



Journal of Urban Environmental Planning and Development

Vol 2, No 8, Winter 2022

p ISSN: 2783-3496 - e ISSN: 22783- 3909

<http://juep.iaushiraz.ac.ir/>

DOI: 10.30495/juepd.2023.1978626.1137

DOR: 20.1001.1.27833496.1401.2.8.4.3

Research Paper

Analysis of housing commoditization in Iran's housing market

Abolfazl Meshkini¹: Associate Professor of Geography and Urban Planning, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

Mohammad Reza Arooji: PhD student, Geography and Urban Planning, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

Samia Alipour: post-doctoral researcher in geography and urban planning, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

Received: 2022/11/26 **PP** 59- 74 Accepted: 2023/02/16

Abstract

Housing is considered the most important asset of the household and it is a basic and irreplaceable commodity that, due to its price, accounts for a significant share of the household's income, and its owners, in order not to accept higher risks in other financial markets, They take care of it. Therefore, housing is considered a consumable and a capital item that cannot be removed from the budget of households. Turning housing into a capital good instead of a consumer good is one of the problems in the field of housing at the moment, which brings to mind the question, why has housing become a capital good in Iran? The answer to this question is the main goal pursued in this article. In order to answer this question, the study of documents is the basis, and by analyzing and describing the available materials, regarding the commodification of housing in Iran, as the statistical community of the research, it has been investigated. Since the housing price and most of the considered variables are endogenous, therefore, in this research, the vector self-explanatory model (VAR) has been used. Surveys show that; The matrix of correlation coefficients between the variables is positive, but it has a negative relationship with the exchange rate and the bank interest rate, and the highest correlation coefficient with the housing price is the gross domestic product. Also, the cause and effect relationship between the variables shows that housing prices have a mutual cause and effect relationship with stock variables (S), bank interest rate (R), sector credits function (CRE) and gross domestic product function (GDP) and with rate variables. Currency (EX) and coin price (G) do not have a clear cause and effect relationship, and they also have a one-way relationship with the variables of construction cost (C), liquidity volume (M) and inflation rate (INF), which shows that the investigated variables They affect the price of housing and its transformation into a capital good, and by managing each of these indicators, housing can be turned into a consumer good.

Key Words: Consumer goods, Capital goods, Housing price, Inflation.

Citation: Abolfazl Meshkini, Mohammad Reza Arooji, Samia Alipour (2022): **Analysis of housing commoditization in Iran's housing market**, Urban Environment Planning and Development Quarterly. Year 3, Number 8, Shiraz, pp 59-74.

¹ . **Corresponding Author:** Abolfazl Meshkini, **Email:** meshkini@modares.ac.ir, **Tell:** +989125846973

Extended Abstract

Introduction:

Housing is a treasure of memories and a place for the flow of human emotions and feelings and a key factor in the prosperity and growth of people in society. Housing planning is an interdisciplinary field and a creative process that involves evaluating the current housing situation (housing stock), making policies for the future, financing housing projects, managing resources and finally implementing programs at different national and regional levels. It is local and its ultimate goal is to provide decent housing for the population in the territorial area (Meshkini, 2018). Housing is considered the most important asset of the household and it is a basic and irreplaceable commodity that, due to its price, accounts for a significant share of the household's income, and its owners, in order not to accept higher risks in other financial markets, they try to maintain it (Zou & Deng, 2019). Therefore, housing is considered a consumable and a capital item that cannot be removed from the budget of households. Among the reasons for the commodification of housing, it can be pointed out that housing is one of the most important areas of the economy and one of the most important assets, and its related matters, including governance and management, in addition to the private and cooperative sectors, in the government and public sectors with numerous devices are scattered throughout the country.

Methodology:

This research is practical in terms of purpose and descriptive and analytical in terms of research method. Economic variables have been used in the modeling method in order to influence the price of housing in the metropolis of Tehran in recent years, and in this section, library data and reliable sources of the Central Bank and the Statistical Center of Iran and reliable sites such as the World Bank have been used. Therefore, in this research, the vector self-explanatory model (VAR) has been used. Based on this method (self-explanatory vector), the variables affect each other and there are equations as many variables. In general, the VAR method examines the forecasting of different time series simultaneously (Gujarati, 2014). The VAR model identification method includes a dynamic model based on economic theory, which is used to solve the system of linear equations. A self-explanatory VAR model is a model in which the variable is estimated on its own intercept values and the intercept values of all other variables in the model. For this purpose, in this research, data analysis uses estimates related to econometric and regression models.

Results and discussion:

Housing prices in Iran are related to competing markets with coin price indices (G), exchange rate (EX), stock index (S), bank deposit interest rate (R). In addition to that, the volume of liquidity (M), the cost of housing construction (C), inflation rate (INF), the amount of credits allocated to the housing sector (CRE) and the gross domestic product (GDP) at current prices are also effective on housing prices. Several shocks and significant fluctuations can be seen in Tehran housing prices. The price shock of 1374, the price shock of 1380, the price shock of 1386 and the price shock of 1391, of course, if we were to enter new data, the price shock of 1396 to early 1401 should also be added to it. To determine the optimal interval, the Akaikeff, Schwartz, Bayesian and Quine statistics can be used. The obtained estimates show that the best interval in the estimation of our model is the variable interval. Also, we used the Johansen-Juselius method to check the presence of long-term covariance vectors. As the following table shows, our model is estimated for 5 states, in the third state, the null hypothesis is accepted earlier, and according to the maximum eigenvalue test, the existence of three co-collective vectors is confirmed.

Conclusion:

The cause and effect relationship between the variables shows that the housing price has a mutual cause and effect relationship with stock variables, bank interest rate, sector credit function and GDP function, or the exchange rate and coin price variables do not have a cause and effect relationship, and also with the variables of construction cost, volume of liquidity and inflation rate have a one-way relationship. The volume of liquidity is one of the main factors in housing boom and bust cycles, and the government and the central bank, with appropriate monetary and financial policies, can prevent the

influx and transfer of liquidity to the housing market, which will cause a sharp increase in housing prices. It should be noted that Stroebel, and Vavra (2019), Wu et.al (202) also reached a similar result in their research. The effect of bank facilities on housing prices in the short and long term is positive and significant, and the size of the effect is greater in the long term. This issue arises from the fact that in the short term, works with a time interval strengthen the effect of the current period, which Francke & Korevaar (2021) also achieved similar results.

Unfortunately, in Iran, housing has become a capital good, and this issue has caused the influx of investors to this market, therefore, every person who acquires capital, in the first step, buys a new housing. Meanwhile, housing should be transformed from a capital good to a consumer good. Definitely, the policies should be such that investors are encouraged to invest in the field of housing production and construction and the purchase of housing is not economically attractive, so the best way to realize this issue is to approve and implement the tax law on housing capital gains. With the implementation of capital gains tax, housing is transformed from a capital good to a consumer good, and the results obtained from this research can help this process.



فصلنامه برنامه ریزی و توسعه محیط شهری

دوره ۲، شماره ۸، زمستان ۱۴۰۱

شاپا چاپی: ۳۴۹۶-۲۷۸۳ - شاپا الکترونیکی: ۳۹۰۹-۲۷۸۳

<http://juep.iaushiraz.ac.ir/>

DOI: 10.30495/juepd.2023.1978626.1137

DOR: 20.1001.1.27833496.1401.2.8.4.3

مقاله پژوهشی - ترویجی

تحلیل و ارزیابی زمینه‌های کالایی شدن مسکن شهری در بازار ایران

ابوالفضل مشکینی^۱: دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران
محمد رضا عروجی: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران
سمیه علیپور: دانشجوی پسا دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

دریافت: ۱۴۰۱/۰۹/۰۵ صص ۷۴-۵۹ پذیرش: ۱۴۰۱/۱۰/۲۷

چکیده

مسکن مهم ترین دارایی خانوار به شمار می رود و کالایی اساسی و بدون جانشین است که با توجه به قیمت آن، سهم قابل توجهی از درآمد خانوار را به خود اختصاص می دهد و صاحبان آن به منظور عدم پذیرش ریسک ها بالاتر در سایر بازارهای مالی به نگهداری از آن مبادرت می ورزند. بنابراین مسکن کالایی مصرفی و سرمایه ای به شمار می آید که قابل حذف از سید هزینه ی خانوار ها نیست. تبدیل شدن مسکن به کالایی سرمایه‌ای به جای کالایی مصرفی یکی از مشکلات حوزه مسکن در حال حاضر است که این سؤال را به ذهن متبادر می سازد که چرا مسکن در ایران کالایی سرمایه ای شده است؟ پاسخ به این سؤال هدف اصلی است که در این نوشتار دنبال می‌گردد. برای رسیدن به پاسخ این سؤال، مطالعه‌ی اسنادی اساس قرار گرفته است و با تحلیل و توصیف مطالب موجود است در خصوص کالایی شدن مسکن کشور ایران به عنوان جامعه آماری پژوهش مورد بررسی قرار گرفته است. از آنجایی که قیمت مسکن و عمده متغیرهای در نظر گرفته شده، درونزا می باشند، در این پژوهش از الگوی خود توضیح برداری (VAR) مورد استفاده قرار گرفته است. بررسی ها نشان می دهد که؛ ماتریس ضرایب همبستگی بین متغیرها مثبت می باشد اما با نرخ ارز و نرخ سود بانکی رابطه منفی دارد و بالاترین ضریب همبستگی با قیمت مسکن را تولید ناخالص داخلی دارد. همچنین رابطه علی و معلولی بین متغیرها نشان می دهد که قیمت مسکن با متغیرهای سهام (S)، نرخ سود بانکی (R)، تابع اعتبارات بخشی (CRE) و تابع تولید ناخالص داخلی (GDP) رابطه علی و معلولی متقابل دارند و با متغیرهای نرخ ارز (EX) و قیمت سکه (G) رابطه علی و معلولی روشنی دیده نمی شود و همچنین با متغیرهای هزینه ساخت (C)، حجم نقدینگی (M) و نرخ تورم (INF) رابطه یک سویه دارند که نشان می دهد متغیرهای مورد بررسی در قیمت مسکن و تبدیل آن به کالایی سرمایه ای تأثیر گذارند و با مدیریت هر یک از این شاخص ها می توان مسکن را به کالایی مصرفی تبدیل نمود.

