

تحلیل عوامل اصلی افزایش بی‌رویه قیمت مسکن در کلان شهر تهران

سیدعلی علوی^۱

مسلم آقایاری^۲

تقی حیدری^۳

چکیده

بخش مسکن عرصه ظهور مشکلات متعددی بوده است که اغلب از سایر بخش‌های جامعه به آن تحمیل گردیده و موجبات برهم خوردن تعادل در آن را فراهم نموده است. یکی از مسائلی که همواره در بخش مسکن مطرح و با توالی نامنظم تکرار گردیده است، موج افزایش بی‌رویه قیمت مسکن بوده، که به دنبال خود مسائل عدیده‌ای به همراه آورده است. به نظر می‌رسد عوامل متعددی در افزایش بی‌رویه قیمت مسکن و شکل‌گیری موج‌های افزایشی آن نقش داشته است. این پژوهش کنکاشی در این موضوع بوده که به صورت توصیفی و تحلیلی انجام شده است. در بخش توصیفی با استفاده از مطالعات کتابخانه و استادی اطلاعات مورد نیاز تحقیق جمع‌آوری شده است، در بخش تحلیلی جهت بررسی عوامل اصلی و همچنین تعیین آثار و پیامدهای افزایش بی‌رویه قیمت مسکن، پیمایش و تحلیل‌های آماری صورت گرفته است. نتایج حاصل از تجزیه تحلیل آماری از داده‌های تحقیق، که از نظرات نخبگان و کارشناسان بخش مسکن استفاده گردیده، نشان داده است که مؤلفه متغیرهای اجتماعی (Social) به عنوان تبیین‌کننده اثر متغیرهای اجتماعی - فرهنگی با ضریب همبستگی (۰/۸۴) بیشترین تأثیر را بر افزایش بی‌رویه قیمت مسکن در منطقه مورد مطالعه داشته است. همچنین متغیرهای فیزیکی - کالبدی و اجرایی به ترتیب با ضرایب همبستگی (۰/۶۶) و

Email:kolaveshki2011@gmail.com

۱- استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس.

۲- دانشجوی دکتری علوم اقتصادی دانشگاه تربیت مدرس.

۳- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تربیت معلم.

۰/۶۱) در رتبه‌های بعدی قرار داشته است. برخلاف انتظار، مولفه متغیرهای اقتصادی (Economic) از منظر خبرگان و کارشناسان بخش مسکن کمترین تأثیر را بر افزایش قیمت مسکن در کلان‌شهر تهران بر عهده داشته است. بنابراین این متغیر علی‌رغم آنکه با ضریب همبستگی (۰/۴۵) را به خود اختصاص داده است هنوز نقش آن، تأثیر ضعیفی تلقی نشده است، و در افزایش بی‌رویه قیمت مسکن به همراه سایر عوامل نقش بسزایی داشته است.

واژگان کلیدی: تحلیل عاملی، قیمت مسکن، عوامل اصلی، افزایش بی‌رویه، تهران.

مقدمه

مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین نیازهای انسانی از نخستین مسایلی است که بشر با آن دست به گریبان بوده و همواره در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن بوده است. مسکن به عنوان یک مکان فیزیکی، سرپناه اولیه و اساسی هر خانواده بشمار می‌آید، که در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانوار یا فرد همچون خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت تأمین شده است. مفهوم مسکن علاوه بر ساختار فیزیکی که برای خانواده‌ها به عنوان سرپناه مورد استفاده قرار گرفته است، به عنوان یک فضای اجتماعی-اقتصادی نیز مورد توجه واقع شده است. از این‌رو مسکن از اهمیت بسیار زیادی برای انسان برخوردار بوده، لذا مشکلاتی که در این عرصه نمود یافته است، در جوامع انسانی بسیار تعیین‌کننده بوده است.

طی دهه‌های اخیر با افزایش جمعیت، رشد صنعتی کشور، مهاجرت روستاییان به سوی شهرها، کاهش بعد خانوار، تشدید بورس‌بازی زمین و مسکن، فرسودگی بافت‌های مسکونی، تأمین مسکن مناسب برای خانوارها با مشکلات عدیده‌ای مواجه شده و قیمت مسکن به‌طور بی‌رویه‌ای افزایش یافته است. در دوره‌های خاصی، موج گرانی در بخش مسکن آغاز و به سرعت کل کشور را پوشش داده است. در برخی از این دوره‌ها، قیمت زمین و مسکن تا دو برابر و در برخی موارد حتی بیشتر از آن افزایش یافته است که این مسأله به‌نوبه خود

موجبات افزایش اجاره‌بها، کاهش قدرت خرید مردم، افزایش هزینه مسکن در سبد خانوار را فراهم آورده و مشکل کهنسال مسکن در کشور را بیش از پیش نمایان ساخته است.

این مسائل به نوبه خود موجبات کاهش رضایت‌مندی عمومی، کاهش سطح رفاه جامعه، افزایش افراد تحت پوشش سازمان‌های حمایتی، افزایش تنش‌های اجتماعی را فراهم آورده است. این امر مخصوصاً در شهرهای بزرگ که بخش اعظمی از هزینه‌ها به مسکن اختصاص دارد، بروز و نمود بیشتری پیدا نموده است. لذا جهت کاستن از شدت این مشکلات، بایستی راهکارهای مناسبی اندیشیده شود. این مقاله با عنایت به طرح مسأله اصلی به دنبال پاسخگویی به این پرسش انجام شده است:

چه عواملی در افزایش بی‌رویه قیمت مسکن در کلانشهر تهران نقش اصلی را بر عهده دارند؟

مبانی نظری پژوهش

پیشینه تحقیق

مروری بر وضعیت مسکن در کشور

مسکن مقوله‌ای دارای ابعاد و زوایای مختلف است. از یک طرف می‌توان از آن به عنوان یک طیف که در یک طرف آن مسکن ایده‌آل و در طرف دیگر مسکن غیرقابل سکونت قرار دارد یاد نموده، و از طرف دیگر بایستی در نظر داشت که برای هر قشر و طبقه اجتماعی دو سر طیف مذکور خصایص و ویژگی‌های خاص خود را داشته است. با عنایت به این مسأله می‌توان طیف مذکور را برای هر یک از اقشار اجتماعی به صورت شکل شماره ۱ به نمایش گذاشت.



