

## تاثیر شوکهای نفتی بر قیمت مسکن در ایران

حسین عباسی نژاد\* حمید یاری\*\*

### چکیده:

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 لذا بررسی بازار آن بسیار حائز اهمیت است. اما این بخش طی دهه‌های اخیر، با دوره‌های رکود و رونق تورمی و افزایش بی‌رویه قیمت‌ها مواجه بوده است. تورم ناشی از افزایش نامناسب نقدینگی که به سبب استفاده بیشتر از دلارهای نفتی ظهور می‌کند، شاید در اقلام تجاری و مصرفی به وسیله اهرم‌های مختلفی همچون واردات قابل کنترل باشد، اما در کالاهای غیرمنقول، همچون زمین و ساختمان، قابل کنترل نیست و باعث ایجاد نوسانات شدید و پیش‌بینی نشده در این بخش حیاتی می‌گردد. در این مقاله به عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن، با تاکید بر ارتباط شوکهای نفتی و رشد قیمت مسکن، پرداخته شد و نتایج حاکی از آن بود که در طی سالهای ۸۴-۱۳۵۲ اثر متغیرهای نرخ رشد جمعیت، نرخ رشد نقدینگی، نرخ رشد تسهیلات پرداختی بانک مسکن و شوکهای مثبت و منفی نفتی بر رشد قیمت مسکن، معنی‌دار و موافق تئوری بوده و همچنین تاثیر نرخ تورم بر رشد قیمت مسکن در دوره مورد بررسی بی‌معنی بوده است.

طبقه بندی *JEL*: R31, R21.

واژگان کلیدی: شوکهای نفتی، مسکن، بیماری هلندی، عدم تقارن.

\* دانشیار دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران.

\*\* دانشجوی کارشناسی ارشد علوم اقتصادی، دانشگاه تهران.

## مقدمه:

مقوله مسکن گسترده و پیچیده بوده و ابعاد متنوعی دارد و نمی‌توان تعریف واحدی از آن ارائه کرد. مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرحهای اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌شود. (دلایل پور محمدی، ۱۳۷۹)

طبق بررسی‌های صورت گرفته، بنابر دلایل خودکفابودن بخش مسکن،<sup>۱</sup> دارابودن خاصیت پیش‌رانگی،<sup>۲</sup> توان جذب نقدینگی بالا،<sup>۳</sup> توان بالای اشتغال‌زایی،<sup>۴</sup> سهم بالای مردان از اشتغال در این بخش،<sup>۵</sup> وجود تقاضای تضمین شده در بازار<sup>۶</sup> و فرصت شغلی برای جوانان،<sup>۷</sup> این بخش به‌عنوان یک عامل محرک در چرخه اقتصادی کشور و تحقق اهداف اشتغال‌زایی ایفای نقش می‌کند و باید در اولویت اقتصادی برنامه‌ریزان اقتصادی قرار گیرد. در صورت تحقق فرض فوق منابع محدود با اولویت بخش مسکن منجر به تولید و افزایش عرضه و کاهش قیمت آن در بازار خواهد شد که در این صورت سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار که بیش از ۳۰ درصد از آن را به‌خود اختصاص داده است، کاهش پیدا خواهد کرد.

اما طی دهه‌های اخیر، بخش مسکن ایران با دوره‌های رکود و رونق تورمی و افزایش بی‌رویه قیمت‌ها و در نتیجه تبدیل تقاضای موثر به تقاضای غیر موثر مواجه بوده است.<sup>۸</sup> تورم ناشی از افزایش شدید نقدینگی که به سبب استفاده بیشتر از دلارهای نفتی ظهور می‌کند، شاید در اقلام تجاری، مصرفی و غیره به وسیله اهرم‌های مختلفی همچون واردات قابل کنترل باشد، اما در کالاهای غیرمنقول همچون زمین و ساختمان قابل کنترل نیست و حتی می‌توان پیش‌بینی کرد که با ورود سرمایه‌های غیرحرفه‌ای و سرگردان، سوداگری و واسطه‌گری در این بخش افزایش یابد که در این صورت، زمین و مسکن از یک کالای مصرفی به یک دارایی پربازده‌ای تبدیل شده و با این افزایش بازدهی، قیمت‌ها به راحتی توسط عرضه‌کننده افزایش می‌یابد و متقاضی نیز به دلیل تقاضای فوری ناشی از تصور افزایش حتمی و چندباره قیمت در آینده به قیمت‌های بالا تن می‌دهد.

1- هم‌ه عوامل ساخت مسکن داخلی هستند و نیاز به واردات در این بخش، حداقل است.

2- بالابودن ضریب ارتباط پسین و پیشین این بخش با سایر بخش‌های صنعتی و خدماتی و ارتباط مستقیم با حدود صدها شغل.

3- به‌طور متوسط ۲۵ درصد از نقدینگی موجود در کشور به این بخش اختصاص دارد.

4- به ازای ساخت هر ۵۲ متر مربع، یک شغل در یک سال به‌صورت مستقیم ایجاد می‌شود.

5- ۱۴/۶ درصد از کل شاغلان مرد در کشور در این بخش فعال هستند.

6- طی ۱۰ سال آینده سالانه به‌طور متوسط ۱/۴ میلیون واحد مسکونی مورد نیاز است.

7- حدود ۴۰ درصد از شاغلین آن ۱۵ تا ۲۹ سال هستند

8- با وجود اینکه طی سالهای اخیر، کشور شاهد تورم بالایی بوده، اما مشاهده می‌شود که رشد قیمت مسکن بسیار بیشتر از رشد شاخص قیمت-ها بوده است. به طوری که از سال ۱۳۷۶ تا سال ۱۳۸۴، شاخص قیمت‌ها از ۱۰۰ به ۳۰۷ افزایش یافته اما طی همین سالها شاخص مسکن از ۱۰۰ به ۳۸۴ رسیده است، (البته باید این نکته را نیز مدنظر داشت که این دوره، رشد شدید قیمت مسکن در ماههای انتهایی سال ۸۵ و ابتدایی سال ۸۶ را شامل نمی‌شود که در آن صورت این تفاوت بزرگتر و فاحش‌تر بود).

*ادبیات تحقیق:*

عوامل متعددی بر عرضه، تقاضا و قیمت مسکن اثر گذارند، این عوامل را می‌توان به دو دسته‌ی درون‌زا و برون‌زا تقسیم کرد؛ عواملی که در بازار مسکن موجب تغییر در حجم و چگونگی عرضه و تقاضا می‌شوند، عوامل درون‌زا و عواملی که در اثر نوسانات بازار ناشی از شوکهای مثبت و منفی نفتی، نوسانات بازار سرمایه، سیاستهای دولت و... در بخشهایی جز مسکن تعیین شده و بر عملکرد بازار مسکن مؤثرند، عوامل برون‌زا می‌باشند. (نجفی، ۱۳۸۳) از عوامل درون‌زای تاثیر گذار بر رشد قیمت مسکن می‌توان به عدم سیاست‌گذاری اصولی و صحیح در بخش زمین، تبدیل شدن زمین و مسکن از یک کالای مصرفی به یک دارایی پربازده و عدم تعادل بین عرضه و نیاز (مجموع تقاضای مصرفی موثر و غیرموثر) اشاره داشت و عوامل مهم برون‌زا شامل عدم تخصیص بهینه منابع مالی موجود به تولید مسکن در کشور، افزایش درآمدهای نفتی و افزایش بی‌رویه نقدینگی (بیماری هلندی)، عدم تعادل بازارهای اصلی اقتصاد کشور، انتظارات از تحولات اجتماعی، سیاسی و سیاستهای نامناسب پولی و مالی می‌باشند که قیمت‌های مسکن را تحت تاثیر قرار می‌دهند. البته افزایش قیمت مسکن می‌تواند ناشی از عواملی چون افزایش هزینه‌های تولید نیز باشد. به عنوان مثال، احتمال توقف فروش تراکم و افزایش سهم هزینه زمین در هر مترمربع می‌تواند منجر به افزایش قیمت شود. در بررسی عوامل درونی موثر بر عرضه و تقاضای مسکن، بررسی عوامل بیرونی تأثیرگذار بر بخش مسکن از این جهت حائز اهمیت است که می‌توان با شناخت صحیحی از این عوامل، میزان و نحوه تأثیرپذیری بازار مسکن را سنجیده و متناسب با آن راه‌حل‌های مناسب را ارائه داد.

