



وزارت امور اقتصادی و دارایی

اداره کل امور اقتصادی و دارایی آذربایجان شرقی

سیاست های ساخت مسکن و آثار سوء آن بر استطاعت مالی متقاضیان مسکن



معاونت اقتصادی

مرداد ۱۴۰۳



شناسه گزارش

عنوان گزارش	سیاست های ساخت مسکن و آثار سوء آن بر استطاعت مالی متقاضیان مسکن
تهیه کننده	نسیم مهین اصلانی نیا - حمیده کریم زاده
تاریخ	مرداد ۱۴۰۳
معاونت اقتصادی اداره کل امور اقتصادی و دارایی	Meco1380@chmail.ir
وبسایت اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان آذربایجان شرقی	As.mefa.ir

معاونت اقتصادی

اداره کل امور اقتصادی و دارایی آذربایجان شرقی

مرداد ۱۴۰۳

چکیده

هدف این مطالعه بررسی تأثیر سیاست‌های افزایش عرضه مسکن بر قیمت مسکن می‌باشد. به این منظور از داده‌های سری زمانی کشوری طی دوره زمانی ۱۳۹۹ - ۱۳۷۸ و پنل دیتای استانی برای سال‌های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ استفاده شده است. به منظور بررسی وجود رابطه خطی بین متغیرها از آزمون همبستگی پیرسون و برای آزمون فرضیه‌های مطالعه از مدل خودرگرسیون با وقفه‌های توزیعی (ARDL) استفاده شده است. طبق نتایج به دست آمده، از سال ۱۳۹۰ بین تعداد خانه‌های خالی و قیمت هر متر مربع خانه در مراکز استان‌ها ارتباط مثبت و معنی‌داری به وجود آمده و براساس اطلاعات موجود هر پنج سال یک بار، میزان این رابطه افزایشی بوده است. طبق نتایج حاصله از برآورد مدل ARDL نیز این موضوع تأیید می‌شود که سیاست‌های گذشته افزایش عرضه مسکن موفق نبوده و با افزایش عرضه مسکن و فشار تقاضا بر مصالح ساختمانی، شاخص قیمت مصالح ساختمانی افزایش یافته است. افزایش شاخص قیمت مصالح ساختمانی نیز باعث افزایش شاخص بهای مسکن، آب، برق و گاز شده است.

فهرست مطالب

مقدمه	۱
بیان مسأله و اهمیت موضوع	۱
ادبیات موضوع	۶
روش تحقیق	۱۳
برآورد مدل	۱۳
نتیجه‌گیری و پیشنهادات	۱۶
منابع	۱۸

فهرست نمودارها و جداول

جدول (۱): تعداد واحدهای مسکونی خالی کشور طبق آمار سرشماری نفوس و مسکن	۲
جدول (۲): متوسط قیمت زیربنای واحد مسکونی معامله شده در بنگاه‌های معاملات ملکی بر حسب مراکز استان‌ها	۴
جدول (۳): سهم بخش مسکن از هزینه‌های خانوارهای شهری	۵
جدول (۴): آزمون همبستگی پیرسون برای بررسی ارتباط خطی بین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی و تعداد خانه‌های خالی	۹
جدول (۵): آزمون همبستگی پیرسون برای بررسی ارتباط خطی بین متغیرهای موثر بر قیمت مسکن	۱۱
ادامه جدول (۵): آزمون همبستگی پیرسون برای بررسی ارتباط خطی بین متغیرهای موثر بر قیمت مسکن	۱۲
جدول (۶): نتایج آزمون ARDL بررسی عوامل موثر بر شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی	۱۴
جدول (۷): نتایج آزمون ARDL بررسی عوامل موثر بر متوسط سالانه شاخص بهای مسکن، آب، برق گاز	۱۵
نمودار (۱): روند سهم بخش مسکن از هزینه‌های خانوارهای شهری کشور	۶
نمودار (۲): تأثیر سیاست افزایش ساخت مسکن علی‌رغم وجود خانه‌های خالی بر کاهش قدرت خرید مسکن	۷

مقدمه

ارتباطات پسین و پیشین بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصادی، توجه سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان اقتصادی را همواره به خود جلب کرده است. مسکن از یک سو نقش مستقیمی در کیفیت زندگی افراد ایفا می‌کند، از سوی دیگر نمی‌توان نقش بخش ساختمان و مسکن در اقتصاد کشور را نادیده گرفت. از این رو، دولت‌ها با ویژگی‌های گوناگون اقتصادی، اجتماعی و سیاسی همواره برای حل کردن مسائل مربوط به مسکن و به فراخور نیازهای جامعه، از سیاست‌های متنوعی بهره گرفته‌اند. بخش املاک و مستغلات در ایران همانند بسیاری از کشورها جایگاه ویژه‌ای را در سبد سرمایه‌گذاری اشخاص حقیقی و حقوقی به خود اختصاص داده است، خصوصاً در دوره‌هایی که سایر بخش‌های اقتصادی به دلیل افزایش واردات ارزان قیمت دچار زیان شده و از چرخه اقتصاد حذف شده‌اند، بخش مسکن بیش از پیش دوره رونق خود را تجربه کرده است. نگاه سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی به مسکن در برخی موارد باعث شده است سیاست‌های حمایتی دولت‌ها خنثی گردد.

در ایران پس از اجرایی نمودن بند ۶ تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ تحت عنوان مسکن مهر، با هدف افزایش تأمین مسکن برای خانواده‌های کم‌درآمد از طریق ساخت مسکن جدید، شاهد افزایش عرضه مسکن از سال ۱۳۹۲ بوده‌ایم. با این حال، شواهد نشان می‌دهد که علیرغم اجرایی نمودن سیاست‌های مسکن مهر، قیمت مسکن به طور مداوم در حال افزایش بوده و استطاعت اقتصادی برای خانوارهای کم‌درآمد و متوسط رو به کاهش است. با عنایت به جایگاه بخش مسکن در اقتصاد، رونق و رکودها در بازار مسکن، کل اقتصاد را می‌تواند به همراه خود به حرکت درآورد. لذا عدم توجه به این موضوع و تغییرات بازار مسکن و تحلیل نادرست این بازار می‌تواند مشکلات متعددی را برای اقتصاد ایجاد نماید.

چالش‌هایی چون سهم بالای مسکن در هزینه خانوار، نوسانات بازار مسکن، عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضای مسکن، ناکارآمدی نظام تأمین مالی مسکن، بالا بودن طول دوره انتظار خانوارها برای دسترسی به مسکن، مالیات‌های غیرهدفمند و غیرمؤثر مسکن، حضور کمرنگ صنعتی‌سازی و فناوری‌های نوین در تولید مسکن، خلأ اجاره‌داری حرفه‌ای، حجم بالای بافت‌های نابسامان شهری، ناکارآمدی برنامه‌های تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، سیستم اطلاعات ناقص زمین و مسکن، ساختار ناکارآمد هزینه-درآمد شهرداری‌ها و ساختار ناکارآمد نظارت بر شهر و ساختمان، توجه به این حوزه و اصلاح سیاست‌گذاری‌ها را اجتناب‌ناپذیر کرده است. از این رو، در مطالعه حاضر سعی شده است دلایل افزایش قیمت مسکن علی‌رغم اجرای سیاست‌های حمایتی از این بخش مورد بررسی قرار گیرد و پیشنهادهای کاربردی برای بهبود بازار مسکن ارائه گردد.