واژگان کلیدی: کالایی مصرفی، کالایی سرمایه‌ای، قیمت مسکن، تورم.

استناد: مشکینی، ابوالفضل، عروجی، محمد رضا و سمیه علیپور (۱۴۰۱). تحلیل و ارزیابی زمینه‌های کالایی شدن مسکن شهری در بازار ایران. فصلنامه برنامه ریزی و توسعه محیط شهری، سال ۲، شماره ۸، شیراز، صص ۷۴-۵۹.

^۱. نویسنده مسئول: ابوالفضل مشکینی، ایمیل، meshkini@modares.ac.ir، تلفن: ۰۹۱۲۵۸۴۶۹۷۳

مقدمه:

مسکن یکی از نیازهای اساسی و اولیه انسان است و در تمام دوران حیات بشر، به ویژه در قرن اخیر که شهرنشینی به سرعت افزایش یافته، از مسائل مهم اقتصادی و اجتماعی جوامع مختلف بوده است. مسکن جایی است که باید محلی برای آرامش و آسایش افراد خانواده باشد (Short, 2006: 44). اهمیت مسکن از آن جهت است که نه تنها یکی از نیازهای اساسی انسان است، بلکه شاخصی برای نمایش سطح زندگی افراد محسوب می شود (Dymski, 2018: 39). مسکن گنجینه خاطرات و مکان جریان عواطف و احساسات انسان و عامل کلیدی در شکوفایی و بالندگی افراد جامعه است. برنامه ریزی مسکن حوزه ای میان رشته ای و فرایندی خلاق به شمار می آید که به ارزیابی وضع موجود مسکن (سهام مسکن)، سیاست گذاری برای آتی، تأمین مالی پروژه های مسکن، مدیریت منابع و نهایتاً اجرای برنامه ها در سطوح مختلف ملی، منطقه ای و محلی می پردازد و هدف غایی آن تأمین مسکن شایسته برای آحاد جمعیت در پهنه سرزمینی است (Meshkini, 2018: 108). در خصوص مسکن دیدگاه های مختلفی بیان شده است، دیدگاه عمومی به مسکن این است که فضای سکونتی است که آرامش و آسایش توامان مهیا کند اما؛ امروزه مسکن مهم ترین دارایی خانوار به شمار می رود و کالایی اساسی و بدون جانشین است که با توجه به قیمت آن، سهم قابل توجهی از درآمد خانوار را به خود اختصاص می دهد و صاحبان آن به منظور عدم پذیرش ریسک ها بالاتر در سایر بازارهای مالی به نگهداری از آن مبادرت می ورزند (Zou & Deng, 2019). بنابراین مسکن کالایی مصرفی و سرمایه ای به شمار می آید که قابل حذف از سبد هزینه ی خانوارها نیست. در دیدگاه دیگری، مسکن به عنوان نیازی اساسی برای خانوارها محسوب می شود که به آن به عنوان یک کالای اقتصادی نگریسته می شود. مسکن یکی از مهم ترین عناصر در تعیین کیفیت زندگی است (Maher, 1994: 6) با توجه به اینکه مسکن به عنوان بخشی امن و کم ریسک برای سرمایه گذاری خانوارها محسوب می شود، اطمینان خانوارها برای سرمایه گذاری در این بخش به علت ریسک پذیری پایین آن بیشتر از بخش های دیگر است. قیمت به عنوان اساسی ترین متغیر بخش مسکن وظایف تخصیص منابع اقتصادی، اطلاع رسانی و ارائه علامت های لازم به سرمایه گذاران را به عهده دارد (Nemati et al., 2018: 13). از طرف دیگر؛ آنچه بر گسترش مسکن شهری تأثیرگذار است وجود تقاضای مؤثر و نیاز واقعی ساکنان آن شهر است. با قبول دیدگاه کینزی می توان گفت تا وقتی تقاضایی در کار نباشد رغبتی برای عرضه وجود نخواهد داشت (Kohl & Spielau, 2022: 11). برنامه ریزان و سیاست گذاران باید بر اساس تقاضای مؤثر به تدوین برنامه های بخش مسکن بپردازند زیرا تقاضای مسکن در درجه اول یک نیاز واقعی (احتیاج) است و به طور قطع باید حداقلی از آن برآورده شود (Stockhammer, 2018: 54).

با این تفاسیر، از دلایل کالایی شدن مسکن می توان به این نکته اشاره کرد که مسکن یکی از حوزه های مهم اقتصاد و از عمده ترین دارایی ها بوده و امور مربوط به آن، اعم از حاکمیتی و تصدی، افزون بر بخش خصوصی و تعاونی، در بخش دولتی و عمومی با دستگاه های متعدد، در سراسر کشور پراکنده است. این پراکندگی ها که در طول چندین دهه گذشته پدید آمده، ریشه های ناکارآمدی سازمانی و منشأ اختلافات میان مردم و سازمان ها بشمار می آید که ناشی از نبود یک چشم انداز جامع و سیاست گذاری راهبردی می باشد (Meshkini, 2019: 34). بخش مسکن به دلیل نیاز بالایی که به داده های بخش های دیگر اقتصاد دارد، می تواند به عنوان موتور رشد و قطب توسعه در اقتصاد کشور عمل کند (Wu et al., 2019: 143) به رغم این، در دو دهه گذشته بخش مسکن با نوسانات شدید قیمت در مناطق شهری کشور روبه رو بوده است. مسأله بی ثباتی و نوسانات گسترده قیمت های مسکن به ویژه در کلان شهرها را می توان بارزترین ویژگی این بخش مهم اقتصادی کشور دانست. از دیگر عوامل مؤثر در کالایی شدن مسکن در سطح جهانی این است که رشد سریع جمعیت جهان در سده بیستم میلادی و مسأله اصلی اقتصاد یعنی محدودیت منابع، تقاضای بسیاری از خانوارهای متقاضی برای دستیابی به سرپناهی دلخواه را بی پاسخ گذارده است (Yang et al., 2018: 22). در بسیاری از کشورهای جهان فشار اجتماعی حاصل از نیاز مسکن، موجب برنامه ریزی دقیق برای به کارگیری منابع و سرمایه گذاری منظم در بخش مسکن شده است (Wu et al., 2018). این مشکل در کشورهای درحال توسعه نظیر کشور ایران که با محدودیت بیشتری در منابع سرمایه گذاری مواجه اند، آشکارتر است. رشد جمعیت و مهاجرت از روستا به شهر در چند دهه اخیر، تقاضای بالقوه مسکن در ایران را با شرایطی ویژه روبرو کرده است. کالایی شدن مسکن در جهان و ایران مشکلاتی زیادی را به وجود آورده است، تجربه سایر کشورها نشان می دهد که معضل مسکن در اوایل قرن بیستم در کشورهای صنعتی نیز با دخالت دولت به صورت تولید مستقیم یا دادن وام برای تولید مرتفع شده است، همچنین دولت های اروپایی مشکل مسکن را پس از جنگ های جهانی اول و دوم با تدابیر خاصی پشت سر گذارند (Hess et al: 2018: 74). در این دوره به دلیل تحلیل قوای اقتصادی همچنین نابودی کامل زیرساخت های اقتصادی اروپا دولت ها کنترل بازار مسکن را در دست گرفتند و این امر تاکنون نیز ادامه دارد. حتی کشورهای سوسیالیستی اروپا در نیمه دوم قرن بیستم با تأسیس تعاونی های مسکن یا به طور مستقیم با تولید و توزیع مسکن، بازار آن را هدایت کردند (Short, 2020). کشورهای اروپایی پس از گذشت سه دهه یعنی تا پایان دهه ۱۹۷۰ تقویتی نسبی بر مشکل