شکل (۱) طیف تناسب مسکن برای هر طبقه اجتماعی

از آنجا که افراد هر طبقه اجتماعی دارای ایده‌آل‌ها و آرمان‌های خاص خود می‌باشند، لذا

سهم هزینه مسکن در سید هزینه خانوارهای هر طبقه متفاوت بوده است. با این حال به‌طور میانگین سهم هزینه مسکن در سید هزینه خانوار، که بیش از ۳۰ درصد می‌باشد، و در طی سال‌های اخیر همواره رو به افزایش بوده و از این پس نیز انتظار می‌رود چنین روندی ادامه یابد. به‌علاوه به گفته کارشناسان در کشور حدود ۱/۶ میلیون خانوار فاقد مسکن مستقل و ۱/۵ میلیون خانوار فاقد مسکن مناسب با حداقل امکانات هستند. این در حالی است که با توجه به هرم سنی جمعیت کشور و رسیدن اوج جمعیت جوان کشور به سن اشتغال و ازدواج و به تبع آن نیاز به مسکن، سالانه ساخت ۷۰۰ هزار واحد مسکونی که براساس پیش‌بینی‌ها تا سال ۱۳۹۰ به مرز ۹۳۰ هزار واحد نیز خواهد رسید در کشور ضروری بوده است. این بدین معناست که برای اصلاح وضع موجود، باید تا ۱۰ سال آینده با احتساب نرخ استهلاک ۳۰ درصد، سالانه ۱/۴ میلیون واحد مسکونی ساخته شده تا به موجودی مسکن کشور، سالانه یک میلیون واحد اضافه شود. با این وجود براساس آمار وزارت مسکن بالاترین میزان عرضه مسکن مربوط به سال ۱۳۸۲ و حدود ۷۰۰ هزار واحد مسکونی بدون احتساب واحدهای تخریب شده بوده است، که با توجه به رکود حاکم بر این صنعت، در صورت عدم تغییر نگرش و ادامه روند موجود در ساخت مسکن، بحران مسکن را در آینده شاهد خواهیم بود.

مسکن در نهایت یک کالای مصرفی است. بدین معنی که در تولید کالای مذکور، زنجیره‌ای از نهاده‌های واسطه‌ای در یک چرخه اقتصادی فعال بوده‌اند اما خود مسکن ماحصل چرخه مذکور بوده و به عنوان نهاده واسطه‌ای برای تولید کالای دیگری مورد استفاده واقع نشده است. بنابراین اگر در شرایطی از وضعیت اقتصادی، مسکن از کالای مصرفی به کالای سرمایه‌ای و سوداگرانه تبدیل شود بدین معنی خواهد بود که برای خرید کالایی که تولید شده، نقدینگی بیشتری را باید پرداخت نموده و یک کالا با چند بار دست به دست شدن به افزایش قیمت قابل ملاحظه‌ای دست پیدا خواهد کرد. لذا در این شرایط سوداگری و دلالتی بر بازار فوق حاکم شده و سرمایه‌هایی که با هدف افزایش سود وارد بازار شده‌اند به مانند عوامل تعیین‌کننده اصلی بازار به ایفای نقش می‌پردازند. از عوارض سرمایه‌ای شدن مسکن، وجود پدیده خانه‌های خالی است. بدین معنی که مالکان به امید افزایش

قیمت مسکن و به تبع آن افزایش نرخ بازگشت سرمایه، خانه‌های خود را به‌رغم وجود نیاز در بازار نمی‌فروشند.

با نگاهی به وضعیت مسکن در ۴۰ سال اخیر، به خوبی نمایان است که بخش ساختمان و مسکن کشور همواره شاهد دوره‌های رکود و رونق تورمی بوده است. واکاوی عوامل تأثیرگذار نمایان می‌سازد که به دلیل مستعد بودن بازار مذکور و عدم وجود سازوکارهای مناسب جهت کنترل بازار، با ورود تقاضاهای سرمایه‌ای و ایجاد انتظارات غیرعقلایی در بازار، دوره رونق تورمی شروع و با افزایش شدید آن، دوره رکود و خروج سرمایه‌ها را به دنبال داشته است. لذا ادامه فرآیند مذکور در دوره‌های رکود و رونق نشان می‌دهد که نسبت حضور تقاضای سرمایه‌ای و سوداگرانه در این بازار افزایش قابل ملاحظه‌ای پیدا کرده است. سهم تقاضای سرمایه‌ای در این بخش در سال ۱۳۷۶، حدود ۳۸ درصد بوده که در سال ۱۳۸۱ به ۵۸ درصد افزایش یافته است، و در مقابل سهم تقاضای مصرفی تقاضای واقعی مؤثر در سال ۱۳۷۶، از ۶۲ درصد به ۴۲ درصد کاهش و در نتیجه تقاضای غیر مؤثر به صورت چشمگیری افزایش یافته است.

عامل اصلی ایجاد و تشدید حلقه رکود و رونق، مجموعه سیاست‌های حاکم در این بازار یعنی اتکای صرف به ساز و کار بازار و عدم حضور دولت در بخش عرضه مسکن، تحریک بازار از ناحیه تقاضا با تخصیص و افزایش سقف وام‌های خرید مسکن، فروش زمین‌های دولتی، کاهش مداخله مستقیم دولت در بازار زمین و آزاد سازی بازار بوده است. عملکرد این تحریک به گونه‌ای است که بازار را با فشار تورمی از رکورد خارج شده زیرا با تخصیص و افزایش سقف تسهیلات بانکی، تقاضای خرید مسکن افزایش می‌یابد و با رونق نسبی حاصل از این افزایش تقاضا، تقاضای سرمایه‌ای به این بخش وارد شده و از آنجا که زمین از عناصر اصلی تشکیل‌دهنده قیمت مسکن است، این پدیده، افزایش تقاضا برای زمین را به دنبال داشته است.

افزایش تقاضا در بازار زمین باعث بالا رفتن قیمت زمین شده و از آنجا که زمین جزء جدایی‌ناپذیر مسکن است، قیمت مسکن نیز افزایش می‌یابد. بنابراین عامل اصلی تورمی

بودن این بخش در زمان رونق را می‌توان افزایش قیمت زمین در این دوران دانست. در ادامه به دلیل افزایش شدید قیمت مسکن و کاهش قدرت خرید، تقاضای مسکن کاهش می‌یابد. با کاهش تقاضای مسکن و به تبع آن خارج شدن سرمایه‌های سرگردان از این بخش، رکود بر این بخش حاکم شده و به دلیل ارتباط وسیع پسین و پیشین مسکن با سایر بخش‌های اقتصادی، این رکود به اقتصاد ملی نیز سرایت نموده است.