بیان مسئله و اهمیت موضوع

برای سال‌های متمادی، مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن موضوع اصلی مورد علاقه محققان و سیاست‌گذاران در بسیاری از کشورها بوده است. در کشور ایران نیز، توجه به توانایی خانوارها برای خرید مسکن از اهداف سیاستی اغلب سیاست‌گذاران بوده است. در حال حاضر، مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن به دلیل سیاست‌ها و استراتژی‌های اتخاذشده تحت عنوان مسکن مهر (ملی) که اثرات مستقیم و غیرمستقیم بر بازار مسکن دارد، مورد توجه است. تا قبل از دولت نهم مداخله دولت در بازار مسکن

بسیار محدود بود. پس از اجرایی نمودن بند د تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ تحت عنوان مسکن مهر، بخش دولتی در ایران به یک بازیگر مستقیم در تولید مسکن تبدیل شد و دولت یک برنامه مسکن در سراسر کشور را آغاز کرد که اساساً با هدف افزایش تأمین مسکن برای خانواده‌های کم‌درآمد از طریق ساخت مسکن جدید انجام شد. در نتیجه، کشور از سال ۱۳۹۲ سطح بالایی از تولید مسکن را به نمایش گذاشته است. با این حال، شواهد نشان می‌دهد که علی‌رغم عملکرد تولید مسکن، قیمت مسکن به طور مداوم در حال افزایش بوده و استطاعت اقتصادی برای خانوارهای کم‌درآمد و متوسط رو به کاهش است. با عنایت به این موارد این سؤال پیش می‌آید که چرا سیاست‌های عرضه مسکن‌های ارزان‌قیمت در کشور به افزایش لجام‌گسیخته قیمت مسکن منتج شده است.

در سال‌های اخیر، رشد غیرمنطقی قیمت مسکن، قدرت خرید و استطاعت مسکن برای مردم را به شدت کاهش داده است و اقشار متوسط و ضعیف جامعه را بیش‌ازپیش از خانه‌دار شدن دور کرده است. به همین دلیل درصد کمتری از خانوارها به تهیه مسکن ملکی قادر بوده و بخش عمده آن‌ها به‌ناچار متقاضی مسکن استیجاری شده و سیلی از مردم به سمت اجاره‌نشینی پناه برده‌اند که این خود موضوع، افزایش مضاعف و بی‌سابقه اجاره‌بها را به دنبال داشته است. این موضوع در حالی است که طبق گزارش مرکز آمار در سال ۱۳۹۵، حدود ۲۶ میلیون خانه خالی در کشور وجود داشته و بدون هیچ استفاده‌ای رها شده است. تغییرات تعداد خانه‌های خالی طبق سرشماری نفوس و مسکن به شرح جدول زیر است:

جدول (۱): تعداد واحدهای مسکونی خالی کشور طبق آمار سرشماری نفوس و مسکن

استان	تعداد واحدهای خالی			تعداد کل واحدهای مسکونی			نرخ خانه‌های خالی		
	سال ۱۳۸۵	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۸۵	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۹۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
تهران	۱۱۳۱۹۵	۳۲۷۱۶۳	۴۸۹۹۸۶	۳۶۰۵۰۸۹	۳۶۸۷۹۳۵	۴۲۱۸۴۱۷	۳.۱۴	۸.۸۷	۱۱.۶۲
اصفهان	۷۳۹۰۵	۱۴۰۹۴۲	۲۴۲۰۹۰	۱۱۱۸۹۱۱	۱۴۵۳۱۲۱	۱۶۶۲۱۴۲	۶.۶۱	۹.۷۰	۱۴.۵۶
خراسان رضوی	۵۰۳۲۵	۱۱۰۱۳۵	۱۹۴۴۸۰	۱۲۹۶۳۳۱	۱۶۵۱۳۹۲	۱۸۸۸۹۳۳	۳.۸۸	۶.۶۷	۱۰.۳۰
فارس	۲۸۹۴۹	۹۱۰۱۰	۱۶۰۹۵۵	۸۸۸۸۶۵	۱۱۵۴۱۲۲	۱۳۲۰۱۳۴	۳.۲۶	۷.۸۹	۱۲.۱۹
آذربایجان شرقی	۳۴۸۲۱	۱۰۰۴۷۷	۱۴۳۶۲۷	۷۹۲۳۴۲	۱۰۲۱۴۰۲	۱۱۶۸۳۲۳	۴.۳۹	۹.۸۴	۱۲.۲۹
البرز	-	۶۹۸۶۳	۱۳۲۴۰۹	-	۷۱۲۶۶۴	۸۱۵۱۷۵	-	۹.۸۰	۱۶.۲۴
خوزستان	۳۶۸۸۹	۸۴۹۴۴	۱۳۱۳۷۰	۸۵۹۳۷۶	۹۵۹۴۶۵	۱۰۹۷۴۷۷	۴.۲۹	۸.۸۵	۱۱.۹۷
مازندران	۲۱۰۳۷	۷۰۰۲۳	۱۰۲۱۷۳	۷۴۰۰۸۹	۹۱۳۳۱۶	۱۰۴۴۶۹۰	۲.۸۴	۷.۶۷	۹.۷۸
گیلان	۲۱۶۳۷	۵۳۷۷۶	۸۸۶۱۱	۶۶۸۸۱۶	۷۴۴۰۶۶	۸۵۱۰۹۴	۳.۲۴	۷.۲۳	۱۰.۴۱
کرمان	۲۸۷۷۶	۵۸۷۶۷	۷۵۷۳۷	۵۱۷۶۵۲	-	۷۴۴۹۸۶	۵.۵۶	-	۱۰.۱۷
هرمزگان	۱۶۳۶۶	۴۱۸۳۹	۷۰۳۴۲	۲۶۶۲۰۴	۳۵۶۴۸۰	۴۰۷۷۵۷	۶.۱۵	۱۱.۷۴	۱۷.۲۵
آذربایجان غربی	۱۹۱۹۱	۴۹۱۷۵	۶۷۲۹۱	۵۷۸۰۷۷	۷۲۴۴۹۲	۸۲۸۷۰۵	۳.۳۲	۶.۷۹	۸.۱۲
سیستان و بلوچستان	۱۶۶۳۷	۴۴۳۶۷	۵۰۳۸۵	۳۷۱۳۱۵	-	۵۳۴۳۸۳	۴.۴۸	-	۹.۴۳
کردستان	۱۱۱۰۹	۲۷۴۱۹	۵۰۳۵۱	۳۰۹۳۵۹	۳۸۵۴۸۹	۴۴۰۹۳۹	۳.۵۹	۷.۱۱	۱۱.۴۲
یزد	۲۱۱۶۶	۳۹۴۶۹	۴۹۳۱۶	۲۵۱۱۳۱	۳۰۸۹۱۶	۳۵۳۳۵۱	۸.۴۳	۱۲.۷۸	۱۳.۹۶
کرمانشاه	۱۲۲۴۸	۲۷۸۹۱	۴۸۲۳۹	-	۴۹۱۷۲۲	۵۶۲۴۵۳	-	۵.۶۷	۸.۵۸