مسکن داشتند، به این معنا که نگرانی‌های مسکن طبقه متوسط درآمدی جامعه مرتفع شد (Fernandez & Aalbers, 2020: 9). ایران پس از جنگ با عراق با شرایطی شبیه کشورهای اروپایی پس از جنگ جهانی دوم روبرو بود. اکنون با وجود سپری شدن نزدیک به دو دهه از آن جنگ فرسایشی، مشکل مسکن یکی از اساسی‌ترین معضلات اقتصادی ایران قلمداد می‌شود. از دیدگاهی دیگر مشکلات کوتاه‌مدت و میان‌مدت اقتصاد کشور ما نظیر تعدیل تورم و رشد اشتغال با تحرک و رونق بخش مسکن در اقتصاد قابل حل است (Esna Ashari & Farhanian, 2018: 53) عوامل موثر در کالایی شدن مسکن به‌عنوان کالای بادوام که بازار این کالا را از سایر بازارها متمایز می‌کند. این است که مسکن:

- کالایی ضروری است زیرا نیاز به سرپناه برای انسان‌ها را ارضا می‌کند؛
- برای اغلب خانوارها مهم‌ترین کالای مصرفی را تشکیل می‌دهد؛
- کالایی بادوام و دارای ثبات فضایی است؛
- یک کالای سرمایه‌ای با عمر طولانی است؛
- کالایی ناهمگن با تعداد زیادی مؤلفه است؛
- خدمات مسکن از نظر خدمات موجودی مسکن (تأمین سرپناه) و تسهیلات واحد مسکونی (تأمین خدمات رفاهی) قابل بررسی است (King, 1970: 77).

در ایران بالاخص، گاهی به‌غلط برخی مسکن را یک کالا تصور می‌کنند و تعیین قیمت آن را به مکانیسم بی‌رحم و وحشی بازار می‌سپارند؛ اما بازار هرگز نمی‌تواند مسکن را به بهای واقعی قیمت‌گذاری کند. چراکه مسکن یک از ابتدایی‌ترین حقوق بشر است. مسکن تنها مقوله‌ای است که دارای اهمیت بسیار بالایی در مباحث اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و فرهنگی است. سرمایه‌ای شدن مسکن آفتی برای بخش مسکن و در نتیجه برای مصرف‌کنندگان نهایی و بخش تقاضا شده است. وجه دیگر اما این است که مسکن نوعی از دارایی است. بنابراین یکی از مشکلات امروز حوزه مسکن تبدیل شدن آن به کالای سرمایه‌ای به‌جای کالای مصرفی است و مسکن گاهی صیغه کالایی شدن به خود می‌گیرد به این معنا که تولیدکننده و فعال اقتصادی به خریداری زمین، سرمایه‌گذاری برای ساخت و فروش آن روی می‌آورد. حال باید بررسی کرد که فقط باید به مسکن صرفاً نگاهی کالا گونه داشت یا باید نگاهمان را عوض کنیم؟ پاسخ به این سؤال هدف اصلی است که در این نوشتار دنبال می‌گردد.

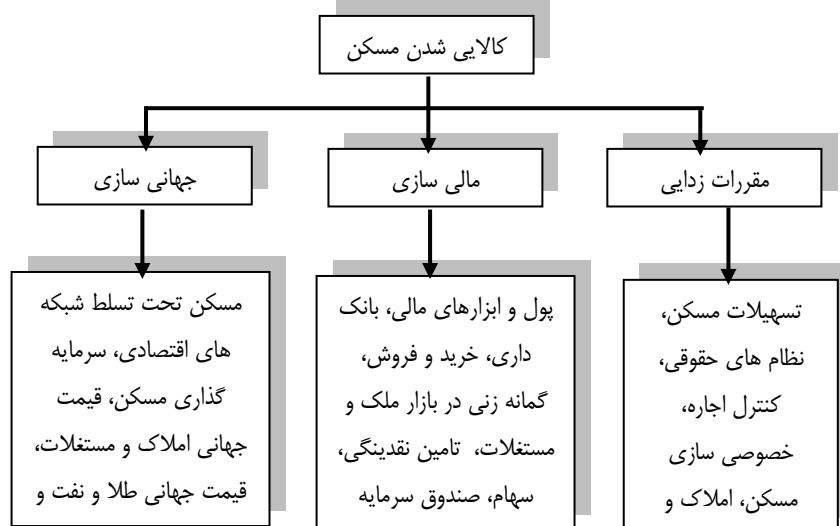
مبانی نظری و پیشینه تحقیق:

رابرت ونتوری اشاره می‌کند، مسکن پیچیده ترین نوع بنایی است که معماری می‌شود، چرا که طراحی این کاربردی، امری فراتر از پاسخ به برنامه است. مسکن چهره ای عمومی و در عین حال زندگی خصوصی ساکنین را به نمایش می‌گذارد که برای هر فرد متغیر خواهد بود (Ventling, 2012: 90). جوامع مختلف معیارهای متفاوت و زیادی را برای ارزیابی خانه‌های در نظر می‌گیرند که بر اساس شان و مرتبه افراد، طرح واره‌ها و تصاویر ذهنی، ایده آل‌ها، قاتون مندی، آداب زندگی و آداب اجتماعی شکل می‌گیرند (Pourdhimi, 2018: 15) پیداست که برای تعریف مسائل نظری خوب بودن مسکن، مدلی از نیازهای انسانی مورد نیاز است که درجه بندی و اولویت این مسائل را مشخص کند. با تکیه بر مدل فراگیر ابراهام مازلو تاکید می‌گردد کسی که در تامین سرپناه برای بقای خود تلاش می‌کند زیبایی شناسی نمادین مسأله اصلی او نیست. برای ساکنینی که مسأله اصلی آن امنیت است، معیارهای فیزیکی و روانی، به ویژه آن‌ها که باعث تشخیص قلمروها هستند، اهمیت بیشتر می‌یابند. سپس در راس این هرم، نمادگرایی محیط در ارضای نیازهای عاطفی و نیاز به احساس تعلق و احترام نقش ایفا می‌کنند (Rapaport, 2013: 14) مجموعه این انگیزش‌ها در برآوردن نیازهای سکونتی، قضاوت‌هایی از دیدگاه مردم بر اساس ایده آل‌ها و هنجارها و انتظارات آن‌ها به دنبال دارد که گام به گام، قواعد نظری مسکن مطلوب را شکل می‌دهد، در حال حاضر دیدگاه‌های اقتصادی به مسکن که در پژوهش پیش رو مد نظر می‌باشد، به سمت کالایی بودن گرایش یافته است، در حوزه ی اقتصاد مسکن در کشورهای توسعه یافته، مسکن به عنوان کالای مصرفی مد نظر است که قواعد مسکن مطلوب در برنامه ریزی و طراحی مسکن اولویت اصلی را دارند اما متأسفانه در کشور ما مسکن به عنوان کالایی سرمایه ای محسوب می‌شود.

در خصوص دیدگاه‌های نظری مطرح شده در خصوص کالایی بودن مسکن، می‌توان نظریه عرضه و تقاضای مسکن را مورد بررسی قرار داد. در بازار مسکن و ساختمان عوامل بسیاری وجود دارند که این صنعت را تحت تاثیر قرار می‌دهند که آنها را می‌توان بکه دسته عوامل بخش عرضه و عوامل بخش تقاضا تقسیم نمود. تعادل در جایی قرار دارد که همانند سایر کالاها عرضه و تقاضا برابر گردد. در بازار مسکن افراد علاوه بر استفاده از مسکن به عنوان یک کالا مانند سایر کالاهای مصرفی از آن به عنوان دارائی، پس انداز یا ذخیره ارزش

دارائی نیز بهره می گیرند. پس چه عرضه کننده و چه تقاضا کننده مسکن در ماهیت دارائی بودن آن اتفاق نظر دارند و تقاضا کننده گان مسکن به دو دسته تقاضای واقعی برای استفاده و تقاضا برای سرمایه گذاری تقسیم می شوند و عرضه کنندگان نیز به چند دسته عرضه کنندگان شخصی برای کسب سود و جایگزینی سرمایه ای، عرضه کنندگان در قالب شرکت های تعاونی و دولتی که جهت عرضه به مصرف کنندگان واقعی می باشند، تقسیم می گردند (Maleki, 2015: 37). معمولاً افراد جهت حفظ دارایی و یا افزایش آن در فعالیت های اقتصادی خود سببی از کالاها و فعالیت های اقتصادی را در نظر می گیرند که تا از طریق آن ها مطلوبیت نهایی دارایی های خود را به حداکثر برسانند. معمولاً این کالاها مانند: طلا و سکه، ارزهای خارجی، بازار سرمایه، سپرده های کوتاه یا بلندمدت بانکی، زمین و مسکن، اوراق مشارکت یا قرضه دولتی و یا سایر دارایی هایی که استهلاک پایین تری دارند، هستند و معمولاً بستگی به سلیقه افراد و قدرت ریسک پذیری افراد و میل نهایی به مصرف یا پس انداز افراد دارد که یک یا ترکیبی از این اقلام را در سید دارایی خود نگهداری کنند، دارد. قیمت مسکن از دو طریق تحت تاثیر قرار می گیرد عواملی که مستقیماً در تولید و ساخت مسکن نقش دارند مانند زمین، مصالح ساختمانی، دستمزد کار، مجوز و امتیازاتی که از طریق سازمان ها و ارگان های دولتی صادر می شود مانند شهرداری ها، سازمان نظام مهندسی، سازمان آب و برق و گاز و امثالهم و دیگری عواملی که نقش غیرمستقیم دارند و از طریق اتفاقات و سیاست گذاری های کلان اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی که دولت ها اتخاذ می کنند، باعث می شود تا مردم بر اساس آن ها تصمیم گیری کنند و یا با تطبیق شرایط با شرایط مشابه در سال های گذشته یا موارد مشابه مانند تورم و رکود انتظارات خود را تطبیق دهند و از این طریق شروع به عرضه یا تقاضای مسکن کنند که باعث می شود قیمت ها تحت تاثیر قرار گیرد (Hafizi, 2018: 94).