اما در ایران افزایش قیمت مسکن در برابر حجم عظیمی از تقاضاهای بالقوه و تأمین نشده، موجب می‌شود که بخش عمده‌ای از تقاضای خانوارهای کم‌درآمد که از توان مالی کافی برای تأمین مالی مسکن برخوردار نیستند، به تقاضای مؤثر تبدیل نشود. (رفیعی، ۱۳۸۲a)

البته باید این نکته را مدنظر داشت که قیمت مسکن می‌تواند به نوعی، نمایه‌ای از تمایلات و نیازهای بازار را نشان دهد و حتی به عنوان پیش‌بینی‌کننده‌ی متغیرهای کلان اقتصادی، نظیر تورم آینده باشد. (Goodhart & Hofmann, 2007, 148).

اهمیت بخش نفت در اقتصاد ایران به گونه‌ای است که رونق یا رکود تولید و درآمد ناشی از آن، همواره در جهت‌های مثبت و منفی بر روند تحولات اقتصادی کشور تاثیر گذار بوده و رونق و یا رکود نسبی به همراه می‌آورد.

اما یک تکانه مثبت نفتی می‌تواند اثرات زیانباری نیز برای اقتصاد در برداشته باشد که در ادبیات اقتصادی در چارچوب نظریه بیماری هلندی<sup>۱</sup> به خوبی تشریح شده است.<sup>۲</sup> بطور خلاصه بر اساس نظریه مذکور با افزایش ارزش پول داخلی در دوره‌ی رونق درآمدهای نفتی، قیمت کالاهای قابل مبادله<sup>۳</sup> (شامل صادرات غیر نفتی و تولیدات جایگزین واردات) کاهش یافته و قیمت کالاهای غیر قابل مبادله<sup>۴</sup> (عمدتاً شامل خدمات و مسکن) افزایش می‌یابد. لذا افزایش درآمدهای نفتی می‌تواند با ورود کالاهای مصرفی، دامن زدن به سرمایه‌گذاریهای کم‌بازده و گسترش فعالیت‌های رانت‌جویی، در بلندمدت کارایی و رشد اقتصادی را تهدید کند. بیماری هلندی اولین آثار منفی خود را بر بخش ساختمانی می‌گذارد که این اثرات هم اکنون آشکار شده است؛ زیرا به علت تزریق پول نفت به جامعه، بازار مسکن با تقاضای مردم مواجه شده و دولت هم با واردات نمی‌تواند به طور موقت از عیان شدن آثار تورمی جلوگیری کند. کوردن<sup>۵</sup> پدیده‌ی بیماری هلندی را اثر تحرک منابع<sup>۶</sup> نامیده است و بیان می‌دارد که رشد بخش نفتی در کشورهای نفت خیز دو اثر عمده دارد؛ نخست اینکه با اثر مستقیم باعث رکود صنعتی<sup>۷</sup> شده و دوم اینکه، این رکود در بخش صنعت باعث افزایش قیمت کالاهای غیر قابل مبادله<sup>۸</sup> می‌شود. (Cordon, 1984)

سه دلیل عمده برای افزایش قیمت نسبی کالاهای غیر قابل مبادله نسبت به کالاهای قابل مبادله را می‌توان به صورت زیر برشمرد: اول اینکه تقاضای کالاهای غیرقابل مبادله به خاطر مازاد تقاضا افزایش می‌یابد که خود این مازاد تقاضا به خاطر کاهش نیروی کار در بخش غیر قابل تجارت به وجود آمده و علت کاهش نیروی کار و سرمایه در بخش غیر قابل تجارت نیز به دلیل جابجایی نیروی کار از بخشهای صنعتی و خدماتی و بخشهای غیر قابل مبادله بسوی بخشهای نفتی می‌باشد. - که این بخشها بازدهی بالاتری از بخشهای دیگر دارد- دلیل دوم اینکه با توجه به افزایش دستمزد اسمی و حقیقی در بخش نفت، دستمزد در بخشهای غیر قابل مبادله نیز افزایش یافته و باعث افزایش هزینه تمام شده بخشهایی نظیر مسکن گردیده و متعاقباً قیمت آن افزایش می‌یابد و سوم اینکه قیمت کالاهای غیر

#### 1-Dutch disease

2 - دکتر همایون فریور، نام علمی مناسب بیماری هلندی را « رونق در اقتصاد کالاهای مبادله ناپذیر » که متضایف با « رخوت در اقتصاد بخش کالاهای صنعتی صادراتی » است بیان کرده‌اند.

#### 3-Tradable goods

#### 4- Nontradable

#### 5-Corden

#### 6- Resource Movement Effect

#### 7-Deindustrialization

#### 8-Nontradable Goods

قابل مبادله افزایش می‌یابد، هنگامی که سود و دستمزد بالاتر در بخش نفت در بخشهای غیر قابل مبادله خرج شود که این امر خود باعث می‌گردد کشش درآمدی تقاضای کالاهای غیر قابل مبادله مثبت گردد. این اثر به اثر مخارج<sup>۱</sup> شناخته می‌شود (Egret, 2008, 4) به عبارتی اثر مخارج بیانگر آن است که افزایش قیمت‌های ناشی از افزایش مخارج کل کشور که به دلیل افزایش درآمد نفتی بوجود آمده، در کالاهای قابل مبادله و بوسیله افزایش واردات تا حدودی جبران می‌شود، اما در کالاهای غیر قابل مبادله‌ای که امکان واردات وجود ندارد، این افزایش قیمت شدیدتر و گسترده‌تر می‌باشد. یکی از قدیمی‌ترین مطالعات در زمینه مسکن، بررسیهای نظری میوث در سال ۱۹۶۰ میلادی می‌باشد. وی قیمت مسکن را بر ستانده و سایر عوامل موثر بر عرضه و تقاضای مسکن و برطبق اطلاعات آماری، برآزش کرد. تاکید میوث عمدتاً بر روی اختلاف میان موجودی مطلوب و بالقوه مسکن و چگونگی پرشدن این شکاف بوده و فرض اصلی میوث در این مقاله وجود تعادل در بازار مسکن در بلندمدت