استان	تعداد واحدهای خالی			تعداد کل واحدهای مسکونی			نرخ خانه‌های خالی		
	سال ۱۳۸۵	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۸۵	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۸۵	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۹۵
همدان	۱۰۸۸۲	۳۷۳۶۵	۴۶۵۸۳	۳۶۹۴۷۱	۴۷۱۴۷۰	۵۳۹۲۸۷	۲.۹۵	۷.۹۳	۸.۶۴
قم	۱۴۲۱۴	۲۶۶۹۰	۴۵۶۶۵	۲۵۲۹۲۵	-	۳۶۴۰۰۱	۵.۶۲	-	۱۲.۵۵
مرکزی	۱۶۰۷۶	۳۹۵۷۳	۴۵۰۱۴	۳۴۴۹۹۷	۴۱۸۶۳۸	۴۷۸۸۵۶	۴.۶۶	۹.۴۵	۹.۴۰
قزوین	۱۰۰۳۱	۲۲۲۰۵	۴۳۶۰۹	۲۶۹۸۶۵	۳۳۵۵۵۷	۳۸۳۸۲۴	۳.۷۲	۶.۶۲	۱۱.۳۶
اردبیل	۱۰۸۹۸	۲۴۱۰۷	۴۱۸۲۲	۲۵۳۹۱۲	-	۳۶۵۴۲۱	۴.۲۹	-	۱۱.۴۴
گلستان	۹۸۹۷	۲۵۱۷۱	۳۹۲۶۷	۳۷۹۲۲۳	-	۵۴۵۷۶۴	۲.۶۱	-	۷.۱۹
لرستان	۷۳۷۰	۲۲۷۷۱	۳۵۸۱۰	۳۲۲۷۰۷	۴۲۰۹۶۲	۴۸۱۵۱۴	۲.۲۸	۵.۴۱	۷.۴۴
خراسان جنوبی	۸۸۹۶	۱۸۰۶۱	۳۱۳۵۰	۱۴۳۵۸۱	-	۲۰۶۶۳۷	۶.۲	-	۱۵.۱۷
بوشهر	۵۶۷۷	۲۱۲۹۰	۳۱۲۰۱	۱۷۲۰۰۲	-	۲۴۷۵۳۹	۳.۳	-	۱۲.۶۰
سمنان	۸۶۴۰	۲۰۴۴۷	۲۶۷۱۳	۱۴۶۱۹۰	۱۸۰۱۴۴	۲۰۶۰۵۶	۵.۹۱	۱۱.۳۵	۱۲.۹۶
زنجان	۷۶۰۱	۲۰۰۷۰	۲۳۶۳۷	۲۰۱۴۲۹	۲۶۴۰۹۸	۳۰۲۰۸۷	۳.۷۷	۷.۶۰	۷.۸۲
خراسان شمالی	۵۰۹۴	۱۲۶۱۷	۲۳۰۷۸	۱۶۹۳۷۴	۲۱۸۶۴۱	۲۵۰۰۹۱	۳.۰۱	۵.۷۷	۹.۲۳
چهارمحال و بختیاری	۵۳۳۴	۱۶۱۳۱	۲۹۵۰۵	۱۶۷۵۸۸	-	۲۴۱۱۸۷	۳.۱۸	-	۱۲.۲۳
کهگیلویه و بویراحمد	۴۰۷۰	۱۰۸۵۰	۱۳۶۹۲	۱۲۵۴۸۹	-	۱۸۰۵۹۹	۳.۲۴	-	۷.۵۸
ایلام	۸۳۶۲	۸۸۰۴	۱۳۲۹۹	۹۹۱۵۸	۱۳۴۷۳۴	۱۵۴۱۱۴	۲.۶۶	۶.۵۳	۸.۶۳
کل کشور	۶۳۳,۵۶۹	۱,۶۶۳,۴۱۲	۲,۵۸۷,۶۰۷	۱۵,۸۵۹,۹۲۶	۱۹,۹۵۴,۷۰۸	۲۲,۸۲۵,۰۴۶	۴.۱۶	۸.۲۹	۱۱.۳۴

منبع: مرکز آمار ایران

همان‌طور که در جدول (۱) قابل ملاحظه است، طی دوره ۱۳۹۵ - ۱۳۹۰ که بهره‌برداری از خانه‌های مهر آغاز شده است تعداد خانه‌های خالی با ۵۵.۵۶ درصد رشد از ۱.۷ میلیون واحد به ۲.۶ میلیون واحد افزایش یافته است و این موضوع حاکی از آن است که در سطح ملی، کمبود مسکن وجود ندارد و افزودن به مازاد عرضه مسکن، مشکلات اقتصادی کشور را حل نخواهد کرد. این باور که کمبود مسکن وجود دارد ناشی از رشد قیمت مسکن بیش از درآمد خانوار است. به عبارت دیگر، داده‌های سرشماری نشان می‌دهد که کاهش قدرت خرید مسکن خانوارها تا حد زیادی منعکس کننده عدم تطابق بین درآمد خانوار و قیمت مسکن است. مشکلات استطاعت مسکن برای جمعیت به طور کلی به کمبود مسکن یا نرخ پایین خانه‌های خالی مربوط نمی‌شود لذا سیاست‌های مسکن کشور باید کمتر بر افزودن به موجودی مسکن و بیشتر بر افزایش درآمد خانوارهای کم‌درآمد و دسترسی آن‌ها به مسکن با کیفیت خوب تمرکز نماید. در ادامه قیمت مسکن در مراکز استان‌ها طی سال‌های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ مورد بررسی قرار می‌گیرد.

جدول (۲): متوسط قیمت زیربنای واحد مسکونی معامله شده در بنگاه‌های معاملات ملکی بر حسب مراکز استان‌ها

سال	متوسط قیمت یک مترمربع (هزار ریال)			نرخ رشد قیمت طی دوره ۵ ساله		
	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
اردبیل	۲,۹۴۸	۵,۳۳۵	۹,۰۹۶	۲۹۳	۸۱	۷۰
اراک	۳,۲۲۵	۸,۴۶۷	۱۵,۷۲۳	۱۹۷	۱۶۳	۸۶
ارومیه	۲,۵۱۶	۵,۰۶۷	۸,۶۸۸	۲۱۸	۱۰۱	۷۱
اصفهان	۴,۷۴۶	۹,۶۳۱	۱۷,۵۴۸	۲۳۶	۱۰۳	۸۲
اهواز	۵,۰۲۲	۵,۵۳۸	۹,۵۰۷	۲۸۵	۱۰	۷۲
ایلام	۲,۵۶۵	۳,۸۷۶	۵,۷۹۰	۲۱۷	۵۱	۴۹
بجنورد	۴,۰۰۷	۵,۶۱۱	۹,۰۱۹	۲۲۳	۴۰	۶۱
بندرعباس	۳,۷۳۶	۵,۹۱۴	۱۰,۲۳۳	۲۰۲	۵۸	۷۳
بوشهر	۴,۱۹۷	۵,۳۰۹	۹,۳۰۸	۲۸۴	۲۶	۷۵
بیرجند	۴,۲۲۸	۴,۰۴۱	۶,۱۷۴	۲۵۱	(۴)	۵۳
تبریز	۳,۴۷۳	۷,۷۹۸	۱۴,۲۵۰	۱۸۸	۱۲۵	۸۳
تهران	۸,۳۱۴	۲۱,۸۵۷	۴۳,۱۲۱	۱۶۰	۱۶۳	۹۷
خرم‌آباد	۳,۵۰۹	۴,۱۱۵	۶,۲۷۲	۲۷۴	۱۷	۵۲
رشت	۳,۹۲۰	۶,۵۷۷	۱۱,۱۴۳	۲۱۲	۶۸	۶۹
زاهدان	۱,۸۸۸	۴,۵۱۲	۶,۷۴۵	۹۳	۱۳۹	۴۹
زنجان	۴,۲۲۷	۶,۹۸۰	۱۱,۷۸۳	۳۱۱	۶۵	۶۹
ساری	۳,۷۱۴	۴,۸۳۴	۸,۱۳۷	۲۱۶	۳۰	۶۸
سمنان	۳,۴۳۳	۶,۰۵۸	۹,۴۰۵	۲۴۵	۷۶	۵۵
سنندج	۳,۱۷۲	۶,۴۲۰	۱۰,۷۶۰	۲۲۳	۱۰۲	۶۸
شهرکرد	۳,۷۹۲	۵,۳۳۷	۸,۹۱۶	۳۷۱	۴۱	۶۷
شیراز	۳,۶۵۷	۷,۱۶۲	۱۳,۶۹۰	۱۹۰	۹۶	۹۱
قزوین	۴,۹۰۵	۷,۶۱۹	۱۳,۳۷۵	۲۴۹	۵۵	۷۶
قم	۳,۰۳۴	۷,۴۱۳	۱۳,۲۸۶	۲۲۶	۱۴۴	۷۹
کرج	۳,۹۵۳	۱,۹۹۷	۱۴,۲۷۶	۱۷۴	۱۰۲	۷۹
کرمان	۲,۵۵۶	۳,۶۹۳	۶,۴۱۲	۱۶۱	۴۴	۷۴
کرمانشاه	۲,۸۱۲	۵,۸۰۶	۹,۹۹۸	۲۵۲	۱۰۶	۷۲
گرگان	۲,۶۳۱	۵,۶۲۰	۹,۱۷۹	۱۲۶	۱۱۴	۶۳
مشهد	۳,۶۴۶	۷,۴۵۳	۱۱,۸۹۴	۲۰۵	۱۰۴	۶۰
همدان	۴,۲۹۸	۶,۸۱۴	۱۲,۶۵۲	۴۶۶	۵۹	۸۶
یاسوج	۲,۶۷۹	۲,۲۹۲	۳,۲۸۱	۱۷۱	(۱۴)	۴۳
یزد	۲,۱۷۰	۴,۱۴۰	۵,۹۵۶	۱۳۹	۹۱	۴۴

چنانچه افزایش ساخت و عرضه مسکن در کاهش قیمت آن مؤثر می‌بود باید طی سال‌های مورد بررسی که همواره تعداد خانه‌های خالی افزایش یافته است (جدول ۱)، نرخ رشد قیمت نیز کاهش می‌یافت. حتی با این منطق که کمبود عرضه مسکن باعث تورم بخش مسکن شده است، وجود خانه‌های خالی (مازاد عرضه بر تقاضا) باید باعث توقف رشد قیمت مسکن می‌گردید درحالی‌که در واقعیت شاهد افزایش قیمت مسکن طی این سال‌ها بوده‌ایم (جدول ۲) به نحوی که از قدرت خرید اقشار مختلف در خرید مسکن ملکی کاسته شده است.

