Elgar.
- Fuller, G. W., Johnston, A., & Regan, A. (2019). Housing prices and wealth inequality in Western Europe. *West European Politics, Housing, Theory and Society*, 43(2), 297-230.
- Golabeska, E. (2015). Identification of Selected Factors Affecting the Profitability of Investing in Real Estate), Newsletter of the Association of Valuers of the Wielkopolska Region. *The problems of Real Estate Market*, 2(44), 77-84.
- Gotham, K.F. (2009). Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2). 355-371.
- Jacobsen, D.H., Kristin Solberg, J., & Hangland, K. (2007). Housing Investment and House Prices. *Journal of Norge bank Economic Bulletin*, 78(1), 33-46.

- Klink, J., Denaldi, R. (2014). On financialization and state spatial fixes in Brazil. A geographical and historical interpretation of the housing program My House My Life, *Habitat International*, 44, 220-226.
- Lersch, P. M., & Dewilde, C. (2018). Homeownership, saving and financial wealth: a comparative and longitudinal analysis. *Housing Studies*, 33(8), 1175-1206.
- MacLennan, D., & Miao, J. (2017). Housing and capital in the 21st century. *Housing Theory & Society*, 34(2), 127-145.
- Mayer, E., & Gareis, J. (2013). What drives Ireland's housing market? A Bayesian DSGE approach. *Open Economies Review*, 24(5), 919-961.
- Nneji, O., Brooks, C., Ward, C. W. (2013). House Price Dynamics and Their Reaction to Macroeconomic Changes. *Economic Modelling*, 32, 172-178.
- Pereira, A. (2017). The financialization of housing in Brazil: new frontiers. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 604-662.
- Sassen, S. (2009). When Local Housing Becomes an Electronic Instrument: The Global Circulation of Mortgages - A Research Note. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 411-426.
- Theurillat, T., Lenzer J.H., & Zhan, H. (2017). The Increasing Financialization of China's Urbanization. *Issues & Studies*, 54(4), 1-33.
- Wyly, E., Moos, M., Hammel, D., & Kabahizi, E. (2009). Cartographies of race and class: mapping the class monopoly rents of American Subprime Mortgage Capital. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 332-354.

How to cite this article:

Meshkini, A., Piri, F., & Amanpour, S. (2024). Analysis of Effective Factors on Housing Investment Pattern (Case Study: Ahvaz Metropolis). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 18(4), 71-84.

ارجا به این مقاله:

مشکینی، ابوالفضل؛ پیری، فاطمه و امان پور، سعید. (۱۴۰۲). تحلیل عوامل مؤثر بر الگوی سرمایه‌گذاری مسکن (مطالعه موردی: کلانشهر اهواز). فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۸ (۴)، ۷۱-۸۴.