طی دهه اخیر به‌رغم افزایش متناوب وام خرید مسکن، سهم این وام از قیمت نهایی مسکن کاهش یافته، که این نکته مؤید ناکارآمدی سیاست افزایش وام و ایجاد رونق در بخش مسکن از طریق تحریک تقاضا بوده است. در عین حال، زمین به عنوان مهم‌ترین دارایی حقیقی، دارای بازاری است که با تعامل خریداران و فروشندگان، قیمت آن مشخص می‌شود. براساس این قیمت، تخصیص زمین به کاربردهای مختلف صورت می‌پذیرد. این بازار دارای ویژگی‌هایی است که آن را از دیگر بازارها متمایز می‌سازد. از جمله این ویژگی‌ها آن است که در بازار زمین، اعمال حقوق مالکیت به صورت مطلق هم مخرب و هم امکان‌ناپذیر بوده است. همچنین با دوام بودن زمین موجب می‌شود که در گذر زمان، اعمال حق مالکیت، هزینه‌چندانی برای مالک نداشته باشد. از سوی دیگر وجود خاصیت ساختاری رانت در بازار زمین موجب می‌شود که قیمت زمین به وسیله قدرت انحصاری مالکان تعیین شود. بالا بودن هزینه کسب اطلاعات در بازار زمین، وجود اثرات مثبت و منفی برونی آن، تقسیم نابرابر قدرت بازار زمین در میان کارگزاران اقتصادی، خاصه در مورد عرضه انحصاری آن، بالا بودن هزینه‌های خرید زمین، خارج از ظرفیت پس‌انداز شخصی بودن موجب می‌شود درصد زیادی از مردم به سبب کمیابی و قیمت بالای زمین، نتوانند زمین مورد نیاز خود را تهیه کنند. لذا مشخص می‌شود که بازار زمین بدون دخالت دولت ناکارآمد است. به این ترتیب ضروری است که با توجه به شکست بازار مسکن، دولت در آن مداخله نموده و با اعمال سیاستی مناسب، نواقص مربوط به آن را مرتفع سازد.

امروزه متوسط سهم زمین در قیمت نهایی مسکن ۴۰ تا ۵۰ درصد بوده است، که حکایت از عدم برنامه‌ریزی اصولی و بی‌ثباتی در بازار زمین و کنترل آن دارد. معیار «سهم هزینه زمین از قیمت نهایی مسکن» بخوبی گواه این مطلب است که طی دهه‌های اخیر، نه تنها

شاخص فوق کاهش نداشته بلکه با افزایش نیز مواجه بوده است. متوسط این شاخص در ایران ۴۰ تا ۵۰ درصد است که در کشورهای موفق در بخش مسکن ۲۰ درصد بوده است. بالا بودن سهم مذکور و عدم وجود سازوکارهای لازم جهت کنترل بازار زمین، منجر به رشد سریع بورس‌بازی و دلالی در دوره‌های رونق شده و خود به عامل اصلی ضدتولید مسکن تبدیل شده است. این امر بدین معنی است که از توان سرمایه‌گذاری تولید مسکن در طول دوره رونق کاسته شده و بر توان دلالان زمین افزوده شده است.

چنان که بیان شده است، دخالت دولت در بازار مسکن می‌تواند دارای معایب و مزایایی باشد. چنانکه از تجارب مربوطه برمی‌آید، دولت بایستی در این بازار حضور داشته و آن را کنترل کند، اما چگونگی حضور و کنترل دولت، بحثی است که همواره مطرح بوده است. در سال‌های پس از انقلاب اسلامی ایران دولت‌های مختلف به صور متفاوتی در بازار مسکن حضور داشته‌اند. از این نظر سه دوره متفاوت برای سال‌های پس از انقلاب در نظر گرفته می‌شود که عبارتند از:

مداخله بسیار شدید و مستقیم دولت در بازار مسکن: در سال‌های اول انقلاب، پس از قانون ملی شدن زمین‌ها، دست دولت برای واگذاری زمین‌های شهری (زمین‌های بایر و موات) باز گذاشته شده است. در پیگیری این طرح حتی دست دولت برای دخالت در بخش مصالح ساختمانی نیز باز بوده است. در ضمن دولت در عرصه ساخت و ساز مسکن نیز وجود همه‌جانبه داشت (برنامه اول و دوم توسعه و قبل از آن).

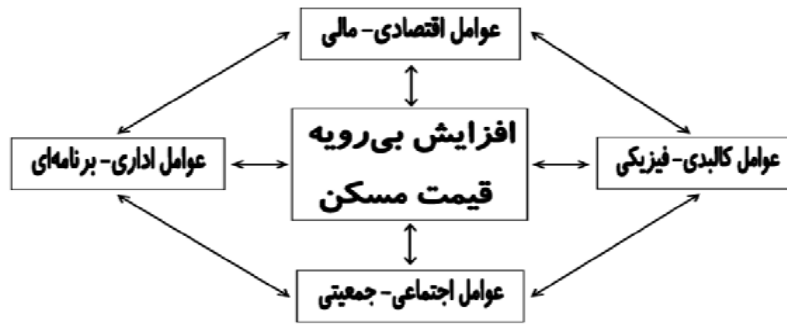
حرکت دولت از مداخله شدید به مداخله حداقلی در بازار مسکن: پس از بازنگری نسبت به آنچه انجام شد، دولت به این نتیجه رسید که مداخله در بخش مسکن در برخی عرصه‌ها، مداخله صحیح نبوده و باعث انحراف در بازار گردیده است. از سویی اطلاعات صحیحی در اختیار قرار نداشته است، و در عین حال افراد کم‌درآمد را نیز در بر نگرفته است. به همین خاطر از مداخله شدید به سمت مداخله حداقلی حرکت نموده است. در طول برنامه سوم سیاست اصلی عرضه زمین به مردم با قیمت بازار و ورود دولت به بازار مسکن بوده است که باعث افزایش شدید قیمت مسکن و زمین و حرکت به سمت حد افراطی طیف دیگر سیاست‌گذاری‌ها شده است.

