

تأثیر حوزه مسکن و سیاست‌های مسکن مهر بر رشد اقتصادی ایران (۱۳۹۶:۱۳۵۶)

امید قاسم زاده عقیانی^۱ - علیرضا سلطانی^{۲*} - عبدالمجید جلائی^۳

چکیده

زمینه: بخش مسکن در چهار دهه سیاست‌گذاری، فراز و نشیب‌های زیادی را به همراه داشته است. سیاست‌هایی که گاه باعث رونق و رشد ساخت و ساز شده و گاه این بخش را با رکود سنگین مواجه کرده‌اند رویکرد دولت هشتم و نهم در بخش مسکن با سیاست‌هایی مانند زمین صفر دنبال شد و با قوانینی همچون لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به راهکارهایی اجرایی همانند طرح مسکن مهر انجامید. هدف: هدف این پژوهش بررسی تأثیر حوزه مسکن و سیاست‌های مسکن مهر بر رشد اقتصادی ایران که در بازه زمانی ۱۳۵۶ تا ۱۳۹۶ مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

روش تحقیق: روش جمع‌آوری داده‌ها در این تحقیق آرشویی است. در این پژوهش از نرم‌افزار Eviews 10 و مدل رگرسیونی حداقل مربعات معمولی (OLS)، برای آزمون فرضیه‌ها استفاده شده است. جامعه آماری در این تحقیق اقتصاد ایران می‌باشد و حجم نمونه بررسی اقتصاد ایران از سال ۵۶ الی ۹۶ بوده است. اطلاعات و داده‌های مالی موردنیاز برای محاسبه متغیرها از بانک اطلاعاتی سایت بانک مرکزی و سایت اداره آمار و سایت بانک مسکن جمع‌آوری می‌گردد.

یافته‌ها: نتایج فرضیه اصلی پژوهش در سطح اطمینان ۹۵ درصد حاکی از آن است که سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر رشد اقتصادی تأثیر معنی‌داری ندارد. اما نتایج این پژوهش در فرضیه‌های فرعی نشان می‌دهد که سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر موجودی سرمایه و جمعیت فعال تأثیر معنی‌داری دارد، اما بر کسری بودجه تأثیری معناداری ندارد.

نتیجه: شناخت بازیگران این بازار و شاخص‌های تأثیرگذار بر آن می‌تواند منجر به تصمیم‌گیری آگاهانه در این بخش شود. دربره کنونی که شرایط اقتصادی و سیاسی پیچیدگی بالایی دارد و از طرفی با افزایش قیمت ارز، تعادل‌های اقتصادی کشور دستخوش تغییرات شده است، لزوم بهره‌گیری از این شناخت از اهمیت بیشتری برخوردار است. دانستن این موضوع که روند آینده بازار مسکن برای فعالان مخاطرات و فرصت‌هایی روبه‌رو خواهد نمود، و کمک می‌کند تصمیم‌گیری با دقت بیشتری انجام شود.

واژگان کلیدی: سیاست دولت، رشد اقتصادی، مسکن مهر

^۱ دانشجوی دکتری سیاست‌گذاری عمومی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

^۲ استادیار گروه علوم سیاسی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

omidghasemzadeh444@yahoo.com

^۳ استاد گروه اقتصاد دانشگاه شهید باهنر کرمان، کرمان، ایران.

مقدمه

کالبدی خود اثرات گسترده ای را در ارایه ویژگی ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد و این بخش را کانون توجهات عمومی قرار داده است. (عسگری، محمدرضا؛ آسیه خیرخواه خطاب ۱۳۹۸)

بخش مسکن یکی از بخش های اقتصادی است که سهم عمده ای در تولید ناخالص داخلی، تشکیل سرمایه ثابت ناخالص و اشتغال دارد و به لحاظ داشتن ارتباط قوی پسین و پیشین با سایر بخش های اقتصادی و ایجاد زنجیره ای از فعالیت های تولیدی، به عنوان محرک بسیاری از فعالیت های اقتصادی عمل می کند؛ لذا پویایی و رونق فعالیت ها در این بخش نقش بسزایی در رونق و رشد مستمر اقتصادی دارد. طی چند دهه اخیر نوسانات بخش مسکن و شوک های ایجاد شده در این بازار، تبعات اقتصادی و اجتماعی گسترده ای را در پی داشته و طیف وسیعی از زیان های اقتصادی و آسیب های اجتماعی را در اشکال مختلف متوجه جامعه نموده است. (رحمانی و اصفهانی، ۱۳۹۵)

در خصوص رابطه ی سرمایه گذاری مسکونی و رشد اقتصادی، دو دیدگاه مهم مطرح است: نظریه ی اول دیدگاه مبتنی بر نظریه ی کینزی^۱ است که دولت اشتغال و تقاضای کل را به عنوان مهمترین ابزار سیاستی برای سوق دادن اقتصاد به سمت تعادل عمومی تلقی می کند. بر اساس این دیدگاه، چنانچه سرمایه گذاری مسکن بتواند سطح اشتغال یا تقاضای کل را تغییر دهد، به عنوان ابزار سیاستی برای بهبود رشد اقتصادی به کار گرفته شود. دوم، دولت ها می توانند از تئوری رشد نئوکلاسیکی که بر اهمیت گذاری و پس انداز در رشد اقتصادی تأکید دارند، برای توجیه به کارگیری پرداخت های عمومی در سرمایه گذاری مسکن استفاده کنند. مطابق این بحث، چنانچه سرمایه گذاری مسکونی بتواند بهره وری در اقتصاد را بهبود بخشد، مورد توجه قرار می گیرد. در رویکرد کینزی، دولت، اشتغال و تقاضای کل به

مسکن سهم قابل توجهی از هزینه خانوار را به خود اختصاص می دهد، لذا شناخت ماهیت بازار مسکن هم برای تولید کننده آن و هم برای تقاضا کننده آن و در نتیجه هم برای سیاست گذاران اهمیت پیدا می کند (تحصیلی و همکاران ۱۳۹۱).

بخش مسکن از بخش های پیشرو در هر اقتصادی است که توجه به آن علاوه بر تأثیرات ژرف اجتماعی- فرهنگی، به لحاظ اقتصادی نیز حایز اهمیت بوده، همچون موتور رشد و توسعه عمل می نماید. این بخش با ایجاد رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال در بخش ساختمان و بخش های وابسته، از طریق تأثیر بر مخارج مصرفی و سرمایه گذاری تغییرات در تولید ناخالص داخلی و نوسانات اقتصادی را به شدت تحت تأثیر قرار می دهد. (احمدی، ۱۳۸۴)

از طرفی مسکن بعنوان یکی از بزرگترین دغدغه های خانواده ها در سطح خرد و دولت ها در سطح کلان می باشد. با توجه به اینکه تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد همواره در مسیر بهینه خود حرکت نمی کند، بسیاری از اقتصاددانان تأمین مسکن اقشار کم درآمد را از مصادیق شکست بازار معرفی نموده و دولت را مکلف به اعمال دخالت در بازاریابی نماینده بی خانمان و وجود خانه های مغایر با استانداردهای کیفیت ساخت، مصداق روشن شکست بازار و بارزترین شاخص کمبود مسکن است. خانه های خالی از سکنه یکی از نمودهای شکست بازار در امر تخصیص خانه است. چرا که در کشورهای مختلف دنیا به رغم وجود مازاد تقاضا در بازار مسکن خانه هایی خالی از سکنه وجود دارد. چنانچه این تعداد خانه، به خانه های در حال عرضه اضافه شود، شکاف میان عرضه و تقاضا تا حد زیادی برطرف خواهد شد. (احمدی، ۱۳۸۴)

بخش مسکن را می توان یکی از مهمترین بخش های توسعه در یک جامعه دانست، این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و

شرایط بازار مسکن نیز می‌تواند در تقاضا و عرضه اعتبار تأثیرگذار باشد. (رحمانی و اصفهانی، ۱۳۹۵)