همچنین از دیدگاه مارکوزه، کالایی سازی نامی است که به فرایندی گفته می شود که در طی آن ارزش اقتصادی یک چیز بر دیگر کارکردهای آن غلبه می کند. محصولات کالاند زیرا ماهیت دوگانه دارند، زیرا در عین شیء کاربردپذیری بودن، واجد ارزش مالی نیز هستند (Marx, 1976). کالایی سازی مسکن بدان معنی است که عملکرد ساختمان ها به عنوان مستغلات بر سودمندی آن به عنوان مکان هایی برای زندگی ارجحیت می یابد. هنگامی که این اتفاق می افتد، نقش مسکن به عنوان کالای سرمایه گذاری بر سایر ادعاهای مرتبط به آن غلبه می کند، خواه این ادعاها مبتنی بر حق باشد، یا نیاز، ینت، سابقه حقوقی، هنجار فرهنگی یا اهمیت اخلاقی و عاطفی خانه (Marcoze, 2019: 56). نظام اقتصادی ایران بر مبنای عقیده استوار شده است که هیچ تضادی بین شکل اقتصادی مسکن و شکل زیسته آن وجود ندارد. اما در سراسر جهان می بینیم که کسانی که از فضای مسکونی برای سودآوری سوء استفاده می کنند با کسانی که به دنبال استفاده از مسکن به عنوان خانه خود اند، درگیر می شوند. در دوران معاصر ممکن است تصور نظام مسکنی که به شکل کالایی اداره نمی شود دشوار باشد. با این وجود، در تاریخ سکونت گاه های بشری، برخورد با فضای سکونت به عنوان کالا امر نسبتاً جدیدی است (Linklater, 2013). در بازار فراملی و دیجیتال امروز، مسکن کمتر به عنوان زیرساختی برای زندگی بلکه به ابزاری برای انباشت مالی تبدیل شده است. روش های افراطی که امروزه مسکن توسط آن تحت سلطه ی بازار مستغلات قرار می گیرد را می توان فراکالایی نامید. در فرایند فراکالایی سازی، تمامی ساختارهای مادی و قانونی مسکن (شامل ساختمان، زمین، کارگر، حق مالکیت) به کالا تبدیل می شود. در این فرایند، ظرفیت یک ساختمان برای ایفای عملکرد به عنوان خانه موضوع ثانویه می شود. مهم این است که چگونه یک ساختمان در مدارهای انباشت اقتصادی عمل می کند. ماکوزه بر این باور است که مستغلات و متحدان در بخش های مالی و بیمه دیگر فقط شوک ها را در اقتصاد گسترده تر جذب نمی کنند. آن ها به طور فزاینده ای نقش تعیین کننده ای پیدا کرده اند. فراتر از روندهای گسترده، ما می توانیم سه عامل خاص تر، درهم تنیده تر و متقابلاً تقویت کننده تر را بیان کنیم که امروزه فراکالایی سازی را شکل می دهد. اولین عامل حذف محدودیت های وضع شده در بازار مستغلات در مواجهه با مسکن به عنوان کالا که بارزترین نمونه آن در تسهیلات خانه است. دومین عامل، این است که مسکن یک فرایند مالی سازی را پشت سر گذاشته است. مالی سازی یک اصطلاح عمومی برای توصیف قدرت و اهمیت روزافزون بازیگران و بنگاه هایی است که از طریق سرویس دهی، مبادله پول و ابزارهای مالی درگیر انباشت سوداند (Neeson, 1996: 71). در نهایت با جهانی سازی مسکن، کالایی سازی آن تقویت می شود، مستغلات مسکونی ممکن است در یک محل ثابت باشند، اما به طور فزاینده ای تحت سلطه شبکه های اقتصادی قرار گرفته اند که دامنه ی جهانی دارند. این فرایندهای درهم تنیده مقررات زدایی، مالی سازی، و جهانی سازی در کنار هم به این معنا است که مسکن بیشتر از هر زمان دیگر به عنوان یک کالا عمل می کند (Marcoze, 2019: 176).



شکل ۱- متغیرهای کالایی شدن مسکن از نگاه ماکوزه، ترسیم، نگارندگان، ۱۴۰۱.

در خصوص مسکن و دیدگاه های مختلف اقتصادی به آن پژوهش های فراوانی انجام گرفته است که در جدول ۱، به طور خلاصه مورد بررسی قرار می گیرند:

جدول ۱_ خلاصه ای از پیشینه تحقیق

ردیف	محقق	سال	عنوان	نتایج حاصله
۱	Knoll et.al	2017	بدون قیمت مانند خانه: قیمت جهانی خانه، ۱۸۷۰-۲۰۱۲	افزایش قیمت زمین حدود ۸۰ درصد از رونق جهانی قیمت مسکن را توضیح می دهد که از زمان جنگ جهانی دوم اتفاق افتاده است. یافته های ما پیامدهایی برای تکامل نسبت های ثروت به درآمد، اثرات رشد تجمع و کشش قیمتی عرضه مسکن دارند.
۲	Stroebel, and Vavra	2019	قیمت خانه، تقاضای محلی و قیمت خرده فروشی	نشانه گذاری ها باقیمت مسکن افزایش می یابد، زیرا ثروت بیشتر مسکن کشش تقاضای مالکان را کاهش می دهد و شرکت ها در پاسخ به آن، نشانه گذاری ها را افزایش می دهند. تغییرات قیمت مسکن بر حساسیت قیمت صاحبان خانه تأثیر می گذارد، اما نه بر حساسیت اجاره کنندگان. شواهد ما منبع جدیدی از تغییرات نشانه گذاری چرخه تجاری را نشان می دهد.
۳	Wu et.al	۲۰۲۰	دارایی سازی: مسیر چینی ها به سمت تجاری شدن مسکن	ریشه تجاری سازی مسکن در چین، اوراق بهادار وام مسکن نیست، بلکه ایجاد مسکن تحت اشغال به عنوان یک کالا برای پیشبرد تجاری سازی گسترده تر اقتصاد چین در چارچوب محیط مالی تحت کنترل دولت است.
۴	Schneider	۲۰۲۰	دل بستگی اجتماعی در میان ساکنان ساکن در مسکن عمومی و کالایی در چین	نتایج حاکی از آن است که استراتژی مسکن عمومی در چین از منظر دل بستگی به جامعه از یک رویکرد عقلانی پیروی می کند، همچنین به نظر می رسد؛ دل بستگی جامعه باید در یک رویکرد زمینه ای تحلیل شود.
۵	& Korkmaz Meşhur	۲۰۲۰	اثرات تغییر سیاست های مسکن در شهر فضا و مشکل مسکن در ترکیه	مشکل مسکن در ترکیه به سطح تولید مسکن ارتباطی ندارد. در مقابل، مشکل مسکن ناشی از عدم تولید مسکن قابل سکونت و مقرون به صرفه برای پاسخگویی به نیازهای گروه های درآمدی مختلف است. با تغییر سیاست ها در ترکیه، مسکن به یک مشکل کمی و کیفی و اقتصادی تبدیل شده است.
۶	Howard & Liebersohn	۲۰۲۰	واگرایی منطقه ای و قیمت خانه	مدل تحقیق نشان می دهد که در حالی که نرخ های بهره تأثیر مبهم بر سطح قیمت مسکن دارند، نرخ های پایین نوسان قیمت مسکن را افزایش می دهند.
۷	Guo et.al	۲۰۲۱	مدل دینامیک سیستم قیمت مسکن کالایی ووهان	با بررسی نرخ بهره وام توسعه دهنده، نرخ مالیات بر املاک، محدودیت خرید و سایر سیاست ها، نتایج نشان داد که سیاست تنظیم نرخ بهره وام توسعه دهنده قوی ترین اثر را در هدایت تغییر قیمت مسکن تجاری در ووهان دارد. به طور کلی، این مطالعه بینشی در مورد پاسخ هایی که دولت ملی می تواند برای کنترل قیمت مسکن استفاده کند، ارائه
۸	& Francke Korevaar	۲۰۲۱	بازارهای مسکن در یک بیماری همه گیر: شواهدی از شیوع تاریخی	شیوع بیماری منجر به کاهش شدید قیمت مسکن و کاهش کمتری در قیمت اجاره شده است. ما شاهد کاهش شدید قیمت مسکن در طول شش ماه اول همه گیری و در مناطق شدیداً آسیب دیده هستیم. با این حال، این شوک های قیمتی فقط گذرا بودند و هر دو شهر مورد بررسی به سرعت به مسیر قیمت اولیه خود بازگشتند.