دخالت مجدد دولت در بازار مسکن: بر اساس بندهایی از برنامه چهارم توسعه کشور بر لزوم تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت توسط دولت تأکید شده و بر این اساس دولت بایستی بسته سیاستی را در این بخش برای سال ۱۳۸۷ اجرا نموده که از آن به عنوان «خانه اجاره‌ای» نام برده شده است. در این راستا دولت پیشنهاد نموده تسهیلات مالی مناسبی برای ساخت مسکن اجاره‌ای به انبوه‌سازان بخش خصوصی تعلق گرفته، که از آن جمله می‌توان به تحویل زمین رایگان یا بسیار ارزان و یا پرداخت ۸۰ درصد هزینه ساخت هر واحد مسکونی به صورت وام نام برده شود. شناسایی ظرفیت‌های ساخت واحدهای مسکونی اجاره‌ای در شهرهای بزرگ و بافت‌های فرسوده کلان‌شهرها، الزام شهرداری‌ها به تخفیف ۵۰ درصدی در خدمات و عوارض واحدهای مسکونی و معاف شدن سازندگان واحدهای اجاره‌ای از بخش عمده هزینه آماده‌سازی زمین، از موارد دیگر این بسته سیاستی بوده است. دولت برای سال ۱۳۸۷، ۲۵ درصد از منابع بانکی را به بخش مسکن اختصاص داده است که چیزی حدود ۱۳ هزار میلیارد تومان بوده است. موارد اخیر نشانگر آن است که دولت مداخله مجددی را در بازار مسکن آغاز نموده و به دنبال کنترل بیش از پیش آن بوده است.

مسئله اصلی آن است که دولت تا چه زمانی و چگونه بایستی در بازار مسکن به نقش‌آفرینی بپردازد؟ به نظر می‌رسد نقش‌آفرینی دائمی و گسترده دولت در این عرصه امکان‌ناپذیر و غیرممکن باشد. لذا بایستی در بلندمدت به دنبال راهکارهای تثبیت و پایدارسازی بازار مسکن بوده، چرا که اگر این امر تحقق یابد، بسیاری از مشکلات پیش‌روی بخش مسکن حل شده و روند باثباتی بر آن حاکم خواهد شد.

عوامل مؤثر بر افزایش قیمت مسکن

مروری بر مطالب سطور پیشین نشان داده است که افزایش قیمت مسکن دارای ابعاد و زوایای متفاوتی بوده است که در هر بعد عوامل متعددی به نقش‌آفرینی پرداخته‌اند. با این حال می‌توان آنها را در قالب چهار بعد اصلی به نمایش گذاشت که ۲ در شکل شماره (۲) نشان داده شده است.



شکل (۱) عوامل افزایش بی‌رویه قیمت مسکن

همچنین در هر عامل اصلی علل متعددی مطرح بوده است که نمای کلی آنها در شکل شماره (۳) نیز ارائه گردیده است.



شکل شماره (۴) عوامل مؤثر بر افزایش قیمت مسکن

ماخذ: مولفان

آثار و پیامدهای افزایش بی‌رویه قیمت زمین

از بررسی اسنادی صورت گرفته به این نتیجه به دست آمده است که آثار و پیامدهای ناشی از افزایش بی‌رویه قیمت زمین در کشور بسیار متعدد و متنوع بوده است. حدوداً ۳۰ پیامد مستقیم و غیرمستقیم از افزایش بی‌رویه قیمت مسکن در کشور شناسایی شده، که در دو گروه پیامدهای مثبت و منفی در شکل شماره (۴) ارایه شده است. چنان که مشخص است برخی از این آثار و پیامدها حتی می‌توانند امنیت اقتصادی و اجتماعی جامعه را مورد تهدید قرار دهند که این امر لزوم توجه جدی به آنها را گوشزد نموده است.



شکل (۴) آثار و پیامدهای مثبت و منفی افزایش بی‌رویه قیمت مسکن

روش تحقیق

این پژوهش به صورت توصیفی و تحلیلی صورت گرفته است. اطلاعات تحقیق از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی و همچنین با انجام عملیات میدانی به روش توزیع پرسشنامه از متخصصین و خبرگان بخش مسکن استخراج شده است، و سپس نتایج پژوهش از طریق تجزیه تحلیل و پیمایش آماری به دست آمده است.

جامعه آماری شامل کارشناسان بخش مسکن (آموزشی، پژوهشی و اجرایی) که با حجم نمونه ۳۰ نفر

حجم نمونه ۳۰ نفر از خبرگان و کارشناسان بخش مسکن صورت گرفته است.

مواد و روش‌ها

در این پژوهش جهت تجزیه و تحلیل داده‌های تحقیق از تکنیک عاملی استفاده گردیده است که در چهار مرحله به صورت زیر عملیاتی شده است:

بررسی وضعیت مناسب بودن داده‌ها (به کمک آزمون بارتلت تست و ضریب KMO).

ترسیم جدول بارهای عاملی.

چرخش جدول اولیه و استخراج متغیرهای اصلی.

نامگذاری عامل‌ها.

این موارد چارچوب اصلی تکنیک را به نمایش گذاشته که در قالب مراحل زیر نمود یافته است:

تشکیل ماتریس داده‌های چندبعدی که در آن ردیف‌ها به گزینه‌ها و ستون‌ها به متغیرهای تحقیق اختصاص یافته است.

متغیر پاسخگو	X	Y	...
.			
.			
.			
میانگین			

تفریق میانگین هر متغیر از همه مقادیر آن و تشکیل ماتریس محاسبات

تشکیل ماتریس کوواریانس با استفاده از فرمول زیر:

$$\text{cov}(X, Y) = \frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})}{(n-1)}$$

محاسبه مقدار ویژه و بردار ویژه برای ماتریس کوواریانس

انتخاب عناصر و تشکیل بردار خصایص

نامگذاری عوامل اصلی (Lindsay; 2002).

داده‌های تحقیق از مطالعات میدانی به دست آمده است، و بدین منظور نظر از ۳۰ نفر از نخبگان و کارشناسان بخش مسکن و شهرسازی با ارائه پرسشنامه، عوامل تأثیرگذار در افزایش قیمت مسکن مبنای تحلیل قرار گرفته است. در پرسشنامه تحقیق میزان اثرگذاری ۱۲ متغیر اقتصادی، ۸ متغیر اجتماعی- فرهنگی، ۱۳ متغیر اجرایی و ۶ متغیر فیزیکی-کالبدی جهت بررسی روند افزایش بی‌رویه قیمت مسکن در کلان‌شهر تهران مورد ارزیابی قرار گرفته است.