به‌منظور بررسی قدرت خرید مسکن از شاخص‌های مختلفی در مطالعات مختلف برای ارزیابی مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن استفاده می‌شود. حجم وسیعی از ادبیات در مورد مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن وجود دارد. تعریف واحدی از این واژه وجود ندارد زیرا مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن تعدادی از موضوعات مختلف مانند توزیع درآمد، هزینه‌های مسکن، توانایی خانوارها برای استقراض، سیاست‌های مسکن، عرضه مسکن و تقاضا و ترجیحات خانوارها را در کنار هم قرار می‌دهد. در یک سطح بسیار ساده، مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن تا حدی به هزینه مسکن و تا حدی به درآمد خانوار مرتبط است. در دسترس بودن تعاریف متعدد برای مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن در نهایت به انواع مختلفی از معیارهای استطاعت قیمت مسکن منجر می‌شود. اتخاذ معیارهای مختلف مقرون‌به‌صرفه بودن، بسته به اینکه چه کسی از هر معیار و به چه دلایلی استفاده می‌کند، نتایج متفاوتی را به همراه دارد. ادبیات موجود معیارهای مختلفی را برای مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن پیشنهاد می‌کند، مانند «رویکرد نسبت»، «رویکرد درآمد باقیمانده»، «رویکرد فقر ناشی از مسکن» و غیره که همگی نوعی فرصت‌ها و محدودیت‌ها را فراهم می‌کنند. با این حال، معمولاً داده‌های موجود برای محققان است که تعیین می‌کند چه نوع معیاری را در مطالعات استطاعت قیمت مسکن به کار گیرند.

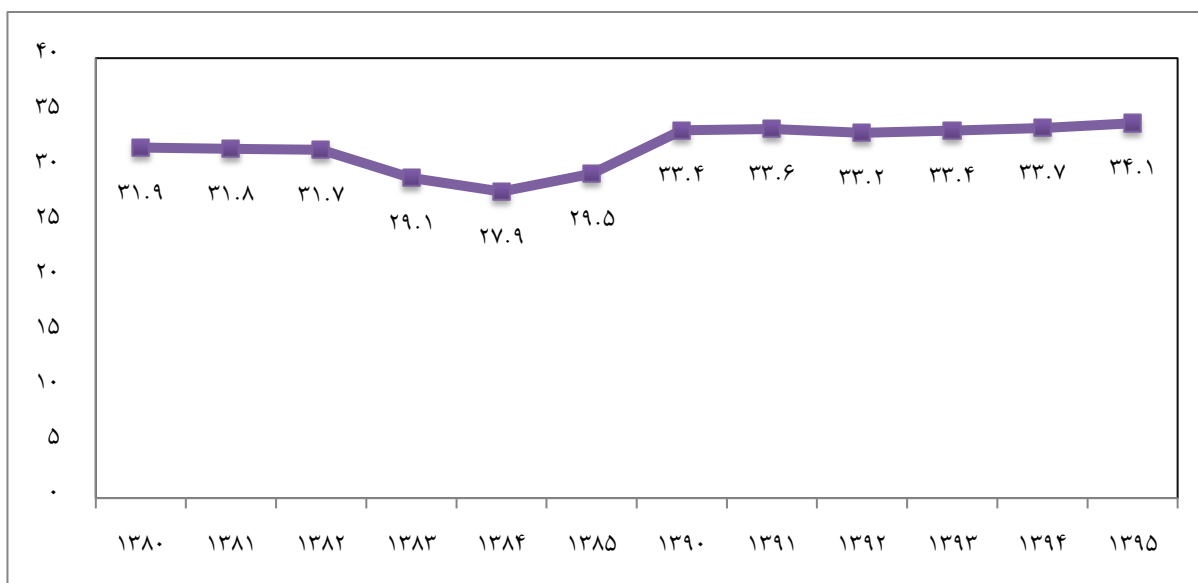
در این مطالعه، مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن بر اساس مخارج خانوار و درآمد خانوار تعریف شده است. به این منظور هزینه‌های مسکن را به عنوان نسبتی از درآمد خالص خانوار محاسبه می‌شود. چنانکه خانوارها بیش از ۳۰ درصد از درآمد خالص یکبار مصرف خانوار را برای مسکن هزینه می‌کنند، از نظر استطاعت مسکن دارای مشکل می‌باشند. در جدول (۳)، سهم بخش مسکن از کل هزینه‌های هزینه‌های غیرخوارکی خانوار ارائه شده است.

جدول (۳): سهم بخش مسکن از هزینه‌های خانوارهای شهری

۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	هزینه‌های خانوار
۲۸۴۸۲۰	۲۶۲۳۹۷	۲۳۴۸۶۵	۲۰۵۹۸۲	۱۶۴۲۸۱	۱۳۲۷۱۶	۶۷۲۸۶	۵۹۲۴۲	۵۱۴۷۹	۴۰۹۸۹	۳۴۵۰۴.۵	۲۸۰۲۰	کل هزینه‌ها
۹۷۰۶۷	۸۸۳۱۰	۷۸۴۶۷	۶۸۳۹۹	۵۵۱۴۲	۴۴۳۸۳	۱۹۸۴۱	۱۶۵۰۹	۱۴۹۸۹	۱۲۹۸۵	۱۰۹۵۷	۸۹۲۹	هزینه بخش مسکن
۳۴.۱	۳۳.۷	۳۳.۴	۳۳.۲	۳۳.۶	۳۳.۴	۲۹.۵	۲۷.۹	۲۹.۱	۳۱.۷	۳۱.۸	۳۱.۹	سهم بخش مسکن

همان‌طور که در جدول (۳) قابل ملاحظه است پس از اجرایی ورود دولت به بخش مسکن تحت برنامه‌های مسکن مهر، سهم هزینه بخش مسکن از هزینه خانوارهای شهری افزایش یافته و بیش از ۳۰ درصد کل هزینه‌های خانوار را شامل می‌شود که حاکی از کاهش قدرت خرید مسکن برای خانوارهای شهری است. این موضوع در نمودار (۱) نیز قابل مشاهده است.