جمع‌بندی سیر تاریخی برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد در ایران در برنامه‌های عمرانی ۵ ساله قبل از وقوع انقلاب اسلامی (۱۳۲۷-۱۳۵۷) و بعد از وقوع انقلاب اسلامی (۱۳۶۸-۱۳۸۳) نشان می‌دهد که دخالت مستقیم دولت در تأمین مسکن، موجب ایجاد حس عدم اطمینان بخش خصوصی و لذا محدود شدن فعالیت و یا رکود فعالیت این بخش می‌شود. از سوی دیگر، فعالیت مستقیم دولت در امر مسکن، به دلیل محدودیت سرمایه دولتی و بوروکراسی موجود در اغلب دستگاه‌های دولتی کارساز نیست. (اهری و امینی جدید، ۱۳۷۵)

پس از شکست تجربه مستقیم دولت در امر ساخت مسکن، امروزه دولت‌ها وظیفه ساخت مسکن را به لایه‌های درجه دو و سه و نیز سازندگان حرفه‌ای واگذار و به سیاست‌گذاری کلان و وضع قوانین و نیز نظارت اشتغال دارند. وضع قوانین و سیاست‌ها جهت برخورد با معضلات مسکن، به طور معمول چگونگی و میزان دخالت دولت در امر مسکن را نشان می‌دهد. طرح تولید انبوه مسکن ارزان برای گروه‌های کم درآمد که طرح مسکن مهر نام‌گذاری شد، یکی از برنامه‌های محوری دولت نهم و دهم، با هدف برقراری عدالت اجتماعی و کمک به گروه‌های محروم و کم درآمد بود. این طرح زمانی از سوی دولت مورد تأکید بیشتری قرار گرفت که با افزایش ناگهانی و زیاد قیمت مسکن در ابتدای دولت نهم، در جهت تحقق شعار عدالت روبرو گشت. (اهری و امینی جدید، ۱۳۷۵)

تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد، یکی از عمده‌ترین دغدغه‌های سیاست‌گذاران اغلب کشورهای در حال توسعه را تشکیل می‌دهد. لذا اعمال سیاست‌هایی جهت کاهش قیمت تمام شده مسکن برای این گروه‌های کم درآمد، الزامی است (صومعلو، ۱۳۹۰). برنامه‌ی مسکن مهر، منجر به تداوم روند رشد

عنوان مهم‌ترین ابزار سیاستی برای سوق دادن اقتصاد به سمت تعادل عمومی تلقی می‌شوند. برای توضیح اثرات سرمایه‌گذاری مسکن روی رشد اقتصادی بر اساس رویکرد کینزی، در یک مدل ساده بازار مسکن، بحث با ساخت و ساز جدید شروع می‌شود. در مدل ساده فرض می‌شود عرضه و تقاضا، نسبتاً با کشش هستند. افزایش تقاضا سطح قیمت‌ها را در بازار مسکن بالا برد و افزایش سود سرمایه‌گذاری و در نتیجه افزایش میزان سرمایه‌گذاری در این بخش را به دنبال دارد. با فرض ثابت ماندن سطح فن‌آوری در این بخش، افزایش سرمایه‌گذاری موجب بالا رفتن سطح اشتغال و به تبع آن افزایش تقاضای کل در سایر بخش‌های اقتصادی می‌گردد. مطابق رویکرد کینزی، افزایش تقاضای مسکن منجر به افزایش سرمایه‌گذاری مسکن و نهایتاً تقویت رشد اقتصادی از طریق افزایش اشتغال و تقاضای کل می‌شود. (قلی زاده و اکبریان، ۱۳۸۹)

در دهه‌های اخیر، بخش مسکن شاهد دوره‌های رونق و رکودی بوده‌اند که همواره شناسایی عوامل موثر بر این دوره‌های رونق و رکود، یکی از مسائل اصلی سیاست‌گذاران است. عوامل بسیاری در این مسئله تأثیرگذار بوده‌اند که این عوامل شامل سیکل‌های تجاری، وضعیت درآمدهای نفتی، متغیرهای پولی و اعتباری و... می‌باشد. یکی از عوامل موثر بر سیکل‌های بخش مسکن، تسهیلات اعطایی به بخش مسکن می‌باشد. رابطه بین سیکل‌های بخش مسکن و تسهیلات بخش مسکن یکی از موضوعات چالش برانگیز و جالب برای سیاست‌گذاران بوده است. به طوری که تقدم و تاخر و همچنین علیت میان این دو متغیر، همچنان به عنوان یکی از موضوعات مبهم در اقتصاد بخش مسکن باقی مانده است. مکانیزم اعتباری سیاست‌های پولی از طریق مکانیزم شتاب‌دهنده مالی می‌تواند روی قیمت مسکن تأثیرگذار باشد. از طرفی

مسکن به دلیل افزایش در تعداد مسکن‌های سلب حق مالکیت شده^۵، افزایش یافت. بنابراین برهم خوردن توازن میان عرضه و تقاضای بخش مسکن باعث کاهش قیمت مسکن شد و شرایط بازار اعتبار را بدتر نمود، به طوری که کل اقتصاد را تحت تاثیر قرار داد و منجر به نرخ‌های نکول بالا در تمام اشکال وام شد (تاجیک و همکاران^۶، ۲۰۱۵). مکانیزم اعتباری سیاست‌های پولی از طریق مکانیزم شتاب‌دهنده مالی می‌تواند روی قیمت مسکن تاثیرگذار باشد (برنانکی و بلیندر^۷، ۱۹۹۸؛ مشکین^۸، ۲۰۱۴؛ شیلر^۹، ۲۰۰۶). اعتبارات بانکی می‌تواند نقشی مهم در افزایش قیمت مسکن بعد از رکود و بحران اقتصادی بازی کند. احتمالاً، کانال اعتباری از طریق دو مکانیزم عرضه (موسسات سپرده‌گذاری^{۱۰}) و تقاضا (خانوار) قوی خواهد بود. در طرف عرضه، در کشورهایی که استانداردهای وام‌دهی زیاد شایع نیست، نقدینگی نسبی وام‌های مسکن می‌تواند مهم باشد. اگر بانک‌ها بخواهند یک محافظی^{۱۱} در برابر شوک‌های نقدینگی داشته باشند باید به سمت نقدینه کردن بیشتر وام‌ها حرکت کنند. در سمت تقاضا، کاهش در وام‌های مسکن احتمالاً منجر به کمبود منابع و وجوه حقیقی برای خرید مسکن خواهد شد (یاکوویلو و میتی^{۱۲}، ۲۰۰۷). بنابراین سیستم اعتباری می‌تواند در افزایش و کاهش تقاضا برای مسکن و در نتیجه روی قیمت مسکن تاثیرگذار باشد. بررسی عوامل موثر بر مطالبات معوق و تنگناهای مالی با توجه به مسئولیت بانک‌ها که از یک طرف جمع‌آوری و جذب منابع و از طرف دیگر مصرف وجوه را به عنوان دو فعالیت بنیادی به عهده دارند، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار هستند. به همین دلیل بانک‌ها در این شرایط نقش ویژه‌ای پیدا کردند و نیاز مالی شرکت‌ها و موسسات را با اعطای تسهیلات تا حدودی تامین می‌کنند؛ ولی در این بین بعضی اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی پس از دریافت

تولید در بخش ساختمان شده است. با توجه به رتبه‌ی قابل توجه در ارتباطات پیشین بخش ساختمان‌های مسکونی با سایر بخش‌ها، رونق در ساختمان‌های مسکونی در اثر عملیاتی شدن برنامه‌ی مسکن مهر، می‌تواند انگیزه‌ی تولید برای بسیاری از فعالیت‌های اقتصادی در کشور را افزوده و مانع بروز رکود اقتصادی شود (چگنی، ۱۳۹۰).