عوامل تأثیرگذار بر افزایش قیمت مسکن

متغیرهای اقتصادی

متغیرهای تأثیرگذار در مولفه اقتصادی عبارتند از:

افزایش قیمت مصالح و نهاده‌های ساختمانی (Econo01)، عدم تخصیص بهینه تسهیلات به تولید مسکن (Econo02)، سرریز شدن سهل‌الوصول سرمایه‌های سرگردان در بخش مسکن (Econo03)، فقدان راهکارهای اصولی برای هدایت سرمایه‌های سرگردان (Econo04)، وجود سوداگری و واسطه‌گری چندلایه در بخش مسکن (Econo05)، عدم وجود تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن و کمبود عرضه (Econo06)، افزایش بی‌رویه قیمت زمین (Econo07)، پدیده احتکار زمین (Econo08)، وجود انحراف در تسهیلات بانکی سایر بخش‌ها به سمت مسکن (Econo09)، سرریز شدن سرمایه‌های داخلی و

خارجی به بخش مسکن (Econo10)، ورود بانک‌های خصوصی در معاملات بخش مسکن به نفع سرمایه‌گذاران (Econo11)، آمار صعودی واحدهای مسکونی خالی به جهت هرز سرمایه ملی (Econo12).

متغیرهای اجتماعی - فرهنگی

متغیرهای تأثیرگذار در مولفه اجتماعی - فرهنگی عبارتند از:

افزایش بی‌رویه جمعیت شهرنشینی (Social01)، مهاجرت‌های روستا-شهری (Social02)، کاهش بعد خانوار (Social03)، رسیدن نقطه اوج جمعیتی به سن اشتغال و ازدواج (Social04)، فقدان مشارکت عمومی در برنامه‌ریزی مسکن (Social05)، بالا رفتن سطح مطالبات مردم از دولت (Social06)، تداوم استفاده از فناوری‌های قدیمی در تولید مسکن (Social07)، وجود جو روانی مبنی بر افزایش مداوم قیمت مسکن (Social08).

متغیرهای اجرایی

متغیرهای تأثیرگذار در مولفه اجرایی عبارتند از:

توزیع نامناسب صدور جواز ساختمانی و فقدان شفافیت در ارایه آنها (Execu01)، فقدان هماهنگی در برنامه‌های بخش مسکن (Execu02)، ناکارآمدی شورای عالی مسکن در پاسخگویی به نیازهای موجود (Execu03)، فقدان آمار و اطلاعات مناسب از وضعیت مسکن (Execu04)، قیمت بالای فروش تراکم توسط شهرداری‌ها (Execu05)، عدم همسویی قوانین و سیاست‌های جاری با توسعه مسکن (Execu06)، ناکارآمدی سیستم بانکی در نظارت بر تسهیلات ارایه شده (Execu07)، افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن (Execu08)، عدم وجود کارشناسی علمی جهت تعیین قیمت زمین و مسکن (Execu09)، فقدان اطلاع‌رسانی در خصوص قیمت واقعی زمین و مسکن (Execu10)، سیاست‌های غیراصولی در پیشبرد پروژه‌های عمران شهری (Execu11)، اخذ عوارض سنگین جهت ارایه پروانه ساخت (Execu12)، فقدان ثبات در سیاست‌های بخش مسکن (Execu13).

متغیرهای فیزیکی - کالبدی

متغیرهای تأثیرگذار در مولفه کالبدی عبارتند از:

عمر پایین واحدهای مسکونی احداثی (Physic01)، عدم بازیافت مناسب زمین در بافت‌های فرسوده شهری (Physic02)، نامناسب بودن فرم و شکل واحدهای مسکونی احداثی با محیط جغرافیایی مناسب و هدر رفتن منابع انرژی (Physic03)، هزینه‌های بالای آماده‌سازی و خدمات زیرساختی واحدهای مسکونی (Physic04)، استهلاک ساختمان‌های مسکونی ناشی از ساخت و ساز غیراصولی (Physic05)، کمبود زمین شهری (Physic06).

در مرحله بعد با استفاده از نرم‌افزار SPSS اقدام به تحلیل متغیرهای هر یک از ابعاد اصلی نمودیم و با استفاده از روش تحلیل مؤلفه اصلی^۱ یک عامل (مولفه) به عنوان تبیین‌کننده تأثیر متغیرهای هر بعد مشخص کردیم. تحلیل صورت گرفته بر روی متغیرهای اقتصادی به قرار زیر است:

اطلاعات جدول یک نشان می‌دهد که عامل اول با مقدار ویژه $4/5$ به تنهایی بیش از $37/5$ درصد از کل پراکندگی توسط متغیرهای اقتصادی را نشان داده است. ما این عامل را به تنهایی معرف بعد اقتصادی عوامل مؤثر بر افزایش بی‌رویه قیمت مسکن بوه و در مراحل بعدی با نام متغیر اقتصادی (Economic) از آن استفاده شده است.

جدول (۱) پراکندگی متغیرهای اقتصادی

مؤلفه	مقادیر ویژه اولیه			مجموع بارهای عاملی استخراج شده		
	کل	درصد پراکندگی	درصد تجمعی	کل	درصد پراکندگی	درصد تجمعی
۱	۴/۵۰۳	۳۷/۵۲۸	۳۷/۵۲۸	۴/۵۰۳	۳۷/۵۲۸	۳۷/۵۲۸
۲	۱/۴۶۹	۱۲/۲۴۱	۴۹/۷۶۹			
۳	۱/۳۳۷	۱۱/۱۴۵	۶۰/۹۱۴			
۴	۱/۱۹۹	۹/۹۸۹	۷۰/۹۰۳			
۵	۱/۰۵۱	۸/۷۶۲	۷۹/۶۶۵			
۶	۱/۸۱۶	۶/۸۰۰	۸۶/۴۶۵			

۷	/۵۹۰	۴/۹۱۸	۹۱/۳۸۳		
۸	/۴۷۳	۳/۹۴۱	۹۵/۳۲۴		
۹	/۲۸۵	۲/۳۷۱	۹۷/۶۹۵		
۱۰	/۱۷۸	۱/۴۸۲	۹۹/۱۷۷		
۱۱	/۰۹۲	/۷۶۴	۹۹/۹۴۱		
۱۲	/۰۰۷	/۰۵۹	۱۰۰/۰۰۰		