نمودار (۱): روند سهم بخش مسکن از هزینه‌های خانوارهای شهری کشور

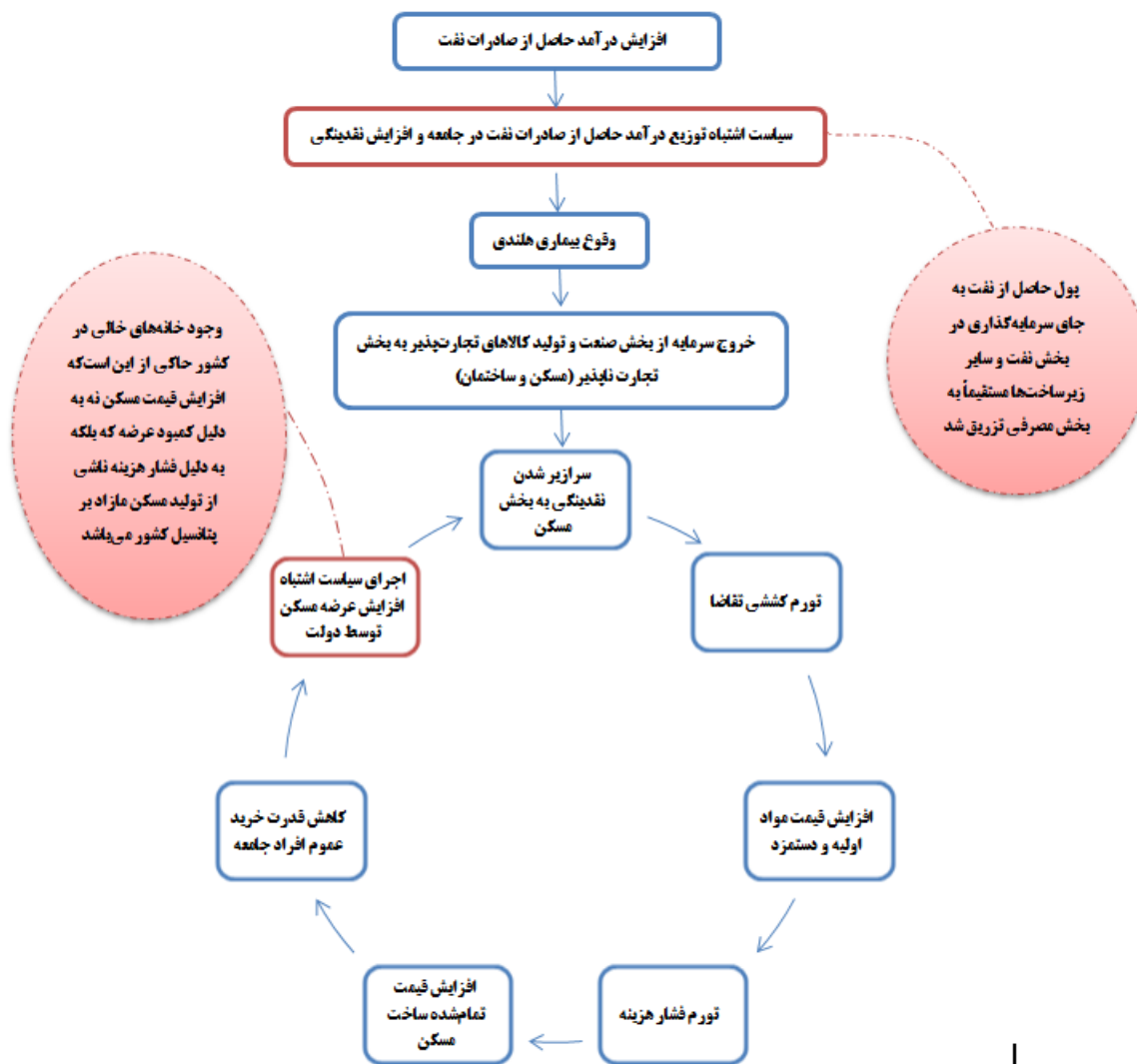


باعنایت به موارد فوق، به نظر می‌رسد مسکن مهر و نحوه‌ی اجرایی آن در کاهش قیمت مسکن مؤثر نبوده و حتی باعث کاهش قدرت خرید متوسط جامعه نیز شده است. افزایش قیمت مسکن در این دوره را می‌توان ناشی از تورم کشش تقاضا دانست. چالش‌ها و مشکلاتی چون سهم بالای مسکن در هزینه خانوار، نوسانات بازار مسکن، عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضای مسکن، ناکارآمدی نظام تأمین مالی مسکن، بالا بودن طول دوره انتظار خانوارها برای دسترسی به مسکن، مالیات‌های غیرهدفمند و غیرمؤثر مسکن، حضور کمرنگ صنعتی‌سازی و فناوری‌های نوین در تولید مسکن، خلأ اجاره‌داری حرفه‌ای، حجم بالای بافت‌های نابسامان شهری، ناکارآمدی برنامه‌های تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، سیستم اطلاعات ناقص زمین و مسکن، ساختار ناکارآمد هزینه-درآمد شهرداری‌ها و ساختار ناکارآمد نظارت بر شهر و ساختمان از مسائلی است که بخش مسکن کشور در حال حاضر با آن مواجه است.

ادبیات موضوع

بر اساس تئوری‌های تورم غیر پولی، تورم به دو دلیل عمده رخ می‌دهد: تورم کششی تقاضا (Demand-Pull Inflation) و تورم فشار هزینه (Cost-Push Inflation). تورم کشش تقاضا اینچنین تعریف می‌شود که به دلیل فراتر رفتن تولید فعلی از

سطح بالقوه خود در طول دوره‌های رشد، منجر به افزایش قیمت تعادلی (تورم) می‌شود. تورم نتیجه افزایش حاشیه‌ای در هزینه‌های تولید است. افزایش هزینه‌های تولید، قیمت کالاهای نهایی را افزایش می‌دهد و باعث تورم فشاری هزینه می‌شود. تورم فشاری هزینه مستقیماً از افزایش هزینه‌های تولید ناشی می‌شود. تغییرات قیمت عوامل مصرفی در تولید باعث افزایش قیمت تولید کننده و سپس قیمت مصرف کننده می‌شود. به آن کانال هزینه یا اثرات غیرمستقیم می‌گویند.



نمودار (۲): تأثیر سیاست افزایش ساخت مسکن علی‌رغم وجود خانه‌های خالی بر کاهش قدرت خرید مسکن

با عنایت به موارد فوق همان‌طور که در نمودار (۲) نشان داده شده است می‌توان گفت تورم در بخش مسکن از فشار تقاضا ناشی نبوده بلکه از فشار هزینه‌ای است که از افزایش قیمت مصالح نشأت گرفته است. افزایش قیمت مصالح ساختمانی را می‌توان به تورم ناشی از فشار تقاضا نسبت داد. زمانی که واردات ارزان قیمت، سرمایه‌گذاری در صنایع تجارت‌پذیر را زیان‌ده می‌کند، منابع به سمت مسکن و ساختمان سرازیر می‌شود و تقاضا برای مصالح ساختمانی افزایش می‌یابد و با توجه به

محدودیت عرضه و تولید، قیمت آن‌ها افزایش یافته و در نهایت هزینه تمام شده ساختمان افزایش و تورم در بخش مسکن عارض می‌گردد. در ادامه سیاست‌گذاران بدون توجه به این موضوع که تورم در بخش مسکن و ساختمان ناشی از فشار هزینه است، به امید اینکه افزایش عرضه می‌تواند قیمت مسکن را کاهش دهد با سیاست‌های مختلف از قبیل اعطای انواع وام به بخش مسکن و ساخت مسکن مهر و ... مبادرت به افزایش ساخت و ساز می‌نماید.

افزایش ساخت و ساز باروند فعلی به منزله افزایش تقاضای مواد و مصالح ساختمانی است و این به معنی تداوم چرخه افزایش قیمت مصالح ساختمانی و افزایش قیمت مسکن و ... است. توجه به این نکته نیز ضروری است که افزایش قیمت مصالح ساختمانی (خصوصاً فلزات) و افزایش دستمزد نیروی کار به سایر بخش‌های اقتصادی تسری یافته و تورم کل بخش‌ها را فرا می‌گیرد. به منظور تأمین نیازهای سرمایه در گردش، تقاضا برای تسهیلات از سیستم بانکی افزایش می‌یابد. سیستم بانکی به منظور پوشش و جبران زیان ناشی از کاهش قدرت خرید پول، نرخ بهره بالاتری را دریافت می‌کند، نرخ بهره بالاتر نیز به معنی افزایش هزینه سرمایه‌گذاری است؛ با افزایش مداوم هزینه‌ها عملاً پیش‌بینی قیمت در بازه‌های زمانی طولانی مدت ناممکن می‌شود و پیمان‌کاران پروژه‌های سرمایه‌گذاری بزرگ متضرر گردیده و کشور با خیل عظیمی از پروژه‌های نیمه‌تمام مواجه می‌گردد که به بهره‌برداری نرسیده است. به این ترتیب اقتصاد در دام رکود تورمی گرفتار شده و خروج از آن بسیار سخت خواهد بود چرا که هم‌زمان با افزایش هزینه‌های تولید، ترجیح بانک مرکزی برای سیاست ضد تورمی باعث کوچک شدن اقتصاد می‌شود. از سوی دیگر، سیاست انبساطی باعث می‌شود که تورم شتاب بیشتری بگیرد و در این صورت روند تورمی پدیدار می‌شود.