افزایش در قیمت‌های مسکن باعث ایجاد اثر ثروت در صاحبان آن می‌شود که ممکن است باعث ترغیب خانوارها به افزایش مخارج شود که منجر به فشارهای تورمی و بی‌ثباتی اقتصاد کلان می‌شود (کرو و همکاران^{۱۳}، ۲۰۱۳). اواخر دهه ۱۹۹۰ میلادی، رشد سریعی در وام‌های بی‌پشتوانه به دلیل نرخ‌های بهره پایین و استانداردهای وام‌دهی ضعیف مشاهده شد. با این وجود، در حالی که کیفیت سبد وام‌های بانکی به وسیله رشد سریع وام‌های بی‌پشتوانه در حال تضعیف شدن بود، نرخ‌های بهره به دلیل رشد سریع قیمت مسکن‌ها به طور مصنوعی پایین باقی ماند. رونق قیمت‌های مسکن و نرخ‌های بهره^۳ پایین باعث ترغیب بانک‌ها برای سرمایه‌گذاری سنگین در بازار مسکن گردید که باعث ایجاد حباب بخش مسکن شد. فروپاشی حباب بخش مسکن فشار مالی زیادی را به بانک‌ها وارد نمود که به طور شدیدی تحت تاثیر بازار مسکن بوده است. به خصوص، بسیاری از بانک‌ها از کمبود شدید نقدینگی به دلیل افزایش در وام‌های معوق بخش مسکن خود آسیب دیده‌اند. در حقیقت، افت قیمت مسکن باعث کمتر از حد ارزشیابی شدن وثایق بخش مسکن شده است که وام‌گیرندگان وام‌های بی‌پشتوانه مسکن را به بی‌تفاوتی نسبت به بازپرداخت وام‌هایشان ترغیب نمود. در عوض، نرخ‌های نکول بالاتر^۴ منجر به انقباض اعتبارات و سخت‌تر شدن استانداردهای وام‌دهی در بانک‌ها شد. در نتیجه، تقاضای مسکن به طور قابل ملاحظه‌ای پایین آمد در حالی که عرضه

تسهیلات بنا به دلایلی قادر به بازپرداخت دیون خود نیستند و یا اینکه تمایل به بازپرداخت آن ندارند. به همین دلیل منابع مالی بانک‌ها و به دنبال آن قدرت تسهیلات دهی آن‌ها تقلیل یافته و بعضاً دچار کسری منابع شده و دیگر قادر به اعطای تسهیلات به موسسات و اشخاص حقیقی برای رفع نیازهای مالی آن‌ها نخواهند بود. در نتیجه یکی از مشکلات اساسی که بانک‌ها با آن مواجه هستند مطالبات معوق و تسهیلات وصول نشده‌ی آنها است. از آنجا که میزان مطالبات سیستم بانکی کشور در همه بخش‌ها از سال ۱۳۸۰ رو به افزایش بوده است، به نظر می‌رسد شرایط اقتصاد کلان می‌تواند نقش مهمی در وضعیت پرتفوی اعتباری بانک‌ها و کیفیت مطالبات آن‌ها داشته باشد (رحمانی و اصفهانی، ۱۳۹۵). از این رو سیاست‌گذاری مسکن از منظر طرح مسکن مهر و سیاست اعطای تسهیلات مسکن بر روی رشد اقتصادی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

رید و یوم^{۱۳} (۲۰۱۹)، در پژوهشی به بررسی مسکن، ریسک نقدینگی و سیاست پولی پرداختند. نتایج این پژوهش حاکی از آن است که اثرات سیاست پول در همه بخش‌های مختلف اقتصاد متقارن نیست. لی^{۱۴} (۲۰۱۵)، مطالعه‌ای با عنوان پویایی‌های قیمت مسکن نامتقارن، شواهدی از بازار مسکن کالیفرنیا از طریق ارائه الگوهای نامتقارن در همبستگی جزئی و بازده متوسط در قیمت‌های مسکن بین دوره‌های افزایش و کاهش انجام دادند. اثرات نامتقارن بودن نشان دهنده آن است که همبستگی سریالی بین قیمت مسکن و تغییرات درآمد و رشد جمعیت به توضیح استحکام و پایداری قیمت پایین مسکن کمک می‌کند. تسه و همکاران^{۱۵} (۲۰۱۴)، در پژوهشی به بررسی رابطه بین نرخ بهره حقیقی وام مسکن و قیمت‌های حقیقی مسکن در انگلستان و ولز بعد بحران مالی جهانی سال ۲۰۰۷ پرداختند. نتیجه اصلی کار آنان بیانگر این است که بحران جهانی مالی دارای اثر

بلندمدت بین سیاست‌های پولی و قیمت مسکن می‌باشد. به گونه‌ای که به ازای هر یک درصد افزایش در نرخ بهره حقیقی وام مسکن، قیمت مسکن ۶/۴ درصد افزایش می‌یابد. شی و همکاران^{۱۶} (۲۰۱۴)، به بررسی تأثیرات سیاست‌های بانک مرکزی در نرخ بهره بر قیمت مسکن در نیوزیلند طی دوره ۱۹۹۹-۲۰۰۹ پرداختند. آن‌ها به این نتیجه رسیدند 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. نجی و همکارانش^{۱۷} (۲۰۱۳)، در مطالعه‌ای با عنوان پویایی‌های قیمت مسکن و پاسخ آن‌ها به تغییرات اقتصاد کلان با استفاده از مدل مارکف - سویچینگ سه رژیم، به بررسی تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر پویایی بازار املاک و مستغلات مسکونی در ایالات متحده آمریکا در دوره زمانی ۱۹۶۰-۲۰۱۱ پرداخته‌اند. آن‌ها برای درک روشنی از عوامل موثر بر بازار مسکن سه رژیم رونق، ایستا- ثابت و رکود طراحی کردند. نتایج نشان دادند که حساسیت بازار املاک و مستغلات به تغییرات اقتصادی وابسته به رژیم است.

کریمی و همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهشی به بررسی اثرات نامتقارن رشد اقتصادی بر قیمت مسکن در ایران؛ رویکرد ARDL غیرخطی پرداختند. نتایج برآورد این مدل نشان می‌دهد، در کوتاه مدت، افزایش اشتغال، باعث افزایش تقاضا برای مسکن می‌شود، ولی در بلندمدت، با کاهش اشتغال، سرمایه‌گذاری‌ها به سمت بازار مسکن، سوق می‌یابند. با بهبود رشد اقتصادی در کشور نیز عملاً تمایل سرمایه‌گذاران به سمت سرمایه‌گذاری در بازارهای پرسود؛ همچون بازار سهام، جلب می‌شود؛ در حالی که کاهش رشد اقتصادی می‌تواند باعث سرازیر شدن نقدینگی به سمت بازار مسکن شود. غلامی و همکاران (۱۳۹۸)، به تحلیل عملکرد برنامه‌های تامین مسکن در مناطق شهری ایران

های ساختمانی صادر شده بر قیمت مسکن معکوس برآورد گردیده است. قیمت مسکن در درجه اول تحت تأثیر نرخ شهرنشینی، درآمد سرانه، نرخ اجاره بها 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. چگنی و قانلی (۱۳۹۴)، در پژوهشی به بررسی دلایل ایجاد دوره های رونق و رکود در بخش مسکن با تأکید بر دوره رکودی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ پرداختند. نتایج تحقیق حاکی از این است که دو دسته عوامل درون و برون بخشی منجر به ایجاد ادوار تجاری در بخش مسکن به خصوص ایجاد رکود در طی سال‌های مذکور شده‌اند. عوامل برون بخشی ایجاد رونق و رکود در بخش مسکن شامل فضای نامناسب کسب و کار و کاهش رشد اقتصادی، تغییر و تحولات بازار پول، بودجه عمومی، درآمدهای مالیاتی و نوسانات در بازار نفت است و عوامل درون بخشی شامل عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضای در بخش مسکن، ورود و خروج سازندگان غیر حرفه‌ای و نهادهای مختلف به بخش مسکن، صنعت ساخت و ساز و دوره طولانی ساخت، عدم وجود زیرساخت‌های اطلاعاتی، قانونی و مالیاتی مناسب و همچنین عدم وجود زیرساخت‌های نهادی است. خلیلی عراقی و همکاران (۱۳۹۱)، به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده‌های ترکیبی پرداخته‌اند. نتایج حاکی از آن است که در بلندمدت مخارج مصرفی، اعتبارات بانکی و قیمت زمین آثار مثبت و هزینه مالکیت اثر منفی بر قیمت حقیقی مسکن دارد. 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 است.