می‌باشد.<sup>۲</sup> در این تحقیق، وی بیان می‌دارد که در طی زمان، همچنانکه موجودی واقعی افزایش یافته و به سطح موجودی مطلوب نزدیکتر می‌گردد، قیمت واقعی به قیمت تعادلی نزدیکتر شده و زمانی که این دو قیمت یکسان شوند، دیگر انگیزه‌ای در جهت تولید مسکن وجود نخواهد داشت. وی همچنین علت بوجود آمدن این شکاف را ناشی از عوامل متعددی نظیر افزایش درآمد خانوار، کاهش نرخ بهره، کاهش مالیات و... عنوان می‌کند. (Muth, 1960)

اسمیت<sup>۳</sup> در تخمین مدل بازار مسکن و اجاره برای کانادا فرض می‌کند که در هر زمان قیمت مسکن و تعداد خانه‌های خالی، از رابطه میان موجودی مسکن و تقاضای ساختمانهای مسکونی بدست می‌آید. قیمت و واحدهای مسکونی خالی در قیاس با ساختمان‌سازی، زمین و هزینه‌های تأمین مالی قرار می‌گیرد تا میزان ساخت و ساز واحدهای مسکونی با هدف حداکثر شدن سود بدست آید. متغیرهای مالی در فرآیندی که بخش مسکن به بازار وام بانکی متصل می‌شود، بدست می‌آیند و دسترسی به اعتبارات وام بانکی، تابع تمایلات مؤسسات مالی در اعطای وام و میزان سبد دارایی و هزینه متأثر از عرضه و تقاضای وام نسبت به هم می‌باشند. (Smith, 1969)

### 1-Spending Effect

2-میوث تعادل را شامل وضعیتی می‌داند که هیچگونه تمایلی در بازار، برای تغییر در خالص موجودی مسکن وجود نداشته باشد.

### 3-Smith

پاتربا<sup>۱</sup> اثر شوکهای دائمی و مثبت را بر بازار مسکن مورد بررسی قرار داده و بیان می‌کند که این شوکها در ابتدا هزینه‌های مصرف‌کننده را کاهش می‌دهند، ولی تا زمانی که موجودی مسکن ثابت است، نمی‌توانند قیمت‌ها را کاهش دهند و روند صعودی افزایش قیمت مسکن همچنان ادامه می‌یابد تا زمانی که بازار با افزایش موجودی مسکن تعدیل شده و قیمت‌های واقعی کاهش یابند. وی فرض می‌کند که صنعت خانه‌سازی از شرکتهای رقابتی تشکیل شده و در این صنعت عرضه به قیمت تولید و قیمت‌های واقعی ساختمان مسکونی بستگی دارد. همچنین محدودیتهایی بر عرضه عوامل تولید وجود دارد و افزایش تقاضا برای ساخت و ساز، قیمت‌های تعادلی را افزایش می‌دهد. پاتربا عرضه را به عنوان سرمایه‌گذاری خالص در ساختمان بدون در نظر گرفتن زمین تعریف کرده و هرچند که زمین را بعنوان یک عامل تولید مهم قبول دارد ولی آن را بخاطر نقص در داده‌های موجود، از این مطالعه نظری حذف می‌کند. (Poterba, 1984).

کلی<sup>۲</sup> عوامل مؤثر بر افزایش قیمت خانه‌های جدید را در دو بلین طی سالهای ۱۹۸۰-۱۹۹۸ مورد بررسی قرار داده و قیمت خانه‌های جدید را تابعی از واحدهای مسکونی تکمیل شده، نرخ وام بانکی و سطح اشتغال نیروی کار- که به عنوان نماینده‌ای از رشد اقتصادی در نظر گرفته شده است- مدنظر قرار داده و بیان می‌دارد که با توجه به محدودیت داده از بررسی متغیرهای مهمی مانند مهاجرت خالص، تقاضا برای سرمایه‌گذاری، زمینهای اختصاص یافته به مناطق مسکونی و مدت زمان فرآیند برنامه‌ریزی، علیرغم تاثیر گذاری بر قیمت مسکن، چشم‌پوشی کرده است. و در نهایت به این نتیجه رسیده است که بجز متغیر نرخ وام بانکی، بقیه متغیرهای مدل علامتی موافق انتظارات از خود نشان داده‌اند. (Kelly, 2000)

پادیللا<sup>۳</sup> در پایان‌نامه‌اش با عنوان "تاثیرات قیمت‌های نفتی و دیگر شاخصهای اقتصادی بر قیمت مسکن در کالگری"<sup>۴</sup> به بررسی رابطه تغییرات قیمت‌های نفتی بر روی قیمت‌های مسکن و اجاره در منطقه کالگری پرداخته است. یافته‌های او بیانگر آن است که قیمت‌های نفت تقریباً با یک وقفه ۷ فصلی بر متغیرهای مسکن و اجاره تاثیرگذارند. همچنین نرخ بهره نیز با یک وقفه ۲/۵ ساله تاثیر خود را بر قیمت‌های مسکن نشان داده و نرخ ارز (به دلار امریکا) بعد از یکسال اثرگذاری خود را بر قیمت‌های مسکن آغاز می‌کند.

1-Poterba

2- Kelly.E

3-Padilla, M. A

4-Calgary

پادیلا در ادامه، رابطه‌ای کاملاً حساس بین شوکهای مثبت و منفی نفت، نرخ ارز و نرخهای بهره بر قیمت مسکن بدست می‌آورد و در پایان قیمت سربسری نفت (سطحی که در آن قیمت‌های مسکن باثبات و متعادل می‌گردد) را برابر بشکهای ۲۵ دلار بیان می‌کند که در سطح قیمت بالاتر از این نرخ قیمت‌های مسکن روندی صعودی داشته و در پایین‌تر از آن روند نزولی به خود می‌گیرد. (این قیمت سربسری، قیمتی است که در آن استحصال ماسه‌های نفتی از نظر اقتصادی مقرون به صرفه می‌شود).<sup>۱</sup>

یکی از راههای تامین مالی زیرساختهای جامعه در جوامع توسعه یافته طی دهه‌ی ۷۰، فشارهای مالیاتی توسعه‌ای برای ایجاد زیرساختهای این جوامع بود و اگرچه این مالیاتها به گونه‌ای طرح‌ریزی شده بودند که در نهایت بار آن بر دوش استفاده‌کنندگان آن قرار گیرد اما در نهایت این خریداران نهایی مسکن و زمین بودند که با افزایش قیمت ایجاد شده در زمین و مسکن ناشی از این سیاست بیشترین بار مالیاتی حاصل از آن را تحمل کردند. (Padilla, 2005)

فردمنش (۱۹۹۶)<sup>۲</sup> به رابطه شوکهای خارجی و تعدیل ساختاری در کشورهای کوچک صادرکننده نفت پرداخته و سه بخش کشاورزی، صنعت و کالاهای غیر قابل مبادله را با استفاده از مدل تعادل عمومی مورد بررسی قرار داده است. وی در تحلیل خود بیان می‌کند که یک کشور صادرکننده نفت شاهد تعدیلهای مارپیچی<sup>۳</sup> می‌باشد بطوریکه تاثیرات کوتاه‌مدت و بلندمدت ناشی از شوکهای نفتی بر بخش کالاهای غیر قابل مبادله متفاوت از یکدیگرند. اما یک کشور صادرکننده نفتی کمتر توسعه یافته شاهد تعدیلات یکنواخت<sup>۴</sup> بوده و در آن تاثیرات کوتاه‌مدت و بلندمدت تاثیرات بخشی بر بخش کالاهای غیر قابل مبادله مشابه یکدیگر می‌باشند.