طی سال‌های اخیر مسکن به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای شناخته شده و مورد استفاده قرار می‌گیرد. همین امر باعث جذابیت بازار مسکن و انباشت آن به‌عنوان خانه‌های خالی شده است. نیازمندی عموم مردم به مسکن از یک طرف و نبود عرضه مناسب از طرف دیگر، باعث افزایش قیمت مسکن شده و این موضوع باعث سود چندین برابری برای دارندگان خانه‌های خالی شده است. به‌طوریکه سازندگان مسکن با امید به سود بیشتر، چندین سال متمادی تمایلی برای فروش مسکن ندارند و در صورت فروش نیز به دلیل افزایش قیمت، سودهای چند برابری نسبت به هزینه ساخت به‌دست می‌آورند. مطابق جدول (۴)، آزمون همبستگی پیرسون نشان‌دهنده ارتباط معنی‌دار مستقیم بین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی و تعداد خانه‌های خالی به‌شرح زیر می‌باشد:

- تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۸۵ و قیمت هر مترع خانه در سال ۱۳۹۰ (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۵۰۹)؛
- تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۸۵ و قیمت هر مترع خانه در سال ۱۳۹۵ (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۵۰۲)؛
- تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۹۰ و قیمت هر مترع خانه در سال ۱۳۹۰ (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۴۱۱)؛
- تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۹۰ و قیمت هر مترع خانه در سال ۱۳۹۵ (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۵۴۴)؛
- تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۹۵ و قیمت هر مترع خانه در سال ۱۳۹۰ (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۴۰۸)؛

- تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۹۵ و قیمت هر مترمربع خانه در سال ۱۳۹۵ (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۵۷۷):
- تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۸۵ و تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۹۰ (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۹۵۷):
- تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۸۵ و تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۹۵ (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۹۵۵):
- تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۹۰ و تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۹۵ (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۹۸۲):
- قیمت هر مترمربع خانه در سال ۱۳۸۵ و قیمت هر مترمربع خانه در سال ۱۳۹۰ (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۳۹۵):
- قیمت هر مترمربع خانه در سال ۱۳۸۵ و قیمت هر مترمربع خانه در سال ۱۳۹۵ (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۴۹۶):
- قیمت هر مترمربع خانه در سال ۱۳۹۰ و قیمت هر مترمربع خانه در سال ۱۳۹۵ (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۷۸):

جدول (۴): آزمون همبستگی پیرسون برای بررسی ارتباط خطی بین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی و تعداد خانه‌های خالی

عنوان	قیمت ۸۵	قیمت ۹۰	قیمت ۹۵	تعداد ۸۵	تعداد ۹۰	تعداد ۹۵
قیمت ۸۵	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	1 .395* 30	.496** .005 30	.240 .209 29	.272 .145 30	.337 .069 30
قیمت ۹۰	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.395* .031 30	.780** .000 30	.509** .005 29	.411* .024 30	.408* .025 30
قیمت ۹۵	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.496** .005 30	1 .000 30	.502** .006 29	.544** .002 30	.577** .001 30
تعداد ۸۵	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.240 .209 29	.509** .005 29	1 .006 29	.957** .000 29	.955** .000 29
تعداد ۹۰	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.272 .145 30	.411* .024 30	.544** .002 30	.957** .000 29	.982** .000 30
تعداد ۹۵	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.337 .069 30	.408* .025 30	.577** .001 30	.982** .000 30	1 .000 30

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

باعنایت به نتایج فوق و مقایسه منطقی می‌توان گفت که:

- قیمت هر مترمربع خانه در سال ۱۳۸۵ بر قیمت هر مترمربع خانه در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ اثر خطی مثبت دارد و این اثر در هر سال نسبت به پنج سال گذشته افزایشی بوده است.

- قیمت هر مترمربع خانه در سال ۱۳۹۰ بر قیمت هر مترمربع خانه در سال ۱۳۹۵ اثر خطی مثبت داشته و تاثیر آن بیشتر از قیمت موجود در سال ۱۳۸۵ بوده است.
 - تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۸۵ بر تعداد خانه‌های خالی در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ اثر خطی مثبت داشته و این اثر در هر سال نسبت به پنج سال گذشته افزایشی بوده است.
 - تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۹۰ بر تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۹۵ اثر خطی مثبت داشته و تاثیر آن بر قیمت پنج سال آینده، بیشتر از تاثیر تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۸۵ بوده است.
 - تعداد خانه‌های خالی در سال ۱۳۸۵ با قیمت یک مترمربع خانه در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ رابطه مستقیم خطی داشته است.
 - عدم وجود رابطه خطی معنی‌دار بین قیمت یک مترمربع خانه در سال ۱۳۸۵ و تعداد خانه‌های خالی در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ و نیز وجود رابطه معنی‌دار خطی بین تعداد خانه‌های خالی ۱۳۸۵ و قیمت یک مترمربع خانه در سال ۱۳۹۰، نشان می‌دهد وجود سوداگری در این بازار باعث به وجود آمدن چرخه افزایش خانه‌های خالی و افزایش قیمت مسکن شده است. بطوری‌که از سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ رابطه خطی معنی‌دار بین این دو در حال رشد می‌باشد. در تحلیل این چرخه می‌توان به این موضوع اشاره نمود که سیاست‌های اجرایی مسکن مهر جذابیت بازار برای ورود سوداگران در شهرهای دارای پتانسیل را افزایش داده است.
- باتوجه به اینکه فرض اصلی این تحقیق تاثیر میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری بر بالا رفتن قیمت مسکن و در نتیجه نابسامانی این بخش می‌باشد، بررسی میزان ارتباط خطی آن با سایر متغیرهای این حوزه ضروری می‌باشد. مطابق جدول (۵) بررسی نتایج آزمون همبستگی پیرسون نشان می‌دهد که بین سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با سایر شاخص‌های اساسی بخش مسکن به شرح زیر، رابطه خطی مستقیم و قوی معنی‌داری در سطح اطمینان ۹۹ درصد وجود دارد:
- شاخص بهای خدمات ساختمانی (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۹۷۱)؛
 - شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۹۹۵)؛
 - مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات به بخش مسکن (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۸۴۳)؛
 - مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات به بخش ساختمان (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۸۷۳)؛
 - تسهیلات اعطایی بانک مسکن (با ضریب همبستگی پیرسون ۰.۸۲۳).

جدول (۵): آزمون همبستگی پیرسون برای بررسی ارتباط خطی بین متغیرهای موثر بر قیمت مسکن

عنوان	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری	شاخص بهای خدمات ساختمانی	شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی	مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات به بخش مسکن	مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات به بخش ساختمان	تسهیلات اعطایی بانک مسکن
سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری	1	.971**	.995**	.843**	.873**	.823**
	23	23	23	20	20	23
شاخص بهای خدمات ساختمانی	.971**	1	.980**	.928**	.917**	.907**
	.000	23	23	20	20	23
شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی	.995**	.980**	1	.848**	.912**	.840**
	.000	.000	23	20	20	23
مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات به بخش مسکن	.843**	.928**	.848**	1	.794**	.918**
	.000	.000	.000	20	20	20
مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات به بخش ساختمان	.873**	.917**	.912**	.794**	1	.845**
	.000	.000	.000	.000	20	20
تسهیلات اعطایی بانک مسکن	.823**	.907**	.840**	.918**	.845**	1
	.000	.000	.000	.000	.000	23
درآمد سرانه به قیمت‌های جاری	.959**	.993**	.976**	.910**	.951**	.914**
	.000	.000	.000	.000	.000	23
تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان در بخش خصوصی	.999**	.971**	.997**	.836**	.882**	.825**
	.000	.000	.000	.000	.000	23
تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان در بخش دولتی	.917**	.973**	.921**	.977**	.867**	.936**
	.000	.000	.000	.000	.000	23
متوسط هزینه ناخالص سالانه یک خانوار به قیمت جاری در گروه ... مسکن آب و	.960**	.998**	.974**	.932**	.928**	.906**
	.000	.000	.000	.000	.000	21
متوسط سالانه شاخص بهای مسکن، آب، برق گاز	.936**	.988**	.943**	.968**	.897**	.941**
	.000	.000	.000	.000	.000	23