مورد مطالعه؛ پروژه مسکن مهر شهرک مهرگان قزوین پرداختند. نتایج حاصل از ارزیابی‌های میدانی و تحلیل پرسشنامه‌های تکمیل شده نشان می‌دهد که در بعد طراحی کالبدی عدم رعایت استانداردهای لازم، در بعد اقتصادی عدم توانایی واحدهای اقتصادی و تجاری فعال در سطح شهرک مهرگان با نیازهای ساکنین، در بعد اجتماعی احساس عدم امنیت و در پی این احساس عدم امنیت، سلب آسایش ساکنین و در بعد زیست محیطی، تخریب چشم‌اندازهای طبیعی و عدم توجه به ایجاد فضای سبز کافی، از موارد قابل توجه در سطح اجرای این پروژه مهم و اثرگذار در تامین حداقل مسکن مورد نیاز خانوارهای (کم درآمد) شهری در محدوده مورد مطالعه می‌باشد. مومنی (۱۳۹۵)، در پژوهشی به بررسی ارزیابی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران پرداختند. در این بررسی، برای تحلیل تأثیر عوامل طرف عرضه و تقاضا بر قیمت مسکن، از متغیرهایی چون قیمت زمین، قیمت مصالح ساختمانی، درآمد سرانه، شاخص دستمزد کارگران ساختمانی، رشد حجم پول و تورم، رشد تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بخش مسکن، نرخ سود بلند مدت، شاخص بازار سهام، نرخ ارز، درآمد نفت و عوارض شهرداری استفاده شده است. نتایج حاکی از آن است که در ایران تنها متغیرهای درآمد سرانه، رشد حجم پول و تورم، رشد تسهیلات بانکی به بخش مسکن، نرخ سود بلند مدت و شاخص بازده نقدی بازار سهام اثر معنی داری بر قیمت مسکن دارند. قادری و ایزدی (۱۳۹۵)، در پژوهشی به بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰) پرداختند. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد 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-

فرضیه‌های پژوهش به شرح زیر می‌باشد:

فرضیه اصلی: سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر رشد اقتصادی تأثیر معنی‌داری دارد.

فرضیه‌های فرعی پژوهش عبارتند از:

- سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر موجودی سرمایه تأثیر معنی‌داری دارد.
- سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر جمعیت فعال تأثیر معنی‌داری دارد.
- سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر کسری بودجه تأثیر معنی‌داری دارد.

روش پژوهش

تحقیق حاضر از نظر زمان انجام تحقیق مقطعی، از نظر نتایج کاربردی، از نظر منطق اجرای تحقیق قیاسی، از نظر هدف توصیفی (مطالعه موردی) و از نظر فرآیند اجرای تحقیق کمی است. جهت بررسی و مطالعه مبانی نظری موضوع پژوهش و برای جمع‌آوری اطلاعات مربوط به چارچوب نظری و پیشینه پژوهش از روش کتابخانه‌ای به منظور استفاده از کتب و نشریات داخلی و خارجی و اطلاعات متغیرهای پژوهش از سایت بانک مرکزی قابل استخراج است.

در این پژوهش از نرم‌افزار Eviews 10، و مدل رگرسیونی حداقل مربعات معمولی (OLS)، برای

آزمون فرضیه‌ها استفاده شده است. جامعه آماری در این تحقیق اقتصاد ایران می‌باشد و حجم نمونه بررسی اقتصاد ایران از سال ۵۶ الی ۹۶ بوده است. اطلاعات و داده‌های مالی موردنیاز برای محاسبه متغیرها از بانک اطلاعاتی سایت بانک مرکزی و سایت اداره آمار و سایت بانک مسکن جمع‌آوری می‌گردد. جهت بررسی مطالعه مبانی نظری موضوع پژوهش و برای جمع‌آوری اطلاعات مربوط به چارچوب نظری و پیشینه پژوهش از روش کتابخانه‌ای به منظور استفاده از کتب و نشریات داخلی و خارجی استفاده خواهد شد. به طور کلی روش جمع‌آوری داده‌ها در این تحقیق آرشیوی است.

یافته‌های پژوهش

فرضیه اصلی: سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر رشد اقتصادی تأثیر معنی‌داری دارد.

جهت آزمون فرضیه اصلی از مدل رگرسیون ذیل استفاده گردید.

$$\text{Economic Growth} = \alpha_0 + \alpha_1 M1 + \alpha_2 \text{government expenses} + \alpha_3 \text{Mehr House} + \alpha_4 \text{Housing Facilities} + \epsilon_{it}$$

با توجه به مقدار احتمال به دست آمده برای آماره F که کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد، فرض H_0 رد می‌شود و این نشان می‌دهد که تمامی ضرایب رگرسیون به‌طور

جدول ۱: آمار توصیفی متغیرهای مدل

متغیرها	میانگین	میانه	انحراف معیار	کمترین	بیشترین
لگاریتم حجم پول در سال مورد نظر M1	۴/۵۶۰۰	۴/۵۵۰۰	۰/۹۸۰۰	۳/۰۹۰۰	۷/۰۸۰۰
government expenses نسبت مخارج دولت به تولید ناخالص ملی	۰/۱۲۰۰	۰/۰۴۰۰	۰/۱۷۰۰	۰/۰۰۰۰	۰/۵۴۰۰
لگاریتم تعداد مسکن مهر تحویلی House Mehr	۵/۳۵۰۰	۵/۴۹۰۰	۰/۲۹۰۰	۴/۸۵۰۰	۵/۵۷۰۰
لگاریتم تسهیلات مسکن Housing Facilities	۳/۶۶۰۰	۳/۷۱۰۰	۱/۳۴۰۰	۱/۵۸۰۰	۵/۵۹۰۰
رشد اقتصادی Economic Growth	۲/۴۰۰۰	۲/۹۸۰۰	۷/۶۰۰۰	-۲۳/۲۴۰	۲۲/۷۶۰۰
لگاریتم موجودی سرمایه Inventory of capital	۶/۷۰۰۰	۶/۶۵۰۰	۰/۱۶۰۰	۶/۴۵۰۰	۶/۹۸۰۰
لگاریتم جمعیت فعال Active population	۴/۲۴۰۰	۴/۲۴۰۰	۰/۱۳۰۰	۴/۰۱۰۰	۴/۴۲۰۰
لگاریتم کسری بودجه دولت Government Deficit	-۳/۶۶۰۰	-۳/۱۶۰۰	۰/۹۷۰۰	-۵/۳۲۰۰	-۲/۶۱۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول ۲: نتایج تجزیه و تحلیل داده‌ها جهت آزمون فرضیه اصلی

متغیرها	ضرایب	خطای استاندارد	T آماره	معناداری
عرض از مبدأ C	۰/۳۷۱۴۸۲	۴۵/۲۴۷۷۸	۰/۰۰۸۲۱۰	۰/۹۹۴۸
لگاریتم حجم پول در سال مورد نظر MI	-۰/۰۹۴۷۷۷	۰/۴۰۸۹۸۴	-۰/۲۳۱۷۳۸	۰/۸۵۵۰
نسبت مخارج دولت به تولید ناخالص ملی government expenses	۰/۰۰۱۸۰۵	۰/۰۱۱۷۴۲	۰/۱۵۳۷۱۴	۰/۹۰۲۹
لگاریتم تعداد مسکن مهر تحویلی MehrHouse	-۰/۰۵۰۹۹۱۷	۲/۹۷۱۵۴۴	-۰/۱۷۱۶۰۰	۰/۸۹۱۸
لگاریتم تسهیلات مسکن HousingFacilities	۰/۵۹۳۴۸۱	۶/۹۲۹۴۶۶	۰/۰۸۵۶۴۶	۰/۹۴۵۶
ضریب تعیین	ضریب تعیین تعدیل شده	آماره F	معناداری آماره F	آماره دوربین - واتسن
۰/۶۹۴۲	۰/۶۲۸۵	۲/۲۴۴۳	۰/۰۰۶۸	۲/۱۲۴۵