جدول شماره (۲) بارهای عاملی متغیرهای تأثیرگذار در بخش مؤلفه اقتصادی (Economic) را نمایش داده است. بارهای عاملی از ضرایب همبستگی بین متغیرهای مؤلفه اقتصادی (Economic) در تحلیل عاملی به دست آمده است. بارهای عاملی بالای (۰/۶) معمولاً به عنوان بارهای عاملی بالا و بارهای عاملی زیر (۰/۴) معمولاً بارهای پایین یا ضعیف در نظر گرفته شده است. همچنین از آنجایی که متغیرها به گونه‌ای سنجیده شده‌اند که مقادیر بزرگ‌تر نشان‌دهنده تأثیر بیشتر بر افزایش قیمت مسکن بوده است، به‌طور مشابه ضرایب همبستگی بزرگ‌تر نشان‌دهنده تأثیر بیشتر بر افزایش قیمت مسکن بوده است.

جدول (۲) مولفه‌های اقتصادی قیمت مسکن

متغیر	مؤلفه اجرایی
ECON10	/۸۸۶
ECON12	/۸۳۱
ECON11	/۸۱۵
ECON09	/۶۹۲
ECON03	/۶۲۰
ECON08	/۶۰۹
ECON01	/۴۹۵
ECON06	/۴۸۳
ECON05	/۴۵۱
ECON07	/۴۲۳
ECON02	/۴۱۹
ECON04	/۳۰۴

مؤلفه متغیرهای اجتماعی - فرهنگی در جدول شماره (۳) نشان داده شده است:

جدول شماره ۳ حاکی از آن است که عامل یا مؤلفه اول با مقدار ویژه (۲/۸۶) به تنهایی بیش از ۳۵ درصد از پراکندگی کل توسط متغیرها را نشان داده است. این عامل یا مؤلفه (Social) معرف بعد اجتماعی - فرهنگی تأثیرگذار در افزایش قیمت مسکن بوده است

جدول (۳) پراکندگی مؤلفه اجتماعی تأثیرگذار در قیمت مسکن

مؤلفه	مقادیر ویژه اولیه			مجموع بارهای عاملی استخراج شده		
	کل	درصد پراکندگی	درصد تجمعی	کل	درصد پراکندگی	درصد تجمعی
۱	۲/۸۶۱	۳۵/۷۶۰	۳۵/۷۶۰	۲/۸۶۱	۳۵/۷۶۰	۳۵/۷۶۰
۲	۱/۵۴۸	۱۹/۳۵۵	۵۵/۱۱۵			
۳	۱/۳۵۶	۱۶/۹۴۵	۷۲/۰۶۰			
۴	/۷۳۷	۹/۲۰۷	۸۱/۲۶۷			
۵	/۷۳۷	۶/۹۹۹	۸۸/۲۶۵			
۶	/۴۴۷	۵/۵۹۱	۹۳/۸۵۶			
۷	/۳۳۶	۴/۰۸۱	۹۷/۹۳۸			
۸	/۱۶۵	۲/۰۶۳	۱۰۰/۰۰۰			

به طور مشابه در جداول شماره ۳، ۴ و نیز بارهای عاملی (ضرایب همبستگی) متغیرهای اجتماعی را با مؤلفه Social نشان داده است.

جدول (۴) مؤلفه‌های اجتماعی قیمت مسکن

متغیر	مؤلفه Social
SOCIAL07	/۷۱۳
SOCIAL01	/۷۰۷
SOCIAL02	/۶۹۰
SOCIAL04	/۶۵۹
SOCIAL06	/۵۶۷
SOCIAL03	/۵۰۶
SOCIAL05	/۴۴۰
SOCIAL08	/۴۱۴

در جدول شماره (۵) مقادیر ویژه مؤلفه‌های استخراج شده از متغیرهای اجرایی را نشان داده است. در این جدول عامل اول با مقدار ویژه (۴/۲) بیش از ۳۲ درصد از پراکندگی توسط متغیرهای اجرایی را پوشش داده است. این عامل را مؤلفه اجرایی (Executive) نامیده شده است.

جدول (۵) پراکندگی مؤلفه اجرایی قیمت مسکن

مؤلفه	مقادیر ویژه اولیه			مجموع بارهای عاملی استخراج شده		
	کل	درصد پراکندگی	درصد تجمعی	کل	درصد پراکندگی	درصد تجمعی
۱	۴/۱۹۲	۳۲/۲۴۸	۳۲/۲۴۸	۴/۱۹۲	۳۲/۲۴۸	۳۲/۲۴۸
۲	۱/۹۲۴	۱۴/۸۰۳	۴۷/۰۵۱			
۳	۱/۴۸۶	۱۱/۴۳۲	۵۸/۴۸۳			
۴	۱/۱۸۱	۹/۰۸۳	۶۷/۵۶۵			
۵	۱/۱۱۱	۸/۵۴۳	۷۶/۱۰۸			
۶	/۸۰۲	۶/۱۶۹	۸۲/۲۷۷			
۷	/۶۲۲	۴/۷۸۴	۸۷/۰۶۱			
۸	/۵۵۵	۴/۲۷۰	۹۱/۳۳۱			
۹	/۴۱۳	۳/۱۷۵	۹۴/۵۰۷			
۱۰	/۲۸۴	۲/۱۸۵	۹۶/۶۹۲			
۱۱	/۱۷۰	۱/۳۱۰	۹۸/۰۰۲			
۱۲	/۱۴۵	۱/۱۱۶	۹۸/۱۱۸			
۱۳	/۱۱۵	/۸۸۲	۱۰۰/۰۰۰			

جدول شماره (۶) نیز بارهای عاملی با ضرایب همبستگی متغیرهای اجرایی (Executive) را نشان داده است.