در مقاله‌ای با عنوان "تاثیر فشار مالیاتی توسعه‌ای بر روی قیمت زمین و مسکن" اونز کاولی<sup>۵</sup> و لوهن<sup>۶</sup> به بررسی این برنامه‌ها و مالیاتهای توسعه‌ای در امریکا پرداختند و در نهایت پیشنهاد می‌کنند که در جوامعی که جایگزینی بجز مسکن و کالاهای بادوام سرمایه‌ای وجود ندارد، این بار مالیاتی و افزایش

1- shale oil) شنهای آغشته به قیر یا شنهای آغشته به نفت، مخلوطی از حدود ۸۸-۸۴ درصد شن و گل، ۴ درصد آب و ۱۲-۸ درصد قیر است. قیر به صورت نیمه جامد بوده و دارای ۸۳ درصد کربن می‌باشد. منابع عظیمی از شنهای آغشته به نفت در کانادا، ونزوئلا، ایالات متحده و ماداگاسکار وجود دارد. هزینه استخراج از این منابع بسیار بالاست و هنگامی که قیمت نفت بالا رود استخراج نفت از این منابع مقرون به صرفه می‌گردد.

2 - Fardmanesh, M(1996)

3- spiral adjustments

4 - monotone adjustments

5-Evans-Cowley

6-Lawhon

هزینه های زیرساختی، به عنوان یک سرمایه گذاری در ساختمان و زمین در نظر گرفته شوند(این مالیاتها در راه سازی، ایجاد کانالهای آب و فاضلاب، تجهیز مدارس و ... به کار برده می شوند.)  
(Evans-Cowley and Lawhon,2003)

دیپاسکوال<sup>۱</sup> و ویتون<sup>۲</sup> معتقدند در بلندمدت افزایش قیمت مسکن، افزایش دائمی در ساخت و ساز ایجاد می کند و مقدار این افزایش بستگی به این دارد که عوامل هزینه با افزایش فعالیت ساختمانی چه میزان افزایش می یابد. در ادامه نیز یک مدل ساده ترکیبی، از ساخت واحدهای مسکونی و پروسه تعدیل موجودی در بلند مدت ارائه می کنند که در آن سطح قیمت ها و عوامل تغییر دهنده هزینه تولید توسط موجودی تعدیل یافته در بلند مدت تعیین می شود. سطح قیمت ها، تنها در صورتی که بالاتر از سطح موجود افزایش یابند، ساخت و ساز جدیدی را موجب می شوند.  
(Dipasquale & wheaton,1992)

جونز<sup>۳</sup> و مک لنن<sup>۴</sup> به بررسی تاثیر توسعه نفت دریای شمال بر روی بازار عرضه و تقاضای مسکن در منطقه جنوبی آبردین<sup>۵</sup> در طول دهه ۷۰ میلادی پرداخته اند و بررسی کرده اند که چگونه شوک برونزای اقتصادی در یک منطقه به توسعه بخش صنعت در آن منطقه منجر شده است. آنها همچنین تاثیر این شوک بر میزان نیروی کار و جمعیت در منطقه مذکور را مورد تجزیه و تحلیل قرار داده اند.  
(Jones & Maclennan,1986)

اگرت<sup>۶</sup> و لئونارد<sup>۷</sup> (۲۰۰۸) در تحقیقی به وجود پدیده بیماری هلندی و تاثیر آن بر اقتصاد ازبکستان پرداخته که در نتیجه آن مولفان بیان می کنند که تاثیر تغییرات قیمت نفت در بین سالهای ۲۰۰۵-۱۹۹۶ تاثیر بسزایی بر نرخ ارز حقیقی، تولیدات صنایع غیر نفتی و قیمت کالاهای غیر قابل مبادله ای نظیر مسکن داشته است. و نتایج رگرسیونی بیانگر آن است که افزایش در قیمت نفت تاثیرات معنی داری هم بر بخشهای نفتی و هم بخشهای غیرنفتی داشته است اما افزایش نرخ ارز حقیقی موثر با وجود آنکه تاثیر معنی داری بر بخشهای نفتی داشته ولی هیچگونه تاثیری بر بخشهای غیر-نفتی و کالاهای غیر قابل مبادله نداشته است.  
(Egert and Leonard(2008))

خوش اخلاق و موسوی (۱۳۸۵) در بررسی پدیده بیماری هلندی با استفاده از مدل تعادل عمومی، بیان نموده اند که یک افزایش در درآمدهای نفتی باعث افزایش نرخ ارز شده و با افزایش نقدینگی و تورم،

1- Dipasquale

2- Wheaton

3-Jones

4-Maclennan.D

5 - Aberdeen سومین شهر بزرگ اسکاتلند می باشد.

6- Egert

7-Leonard



باعث افزایش قیمت کالاهای قابل مبادله شده که به موجب آن بخشهای قابل مبادله به ویژه کشاورزی و صنعت تضعیف گردیده و بخش ساختمان به عنوان بخش غیر قابل مبادله تقویت می شود. خیابانی (۱۳۸۲) در بررسی عوامل تعیین کننده قیمت مسکن در ایران به بررسی نقش شوکهای مثبت و منفی عرضه و نقش قیمت بازار سهام در تعیین قیمت مسکن پرداخته است. از یافته های بارز این مقاله می توان به وجود رابطه ای منفی بین نرخ واقعی ارز و قیمت واقعی مسکن در بلندمدت و همچنین غیرمقارن بودن اثر شوکهای منفی و مثبت در تغییر مسکن اشاره داشت.

در بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن (بلندمدت) و نوسانهای آن (کوتاه مدت) در بین استانهای کشور، عسگری و چگنی (۱۳۸۶) به مطالعه پرداخته اند و برای این منظور با استفاده از روش داده های ترکیبی به نتیجه رسیده اند که در کوتاه مدت شاخص قیمت بازار اوراق بهادار، سطح عمومی قیمتها در دوره قبل، قیمت زمین، هزینه ساخت، قیمت نفت، مقدار سرمایه گذاری بخش خصوصی، کل مخارج خانوار و نرخ سود وامهای بانکی در تعیین نوسانات قیمت مسکن موثر می باشند و در بلندمدت نیز قیمت مسکن در دوره قبل، تعداد خانوار، شاخص بازار اوراق بهادار، مخارج خانوار، قیمت طلا و زمین و نظیر آن عوامل تعیین کننده سطح قیمتهای جاری مسکن هستند و بیان می کنند که در بین عوامل یادشده به ترتیب قیمت زمین، سطح عمومی قیمتهای دوره قبل، نرخ سود وامهای بانکی و قیمت نفت بیشترین اثر را داشته است.