منبع: یافته‌های پژوهش

همزمان صفر نیستند. بنابراین در سطح اطمینان ۹۵ درصد این مدل معنادار می‌باشد. مقدار ضریب تعیین مدل برابر ۰/۶۹۴۲ می‌باشد که نشان می‌دهد ۶۹/۴۲٪ تغییرهای متغیر وابسته (رشد اقتصادی) توسط متغیرهای مستقل تشریح شده است. عدم خود همبستگی باقیمانده‌ها از طریق آزمون دوربین - واتسون مورد بررسی قرار گرفته است. ضریب دوربین - واتسون بین اعداد ۱/۵ تا ۲/۵ نشان دهنده نبودن خود همبستگی باقیمانده‌ها می‌باشد (۲/۱۲۴۵).
 با توجه به شماره ۱ فوق، سطح معناداری حجم پول، نسبت مخارج دولت به تولید ناخالص ملی، تعداد مسکن مهر و در نهایت تسهیلات مسکن بیشتر از ۰/۰۵ می‌باشد که بنابراین فرض صفر پذیرفته می‌شود. در نتیجه حجم پول در سال مورد نظر بر رشد اقتصادی تأثیر منفی دارد ولی معنادار نیست، نسبت مخارج دولت به تولید ناخالص ملی بر رشد اقتصادی تأثیر منفی دارد، تعداد مسکن مهر و تسهیلات مسکن بر رشد اقتصادی تأثیر مثبت دارد ولی معنادار نیست. لذا فرضیه اصلی پژوهش در سطح اطمینان ۹۵ درصد رد می‌شود. بنابراین سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر رشد اقتصادی تأثیر معنی‌داری ندارد.
 فرضیه فرعی اول: سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر موجودی سرمایه تأثیر معنی‌داری دارد. جهت آزمون فرضیه فرعی اول پژوهش از مدل رگرسیون ذیل استفاده گردید.

$$Inventory\ of\ capital = \alpha_0 + \alpha_1 MI + \alpha_2\ government\ expenses + \alpha_3\ Mehr\ House + \alpha_4\ Housing\ Facilities + \epsilon_{it}$$
 با توجه به جدول شماره ۳ حجم پول در سال مورد نظر بر موجودی سرمایه تأثیر منفی و معنادار دارد، نسبت مخارج دولت به تولید ناخالص ملی بر موجودی سرمایه تأثیر منفی و معنادار دارد، تعداد

جدول ۳: نتایج تجزیه و تحلیل داده‌ها جهت آزمون فرضیه فرعی اول

متغیرها	ضرایب	خطای استاندارد	T آماره	معناداری
عرض از مبدأ C	۶/۳۲۱۹۳۳	۰/۲۹۳۳۰۴	۲۱/۵۵۴۲۰	۰/۰۰۲۱
لگاریتم حجم پول در سال مورد نظر MI	-۰/۰۰۲۰۱۳	۰/۰۰۰۴۰۵	-۴/۹۷۴۸۸	۰/۰۰۱۱
نسبت مخارج دولت به تولید ناخالص ملی government expenses	-۰/۰۰۲۹۷۰	۰/۰۰۰۶۱۴	-۴/۸۳۵۰۱	۰/۰۰۱۸
لگاریتم تعداد مسکن مهر تحویلی MehrHouse	-۰/۰۳۷۶۱۰	۰/۰۰۹۲۱۳	-۴/۰۸۲۴۹	۰/۰۰۲۴
لگاریتم تسهیلات مسکن HousingFacilities	۰/۱۵۱۶۶۱	۰/۰۲۸۶۳۸	۵/۲۹۵۷۲۶	۰/۰۰۱۰
ضریب تعیین	ضریب تعیین تعدیل شده	آماره F	معناداری آماره F	آماره دوربین - واتسن
۰/۸۹۳۷	۰/۸۸۱۱	۷۸/۸۶۱۶	۰/۰۱۲۵	۲/۲۶۹۳

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول ۴: نتایج تجزیه و تحلیل داده‌ها جهت آزمون فرضیه فرعی دوم

متغیرها	ضرایب	خطای استاندارد	T آماره	معناداری
عرض از مبدأ C	۴/۵۵۸۷۴۲	۰/۲۳۹۷۱۲	۱۹/۰۱۷۶۰	۰/۰۰۲۸
لگاریتم حجم پول در سال مورد نظر M1	۰/۰۰۱۱۸۶	۰/۰۰۰۲۰۸	۵/۷۰۲۹۰۳	۰/۰۲۸۹
نسبت مخارج دولت به تولید ناخالص ملی government expenses	-۰/۰۰۲۱۴۰	۰/۰۰۰۴۸۹	-۴/۳۷۳۴۷	۰/۰۳۷۸
لگاریتم تعداد مسکن مهر تحویلی MehrHouse	-۰/۰۵۸۶۸۴	۰/۰۰۹۹۷۲	-۵/۸۸۴۹۵	۰/۰۲۷۷
لگاریتم تسهیلات مسکن HousingFacilities	۰/۰۲۵۶۰۸	۰/۰۰۳۸۳۳	۶/۶۸۰۸۹۱	۰/۰۰۶۲
ضریب تعیین	۰/۸۷۸۲	۶۸/۳۷۷۷	معناداری آماره F	آماره دوربین - واتسن
			۰/۰۱۴۴	۱/۶۹۷۷

منبع: یافته‌های پژوهش

مسکن مهر بر موجودی سرمایه تأثیر منفی و معنادار دارد و نهایتاً تسهیلات مسکن بر موجودی سرمایه تأثیر مثبت و معنادار دارد. در نتیجه فرضیه فرعی اول پژوهش در سطح اطمینان ۹۵ درصد پذیرفته می‌شود. بنابراین سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر موجودی سرمایه تأثیر معنی‌داری دارد.

فرضیه فرعی دوم: سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر جمعیت فعال تأثیر معنی‌داری دارد. جهت آزمون فرضیه فرعی دوم پژوهش از مدل رگرسیون ذیل استفاده گردید.

فرضیه فرعی سوم: سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر کسری بودجه تأثیر معنی‌داری دارد. جهت آزمون فرضیه فرعی سوم پژوهش از مدل رگرسیون ذیل استفاده گردید.

فرضیه فرعی دوم: سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر جمعیت فعال تأثیر معنی‌داری دارد. جهت آزمون فرضیه فرعی دوم پژوهش از مدل رگرسیون ذیل استفاده گردید.

$$\text{Active population} = \alpha_0 + \alpha_1 M1 + \alpha_2 \text{government expenses} + \alpha_3 \text{Mehr House} + \alpha_4 \text{Housing Facilities} + \epsilon_{it}$$

$$\text{Government Deficit} = \alpha_0 + \alpha_1 M1 + \alpha_2 \text{government expenses} + \alpha_3 \text{Mehr House} + \alpha_4 \text{Housing Facilities} + \epsilon_{it}$$

حجم پول در سال مورد نظر بر جمعیت فعال تأثیر

مثبت و معنادار دارد، نسبت مخارج دولت به تولید

جدول ۵: نتایج تجزیه و تحلیل داده‌ها جهت آزمون فرضیه فرعی سوم

متغیرها	ضرایب	خطای استاندارد	T آماره	معناداری
عرض از مبدأ C	-۲۷/۴۰۸۰۳	۱۲/۹۳۳۸۸	-۲/۱۱۹۰۸	۰/۱۶۸۲
لگاریتم حجم پول در سال مورد نظر M1	-۰/۰۲۴۸۳۱	۰/۰۹۱۰۳۵	-۰/۲۷۲۷۶	۰/۸۱۰۶
نسبت مخارج دولت به تولید ناخالص ملی government expenses	۰/۰۰۸۴۲۱	۰/۰۰۳۴۲۰	۲/۴۶۲۳۹۱	۰/۱۳۲۸
لگاریتم تعداد مسکن مهر تحویلی MehrHouse	-۰/۳۰۹۳۵۹	۰/۵۳۸۰۳۸	-۰/۵۷۴۹۷	۰/۶۲۳۴
لگاریتم تسهیلات مسکن HousingFacilities	۴/۴۱۵۹۷۱	۲/۰۲۹۲۴۶	۲/۱۷۶۱۶۴	۰/۱۶۱۵
ضریب تعیین	۰/۸۵۷۵	۴/۶۲۹۶	معناداری آماره F	آماره دوربین - واتسن
			۰/۰۰۵۴	۱/۷۷۰۴

منبع: یافته‌های پژوهش

که سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر رشد اقتصادی تأثیر معنی‌داری ندارد.