جدول (۶) مؤلفه‌های اجرایی

مؤلفه اجرایی	متغیر
۱/۶۷۹	EXECU02
۱/۶۶۵	EXECU12
۱/۶۶۴	EXECU09
۱/۶۵۸	EXECU05
۱/۶۴۱	EXECU10
۶۱۵	EXECU03
۶۱۲	EXECU04
۱/۵۵۱	EXECU06
۱/۵۳۹	EXECU11
۱/۴۹۶	EXECU07
۱/۴۷۲	EXECU13
۱/۳۹۲	EXECU01
۱/۱۸۷	EXECU08

جدول شماره (۷) مقادیر ویژه مربوط به مؤلفه‌های استخراج شده از متغیرهای فیزیکی-کالبدی را نشان داده است. همان‌طوری که در جدول فوق نشان داده شده است عامل اول با مقدار ویژه (۳/۵) به تنهایی قادر است بیش از ۵۸ درصد از پراکندگی توسط متغیرهای فیزیکی-کالبدی را در بر گرفته، که این عامل را مؤلفه فیزیکی-کالبدی (Physical) تأثیرگذار بر افزایش بی‌رویه قیمت مسکن در نظر گرفته شده است.

جدول (۷) پراکندگی متغیرهای فیزیکی-کالبدی

مؤلفه	مقادیر ویژه اولیه			مجموع بارهای عاملی استخراج شده		
	کل	درصد پراکندگی	درصد تجمعی	کل	درصد پراکندگی	درصد تجمعی
۱	۳/۵۰۴	۵۸/۳۹۹	۵۸/۳۹۹	۳/۵۰۴	۵۸/۳۹۹	۵۸/۳۹۹
۲	۱/۹۸۶	۱۶/۴۴۱	۷۴/۸۴۰			
۳	۱/۷۹۲	۱۳/۲۰۸	۸۸/۰۴۸			
۴	۱/۳۵۷	۵/۹۴۹	۹۳/۹۹۷			
۵	۱/۲۲۷	۳/۲۲۶	۹۷/۷۷۴			
۶	۱/۱۳۴	۲/۲۲۶	۱۰۰/۰۰۰			

در جدول شماره (۸) بارهای عاملی مربوط به متغیرهای فیزیکی-کالبدی با مؤلفه (Physical) نشان داده شده است.

جدول (۸) مؤلفه کالبدی قیمت مسکن

متغیر	مؤلفه Physical
PHYSIC06	/۸۶۰
PHYSIC04	/۸۴۸
PHYSIC02	/۸۲۴
PHYSIC03	/۷۹۷
PHYSIC01	/۶۰۸
PHYSIC05	/۶۰۱

نتایج یافته‌ها

در مرحله نهایی جهت تجزیه و تحلیل آماری مؤلفه‌های اصلی تأثیرگذار بر افزایش بی‌رویه قیمت مسکن از تکنیک تحلیل عاملی استفاده شده است. بدین منظور پس از ترکیب خطی چهار مؤلفه اصلی (Physical, Executive, Social, Economic) مؤلفه جدیدی به دست آمده است که این مؤلفه را به‌عنوان عامل اصلی تأثیرگذار بر افزایش قیمت مسکن در نظر گرفته شده است

جدول (۹) پراکندگی مؤلفه اصلی تأثیرگذار در قیمت مسکن

مؤلفه	مقادیر ویژه اولیه			مجموع بارهای عاملی استخراج شده		
	کل	درصد پراکندگی	درصد تجمعی	کل	درصد پراکندگی	درصد تجمعی
۱	۱/۷۲۲	۴۳/۰۶۰	۴۳/۰۶۰	۱/۷۲۲	۴۳/۰۶۰	۴۳/۰۶۰
۲	/۹۹۵	۲۴/۸۷۷	۶۷/۹۳۷			
۳	/۷۹۱	۱۲/۲۸۱	۸۷/۷۱۹			
۴	/۴۹۱	۱۲/۲۸۱	۱۰۰/۰۰۰			

ارقام جدول فوق نشان داده است که مؤلفه جدید استخراج شده به تنهایی قادر است بیش از ۴۳ درصد از پراکندگی توسط مؤلفه‌های ابعاد اصلی را نشان دهد. بارهای عاملی یا همان ضرایب همبستگی مؤلفه اصلی در جدول شماره (۱۰) نشان داده شده است.

جدول (۱۰) مؤلفه اصلی افزایش قیمت مسکن

مؤلفه‌های ابعاد اصلی	مؤلفه افزایش قیمت مسکن
social	/۸۴۱
physical	/۶۶۱
executive	/۶۱۲
economic	/۴۵۱

در جدول شماره (۱۰) نتایج نهایی تجزیه تحلیل داده‌های تحقیق را نشان داده است. همان گونه که در جدول فوق مشاهده شده است، نتایج حاصل از ارزیابی داده‌های پژوهش حاصل از نظرات نخبگان و کارشناسان بخش مسکن، مؤلفه اجتماعی (Social) به عنوان تبیین‌کننده اثر متغیرهای اجتماعی- فرهنگی با ضریب همبستگی (۰/۸۴) بیشترین تأثیر را بر روند افزایش قیمت مسکن در منطقه مورد مطالعه داشته است. بعد از آن به ترتیب متغیرهای فیزیکی- کالبدی و اجرایی با ضرایب همبستگی (۰/۶۶ و ۰/۶۱) در رتبه‌های بعدی افزایش بی‌رویه قیمت مسکن قرار داشته است. برخلاف انتظار، متغیرهای مؤلفه اقتصادی از دیدگاه خبرگان بخش مسکن کمترین تأثیر را بر افزایش قیمت مسکن در کلان‌شهر تهران بر عهده داشته است. با این وجود به دلیل این که این مؤلفه رقمی با ضریب همبستگی (۰/۴۵) را به خود اختصاص داده است، ناپستی این تأثیر را ضعیف تلقی نموده، و دخالت آن را در روند افزایش بی‌رویه قیمت مسکن در کلان‌شهر تهران نادیده گرفت.