۹	محمودی و همکاران	۱۳۹۸	بررسی اثر نوسانات بازار مسکن بر اقتصاد کلان در ایران	نتایج توابع واکنش آنی حاکی از تأثیر مثبت شوک ترجیحات مسکن (شوک تقاضای مسکن) بر قیمت حقیقی مسکن، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و غیر مسکن، مصرف حقیقی و تولید ناخالص داخلی حقیقی است.
۱۰	ملکوتی نیا و همکاران	۱۳۹۸	بررسی و ارزیابی سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (نمونه موردی: تبریز)	نتایج تحقیق با توجه به ترکیب شاخص‌های کمی و کیفی، در برنامه‌ها و اتخاذ سیاست‌هایی که با دخالت دادن نظرها و مشارکت مردم صورت می‌گیرد و در برآورد نیازهای مسکن در شهر تبریز و شهرستان‌های استان آذربایجان شرقی می‌تواند کاربرد داشته باشد.

منبع: مطالعات نویسندگان، ۱۴۰۱.

ملاحظه می‌گردد که، پژوهش‌های انجام شده در خصوص بازار مسکن و قیمت آن و شاخصه‌های اقتصادی می‌باشند و پژوهش‌های جامع در حوزه کالایی بودن مسکن، انجام نشده است. لذا در پژوهش حاضر به بررسی دیدگاه‌های موردنظر در خصوص مسکن در جهت وصول به هدف پژوهش گام می‌داریم.

مواد و روش‌شناسی تحقیق:

این پژوهش از نظر هدف، کاربردی و از نظر شیوه انجام پژوهش به صورت توصیفی و تحلیلی می‌باشد. در روش الگوسازی که به منظور تاثیرپذیری قیمت مسکن در کلان شهر تهران در سال‌های اخیر از متغیرها اقتصادی استفاده شده است که در این بخش نیز از داده‌های کتابخانه‌ای و منابع معتبر بانک مرکزی و مرکز آمار ایران و سایت‌های معتبر مانند بانک جهانی استفاده شده است. از آنجایی که قیمت مسکن و عمده متغیرهای در نظر گرفته شده، درونزا می‌باشند لذا در این پژوهش از الگوی خود توضیح برداری (VAR) مورد استفاده قرار گرفته است. بر اساس این روش (خود توضیح برداری) متغیرها بر یکدیگر اثر می‌گذارند و به تعداد متغیرها معادله وجود دارد. به طور کلی روش VAR پیش بینی مختلف سری‌های زمانی را به صورت همزمان مورد بررسی قرار می‌دهد (گجراتی، ۲۰۱۴). روش شناسایی الگوی VAR شامل یک الگوی پویا بر اساس نظریه اقتصادی می‌باشد که برای حل سیستم معادلات خطی به کار گرفته می‌شود. یک الگوی خود توضیح برداری VAR الگویی است که در آن هم متغیر بر روی مقادیر با وقفه خودش و مقادیر با وقفه کلیه متغیرهای دیگر در الگو برآورد می‌گردد. بدین منظور در این تحقیق تجزیه و تحلیل داده‌ها از برآوردهای مربوط به مدل‌های اقتصاد سنجی و رگرسیونی استفاده می‌کند. متغیرهای پژوهش که در جدول (۲) آمده است، با استفاده از مدل مارکوزه و مطابقت با شرایط ایران و راستی آزمایی توسط تعدادی از متخصصان و خبرگان به دست آمده است. بدین منظور لیست ۱۵ نفره‌ای از اساتید دانشگاه و خبرگان در این زمینه تهیه گردید. پس از اطلاع‌رسانی راجع به موضوع پژوهش و فرآیند آن، ده نفر از این لیست، برای انجام مصاحبه، زمان لازم را در اختیار پژوهشگر قرار دادند. در مرحله اول، مصاحبه‌ای نیمه ساختاریافته ترتیب داده شد. در این مصاحبه‌ها، سعی پژوهشگر بر آن بود که ابتدا رویکرد و نگاه متخصصان به مسکن ایران را مورد کنکاش قرار داده و مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر کالایی بودن مسکن از نگاه آنان را شناسایی نماید و سپس یافته‌های حاصل از مرور منابع را با آن‌ها در میان گذاشته و نظر آن‌ها را جویا شود. در این گفت‌وگوها همچنین یافتن میزان موافقت متخصصان با عوامل تأثیرگذار بر به این مقوله مد نظر پژوهشگر بود. در این مرحله حدود ۵۰۰ دقیقه گفت‌وگو با حلقه ده نفره متخصصان انجام شد. پس از انجام مرحله اول و تحلیل محتوای مصاحبه‌ها، شاخص‌های تأثیرگذار بر کالایی شدن مسکن در ایران از نگاه این ده متخصص استخراج شد. این کدها، در تناظر با کدهای مستخرج از مرور منابع قرار گرفت، کدهای مشترک حذف شد و در نهایت ۱۰ کد، به‌عنوان کدهای تأثیرگذار بر کالایی شدن مسکن تعیین شد. این ۱۰ کد در مرحله دوم تکنیک دلفی، بنا به نظر پژوهشگر و اساتید راهنما، دسته‌بندی شد که در جدول (۲) آورده شده است.

یافته‌های تحقیق و ارائه بحث:

قیمت مسکن در ایران با بازارهای رقیب، با شاخص‌های قیمت سکه (G)، نرخ ارز (EX)، شاخص سهام (S)، نرخ سود سپرده بانکی (R) مرتبط است. علاوه بر آن حجم نقدینگی (M)، هزینه ساخت مسکن (C)، نرخ تورم (INF)، حجم اعتبارات تخصیصی به بخش مسکن (CRE) و تولید ناخالص داخلی (GDP) به قیمت‌های جاری نیز بر قیمت مسکن موثر است.

جدول ۲- تعریف متغیرها

نام متغیر	توضیح
P	متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در ایران
EX	متوسط نرخ ارز سالانه دلار به ریال
G	متوسط قیمت سکه بهار آزادی به ریال
S	متوسط شاخص قیمت سهام
R	نرخ سود بلند مدت بانکی
M	حجم نقدینگی
INF	نرخ تورم
CRE	حجم اعتبارات اعطایی به بخش مسکن
GDP	تولید ناخالص داخلی
C	هزینه ساخت هر متر مربع مسکن

منبع: محاسبات نویسندگان، ۱۴۰۱.

بر اساس متغیرهای مورد بحث میانگین مقادیر هر یک از متغیرها را در دوره مورد بحث به دست آورده ایم: ضریب همبستگی مثبت می باشد هر چند که با نرخ ارز و نرخ سود بلندمدت بانکی رابطه منفی را نشان می دهد. البته این رابطه همبستگی گویای رابطه علت و معلولی نخواهد بود و می تواند اثر سایر متغیرها را نیز در خود داشته باشد. اعداد جدول گویایی آن هستند که بالاترین درجه همبستگی مربوط به رابطه قیمت مسکن با تولید ناخالص داخلی و هزینه ساخت و کمترین آن مربوط به همبستگی قیمت مسکن با حجم اعتبارات اعطایی بخش مسکن است:

جدول ۳- ماتریس همبستگی متغیرها

C	GDP	CRE	INF	M	R	S	G	EX	P	
0.76	0.8	0.1	۰.۲۹	۰.۵	-۰.۱۲	۰.۴۷	۰.۶	-۰.۵۷	۱	P
-۰.۴۷	-۰.۴	-۰.۱۲	۰.۳	۰.۰۶	۰.۲۴	-۰.۶	-۰.۴	۱	-۰.۵۷	EX
۰.۷	۰.۶۲	۰.۳	-۰.۴۱	۰.۳۵	۰.۲۳	۰.۷۲	۱	-۰.۴	۰.۶	G
۰.۷	۰.۷۸	۰.۲	-۰.۲۷	۰.۰۹	۰.۱۲	۱	۰.۷۲	-۰.۶	۰.۴۷	S
۰.۲۵	۰.۲	۰.۲۶	-۰.۱۶	-۰.۰۴	۱	۰.۱۲	۰.۲۳	۰.۲۴	-۰.۱۲	R
۰.۴۷	۰.۶۲	۰.۵۷	۰.۴	۱	-۰.۰۴	۰.۰۹	۰.۳۵	۰.۰۶	۰.۵	M
-۰.۵	-۰.۶	-۰.۳۴	۱	۰.۴	-۰.۱۶	-۰.۲۷	-۰.۴۱	۰.۳	۰.۲۹	INF
۰.۲	۰.۳	۱	-۰.۳۴	۰.۵۷	۰.۲۶	۰.۲	۰.۳	-۰.۱۲	۰.۱	CRE
۰.۶	۱	۰.۳	-۰.۶	۰.۶۲	۰.۲	۰.۷۸	۰.۶۲	-۰.۴	۰.۸	GDP
۱	۰.۶	۰.۲	-۰.۵	۰.۴۷	۰.۲۵	۰.۷	۰.۷	-۰.۴۷	۰.۷۶	C

منبع: محاسبات نویسندگان، ۱۴۰۱.