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

ادامه جدول (۵): آزمون همبستگی پیرسون برای بررسی ارتباط خطی بین متغیرهای موثر بر قیمت مسکن

عنوان	درآمد سرانه به قیمتهای جاری	تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان در بخش خصوصی	تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان در بخش دولتی	متوسط هزینه ناخالص سالانه یک خانوار به قیمت جاری در	متوسط بهای شاخص بهای مسکن، آب، برق گاز
سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری	.959** .000 23	.999** .000 23	.917** .000 23	.960** .000 21	.936** .000 23
شاخص بهای خدمات ساختمانی	.993** .000 23	.971** .000 23	.973** .000 23	.998** .000 21	.988** .000 23
شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی	.976** .000 23	.997** .000 23	.921** .000 23	.974** .000 21	.943** .000 23
مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و مؤسسات به بخش مسکن	.910** .000 20	.836** .000 20	.977** .000 20	.932** .000 20	.968** .000 20
مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و مؤسسات به بخش ساختمان	.951** .000 20	.882** .000 20	.867** .000 20	.928** .000 20	.897** .000 20
تسهیلات اعطایی بانک مسکن	.914** .000 23	.825** .000 23	.936** .000 23	.906** .000 21	.941** .000 23
درآمد سرانه به قیمت‌های جاری	1 23	.962** .000 23	.966** .000 23	.994** .000 21	.981** .000 23
تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان در بخش خصوصی	.962** .000 23	1 23	.914** .000 23	.960** .000 21	.933** .000 23
تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان در بخش دولتی	.966** .000 23	.914** .000 23	1 23	.974** .000 21	.994** .000 23
متوسط هزینه ناخالص سالانه یک خانوار به قیمت جاری در گروه ... مسکن آب و	.994** .000 21	.960** .000 21	.974** .000 21	1 21	.990** .000 21
متوسط سالانه شاخص بهای مسکن، آب، برق گاز	.981** .000 23	.933** .000 23	.994** .000 23	.990** .000 21	1 23

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

روش تحقیق

براساس مطالب بخش‌های قبلی و نتایج آزمون همبستگی پیرسون، فرضیه‌های اصلی تحقیق به شرح زیر مورد بررسی و آزمون قرار گرفته‌اند:

- تعداد پروانه‌های ساختمانی بر شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی اثر مثبت و معنی‌داری دارد.
- قیمت مصالح ساختمانی بر متوسط سالانه شاخص بهای مسکن، آب، برق گاز اثر مثبت و معنی‌داری دارد.

برای آزمون فرضیه‌های فوق، روش ARDL براساس اطلاعات متغیرهای زیر برای کل کشور و طی سال‌های ۱۳۷۷-۹۹ مورد استفاده قرار گرفته است:

- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری؛
- شاخص بهای خدمات ساختمانی؛
- شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی؛
- مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات به بخش مسکن؛
- تسهیلات اعطایی بانک مسکن؛
- تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده مناطق شهری؛
- تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان بخش دولتی؛
- تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان بخش خصوصی؛
- متوسط سالانه شاخص بهای مسکن، آب، برق گاز.

برآورد مدل

به منظور برآورد مدل ARDL ضرورت دارد پیش آزمون‌های مربوطه انجام گیرد. نتایج این پیش آزمون‌ها به شرح زیر است:

- آزمون نرمال بودن توزیع اجزای خطا: با توجه به بزرگ بودن سطح معنی‌داری آزمون از ۰.۰۵، بنابراین نمی‌توان فرض نرمال بودن توزیع اجزای خطا رد نمود.
- آزمون خودهمبستگی: با عنایت به بزرگ بودن سطح معنی‌داری آزمون از ۰.۰۵، بنابراین دلیلی برای خود همبستگی بین متغیرهای توضیحی وجود ندارد.
- آزمون ناهمسانی واریانس: به دلیل بزرگ بودن سطح معنی‌داری آزمون از ۰.۰۵، نمی‌توان همسانی واریانس‌ها را رد نمود.

آزمون فرضیه اول: خلاصه نتایج آزمون ARDL برای فرضیه اول در جدول (۶) ارائه شده است. فرضیه اول به صورت زیر می‌باشد:

■ تعداد پروانه‌های ساختمانی بر شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی اثر مثبت و معنی‌داری دارد.

جدول (۶): نتایج آزمون ARDL بررسی عوامل موثر بر شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی

Prob.*	t-Statistic	Coefficient	Variable
0.0000	7.304115	2.176996	شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (۱-)
0.6787	0.421505	0.037897	تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان بخش دولتی
0.0366	-2.268326	-0.165934	تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان بخش دولتی (۱-)
0.0441	2.174106	0.000331	تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده مناطق شهری
0.0215	-2.531779	-63.10676	عرض از مبدا
165.3146			مقدار آماره F
0.000000			سطح معنی‌داری آزمون
0.969038			Adjusted R-squared
0.974936			R-squared

در ابتدای کار، به منظور تعیین وقفه بهینه با توجه به طول دوره زمانی مورد بررسی از روش shwartz استفاده شده است که وقفه بهینه در این مدل (۱،۱،۰) تعیین شده است. با توجه به آماره F ، مدل برآوردی معنی‌دار است. قدرت توضیح‌دهندگی مدل براساس مقدار آماره R تعدیل شده (۹۸.۹) مناسب می‌باشد.

همان طور که ملاحظه می‌شود تاثیر وقفه یک ساله شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی مثبت و معنی‌دار است. تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان بخش دولتی با یک دوره وقفه تأثیر منفی و معنی‌دار بر شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی دارد. تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده نیز تأثیر مثبت و معنی‌دار در سطح ۵ درصد بر شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی دارد. به عبارت دیگر افزایش تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره باعث فشار تقاضا بر مصالح ساختمانی شده و شاخص قیمت آن را افزایش می‌دهد. این نتیجه، فرضیه اول مطالعه را که افزایش ساخت مسکن با روند فعلی باعث فشار تقاضا بر مصالح ساختمانی شده و هزینه ساخت مسکن را افزایش می‌دهد تأیید می‌کند.

آزمون فرضیه دوم: خلاصه نتایج آزمون ARDL برای فرضیه دوم در جدول (۷) ارائه شده است. فرضیه دوم به صورت زیر می‌باشد:

■ قیمت مصالح ساختمانی بر متوسط سالانه شاخص بهای مسکن، آب، برق گاز اثر مثبت و معنی‌داری دارد.