#### تصریح مدل:

در بررسی و تحلیل قیمت مسکن در ابتدا باید به عوامل موثر و تاثیرگذار بر بخش مسکن اشاره داشت، قیمت مسکن عمدتاً تحت تاثیر عوامل زیر قرار می گیرد:

افزایش سطح عمومی قیمتها بر تقاضای مؤثر مسکن اثرات مختلفی دارد. اثر منفی آن به صورت کاهش قدرت خرید مردم ظاهر می شود و اثر مثبت آن بدین ترتیب است که خانوارها به هنگام مشاهده جریان رشد قیمتها به منظور حفظ و تثبیت داراییهای خود، در صورتیکه میزان ریسک و نرخ بازگشت سرمایه در سایر فعالیتهای اقتصادی در حد مطلوب نباشد به سمت احداث و خرید واحدهای مسکونی حرکت می کنند. اما تاثیر این افزایش در سطح عمومی قیمتها بر قیمت مسکن بستگی به نوع تورم در سالهای مختلف دارد. بدین صورت که افزایش یکباره در سطح عمومی قیمتها با افزایش در هزینه تولید مسکن باعث افزایش قیمت مسکن می شود، اما یک تورم مزمن و طولانی مدت (مانند تورم ایران) باعث می گردد که این تاثیر گذاری کمتر و بی اثرتر گردد.

متغیر تاثیرگذار دیگر بر قیمت مسکن، رشد جمعیت است. تقاضا برای هر کالا با تولد جامعه بشری ایجاد شده و همراه با افزایش جمعیت تشدید می‌گردد. تقاضای مسکن نیز با افزایش طبیعی جمعیت افزایش می‌یابد و نیاز به مسکن برای خانوارهای تازه تشکیل شده شکل می‌گیرد.

منابع عمده تأمین مالی جهت تهیه مسکن عبارتند از بانکها و مؤسسات مالی، بازار غیر متشکل پولی، وامهای بلاعوض توسط اقوام و آشنایان و سایر منابع دیگر که بر قدرت خرید خانوار مؤثر می‌باشند. میزان تسهیلات اعطایی به بخش مسکن براساس تصمیمات شورای پول و اعتبار به صورت سالانه تصویب و به بانکهای عامل ابلاغ می‌شود. طبق این مصوبات سهم هر یک از بخشهای اقتصادی از افزایش در مانده تسهیلات اعطایی به بخش غیردولتی تعیین می‌گردد.

متغیر مهم و اثر گذار دیگر میزان تسهیلات اعطایی به بخش مسکن توسط بانکها و مؤسسات پولی اعتباری، بلاخص تسهیلات وام مسکن بانک مسکن، می‌باشد که با افزایش تقاضای ناگهانی باعث ایجاد نوسانات در بازار مسکن می‌شود.

نقدینگی به انگیزه‌های متفاوتی وارد بازار مسکن می‌شود، بخشی از آن به انگیزه کسب عایدی سرمایه و استفاده از تغییرات احتمالی قیمت مسکن و سایر داراییهای جایگزین وارد بازار شده در حالیکه بخش دیگری از نقدینگی تحت تاثیر تقاضای خانوارها برای ارضای نیازهای مصرفی وارد بازار می‌شود. به عبارت دیگر تقاضای نقدینگی در بخش مسکن را می‌توان به دو قسمت تقاضای معاملاتی و تقاضای سوداگری تقسیم کرد. تقاضای معاملاتی نقدینگی، شامل جوهی است که با هدف ارضای نیازهای مصرفی خانوار وارد بازار می‌شود و می‌توان آن را تابعی از تقاضای خانوارها برای مسکن دانست. در مقابل آن تقاضای نقدینگی برای سوداگری است که تحت تاثیر تغییرات در ترکیب دارایی خانوارها و انتظارات قیمتی در بازار داراییها قرار می‌گیرد. (یزدانی بروجنی، ۱۳۸۲).

متغیرهای مهم دیگری نیز بر قیمت مسکن موثرند که از آنجمله می‌توان به بازارهای موازی سرمایه‌گذاری نظیر بازار بورس، طلا، ارز و... اشاره داشت که در این مقاله بازار سکه و طلا، با توجه به صحت و وجود آمارها، به عنوان جایگزین<sup>۱</sup> بازار موازی مورد استفاده قرار گرفته و در ادامه به بررسی میزان اثرگذاری آن بر قیمت مسکن پرداخته می‌شود.

در نهایت مدلی که بدست می‌آید، مدلی است شامل متغیرهای زیر، که طی دوره ۸۴-۱۳۵۲ مورد بررسی قرار می‌گیرد:

$$HPIRATE_t = F [ POPRATE_t, LIQRATE_t, INF_t, POILPLUS_t, POILMINUS_t, RFEBMR_t, RG CPR_t ]$$

که در آن :

$HPIRATE_t$ : نرخ رشد شاخص قیمت مسکن

$POPRATE_t$ : نرخ رشد جمعیت

$LIQRATE_t$ : نرخ رشد نقدینگی

$INF_t$ : نرخ تورم

$POILPLUS_t$ : شوک مثبت نفتی

$POILMINUS_t$ : شوک منفی نفتی<sup>۱</sup>

$RFEBMR_t$ : نرخ رشد واقعی تسهیلات پرداختی بانک مسکن

$RG CPR_t$ : نرخ رشد واقعی سکه طرح قدیم بهار آزادی<sup>۲</sup>.

با توجه به اینکه روشهایی همچون انگل-گرنجر در مطالعاتی که با نمونه‌های کوچک (تعداد مشاهدات کم) سروکار دارند، بدلیل در نظر نگرفتن واکنش‌های پویای کوتاه‌مدت موجود بین متغیرها، اعتبار لازم را ندارند چرا که برآوردهای حاصل از آنها بدون تورش نبوده و در نتیجه، انجام آزمون فرضیه با استفاده از آمارهای آزمون معمول بی اعتبار خواهد بود. (نورستی، ۱۳۷۸، ص ۹۲) به همین دلیل در این مقاله از الگوی خود توضیح با وقفه‌های گسترده<sup>۳</sup> که پویائی‌های کوتاه‌مدت را نیز در خود داشته باشند، استفاده شده است.

مدل بهینه با استفاده از نرم افزار Microfit4 و براساس آزمون شوارز-بیزین<sup>۴</sup> به صورت  $ARDL(2,0,1,2,0,2,0,0)$  بدست آمد<sup>۵</sup>.

1 - در این مدل، نرخ تغییر در آمد واقعی ارزی حاصل از فروش نفت (نرخ تغییر در درآمد حقیقی) بعنوان متغیر جایگزین شوک نفتی لحاظ شده است.

2 - درآمد ارزی حاصل از صادرات نفت و گاز، قیمت سکه و تسهیلات پرداختی بانک مسکن بر اساس شاخص قیمت خرده فروشی (CPI) تعدیل گردیده اند.

3-Auto Regressive Distributed Lag (ARDL)

4-Schwarz Bayesian Criterion

5-معمولاً در نمونه‌های کمتر از ۱۰۰، از معیار شوارز-بیزین استفاده می شود، تا درجه آزادی زیادی از دست نرود.