بنابر گزارش بانک جهانی حدود ۴۰ درصد سرمایه‌گذاری کشور در هر سال به بخش مسکن اختصاص می‌یابد. سرمایه‌گذاری بخش مسکن ۸ درصد از تولید ناخالص داخلی ایران را شامل می‌شود. بنابراین گزارش، ۱۱ درصد شاغلان کشور در بخش مسکن فعالیت دارند. همچنین بیش از ۲۰ درصد GDP کشور به بخش مسکن اختصاص دارد (اسکندری، ۱۳۸۵). سرمایه‌گذاری مسکونی بخش قابل توجهی تشکیل سرمایه‌ی ملی را به خود اختصاص می‌دهد و بر مبنای نظریه‌ی میو^{۱۸} (۱۹۹۹)، مراحل توسعه‌ی اقتصادی، سهم سرمایه‌گذاری مسکونی از تولید ناخالص داخلی ابتدا افزایش می‌یابد، به اوج خود می‌رسد و در مرحله‌ی توسعه یافتگی کاهش خواهد یافت. همچنین سهم سرمایه‌گذاری مسکونی از کل تشکیل سرمایه‌ی ملی به بیش از ۴۰ درصد می‌رسد و این موضوع نشانگر نقش مهم مسکن در رشد اقتصادی است.

افزایش تقاضا موجب افزایش قیمت و تشویق سرمایه‌گذاری شود که به نوبه‌ی خود رشد تولید و اشتغال بخش مسکن و نهایتاً تقاضای کل و تولید ناخالص داخلی را به دنبال دارد. اثر افزایش سودآوری سرمایه‌گذاری مسکن موجب جذب سرمایه‌گذاران جدید به بازار مسکن شود و سرمایه‌گذاری افزایش خواهد یافت. با افزایش عرضه و ثابت بودن سایر عوامل، قیمت مسکن کاهش می‌یابد که دو اثر مصرف و اثر ثروت را به دنبال خواهد داشت و با ثابت بودن درآمد، مخارج غیر مسکن خانوارها افزایش می‌یابد و در نتیجه تقاضای کل بالا می‌رود. از سوی دیگر کاهش قیمت موجب کاهش ثروت مسکن خانوارها می‌شود و می‌تواند تقاضای کل و رشد اقتصادی را کاهش دهد.

حجم پول در سال مورد نظر بر کسری بودجه تأثیر مثبت دارد ولی معنادار نیست، نسبت مخارج دولت به تولید ناخالص ملی بر کسری بودجه تأثیر مثبت دارد ولی معنادار نیست، تعداد مسکن مهر بر کسری بودجه تأثیر منفی دارد ولی معنادار نیست و در نتیجه تسهیلات مسکن بر کسری بودجه تأثیر مثبت دارد ولی معنادار نیست. در نتیجه فرضیه فرعی سوم پژوهش در سطح اطمینان ۹۵ درصد رد می‌شود. بنابراین سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر کسری بودجه تأثیر معنی‌داری ندارد.

بحث و نتیجه‌گیری

این تحقیق درصدد بررسی رابطه سیاست‌گذاری دولت و حوزه مسکن بر رشد اقتصادی ایران بین سال‌های ۱۳۵۶ تا ۱۳۹۶ می‌باشد. سیاست‌گذاری‌های بخش مسکن شامل طرح مسکن مهر بعنوان یک سیاست عظیم در اقتصاد ایران، اعطای تسهیلات مسکن، تعداد مسکن مهر، حجم پول، نسبت مخارج دولت به تولید ناخالص ملی بعنوان سیاست‌های موثر بر رونق و رکود مسکن مورد تحلیل قرار می‌گیرد. هدف از این پژوهش بررسی این موضوع است که چگونه این سیاست‌گذاری‌ها بر متغیرهای همچون رشد اقتصادی، جمعیت فعال، کسری بودجه دولت و موجودی سرمایه اثر می‌گذارند. درحقیقت با توجه به دامنه وسیع بخش مسکن و پیشران بودن آن در اقتصاد هرگونه سیاست‌گذاری در بخش مسکن موثر بر متغیرهای کلان اقتصادی و افزایش رونق و کاهش طول رکود اقتصادی می‌باشد.

فرضیه اصلی پژوهش:

این فرضیه به بررسی سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر رشد اقتصادی می‌پردازد که با توجه به سطح معناداری متغیرهای مستقل سیاست‌گذاری مسکن بیشتر از ۰/۰۵ است، لذا این موضوع حاکی از آن است

در مواقع رکود افزایش سرمایه‌گذاری از طریق افزایش اشتغال و تقاضای کل می‌تواند به عنوان ابزار سیاستی ضد سیکلی مورد استفاده قرار گیرد. سرمایه‌گذاری مسکن علاوه بر مواردی که توضیح آن از نظر گذشت از طریق مجاری دیگری نیز می‌تواند رشد اقتصادی را تقویت کند. مثلاً، چنانچه، در آینده احتمال سودآوری در این بخش وجود داشته باشد، اکثر سرمایه‌گذاران در بلندمدت به این بخش جذب و منحنی عرضه‌ی مسکن به سمت بالا انتقال می‌یابد، که در نتیجه کاهش قیمت‌ها و ذخیره‌ی مسکن بیشتری را در پی خواهد داشت. قیمت‌های پایین‌تر پرداخت‌های خانوارها را برای مسکن کاهش می‌دهد و در همان سطح درآمدی، خانوارها می‌توانند به سایر کالاهای مصرفی بیشتر بپردازند. این موضوع دلالت بر تأثیر قیمتی مثبت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بر مصرف دارد، که به دنبال آن، تقاضای کل نیز افزایش خواهد یافت. همچنین برای خانوارها این کاهش قیمت، به معنی کاهش ثروت مسکن آنان نیز تلقی خواهد شد.