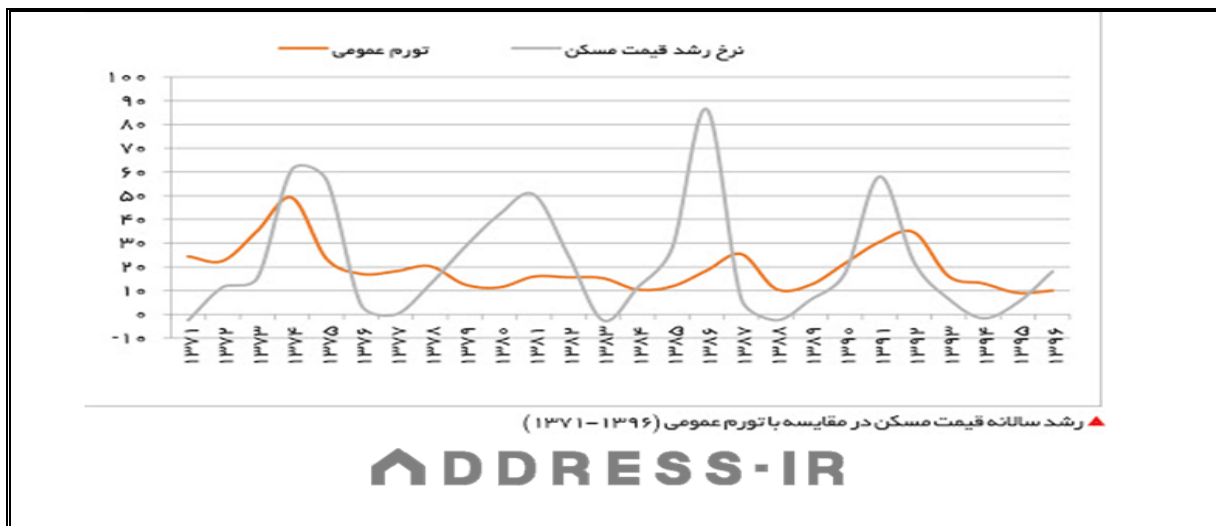
آزمون علیت انگل-گرنجر رابطه علت و معلولی بین متغیرها را بررسی می کند. بر این اساس ما رابطه علی بین قیمت مسکن و سایر متغیرهای کلان را در این آزمون بررسی می کنیم. جدول زیر نشان می دهد که رابطه علی بعضی از متغیرها با قیمت مسکن برقرار است و بعضی دیگر برقرار نیست:

جدول ۴- آزمون علیت انگل-گرنجر جهت آزمون فرضیه ها

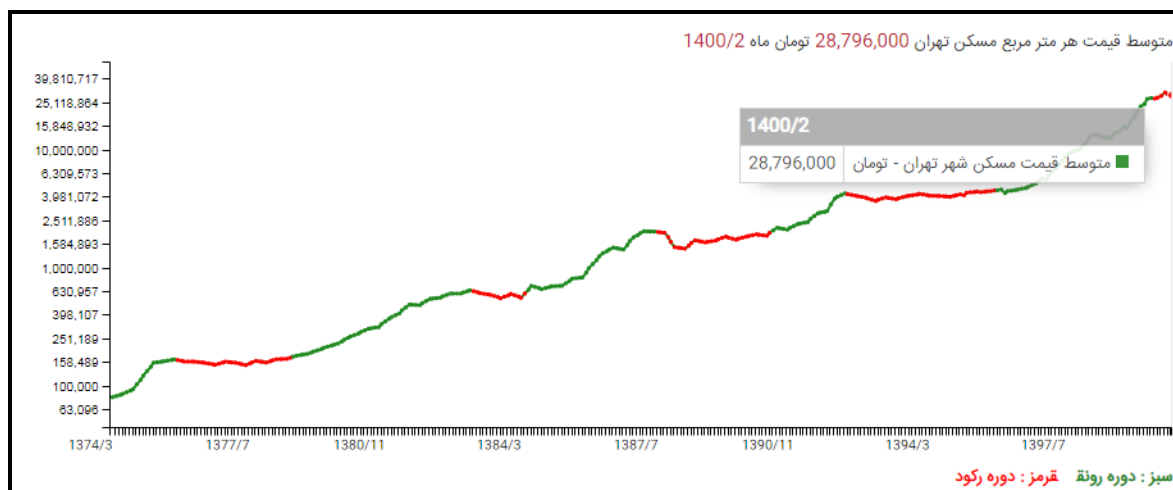
آزمون علیت انگل گرنجر		تعداد وقفه: ۳	
نتیجه	آماره F	فرضیه	رابطه
تایید می شود	۴.۳۳	قیمت مسکن تابع هزینه ساخت است	رابطه قیمت مسکن و هزینه ساخت
تایید نمی شود	۱.۵۴	هزینه ساخت تابع قیمت مسکن است	
تایید می شود	۵.۲۳	قیمت مسکن تابع حجم نقدینگی است	رابطه قیمت مسکن و حجم نقدینگی
تایید نمی شود	۱.۳۸	حجم نقدینگی تابع قیمت مسکن است	
تایید نمی شود	۱.۲۱	قیمت مسکن تابع نرخ تورم است	رابطه قیمت مسکن و تورم
تایید می شود	۲.۷۸	قیمت تورم تابع قیمت مسکن است	
تایید می شود	۳.۳۳	قیمت مسکن تابع قیمت سهام است	رابطه قیمت مسکن و قیمت سهام
تایید می شود	۴.۱۴	قیمت سهام تابع قیمت مسکن است	
تایید می شود	۲.۱۲	قیمت مسکن تابع نرخ سود بانکی است.	رابطه قیمت مسکن و نرخ سود بانکی
تایید می شود	۳.۰۳	قیمت سود بانکی تابع نرخ مسکن است.	
تایید می شود	۴	قیمت مسکن تابع اعتبارات اعطایی است.	رابطه قیمت مسکن و اعتبارات اعطایی
تایید می شود	۲.۵۵	اعتبارات اعطایی تابع قیمت مسکن است.	
تایید نمی شود	۰.۲۴	قیمت مسکن تابع نرخ ارز است.	رابطه قیمت مسکن و نرخ ارز
تایید نمی شود	۰.۷۱	نرخ ارز تابع قیمت مسکن است.	
تایید می شود	۳.۳	قیمت مسکن تابع تولید ناخالص داخلی است.	رابطه قیمت مسکن و تولید ناخالص داخلی
تایید می شود	۲.۸۸	تولید ناخالص تابع قیمت مسکن است	
تایید نمی شود	۰.۲۳	قیمت مسکن تابع قیمت سکه است	رابطه قیمت مسکن و قیمت سکه
تایید نمی شود	۰.۶۷	قیمت سکه تابع قیمت مسکن است.	

منبع: محاسبات نویسندگان، ۱۴۰۱.

با توجه به نمودار زیر، می توان چند شوک و نوسان قابل توجه در قیمت مسکن تهران دیده می شود. شوک قیمتی سال ۱۳۷۴، شوک قیمتی سال ۱۳۸۰، شوک قیمتی سال ۱۳۸۶ و شوک قیمتی سال ۱۳۹۱، البته اگر داده های جدید را نیز وارد می کردیم، شوک قیمتی سال ۱۳۹۶ تا اوایل ۱۴۰۱ نیز باید به آن اضافه کرد.



شکل ۲- تورم عمومی و تورم مسکن - ترسیم، نگارندگان، ۱۴۰۱.



شکل ۳- دوره های رونق و رکود مسکن در شهر تهران (در بازه زمانی ۱۳۷۴-۱۴۰۰) - ترسیم، نگارندگان، ۱۴۰۱.