## جدول یک - نتایج مدل ARDL با استفاده از معیار شوارز- بیزین

Autoregressive Distributed Lag Estimates			
ARDL(2,0,1,2,0,2,0,0) selected based on Schwarz Bayesian Criterion			
*****			
Dependent variable is HPIRATE			
30 observations used for estimation from 1355 to 1384			
*****			
Regressor	Coefficient	Standard Error	T-Ratio[Prob]
HPIRATE(-1)	.13315	.12864	1.0351[.317]
HPIRATE(-2)	-.28153	.12350	-2.2796[.038]
POP RATE	.021903	.011298	2.1269[.042]
LIQRATE	-.12096	.26894	-.44979[.659]
LIQRATE(-1)	1.0902	.23327	4.6734[.000]
INF	.54057	.27095	1.9951[.065]
INF(-1)	-1.6684	.31791	-5.2480[.000]
INF(-2)	1.4939	.24467	6.1056[.000]
POILPLUS	12.0996	20.5839	.58782[.565]
POILMINUS	9.0184	13.5440	.66586[.516]
POILMINUS(-1)	-37.0251	15.1868	-2.4380[.028]
POILMINUS(-2)	-24.2384	13.4578	-1.8011[.092]
RFEBMR	-.16298	.057441	-2.8373[.012]
RGCPR	-.21047	.062303	-3.3783[.004]
CON	-18.1138	9.1963	-1.9697[.068]
*****			
R-Squared	.84084	R-Bar-Squared	.69230
S.E. of Regression	7.6187	F-stat. F( 14, 15)	5.6605[.001]
Mean of Dependent Variable	18.5479	S.D. of Dependent Variable	13.7347
Residual Sum of Squares	870.6739	Equation Log-likelihood	-93.0892
Akaike Info. Criterion	-108.0892	Schwarz Bayesian Criterion	-118.5982
DW-statistic	1.8258		
*****			
Diagnostic Tests			
*****			
* Test Statistics *	LM Version	F Version	*
*****			
* A:Serial Correlation*CHSQ(	1)= .50356[.478]*	F( 1, 14)= .23901[.632]*	*
* B:Functional Form *CHSQ(	1)= 2.1940[.089]*	F( 1, 14)= 2.7971[.121]*	*
* C:Normality *CHSQ(	2)= 1.0409[.594]*	Not applicable	*
* D:Heteroscedasticity*CHSQ(	1)= 1.9116[.167]*	F( 1, 28)= 1.9056[.178]*	*
*****			
A:Lagrange multiplier test of residual serial correlation			
B:Ramsey's RESET test using the square of the fitted values			
C:Based on a test of skewness and kurtosis of residuals			
D:Based on the regression of squared residuals on squared fitted values			

بجز نرخ تورم بقیه متغیرهای مدل در سطح ۱۰ درصد معنی دارند و نتایج مدل بیانگر آنست که یک واحد افزایش در نرخ رشد شاخص قیمت مسکن در دوره گذشته باعث افزایش ۰/۱۳ واحدی در نرخ رشد شاخص قیمت مسکن در دو دوره قبل باعث کاهش ۰/۲۸ واحدی در نرخ رشد شاخص قیمت مسکن در دوره کنونی می‌شود.

نرخ رشد نقدینگی با یک دوره وقفه در مدل ظاهر شده و افزایش رشد نقدینگی باعث کاهش قیمت مسکن در همان دوره شده-البته در همان دوره تاثیر رشد نقدینگی بی معنی بوده و در دوره بعد کاملاً معنی دار است- ولی این افزایش با یک دوره وقفه در سال بعد باعث افزایش قیمت مسکن شده‌است.

اثر شوک مثبت نفتی بر قیمت مسکن مثبت و معنی‌دار است که موافق انتظارات تئوریک بوده و نشان می‌دهد که در کوتاه‌مدت، افزایش درآمدهای نفتی باعث افزایش قیمت مسکن شده است. این اثر مطابق تئوری اثر بیماری هلندی در کشورهای نفتی است که در آن دلارهای نفتی با سر ریز شدن در اقتصاد و تاثیرگذاری بر قیمت کالاهای غیر قابل مبادله باعث افزایش قیمت اینگونه کالاها می‌گردد. شوک منفی نفتی با دو دوره وقفه بدست آمده، در سال ابتدایی به وجود آمدن شوک منفی، این شوک اثر منفی بر قیمت مسکن نداشته است اما در دو دوره بعدی باعث رشد منفی در قیمت مسکن شده است. آزمونهای آسیب‌شناسی<sup>۱</sup> همگی از لحاظ اقتصادسنجی قابل قبول می‌باشند. برای آزمون مشکل خود همبستگی از تست ضریب لاگرانژ<sup>۲</sup> استفاده شده است که نتایج حاکی از عدم مشکل خودهمبستگی در مدل می‌باشد. برای آزمون تصریح صحیح مدل آزمون رمزی<sup>۳</sup>، تصریح صحیح مدل را نشان می‌دهد و آزمون واریانس ناهمسانی نشان از همسانی مدل دارد. (جدول شماره یک).

حال برای اطمینان از اینکه رابطه بلندمدت حاصل از این روش کاذب نباشد، فرضیه زیر را مورد آزمون قرار می‌دهیم:

$$t = \frac{\sum_{i=1}^p \hat{\alpha}_i - 1}{\sum_{i=1}^p \delta \hat{\alpha}_i} = \frac{0.13315 + (-0.28153) - 1}{0.12864 + 0.12350} = -4.55$$

فرضیه صفر بیانگر عدم وجود همجمعی یا رابطه بلندمدت می‌باشد و با توجه به اینکه قدر مطلق  $t$  بدست آمده ( $-4.55$ ) از قدر مطلق مقدار بحرانی ارائه شده توسط بنرجی، دولادو و مستر<sup>۴</sup> ( $-4.43$ ) بزرگتر می‌باشد، فرضیه صفر رد شده و وجود یک رابطه بلندمدت را می‌پذیریم.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

- 
- 1-Diagnostic
  - 2-Lagrange Multiplier Test
  - 3- Ramsey's Reset Test
  - 4-Banerjee, Dolado & Mastre

## جدول دو- تخمین رابطه بلندمدت مدل

Estimated Long Run Coefficients using the ARDL Approach  
ARDL(2,0,1,2,0,2,0,0) selected based on Schwarz Bayesian Criterion  
\*\*\*\*\*  
Dependent variable is HPIRATE  
30 observations used for estimation from 1355 to 1384  
\*\*\*\*\*

Regressor	Coefficient	Standard Error	T-Ratio[Prob]
POP RATE	.019073	.0086150	2.2139[.066]
LIQRATE	.84396	.26692	3.1619[.006]
INF	.31878	.31982	.99673[.335]
POILPLUS	10.5362	3.4954	3.0143[.008]
POILMINUS	-45.4948	23.3083	-1.9519[.070]
RFEBMR	-.14192	.048084	-2.9515[.010]
RGCPR	-.18328	.058536	-3.1310[.007]
CON	-15.7734	8.1651	-1.9318[.072]

\*\*\*\*\*

در بلندمدت بجز نرخ تورم، بقیه متغیرها در سطح ده درصد معنی دارند. از دلایل مهم عدم تاثیرگذاری تورم بر قیمت مسکن در بلندمدت، می توان به ثابت بودن تقریبی نرخ تورم در سالهای اخیر در سطحی بین ۱۵ تا ۲۰ درصد اشاره داشت که به نوعی باعث ثابت ماندن انتظارات از تورم در نظر کارگزاران اقتصادی گشته و ثابت بودن آن به نوعی باعث عدم اثرگذاری این متغیر در تصمیمات اقتصادی شده و حتی رابطه یک به یک بین رشد نقدینگی و تورم را بی اعتبار نموده است.