بنابراین، با توجه به وجود کانال ثروت، که مصرف را تحت تأثیر قرار می‌دهد، تأثیر قیمتی سرمایه‌گذاری مسکن می‌تواند منفی نیز باشد لذا با توجه به مطالب بیان شده مشخص است که اثر سرمایه‌گذاری مسکونی از طریق تأثیر قیمتی روی رشد اقتصادی مثبت، و از طریق تأثیر ثروت، منفی می‌باشد. کانال دیگری که رابطه‌ی بین سرمایه‌گذاری مسکونی و رشد اقتصادی را توضیح می‌دهد، مکانیسم عدم تطابق بین بازار تولید و بازار کار می‌باشد. چنانچه بازار تولید در شرایط تعادل، با افزایش تقاضا برای محصولات تولید شده در یک منطقه مواجه گردد، تقاضا برای نیروی کار بیشتر می‌شود. حال اگر در این منطقه کمیت و کیفیت نیروی کار مناسب نباشد، نیاز به مهاجرت از مناطق دیگر به این منطقه الزامی است و افزایش تقاضا

برای مسکن را به دنبال خواهد داشت. چنانچه عرضه‌ی مسکن بیکشش باشد و مهاجرت کنندگان نتوانند مسکن مورد نیاز خود را به دست آورند، مهاجرت اتفاق نمی‌افتد و عدم تطابق بین دو بازار بوجود می‌آید. بنابراین محصولات منطقه رشد نخواهد یافت. افزایش سرمایه‌گذاری مسکونی این عدم تطابق را کاهش می‌دهد و باعث افزایش محصولات با کیفیت و مقدار بیشتر می‌شود و به تبع آن باعث رشد اقتصادی می‌گردد. همچنین می‌توان چنین فرض کرد که سرمایه‌گذاری مسکونی با بهبود شرایط مسکن عوامل تولید را تحت تأثیر قرار می‌دهد، که به نوبه‌ی خود سرمایه‌ی انسانی را متأثر ساخته و به این ترتیب بهره‌وری اقتصادی نیز بهبود می‌یابد. که نتیجه نهایی بر خلاف چارچوب نظری و پیشینه تحقیق است. که احتمالاً ناشی از شرایط خاص اقتصادی ایران و عدم بهینگی در شاخص‌های مسکن مهر است. نتایج این پژوهش با نتیجه پژوهش چگنی و قانلی (۱۳۹۴)، همخوانی ندارد.

فرضیه فرعی اول:

این فرضیه به بررسی سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر موجودی سرمایه می‌پردازد که با توجه به سطح معناداری متغیرهای مستقل سیاست‌گذاری مسکن کمتر از ۰/۰۵ است، لذا این موضوع حاکی از آن است که سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر موجودی سرمایه تأثیر معنی‌داری دارد. موجودی سرمایه یکی از مهمترین نهاده‌های تولید است. کالاهای سرمایه‌ای شامل کالاهای مشهود نظیر ساختمان‌ها و ماشین‌آلات و کالاهای نامشهود مانند نرم‌افزارها، حق اکتشاف و... می‌شوند. اندازه‌گیری موجودی سرمایه تصویری ابتدایی از دارایی‌های سرمایه‌ای موجود برای استفاده در فرایند تولید در یک لحظه از زمان فراهم می‌آورد؛ همچنین موجودی سرمایه یک شاخص

بیکاران (افراد جویای کار) به دست می‌آید. که نتایج این پژوهش حاکی از تاثیر سیاست گذاری مسکن بر ایجاد فرصت‌های شغلی برای جمعیت فعال کشور است. از این رو لازم است که شناخت ویژگی‌های جمعیت از ابعاد متفاوت مورد نیاز برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران قرار گیرد تا بتواند در تدوین سیاست‌ها و برنامه‌ریزی در سطوح مختلف نقش بارزی ایفا نماید.

فرضیه فرعی سوم:

این فرضیه به بررسی سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر کسری بودجه می‌پردازد که با توجه به سطح معناداری متغیرهای مستقل سیاست‌گذاری مسکن بیشتر از ۰/۰۵ است، لذا این موضوع حاکی از آن است که سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر کسری بودجه تاثیر معنی‌داری ندارد. امروزه مسکن تنها مفهوم یک سرپناه را ندارد، بلکه یک کالای اقتصادی و سیاسی نیز محسوب می‌گردد. علاوه بر اینکه مسکن مهمترین دارایی خانوار به حساب می‌آید که دارندگان آن به منظور عدم پذیرش ریسک‌های بالاتر در سایر بازارهای مالی به نگهداری از آن مبادرت می‌ورزند، کالایی اساسی و بدون جانشین است و طی دهه‌های اخیر، با دوره‌های رکود و رونق توری و افزایش بی‌رویه قیمت‌ها مواجه بوده است و لذا بررسی بازار آن بسیار حائز اهمیت است. کاهش جدی درآمدهای نفتی به سبب فشار تحریم‌ها، منجر به کسری بودجه می‌گردد. که به منظور پوشش کسری بودجه، یکی از درآمدهای دولت مربوط به پیش‌بینی درآمد از محل فروش و واگذاری اموال دولت اختصاص دارد. در شرایطی که دولت قصد جبران کسری بودجه از محل فروش اموال و دارایی‌های خود را داشته باشد، لازم است که به منظور سامان‌دادن بازار املاک و مستغلات و کنترل قیمت با استفاده از ابزارهایی نظیر مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه صورت

پیش‌بینی عملکرد بالقوه در اقتصاد است، در سیاست‌های اقتصادی و تحلیل‌های رشد اقتصادی جایگاه مهمی دارد و مبنایی برای اندازه‌گیری ثروت ملی و درک عوامل مؤثر بر رشد اقتصادی، مانند پیشرفت بهره‌وری، پیشرفت فنی و کارایی ارائه می‌دهد. انباشت کالاهای سرمایه‌ای در قالب «ماشین‌آلات و تجهیزات» و «ساختمان و تأسیسات» موجب افزایش موجودی سرمایه و در پی آن منجر به گسترش تولید اقتصاد می‌شود. به عبارت دیگر، با پس‌انداز بخشی از درآمد و تبدیل آن به کالاهای سرمایه‌ای می‌توان درآمد و تولید بیشتری در آینده تحصیل نمود. برآورد موجودی سرمایه از آن جهت که زمینه اندازه‌گیری ثروت ملی، توان تولیدی کشور، کارایی و بازده سرمایه در اقتصاد و نسبت سرمایه به محصول و بسیاری از تحلیل‌های اقتصادی را فراهم می‌آورد، دارای اهمیت خاصی است. سری زمانی موجودی سرمایه یکی از اجزاء اصلی نظام حساب‌های ملی ایران به شمار می‌رود. از این رو با توجه به اهمیت سیاست‌گذاری‌های دولت در بخش مسکن و تاثیر معنادار آن بر موجودی سرمایه، لازم است این مهم در دستور کار نهادهای دولتی قرارگیرد که هر نوع تصمیم‌گیری در راستای سیاست‌گذاری مسکن منجر به تاثیر در اقتصاد خواهد شد. از این رو لازم است دقت و پیش‌بینی‌های لازم قبل از هر گونه تصمیمی برآورد گردد.

فرضیه فرعی دوم:

این فرضیه به بررسی سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر جمعیت فعال می‌پردازد که با توجه به سطح معناداری متغیرهای مستقل سیاست‌گذاری مسکن کمتر از ۰/۰۵ است، لذا این موضوع حاکی از آن است که سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن بر جمعیت فعال تاثیر معنی‌داری دارد. جمعیت فعال از مهم‌ترین شاخص‌های ارزیابی بازار کار و اقتصاد یک کشور به شمار می‌آید. در واقع جمعیت فعال از جمع شاغلین و

چگنی، علی و قاندى، علی، ررسی دلایل ایجاد دوره های رونق و رکود در بخش مسکن با تاکید بر دوره رکودی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴، ۱۳۹۴، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۴.

خلیل عراقی، منصور، مهرآرا، محسن و عظیمی، سیدرضا، رسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده‌های ترکیبی، فصلنامه پژوهشها و سیاستهای اقتصادی، ۱۳۹۱، سال ۲۰، شماره ۶۳ صص ۵۰-۳۳.

رحمانی، تیمور و اصفهانی، پوریا، ارزیابی رابطه بین سیکلهای بخش مسکن، تسهیلات بخش مسکن و مطالبات معوق، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، ۱۳۹۵، شماره ۵۷، صص ۱۱-۳۳.

صومعلو، ابولفضل، مسکن مهر: چرخش ساختاری در سیاست‌گذاری‌های مسکن و دستاوردهای آن، سر مقاله فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، ۱۳۹۰، صص ۵-۷.