ملاحظه این شوک ها چند مطلب را تداعی می کند اول اینکه بعد از افزایش تکانه های قیمت با یک رکورد چند ساله مواجه هستیم. هر چند که در بعضی سال ها با کاهش قیمت نیز مواجه بوده ایم، دوم اینکه هر تکانه قیمتی تنها در یک سال پایدار نمی ماند و اثرات آن تا یکی دو سال بعد هم پایدار می ماند. البته در این شوک های قیمتی می توان عوامل موثر بر قیمت مسکن را به دو دسته عوامل بنیادی و غیربنیادی دسته بندی کرد. متغیرهای مذکور درونزا بوده و با توجه به بحث همزمانی آن ها، نتیجه می شود که برای ارائه الگو تجربی اقتصاد سنجی می توان از مدل VAR برای دوره زمانی ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۵ استفاده کرد. کما اینکه مشابه این برآورد توسط مقاله بونی (۱۹۹۸) و ترونس (۲۰۰۵)، دلنگرو و اوترک (۲۰۰۷) برای کشورهای دیگر انجام گرفته است اما قبل از انجام این برآورد باید آزمون های ریشه واحد را انجام داد، در اینجا برای آزمون پایایی از آزمون دیکی فولر تعمیم یافته استفاده می کنیم. بر اساس نتایج حاصله از آزمون دیکی فولر تعمیم یافته، متغیرهای مورد بحث در سطح نامانا بوده و بنابراین مجبور هستیم تا برای مانایی متغیرها از تفاضل مرتبه اول آن ها استفاده کنیم نتایج حاصل از پایایی متغیرها برای تفاضل مرتبه اول آن ها در جدول زیر خلاصه شده است:

جدول ۵- آزمون پایایی متغیرها

متغیرها	وقفه	عرض از مبدا	روند	ASF	سطح ۵٪
P	1	دارد	دارد	-۵.۱۴	-۳.۴۸
M	1	دارد	دارد	-۶.۰۶	-۳.۴۸
CRE	1	دارد	ندارد	-۵.۳	-۲.۹۱
EX	1	دارد	دارد	-۷.۰۱	-۳.۱۷
C	1	دارد	دارد	-۵.۷۳	-۳.۴۸
INF	1	دارد	دارد	-۴.۱۱	-۲.۹۱
G	1	دارد	دارد	-۳.۴۹	-۲.۵۹
S	1	دارد	ندارد	-۵.۰۵	-۲.۵۹
GDP	1	دارد	دارد	-۶.۱۱	-۳.۱۷
R		دارد	ندارد	-۵.۴۵	-۳.۱۷

منبع: محاسبات نویسنندگان، ۱۴۰۱.

برای تعیین وقفه بهینه از آماره آکائیکف شوارتز بیزین و کوبین می توان استفاده کرد. برآورد های به دست آمده نشان می دهد که بهترین وقفه در برآورد مدل ما همان وقفه متغیر است. همچنین برای بررسی وجود بردارهای هم جمعی بلندمدت از روش جوهانسن-جوسیلیوس استفاده کردیم. چنانکه جدول زیر نشان می دهد مدل ما برای ۵ حالت برآورد شده که در حالت سوم فرض صفر زودتر پذیرفته می شود و طبق آزمون حداکثر مقدار ویژه وجود سه بردار هم جمعی تایید می شود.

جدول ۶- تعیین تعداد بردارهای همجمعی

فرضیه صفر	فرضیه متقابل	آماره حداکثر مقدار ویژه	مقدار بحرانی ۹۵٪
$r=0$	$r=1$	47.2	32.4
$r \leq 1$	$r=2$	33.6	23.4
$r \leq 2$	$r=3$	22.1	19.8
$r \leq 3$	$r=4$	14.1	14.45
$r \leq 4$	$r=5$	7.1	9.1

منبع: محاسبات نویسنندگان، ۱۴۰۱.

اکنون می توان به محاسبه دو معیار تابع عکس العمل آنی و تجزیه واریانس معادله قیمت مسکن اقدام نمود و بر اساس آن می توان واکنش متغیرهای درونزای الگو را نسبت به تکانه های ناشی از همان متغیر و متغیرهای دیگر بررسی نمود. اگر شوکی به اندازه یک انحراف معیار از طرف متغیر تولید ناخالص داخلی بر قیمت مسکن وارد شود اثر مثبت بر قیمت مسکن خواهد داشت. به همین نحو شوک وارده از سوی هزینه ساخت نیز بر قیمت سکه بر قیمت مسکن نیز اثر مثبت دارد. اما نکته مهم تر این است که شوک بیشتر متغیرها بعد از دو دوره از بین می رود.

جدول ۷- تحلیل واریانس متغیرهای پژوهش

دوره	S.E	G	INF	R	EX	S	M	GDP	CRE	C	P
1	106235	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100
2	124314.8	1.6	0.04	0.2	0.02	0.033	0.1	0.075	0.027	0.0004	97.1
3	130893.5	2.3	0.3	0.58	0.07	0.6	0.1	0.42	0.5	0.04	94.6
4	134615.2	3.31	0.89	1.23	0.6	0.12	0.2	0.8	0.1	0.45	90.1
5	138988.8	3.82	1.08	1.42	1.08	1.56	0.73	1.71	0.66	1.22	86.2
6	141892.5	4.44	1.47	2.12	1.28	1.59	1.34	1.78	1.03	1.53	84.8
7	145812.4	4.47	1.54	2.76	1.42	1.78	1.67	2.1	1.48	1.87	83.8
8	148213.1	4.81	1.71	2.77	1.6	1.58	1.89	2.44	1.56	1.92	81.8
9	149112.6	5.02	2.02	2.9	1.77	2.13	2.1	2.51	1.71	2.11	79.7
10	149990.1	5.23	2.22	3.11	2.01	2.41	2.81	2.89	2.31	2.4	76.7

منبع: محاسبات نویسنندگان، ۱۴۰۱.

نتیجه گیری:

مسکن به عنوان یک کالای سرمایه ای در درجه اول و در کنار آن یک کالای مصرفی جزو مهم ترین و اصلی ترین کالا در سبد خانوارها می باشد و تهیه و داشتن آن برای آحاد افراد جامعه مهم می باشد. با توجه به تجزیه و تحلیل داده ها به روش VAR می توان مشاهده نمود که ماتریس ضرایب همبستگی بین متغیرها مثبت است اما با نرخ ارز و نرخ سود بلندمدت بانکی رابطه منفی دارد و بالاترین ضریب همبستگی قیمت مسکن با تولید ناخالص داخلی می باشد که با نتایج پژوهش Howard & Liebersohn (۲۰۲۰) و Guo et.al (۲۰۲۱) مشابهت دارد. اثر عوامل تقاضا بر قیمت حقیقی مسکن، مخارج حقیقی خانوار و تسهیلات بانکی اثر مثبت و هزینه مالکیت اثر منفی داشته و ضرایب هر سهم هم در بلندمدت و هم در کوتاه مدت معنا دارند. ضریب مخارج حقیقی خانوار در بلندمدت کمتر از کوتاه مدت بوده و بیانگر این است که واکنش متقاضیان مسکن در برابر افزایش مخارج که در نتیجه افزایش درآمد حقیقی یا ثروت حقیقی خانوارها می باشد در کوتاه مدت بیشتر است، همچنین واکنش قیمت مسکن به هزینه استفاده در بلندمدت بیش از کوتاه مدت است که Schneider (۲۰۲۰) و Meşhur & Korkmaz (۲۰۲۰) در ترکیه نیز به نتیجه ی مشابهی در تحقیق خود دست یافته است. رابطه علی و معلولی بین متغیرها نشان می دهد که قیمت مسکن با متغیرهای سهام، نرخ سود بانکی، تابع اعتبارات بخشی و تابع تولید ناخالص داخلی رابطه علی و معلولی متقابل دارند و یا متغیرهای نرخ ارز و قیمت سکه رابطه علی و معلولی ندارند و همچنین با متغیرهای هزینه ساخت، حجم نقدینگی و نرخ تورم رابطه یک سویه دارند. حجم نقدینگی یکی از فاکتورهای اصلی در سیکل های رونق و رکود مسکن می باشد و دولت و بانک مرکزی با توجه به سیاست های پولی و مالی مناسب می تواند از سرازیر شدن و انتقال نقدینگی به سمت بازار مسکن که باعث رشد شدید قیمت مسکن خواهد شد جلوگیری نماید که Stroebel, and Vavra (۲۰۱۹), Wu et.al (۲۰۲۰) نیز در تحقیقات خود به نتیجه مشابهی دست یافته است. اثر تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در کوتاه مدت و بلندمدت مثبت و معنا بوده و اندازه اثر در بلندمدت بیشتر است. این موضوع از آنجا ناشی می شود که در کوتاه مدت آثار با وقفه زمانی اثر دوره جاری را تقویت می کند که Francke & Korevaar (۲۰۲۱) نیز به نتایج مشابهی دست یافتند.

متناسب بودن سود بانکی با نرخ تورم، اگر نرخ سود بانکی از نرخ تورم بیشتر باشد شاهد رکود در بیشتر بازارها از جمله بازار مسکن هستیم و بالعکس اگر نرخ سود بانکی از نرخ تورم کمتر باشد شاهد رونق و انتقال سرمایه به دیگر بازارها و بازار مسکن خواهیم بود. بر اساس تابع عکس العمل شوک های وارده به اندازه یک انحراف معیار از طرف متغیرهایی مانند تولید ناخالص داخلی، هزینه های ساخت مسکن، سکه و طلا بر قیمت مسکن وارد گردید اثرات آن ها بر قیمت مسکن مثبت بوده اما بعد از دو دوره اثرات آن ها از بین خواهد رفت. قیمت حقیقی زمین در بلندمدت اثر مثبتی بر قیمت مسکن دارد، اما اثر هزینه حقیقی ساخت به رغم مثبت بودن آن پایدار نمی باشد. نحوه اثرگذاری دو متغیر در کوتاه مدت و بلندمدت نیز متفاوت است اما افزایش هزینه ساخت در دوره جاری افزایش نسبتاً زیادی بر قیمت مسکن داشته اما این اثر در دوره بعد در جهت معکوس خنثی می شود. افزایش قیمت مسکن در دوره جاری باعث کاهش آن در دوره بعد می شود. هزینه ساخت مسکن اثر مثبت بر قیمت مسکن دارد، بدین معنی که تولید کنندگان قیمت مسکن را در واکنش به افزایش یا کاهش هزینه تولید در نظر گرفته و نتیجه را در قیمت نهایی مسکن اعمال می کنند. همچنین تاثیر هزینه ساخت مسکن در دوره های رکود بیشتر از دوره های رونق می باشد که نتیجه به دست آمده با تحقیق Knoll et al. (۲۰۱۷)، مطابقت دارد.