منابع

- ۱- اطهاری، کمال (۱۳۸۴)، «فقر مسکن در ایران: فقر سیاست اجتماعی»، *فصلنامه رفاه اجتماعی*، شماره ۱۸.
- ۲- اکبری، نعمت‌الله؛ مصطفی عمادزاده و سیدعلی رضوی (۱۳۸۳)، «بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر مشهد با استفاده از رهیافت اقتصادسنجی فضایی-روش هدانیک»، *مجله پژوهش‌های اقتصادی*، شماره ۱۱ و ۱۲.
- ۳- اهری، زهرا و دیگران (۱۳۶۷)، «مسکن حداقل»، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- ۴- بیدهندی، فاطمه (۱۳۸۰)، «مسکن مهم‌ترین نیاز هر خانواده شهری»، *نشریه رایزن جوان*، شماره ۲۸، تهران.
- ۵- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۹)، «برنامه‌ریزی مسکن»، انتشارات سمت، تهران.
- ۶- پورمحمدی، محمدرضا و رسول قربانی (۱۳۸۲)، «ابعاد و راهبردهای پارادایم متراکم‌سازی فضاهای شهری»، *مجله مدرس علوم انسانی*، دوره ۷، شماره ۲، تابستان.
- ۷- پورمحمدی، محمدرضا؛ جمالی؛ فیروز و اکبر اصغری‌زمانی (۱۳۸۷)، «ارزیابی گسترش فضایی-کالبدی شهر زنجان با تأکید بر تغییر کاربری زمین طی دوره ۱۳۸۴-۱۳۵۵»، *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی*، شماره ۶۳.
- ۸- حاتمی‌نژاد، حسین؛ سیف‌الدینی، فرانک و محمد میره (۱۳۸۵)، «بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران»، نمونه مودری محله شیخ‌آباد قم، *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی*، شماره ۵۸.
- ۹- حبیبی، سیدمحسن و زهرا اهری (۱۳۸۳)، «بررسی تطبیقی دگرگونی جمعیت، خانوار، سکونت و شهرگرایی ایران»، فرانسه و رومانی، *نشریه هنرهای زیبا*، شماره ۱۹.
- ۱۰- خلیلی عراقی، منصور و سایه موسوی (۱۳۷۹)، «تابع عرضه مسکن در ایران»، *مجله تحقیقات اقتصادی*، شماره ۵۷.
- ۱۱- دهقان، مهدی (۱۳۸۲)، «مسکن و ابعاد نظری آن»، *مجله مسکن و انقلاب*، شماره ۱۰۱، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران.

- ۱۲- زیاری، کرامت‌اله و عطاء‌الله زرافشان (۱۳۸۵)، «بررسی تغییرات کمی و کیفی مسکن در شهر مراغه و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز تا سال ۱۴۰۲»، *مجله جغرافیا و توسعه*، پاییز و زمستان ۱۳۸۵.
- ۱۳- سجادیان، ناهید (۱۳۸۰)، «تحلیل جغرافیایی سیاست‌های مسکن شهری تهران و پی‌آمدهای ناشی از آن»، *مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران*، تابستان و پاییز ۱۳۸۰.
- ۱۴- شیعه، اسماعیل (۱۳۸۴)، «با شهر و منطقه در ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران»، تهران.
- ۱۵- شیعه، اسماعیل (۱۳۸۵)، «مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری»، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- ۱۶- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۳)، «جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن»، *نشریه هنرهای زیبا*، شماره ۱۷، تهران.
- ۱۷- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۴)، «تحلیلی بر جایگاه شاخص‌های مسکن شهری در ایران»، *نشریه هنرهای زیبا*، شماره ۲۳.
- ۱۸- عزیزی، محمدمهدی و صارم ملک‌محمدنژاد (۱۳۸۶)، «بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی (متعارف و بلندمرتبه)»، *نشریه هنرهای زیبا*، شماره ۳۲.
- ۱۹- قادری، جعفر (۱۳۸۲)، «برآورد تقاضای مسکن در مناطق شهری ایران»، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی*، شماره ۹ و ۱۰.
- ۲۰- قلی‌زاده، علی اکبر (۱۳۷۸)، «مسکن و دسترسی نابرابر به منابع»، *نشریه نشاط*، ۲۰ تیرماه، تهران.
- ۲۱- مجتهدزاده، غلامحسین (۱۳۸۳)، «بررسی سیاست‌های محلی مسکن در ایران و انگلیس»، *نشریه هنرهای زیبا*، شماره ۱۷.
- ۲۲- مخبر، عباس (۱۳۶۳)، «ابعاد اجتماعی مسکن»، سازمان برنامه و بودجه، تهران.
- ۲۳- ملکی، سعید (۱۳۸۲)، «بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی در برنامه‌ریزی توسعه مسکن (شهر ایلام)»، *مجله مسکن و انقلاب*، شماره ۱۰۴، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران.

۲۳- نصیری، معصومه (۱۳۸۶)، «توزیع جغرافیایی فقر مسکن و پراکندگی زنان مطلقه خانه‌دار در مناطق ۲۲گانه تهران»، فصلنامه رفاه اجتماعی، شماره ۲۴.

۲۴- امینی، الهام (۱۳۸۴)، «۷ شاخص کیفیت مسکن مناسب در محلات شهری»، پایگاه اطلاع‌رسانی معماری و شهرسازی ایران،

<http://culture.aruna.ir/archives/2005/May/27/203.php>

۲۵- مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن (۱۳۸۷)، سایت مرکز به آدرس www.icic.gov.ir.

26- Lindsay I. Smith, A. (2002), "Tutorial on Principal Components Analysis", February 26.
http://csnet.otago.ac.nz/cosc453/student_tutorials/principal_components.pdf.

27- [http://janda.org/workshop/factor analysis/SPSS run/SPSS01.htm](http://janda.org/workshop/factor%20analysis/SPSS%20run/SPSS01.htm).

28- Kenny, Geoff (2003), "Asymmetric Adjustment Costs and the Dynamics of Housing Supply", *Economic Modeling*, Vol. 20, pp. 1097-1111.

29- Goodman, Jack (2004), "Determinants of Operating Costs of Multifamily Rental Housing", *Journal of Housing Economics*, Vol. 13, pp. 226-244.

30- Harris, Richard and Godwin Arku (2006), "Housing and Economic Development: The Evolution of an Idea since 1945", *Habitat International*, Vol. 30, pp. 1007-1017.

31- Disney, Richard, Andrew Henley & Gary Stears (2002), "Housing Costs", House Price Shocks and savings Behavior among Older Households in Britain, *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 32, pp. 607- 625.

32- Lee, Gabriel S. (1999), "Housing Investment Dynamics, Period of Production, and Adjustment Costs", *Journal of Housing Economics*, Vol. 8, pp. 1-25.

33- Gyourko, Joseph & Albert Saiz (2004), "Reinvestment in the Housing Stock: The Role of Construction Costs and the Supply Side", *Journal of Urban Economics*, Vol. 55, pp. 238- 256.