نرخ رشد جمعیت در بلندمدت دارای رابطه مثبت با نرخ رشد قیمت مسکن می باشد که در ده درصد معنی دار است. نرخ رشد نقدینگی نیز معنی دار بوده و در بلندمدت رابطه ای مثبت بین این دو برقرار است. نرخ رشد تسهیلات پرداختی بانک مسکن رابطه ای منفی با نرخ رشد قیمت مسکن دارد و بیانگر آن است که نه تنها این متغیر در بلندمدت باعث افزایش قیمت مسکن نگشته است بلکه بر اساس یافته های تحقیق حتی رابطه ای منفی بین رشد تسهیلات پرداختی و قیمت مسکن وجود دارد. رشد قیمت سکه با قیمت مسکن رابطه ای عکس دارد و بیانگر آن است که این دو بازار، دو بازار جانشین برای یکدیگر بوده و رکود در یک بازار باعث رونق گرفتن بازار دیگر خواهد شد.

شوکه های مثبت و منفی نفتی اثرات موافق تئوریک داشته و در بلندمدت نیز این شوکه ها به ترتیب باعث افزایش و کاهش در نرخ رشد قیمت مسکن گردیده اند.

یکی از مهمترین بحثها و چالشهای مطرح در اقتصاد کلان، اثرات نوسان قیمت نفت بر متغیرهای کلان اقتصادی است. چون نوسانات قیمت نفت هم بخش تقاضای کل اقتصاد و هم بخش عرضه اقتصاد را تحت تاثیر قرار می دهد، لذا بررسی اثرات آن بر سطح قیمتها بسیار حائز اهمیت بوده و می تواند توصیه های سیاستی مناسبی برای مدیریت تقاضای اقتصاد کشور ارائه نماید. در این راستا، نکته

مهم و قابل توجه این است که نحوه و میزان تاثیرگذاری نوسانات قیمت نفت بر فعالیتهای اقتصادی بستگی به شرایط اولیه اقتصاد کشور داشته و به همین دلیل می‌تواند اثرات متفاوتی از خود بر جای بگذارد. از طرف دیگر، مباحث نظری جدید و به دنبال آن بررسی‌های تجربی انجام یافته حاکی از آن است که نوسانات قیمت نفت اثرات نامتقارن از خود نشان داده است.<sup>۱</sup> در این راستا در این قسمت از مقاله به آزمون فرضیه تقارن در ارتباط با شوکهای نفتی و تاثیر آن بر قیمت مسکن خواهیم پرداخت. این فرضیه را بصورت زیر به آزمون می‌گذاریم.

$$H_0 : a_4 = a_5$$

$$H_1 : a_4 \neq a_5$$

با اعمال این محدودیت بر رابطه بلندمدت، فرضیه متقارن بودن اثرات شوکهای مثبت و منفی بر قیمت مسکن را مورد آزمون قرار می‌دهیم.

جدول سه-آزمون متقارن بودن اثر شوکهای مثبت و منفی نفتی بر قیمت مسکن

```

Wald test of restriction(s) imposed on parameters
*****
Based on long run ARDL regression of HPIRATE on:
POP RATE      LIQRATE      INF          POILPLUS      POILMINUS
RFEBMR        RGCPR        CON
30 observations used for estimation from 1355 to 1384
*****
Coefficients A1 to A8 are assigned to the above regressors respectively.
List of restriction(s) for the Wald test:
a4=a5
*****
Wald Statistic          CHSQ( 1)=    5.7568[.016]
*****

```

طبق جدول شماره سه، آماره LR بدست آمده در این آزمون از مقدار بحرانی آماره  $\chi^2$  در سطح ۰.۵٪ بزرگتر بوده و با رد فرض صفر، فرضیه متقارن بودن شوکهای نفتی رد می‌شود، بنابراین اثر شوکهای مثبت و منفی بر متغیر قیمت مسکن نامتقارن است.

یکی از علل مهم عدم تقارن در بخش کالاهای غیر قابل مبادله، عموماً مسکن، به خاطر نوع و ویژگی خاص این بازار می‌باشد. کینزینهای جدید بازارهای اقتصادی را به دو بخش اساسی تقسیم می‌کنند؛ یکی بازارهایی که قیمتشان ثابت است (عمدتاً بازار کار و بخش وسیعی از بازار کالاهای صنعتی) و دیگری بازارهایی که قیمتشان انعطاف‌پذیر است (عمدتاً بازارهای مالی و کالاهای کشاورزی). در

1 - برای اطلاعات بیشتر در زمینه تقارن، رجوع کنید به (Mory, J.F(1993), Jimenz Rodrigoez, R and Sanchez M(2004) مرادی(۱۳۸۵) و اصغرپور(۱۳۸۴).

بازارهای با قیمت ثابت - که بازار مسکن هم جزئی از این بازارها محسوب می شود- تعیین قیمت به صورت یک نرم است که در آن کندی قیمت یک واقعیت انکار ناپذیر است. (اسنودن، ۱۳۸۳، ص ۲۶۹). این ویژگی خاص باعث می گردد که چسبندگی قیمت در این بازار به وجود آید و شوکهای اقتصادی مانند شوک نفت، اثرات نامتقارن از خود نشان دهد.

### نتیجه گیری و جمع بندی:

در این مقاله به ارتباط شوکهای نفتی و قیمت مسکن در اقتصاد ایران در دوره زمانی ۸۴-۱۳۵۲ پرداخته شد و برای این منظور مدل با استفاده از روش خود توضیحی با وقفه های گسترده تخمین زده شد. نتایج تجربی بدست آمده از مقاله به صورت زیر خلاصه می شود:

- ۱- در بلندمدت بجز نرخ تورم، بقیه متغیرها در سطح ده درصد معنی دارند.
- ۲- نرخ رشد جمعیت در بلندمدت دارای رابطه ای مثبت با نرخ رشد قیمت مسکن می باشد.
- ۳- نرخ رشد نقدینگی معنی دار و در بلندمدت رابطه ای مثبت بین نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد قیمت مسکن برقرار است.
- ۴- نرخ رشد تسهیلات پرداختی بانک مسکن رابطه ای منفی با نرخ رشد قیمت مسکن دارد.
- ۵- شوکهای مثبت و منفی نفتی اثرات موافق تئوریک داشته و در بلندمدت نیز این شوکها به ترتیب باعث افزایش و کاهش در نرخ رشد قیمت مسکن گردیده اند.
- ۶- اثر شوکهای مثبت و منفی نفتی بر متغیر قیمت مسکن نامتقارن است.

### پیشنهادات:

- با توجه به اینکه شوک مثبت نفتی تاثیر معنادارتری از شوک منفی نفت بر رشد قیمت مسکن داشته است، نیاز به وجود راهکاری برای جلوگیری از تزریق بی حد و حساب دلارهای نفتی به اقتصاد کشور با تصویب قوانین سختگیرانه، به شدت احساس می شود، زیرا شوکهای مثبت باعث افزایش شدید قیمت مسکن گردیده، در حالیکه شوکهای منفی تنها باعث ایجاد رکود در این بازار می گردد.
- هرچند که از نتایج مقاله چنین بر می آید که رابطه متغیر تورم با رشد قیمت مسکن بی معنی است، اما باید توجه داشت که این مسئله بیانگر عدم اثرگذاری این متغیر بر قیمت مسکن نمی باشد، بلکه همانطوریکه در تحلیل نتایج بیان شد این ثابت ماندن انتظارات تورمی در نزد



کارگزاران اقتصادی است که باعث عدم اثرگذاری این متغیر بر قیمت مسکن شده است. ولی با وجود آن واضح و مبرهن است که کاهش در نرخ تورم می‌تواند با کاهش در هزینه‌های تولید مسکن نقش مهمی را در کاهش شاخص قیمت مسکن داشته باشد. بنابراین کاهش در نرخ تورم در بلندمدت می‌تواند تاثیر مهمی در بهبود تولید و قیمت این بخش مسکن داشته باشد.