عسگری، محمدرضا و خیرخواه خطاب، آسیه، ۱۳۹۸، بررسی ابعاد کالبدی مسکن و تاثیر آن بر کیفیت زندگی ساکنین، ششمین کنفرانس ملی پژوهشهای کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری و پنجمین نمایشگاه تخصصی انبوه سازان مسکن و ساختمان استان تهران، تهران، ، ، <https://civilica.com/doc/927186>

غلامی، محمد. نظری، حسین جانی، ولی اله، سیگارودی، ندا و اسلامی، حمید، تحلیل عملکرد برنامه‌های تامین مسکن در مناطق شهری ایران مورد مطالعه؛ پروژه مسکن مهر شهرک مهرگان قزوین، چهاردهمین کنگره انجمن جغرافیایی ایران، ۱۳۹۸.

قادری، جعفر و ایزدی، بهنام، بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰)، اقتصاد شهری، ۱۳۹۵، دوره ۱، شماره ۱، صص ۵۵-۷۵.

دهد. هر چند که ارتباط معناداری در این خصوص یافت نشد. نتایج این پژوهش با نتایج پژوهش مهرآرا و لواسانی (۱۳۹۱)، قلی زاده و کمیاب (۱۳۸۷) و رید و یوم (۲۰۱۹)، همخوانی ندارد.

پیشنهادات

پیشنهاد می‌شود سیاست‌گذاران بازار مسکن نتایج این مقاله را در سیاست‌گذاری‌های خود مورد توجه قرار دهند. رونق بخش مسکن می‌تواند عامل مهمی برای رشد اقتصادی باشد. بنابراین سیاست‌های تقویت عرضه و تقاضای مسکن به منظور تحرک رشد اقتصادی بخصوص در شرایط رکودی می‌تواند به رشد اقتصادی منجر شود. در این راستا سیاست اعطای وام های بلندمدت برای خرید و همچنین تولید مسکن می‌تواند یک راهکار برای رونق بخش مسکن و در نتیجه تقویت رشد اقتصادی باشد.

منابع و ماخذ

احمدی، سید وحید، بررسی نقش و جایگاه دولت در تامین مسکن، فصلنامه روند، پائیز ۱۳۸۴، شماره ۴۴. اهری، زهرا و امینی جدید، امینی، تجارب کشورهای مختلف در تامین مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن)، ۱۳۷۵.

اسکندری، فریده. بررسی ارتباط قیمت مسکن و ادوار تجاری. پایان نامه‌ی کارشناسی ارشد اقتصاد، دانشگاه بوعلی سینا، ۱۳۸۵.

تحصیلی، حسن، شاکری، عباس، قاسمی، عبدالرسول و سلیمی فر، مصطفی، ارزیابی نوسانات بازار مسکن و رابطه آن با ادوار تجاری در اقتصاد ایران، فصلنامه اقتصاد و توسعه منطقه ای، ۱۳۹۱، دوره ۱۹، شماره ۳. چگنی، علی، آثار اجرای برنامه‌ی مسکن مهر بر شاخص‌های اقتصادی ((سطح کلان و خرد))، مقاله فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، سرمقاله، ۱۳۹۰، صص ۲۱-۳۰.

یادداشت‌ها

¹ Keynes

² Crowe et al.

³ default rates

⁴ Higher default rates

⁵ Real Estate foreclosures

⁶ Tajik et al.

⁷ Bernanke and Blinder

⁸ Mishkin

⁹ Shiller

¹⁰ depository institutions

¹¹ buffer

¹² Iacoviello and Mineeti

¹³ Reed and Ume

¹⁴ Li

¹⁵ Tse et al.

¹⁶ Shi et al

¹⁷ Nneji et al.

¹⁸ Mayo

کریمی، محمد شریف، قراملکی، حسین و حیدریان،
مریم، بررسی اثرات نامتقارن رشد اقتصادی بر قیمت،

فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری، ۱۳۹۸،
دوره ۷، شماره ۲۸، صص ۶۰-۴۱.

مومنی، مسعود، ارزیابی عوامل موثر بر قیمت مسکن در
ایران، اولین کنفرانس بین المللی و سومین کنفرانس
ملی مدیریت ساخت و پروژه، ۱۳۹۵.

Bernanke, B., Blinder, A., Credit, money and
aggrergate demand, American economic
review, 1998, Vol. 78, PP: 435-439.

Crowe, C., Dell'ariccia, G., Igan, D., Rabanal, P.,
How to deal with real state booms: lesson from
country experiences, journal of financial
stability, 2013, Vol. 9, PP: 300-319.

Iacoviello, M., Mineeti, R., The credit channel of
monetary policy: evidence from the housing
market, journal of macroeconomics, 2007, Vol.
30, PP: 69-96.

Li, Y, The asymmetric house price dynamics:
Evidence from the California market. Regional
Science and Urban Economics, 2015, 52, 1-12.

Mishkin, F, S, Housing and the monetary
transmission mechanism, working paper
13518, National bureau of economic research,
Cambridge, MA, 2014.

Reed, R., & Ume, E, Housing, liquidity risk, and
monetary policy, Journal of Macroeconomics
, 2019, Volume 60, PP: 138-162.

Shiller, R. J., Long term prespective on the
current boom in home prices, the economist's
voice 3, 2006.

Mayo, S.K, Theory and Estimation in the
Economics of Housing Demand. Journal of
Urban Economics, 1999, 11: 24-39.

Nneji, O., Brooks, C., & Ward, C. W, House
Price Dynamics and Their Reaction to
Macroeconomic Changes, Economic
Modelling, 2013, 32, PP: 172-178

Shi, S., Jou, J. B., & Tripe, D, Can Interest Rates
Really Control House Prices? Effectiveness
and Implications for Macroprudential
Policy, Journal of Banking & Finance, 2014, 47,
15- 28.

Tajik, M., Aliakbari, S., Ghalia, T., Kaffash,
S., House prices and credit risk: evidence from
the united states, 2015, Vol. 51, PP: 123-135.

Tse, C. B., Rodgers, T., & Niklewski, J, The
2007 Financial Crisis and the UK Residential
Housing Market: Did the Relationship Between
Interest Rates and House Prices Change?,
Economic Modelling, 2014, 37, PP: 518- 530.



The Impact of Mehr Housing and Housing Policies on Iran's Economic Growth (1977-2017)

Omid Ghasemzadeh Aghyani¹ - Alireza Soltani^{2*} - Abdolmajid Jalaei³

Abstract

Background: The housing sector has had many ups and downs in its four decades of policy-making. Policies that have sometimes led to the growth and development of construction and sometimes have faced a severe recession in this sector. Implemented as the Mehr housing project.

Objective: The purpose of this study was to investigate the impact of Mehr housing and housing policies on Iran's economic growth, which have been studied in the period 1356 to 1396.

Method: The method of data collection in this research is archival. In this research, Eviews 10 software and ordinary least squares regression model (OLS) have been used to test the hypotheses. The statistical population in this study is the Iranian economy and the sample size of the Iranian economy was from 56 to 96. The information and financial data required to calculate the variables are collected from the database of the Central Bank website and the Statistics Office website and the Housing Bank website.

Results: The results of the main hypothesis of the research at 95% confidence level indicate that government policy in the housing sector has no significant effect on economic growth. However, the results of this study in sub-hypotheses show that government policy in the housing sector has a significant effect on capital stock and active population, but does not have a significant effect on budget deficit.

Conclusion: Knowing the players in this market and the indicators affecting it can lead to informed decision making in this sector. At the present time, when the economic and political conditions are very complex and on the other hand, with the increase in the price of currency, the economic balances of the country have changed, the need to use this knowledge is more important. Knowing that the future trend of the housing market will present risks and opportunities for activists, and helps make more accurate decisions.

Keywords: Government policy, economic growth, Mehr housing

¹ PhD Student in Public Policy, Islamic Azad University, Central Tehran Branch. Tehran.

² Assistant Professor, Department of Political Science, Islamic Azad University, Central Tehran Branch. Tehran. (corresponding Author) omidghasemzadeh444@yahoo.com

³ Professor, Department of Economics, Shahid Bahonar University, Kerman. Kerman