جدول (۷): نتایج آزمون ARDL بررسی عوامل موثر بر متوسط سالانه شاخص بهای مسکن، آب، برق گاز

Prob.*	t-Statistic	Coefficient	Variable
0.8768	-0.168592	-0.045182	متوسط سالانه شاخص بهای مسکن، آب، برق گاز (۱-)
0.0622	2.905271	0.526819	متوسط سالانه شاخص بهای مسکن، آب، برق گاز (۲-)
0.2128	1.577633	0.145503	شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی
0.0106	5.722720	0.469450	شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (۱-)
0.0369	3.596423	0.478393	شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (۲-)
0.1641	-1.833259	-0.020931	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری
0.4228	-0.925782	-0.011317	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (۱-)
0.0732	-2.708943	-0.029196	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (۲-)
0.0955	2.404601	0.011492	تسهیلات اعطایی بانک مسکن
0.0226	4.341415	0.029584	تسهیلات اعطایی بانک مسکن (۱-)
0.1329	2.049259	0.014974	تسهیلات اعطایی بانک مسکن (۲-)
0.5251	-0.717192	-7.87E-06	پروانه‌های ساختمانی صادر شده مناطق شهری
0.0295	3.922971	5.79E-05	پروانه‌های ساختمانی صادر شده مناطق شهری (۱-)
0.1204	2.152867	5.53E-05	پروانه‌های ساختمانی صادر شده مناطق شهری (۲-)
0.8765	0.169120	4.56E-06	درآمد سرانه
0.1085	-2.264062	-6.38E-05	درآمد سرانه (۱-)
0.3089	-1.222075	-4.34E-05	درآمد سرانه (۲-)
0.0267	-4.074218	-17.02724	عرض از مبدا
21200.76			مقدار آماره F
0.000000			سطح معنی‌داری آزمون
0.999992			Adjusted R-squared
0.999945			R-squared

نتایج برآورد مدل در جدول (۷) گزارش شده است. آماره F حاکی از معنی‌دار بودن کل مدل برآوردی می‌باشد و طبق آماره R تعدیل شده نیز قدرت توضیح‌دهندگی مدل مناسب می‌باشد. طبق ضرایب به دست آمده متوسط سالانه شاخص بهای مسکن، آب، برق و گاز با وقفه دو ساله تأثیر مثبت و معنی‌دار بر خود دارد. تأثیر شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی در سال مورد بررسی معنی‌دار نمی‌باشد اما وقفه‌های یک و دو ساله دارای تأثیر معنی‌دار و مثبت می‌باشد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی دارای تأثیر معنی‌دار بر متغیر وابسته نمی‌باشد. تسهیلات اعطایی بانک مسکن با وقفه یک ساله تأثیر مثبت و معنی‌دار بر متغیر وابسته دارد. تعداد پروانه‌های صادر شده نیز با وقفه دو ساله تأثیر مثبت و معنی‌دار بر شاخص بهای مسکن، آب، برق و گاز دارد. به عبارت دیگر می‌توان گفت سیاست‌های گذشته افزایش عرضه مسکن در کاهش قیمت مسکن موفق نبوده و تأثیر عکس داشته است که نتیجه آن افزایش شاخص بهای مسکن، آب، برق و گاز بوده است.

نتیجه‌گیری و پیشنهادات

باتوجه به نتایج حاصله، اعمال تغییرات در سیاست‌های تامین مسکن شهروندان بیش از پیش ضروری می‌باشد در این راستا توجه به موارد زیر می‌تواند در اعمال تغییرات بر سیاست‌های تامین مسکن موثر باشد:

۱. در حال حاضر وام‌های مسکن در قالب مسکن مهر، انبوه‌سازی، نهضت ملی و ... به پیمانکاران ارائه می‌گردد. در صورتی که پیمانکاران پس از دریافت وام و در موعد مقرر مسکن را به متقاضیان تحویل نمی‌دهند. چه بسا پیمانکاران با تبدیل وام نقدی گرفته شده به دارایی‌های غیرنقدی از قبیل طلا، ارز، مصالح مختلف ساختمانی (مانند آهن، سیمان و ...) و سایر کالاهای سود آور، در وهله اول به دنبال کسب سود چندین برابری از محل افزایش قیمت این کالاها و سپس ساخت مسکن تعهد شده دولت به متقاضیان می‌باشند. در این صورت بدیهی است که علاوه بر دامن زدن به کمبود این کالاها در بازار مصرف، موجب افزایش قیمت آن‌ها و تکرار چرخه افزایش تورم در همه بخش‌ها و بویژه بخش مسکن می‌گردند. این روند نشان می‌دهد سیاست حاکم بر ساخت و توسعه بازار مسکن، تنها موجب افزایش ثروت و بهره‌برداری مالی عده‌ای پیمانکار سودجو شده و تبعات اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و سایر موارد منبعت از آن دامن‌گیر عده کثیری از افراد جامعه می‌شود که ای بسا تا چندین نسل باید متحمل خسارات ناشی از شرایط به‌وجود آمده باشند.

۲. چرا سیاست تامین مسکن همانند دهه‌های ۶۰ و ۷۰ بصورت ارائه زمین با قیمت صفر و ارائه وام به‌صورت مستقیم و بدون واسطه به متقاضیان مسکن جهت ساخت خانه توسط خود متقاضی (در قالب یک یا دو طبقه) کنار گذاشته شده و دنبال نمی‌شود؟ تجربه سال‌های گذشته نشان می‌دهد ارائه مسکن در قالب مجتمع‌های آپارتمانی مسکونی به کامندان ادارات و از طریق تعاونی‌های مسکن کارکنان، باعث فساد مالی و رانت برای دست‌اندرکاران مربوطه شده و در نهایت علی‌رغم تحمیل هزینه‌های مالی و فشار اقتصادی ناشی از آن بر کارکنان دولت، در موارد متعددی برای کارکنان عایدی مطلوبی نداشته است. در صورتی که با ارائه زمین با قیمت صفر به کارکنان و سایر متقاضیان

و حمایت از این گروه‌ها از طریق ارائه وام برای تامین مصالح ساختمانی و کوتاه نمودن منافع سوداگران این بخش‌ها، می‌توان مشکل مسکن برای اقشار مختلف را مرتفع نمود.

۳. باتوجه به منابع فراوان و خدادادی ایران از لحاظ زمین، چه ضرورتی برای انبوه‌سازی به‌صورت عمودی و ایجاد مجتمع‌های آپارتمانی با متراژهای کوچک وجود دارد؟ باتوجه به اینکه تاثیر چنین واحدهایی بر فرهنگ خانوارها و بافت شهری در درازمدت کاملاً مشخص می‌باشد.

۴. چرا گسترش بافت شهری به‌صورت افقی دنبال نمی‌شود؟ اگر مشکل در تامین زیرساخت‌های شهری مانند آب، برق، گاز، آب شهری، فاضلاب و ... می‌باشد، چرا اکثر شهرک‌های در دست ساخت در اطراف شهر بزرگی مانند تبریز به‌صورت مجتمع‌های بزرگ و در فازهای متفاوت توسعه پیدا می‌کنند؟ به‌عنوان مثال تعدادی مجتمع و واحد در یک فاز و تعدادی مجتمع و واحد در فاز دیگری با فاصله زیاد از فاز اول ساخته شده است، با این وجود ساخت و ساز در هر دو فاز ناقص و پراکنده می‌باشد و تکمیل نشده است. این نوع ساخت و ساز و پراکنده‌سازی موجود نشان می‌دهد که تامین زیرساخت‌ها برای همه فازها امکان‌پذیر می‌باشد. بنابراین ساخت افقی واحدهای مسکونی را می‌توان با ساخت مرحله به مرحله در همه فازها دنبال نمود، نه اینکه چندین مجتمع یا واحد مسکونی بصورت پراکنده در تعداد محدودی از فازهای یک شهرک ساخته شود. بدیهی است با این روند پراکنده‌سازی در فازهای مختلف، آبادانی و توسعه شهرک نیز زمان‌بر خواهد بود. در صورتیکه با تکمیل مرحله به مرحله هر فاز، زندگی و نشاط اجتماعی در آن منطقه ملموس‌تر خواهد بود.

منابع

1. Bowen, W. G. (1960). " Cost Inflation" versus" Demand Inflation": A Useful Distinction?. *Southern Economic Journal*, 199-206.
2. Mishkin, F. S. (2007). Housing and the monetary transmission mechanism.
3. Özdemir Sarı, Ö. B. (2016). Excess Production Rising Prices and Declining Affordability: Turkish Housing Experience.
4. Samsir, M. S., Khalid, Z., Attan, N., Chen, G. K., & Shafii, H. (2023). A Study on Inflation: Reason Behind Rising Price of Construction Materials in Johor Bahru. *Research in Management of Technology and Business*, 4(1), 1203-1220.
5. Uwatt, U. B. (2019). Housing sector, economic growth and development: conceptual issues and theoretical underpinnings. *Economic and Financial Review*, 57(4), 4.
6. www.solarpowereurope.org
7. www.amar.org.ir
8. www.cbi.ir