- با توجه به نتایج تحقیق که حاکی از تاثیرگذاری نرخ رشد جمعیت بر قیمت مسکن می‌باشد، نیاز به ایجاد توازن و تعادل در ساخت مسکن و جمعیت در سنین ازدواج احساس می‌شود که لزوم توجه بیشتر سیاستگذاران اقتصادی را به این مقوله بیش از پیش ضروری می‌سازد.



## منابع:

- اسنودن، برایان، ۱۳۸۳، "راهنمای نوین اقتصاد کلان"، ترجمه منصور خلیلی عراقی و علی سوری، انتشارات برادران.
- اصغرپور، حسین، ۱۳۸۴، "اثرات نامتقارن شوکهای پولی بر تولید و قیمت در ایران"، رساله‌ی دکتری اقتصاد، دانشگاه تربیت مدرس، بهمن.
- تشکینی، احمد، ۱۳۸۴، "اقتصاد سنجی کاربردی به کمک *Microfit4*"، انتشارات موسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران.
- خوش اخلاق، رحمان و رضا موسوی محسنی، ۱۳۸۵، "شوکههای نفتی و پدیده بیماری هلندی در اقتصاد ایران: یک الگوی محاسبه تعادل عمومی"، مجله تحقیقات اقتصادی/شماره ۷۷/بهمن و اسفند. صفحات ۹۷-۱۱۷.
- خیابانی، ناصر (۱۳۸۲)، "عوامل تعیین کننده قیمت مسکن در ایران" فصلنامه اقتصاد مسکن، ش ۳۴، پاییز. دلال پور محمدی، محمدرضا، ۱۳۷۹، "برنامه ریزی مسکن"، چاپ اول، انتشارات سمت، تابستان.
- رفیعی، مینو، ۱۳۸۲a، "اقتصاد مسکن"، مجموعه مقالات آموزشی اقتصاد مسکن، ناشر: سازمان ملی زمین و مسکن چاپ اول.
- رفیعی، مینو، ۱۳۸۲b، "سرمایه گذاری در مسکن در مناطق مختلف کشور، نابرابریها و راه حل ها"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۴، پاییز.
- عسگری، حشمت اله و علی چگنی، ۱۳۸۶، "تعیین عوامل موثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری کشور به روش داده های تابلویی (طی سالهای ۱۵-۷۰)"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۰، تابستان.
- قلی زاده، علی اکبر، ۱۳۷۹، "انتخاب مسکن در تهران"، رساله دکتری اقتصاد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران.
- مرادی، محمدعلی، ۱۳۸۵، "مدلسازی *GARCH* تورم و نااطمینانی تورم در ایران"، پژوهشهای اقتصادی؛ ۶(۱): ۱۲۱-۱۴۵. بهار.
- نجفی، بنفشه، ۱۳۸۳، "سنجش سهم عوامل موثر بر عرضه مسکن در نقاط شهری کشور (با تاکید بر قیمت زمین ۸۱-۱۳۷۰)"، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران.
- نوفروستی، محمد، ۱۳۷۸، "ریشه واحد و همجمعی در اقتصادسنجی"، مؤسسه خدمات فرهنگی رسا، چاپ اول.

نیکی اسکویی، کامران، ۱۳۸۴، "تکانه‌های نفتی و آثار پویای آن بر متغیرهای کلان اقتصادی"، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران.

یزدانی بروجنی، فردین، ۱۳۸۲، "بازار سرمایه مسکن، زمینه‌ها و چارچوبها"، فصلنامه اقتصاد مسکن، ش ۳۴، پاییز.

Corden, M. W, 1984, Booming Sector and Dutch Disease Economics: Survey and consolidation. *Oxford Economic Papers* 36(3). 359–380.

Dipasquale, Denise & William C Wheaton, 1992, The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework, *Real Estate Economics* 20 (2), 181–198.

Egert, Balazs and Carol S. Leonard, 2008, Dutch Disease Scare in Kazakhstan: Is it real? , *Open Economies Review*, Volume 19, Number 2 / April, 2008.

Enders, Walter, 2004, *Applied Econometric Time Series*, 2nd ed.

Evans-Cowley, Jennifer.S and Larry L. Lawhon, 2003, The Effects of Impact Fees on the Price of Housing and Land: a Literature Review. *Journal of Planning Literature*; 17; 351.

Fardmanesh M(1996), External shocks and structural adjustments: a Dutch disease dynamic analysis, New Haven, Connecticut, Yale University, Economic Growth Center, 1996 Jun. 25 p. (Center Discussion Paper No. 760)

Goodhart, Charles & Boris Hofmann, 2007, *House Prices & the Macroeconomy : Implications for Banking & Price Stability*. Oxford University Press.

Jones, colin and Duncan Maclennan, 1986, The impact of North Sea oil development on the Aberdeen housing market. *Journal of Property Research*, Volume 3, Issue 2 May, pages 113 - 126.

Kelly, Elish, 2000, Dublin Housing Prices: An Econometrics Analysis.

Leung, Charles, 2004, Macroeconomics and housing: a review of the literature, *Journal of Housing Economics*, Volume 13, Issue 4 , December , Pages 249-267.

Mory, J.F, 1993, Oil prices and economic activity: Is the relationship symmetric?, *Energy Journal* ; VOL. 14 ; ISSUE: 4 ; PBD.

Padilla, Mercedes a, 2005, *the Effect of Oil Prices and Other Economic Indicators on Housing Prices in Calgary*, Canada. Submitted to the Department of Architecture on August 5, 2005 in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Master of Science in Real Estate Development.

Poterba, James M., 1984, Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach, *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 99, No. 4 (Nov.), pp. 729-752  
Smith, Lawrence B., 1969, "A Model of the Canadian Housing and Mortgage Market, *Journal of Political Economy*, 1969, vol. 77, issue 5, pages 795-816.



## *The Impact of Oil Shocks on Housing Price in Iran*

Hossein Abbasinejad\*    Hamid Yari\*\*

### *Abstract*

Nowadays, Housing is not considered merely as a matter of shelter anymore, but also as a political and economical commodity. Not only is housing one of the most important assets for householders, who hold it to accept higher risks in financial markets, but also it is an indispensable good without any substitute, therefore, it is important to study its market. Through recent decades, this sector has encountered inflationary recessions and booms with interminable price growth. The inflation resulting from excessive increases in liquidity, which has arisen from oil dollars, may be controllable in consumption and trading goods by some leverages like import, yet it is not controllable in such a nontradable good as Housing and land and brings about severe and unpredictable volatilities in this critical sector. In this article, we study the effective factors on the housing sector with special emphasis on the relationship of oil shocks and housing price growth and finally conclude that during the years 1973 to 2005 the effect of the variables including demographic growth rate, liquidity growth rate, the growth rate of facilities extended by Bank Maskan and positive and negative oil shocks are significant and in line with the theory and on the other hand, the effect of inflation rate on housing price growth is insignificant.

*JEL Classification:* R31, R21

*Key words:* Oil Shocks, Housing, Dutch Disease, Asymmetric Effects

---

\*Associate Professor, University of Tehran

\*\* MA Student, University of Tehran