با توجه به اتکای اقتصادی ایران به صادرات نفت، تحولات بازار جهانی نفت به عنوان یکی از دلایل اصلی نوسان های اقتصادی در کشور بوده است که آثار خود را از طریق بخش مالی بر جای می گذارد. می توان بیان کرد که در دوره های افزایش درآمدهای ارزی حاصل از صادرات نفت خام و انتقال آن به اقتصاد که از طریق بخش مالی به صورت مستقیم منجر به افزایش درآمد در کوتاه مدت می شود، نتیجه آن فشاری را برای افزایش قیمت حقیقی مسکن ایجاد خواهد نمود. همچنین انبساط پولی از طریق گسترش تسهیلات بانکی به طور مستقیم باعث افزایش تقاضا برای مسکن شده و در جهت افزایش قیمت مسکن عمل می کند. متأسفانه در ایران، مسکن به یک کالای سرمایه ای تبدیل شده و این مسئله موجب هجوم سرمایه گذاران به این بازار شده است، از این رو هر فردی که سرمایه ای را به دست می آورد، در اولین گام اقدام به خرید مسکن جدیدی می کند. این در حالی است که مسکن باید از یک کالای سرمایه ای به یک کالای مصرفی تبدیل شود. قطعاً سیاست ها باید به گونه ای باشد که سرمایه گذاران به سمت سرمایه گذاری در حوزه تولید و ساخت مسکن ترغیب شوند و خرید مسکن جذابیت اقتصادی نداشته باشد، از این رو بهترین راه کار برای تحقق این مسئله، تصویب و اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه مسکن است. با اجرای مالیات بر عایدی سرمایه، مسکن از کالای سرمایه ای به کالای مصرفی تبدیل می شود و نتایج به دست آمده از این پژوهش می تواند به این روند یاری رساند.

References:

1. Achtenberg, E. P., & Marcuse, P. (1986). Toward the de commodification of housing. *Critical perspectives on housing*, 474-483.
2. Dymski, G. A. (2018). US housing as capital accumulation: the transformation of American housing finance, households, and communities. In *Seeking Shelter on the Pacific Rim* (pp. 63-96). Routledge.
3. ESna Ashari, Abu al-Qasim; Farhanian, Mohammad Javad, (" (2018 investigating the sensitivity of factors affecting the effective demand for housing in Iran" *T Economic Research and Policy Quarterly*, numbers 41 - 42.. (in Persian)
4. Fernandez, R., & Aalbers, M. B. (2020). Housing financialization in the global south: in search of a comparative framework. *Housing Policy Debate*, 30(4), 680-701.
5. Francke, M., & Korevaar, M. (2021). Housing markets in a pandemic: Evidence from historical outbreaks. *Journal of Urban Economics*, 123, 103333.
6. Gujarati, Damour, (2013, *Basics of Econometrics*, translated by: Hamid Abraishmi, Tehran University Press. (in Persian)
7. Guo, J., Wang, J., Liu, D., Qiao, S., & Wu, H. (2021). Study of a System Dynamics Model of Wuhan Commodity Housing Price. *Advances in Civil Engineering*, 2021.
8. Hafizi, Kaus, (2018)" *Housing Supply and Capital Market*", Publisher: Sangh and Danesh, Ph.D. (in Persian)
9. Hess, D. B., Tammaru, T., & Van Ham, M. (2018). Lessons learned from a pan-European study of large housing estates: Origin, trajectories of change and future prospects. In *Housing estates in Europe* (pp. 3-31). Springer, Cham.
10. Howard, G., & Liebersohn, J. (2020). Regional divergence and house prices. *Fisher College of Business Working Paper*, (2020-03), 004.

11. King, A. Thomas (1970), "The Demand for Housing: A Lancastrian Approach", *Southern Economic Journal*, 43, pp. 1077-1087
12. Knoll, Katharina, Moritz Schularick, and Thomas Steger. "No price like home: Global house prices, 1870-2012." *American Economic Review* 107, no. 2 (2017): 331-53
13. Kohl, S., & Spielau, A. (2022). Centring construction in the political economy of housing: variegated growth regimes after the Keynesian construction state. *Cambridge Journal of Economics*, 46(3), 465-490.
14. Korkmaz, C., & Meşhur, H. F. A. (2020) *The Effects of Changing Housing Policies on Urban Space and the Housing Problem in Turkey*.
15. Linklater, A. (2013). *Owning the earth: The transforming history of land ownership*. Bloomsbury Publishing USA.
16. Maher, C. (1994), *Housing prices and geographical scale: Australian cities in the 1980s*, *Urban Studies*, 31, pp. 5-27
17. Mahmoudi, Elaha; Nasralhi, Zahra; Yavari, Kazem, (2018) "Investigating the effect of housing market fluctuations on macroeconomics in Iran", *Applied Economics Perspectives*, 6, (2). (in Persian)
18. Maleki, Behrouz, (2015) *Analysis of Iran's Housing Market*, Publisher: Industrial Management Organization. (in Persian)
19. Malkoutinia, Mohammad, Soltani, Alireza; Ezzatpanah, Bakhtiyar, (2018) "review and evaluation of housing policies of low-income urban groups (case example: Tabriz)", *new attitudes in human geography*, 12,(1). (in Persian)
20. Marcuse, Peter, (2019, in defense of housing, translation: Ali Tayibi, Road, Housing and Urban Development Research Center. (in Persian)
21. Marx, K. (1976). *Capital: A Critique of Political Economy*, vol. 1, trans. Ben Fowkes (1867, 342.
22. Meshkini, Abolfazl, (2018), *urban housing planning with a view to Iran*, publisher: Samt organization. . (in Persian)
23. Meshkini, Abolfazl; Shahrokhi Far, Zainab, (2019) "Housing Policy in Iran", Publisher: Academic Publishing Center. (in Persian)
24. Neeson, J. M. (1996). *Commoners: common right, enclosure and social change in England, 1700-1820*. Cambridge University Press.
25. Nemati, Gholamreza; Alizadeh, Mohammad; Fitras, Mohammad Hassan, (2018) "Identifying factors affecting private sector investment in housing with an emphasis on financial and monetary policies", *Scientific Quarterly of Economics and Urban Management*, 29 (18). (in Persian)
26. Pourdhipi, Shahram, (2018 " Culture and Housing", *Housing and Village Environment*, 3 . (in Persian)
27. Rapaport, Amos, (2013 *Culture, Architecture and Design*, translated by: Barzegar, Maria and Yusuf Niapasha, Majid, Sari: Shelfin. . (in Persian)
28. Schneider, M. (2019). Exploring supply and demand-driven imbalances in Austria's housing market. *Monetary Policy & the Economy*, (Q3/19), 54-71.
29. Short, J. R. (2021). *Housing in Britain: the post-war experience*. Routledge.
30. Short, John Rennie (2006), *At Home: An Anthropology of Domestic Space*, Cieraad (Ed), New York, Syracuse University press.
31. Stockhammer, E. (2018). Demand regimes, financialisation and hysteresis: New Keynesian and post-Keynesian macroeconomic underpinnings of the Varieties of Capitalism (No. PKWP1809).
32. Stroebel, J., & Vavra, J. (2019). House prices, local demand, and retail prices. *Journal of Political Economy*, 127(3), 1391-1436.
33. Ventling, James, (2012), *Housing design based on lifestyle*, translated by Ghasemi, Jabib, Tehran, Kasari Publishing. (in Persian)
34. Wu, C., Ren, F., Hu, W., & Du, Q. (2019). Multiscale geographically and temporally weighted regression: Exploring the spatiotemporal determinants of housing prices. *International Journal of Geographical Information Science*, 33(3), 489-511.

35. Wu, F., Chen, J., Pan, F., Gallent, N., & Zhang, F. (2020). Assetization: The Chinese path to housing financialization. *Annals of the American Association of Geographers*, 110(5), 1483-1499.
36. Wu, F., Chen, J., Pan, F., Gallent, N., & Zhang, F. (2020). Assetization: The Chinese path to housing financialization. *Annals of the American Association of Geographers*, 110(5), 1483-1499.
37. Yang, Z., Fan, Y., & Zhao, L. (2018). A reexamination of housing price and household consumption in China: The dual role of housing consumption and housing investment. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 56(3), 472-499.
38. Zou, J., & Deng, X. (2019). Financial literacy, housing value and household financial market participation: Evidence from urban China. *China Economic Review*, 55, 52-66.