

## سرمایه‌گذاران واسطه‌ای و سوداگری حرفه‌ای در بازار مسکن مشهد

### تحلیل جامعه‌شناختی پدیده‌ای اقتصادی

مسعود چاری صادق<sup>۱</sup>

احمدرضا اصغریپور ماسوله<sup>۲</sup>

غلامرضا صدیق اورعی<sup>۳</sup>

مهدی کرمانی<sup>۴</sup>

مهدی فیضی<sup>۵</sup>

تاریخ پذیرش: ۹۷/۱۰/۰۱

تاریخ دریافت: ۹۷/۰۷/۱۴

#### چکیده

شکل‌گیری چرخه‌های رونق یا رکود و نوسانات قیمتی در بازار مسکن، بر اقتصاد کشور و خانوارها تأثیرگذار است. روندهای بازار مسکن، از تقاضای سوداگرانه و تجربیات، نگرش‌ها و انتظارات کنشگران از جمله سرمایه‌گذاران واسطه‌ای تأثیر می‌پذیرد. از این‌رو، پژوهش حاضر به واکاوی تجربه زیسته و ادراک عاملان بازار مسکن از رفتار سرمایه‌گذاران واسطه‌ای مسکن می‌پردازد. این پژوهش به‌لحاظ ماهیت اکتشافی، از لحاظ رویکرد اجرا کیفی و از نظر هدف کاربردی است. همچنین این تحقیق به‌لحاظ معیار زمان، مقطعی (۱۳۹۵-۱۳۹۶) و توصیفی-تبیینی است. برای این مطالعه، مصاحبه‌های عمیق با ۲۰ نفر از فعالان حوزه مسکن در مشهد انجام شد و تحلیل داده‌ها به روش نظریه زمینه‌ای با رویکرد اشتراوس و کوربین صورت گرفت. ماحصل کدگذاری باز داده‌ها ۲۲۸ کد اولیه بود که پس از چند مرحله کدگذاری، در قالب ۱۷ مقوله محوری قرار گرفت و در نهایت، پدیده مرکزی با عنوان «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای» به‌دست آمد. از جمله مقوله‌های اصلی به‌دست‌آمده به‌عنوان شرایط زمینه‌ای می‌توان به رونق‌یابی واسطه‌گری‌ها در حیات کلان‌شهری، تنوع الگوهای مالکیت زمین و مسکن در کلان‌شهر مشهد، الگوی سیاست‌گذاری رفاهی در ایران و تحولات تاریخی سرمایه‌گذاری در ایران اشاره کرد. شرایط مداخله‌ای مشکل از سرمایه‌گذار واسطه‌ای به‌مثابه کنشگر آگاه، آگاهی از بازارهای رقیب و سوابق شغلی و شرایط سنی، و شرایط علی شامل تراکم و تعدد تجربه، داشتن سرمایه کافی و ویژگی‌های شخصیتی مساعد است. اخذ راهبردهایی مانند تلبانی با بنگاه‌دار، جایگزینی موقت نقش، تعلیق حضور و حضور مضاعف، به پیامدهایی از جمله وابستگی به جریان‌های بازار، موقعیت منعطف در بازار، درگیری با چالش منزلتی و سودبری حداکثری منجر شده است.

**واژه‌های کلیدی:** تقاضای سوداگرانه، سرمایه‌گذاران واسطه‌ای، عاملان بازار مسکن، منفعت.

۱. دکتری جامعه‌شناسی اقتصادی و توسعه، دانشگاه فردوسی مشهد، charisadegh@mail.um.ac.ir

۲. استادیار گروه علوم اجتماعی، دانشگاه فردوسی مشهد (نویسنده مسئول)، asgharpour@um.ac.ir

۳. استادیار گروه علوم اجتماعی، دانشگاه فردوسی مشهد، sedouraee@um.ac.ir

۴. استادیار گروه علوم اجتماعی، دانشگاه فردوسی مشهد، m-kermani@um.ac.ir

۵. استادیار گروه اقتصاد، دانشگاه فردوسی مشهد، feizi@um.ac.ir

## مقدمه و بیان مسئله

بازار مسکن یکی از مهم‌ترین بازارهاست که تأثیر زیادی بر زندگی افراد (اکستل و همکاران، ۲۰۱۴: ۲) و رونق و رکود اقتصاد کشورها می‌گذارد. رونق بازار مسکن برای کسب‌وکار ضروری و حیاتی است. این بازار تأثیری قوی و چندگانه بر توسعه اقتصادی کشور می‌گذارد (گاسپارنین و همکاران، ۲۰۱۴: ۴۱۹؛ خوش‌قامت احمدی، ۱۳۹۰: ۱۱۶-۱۱۷؛ محمودی و همکاران، ۱۳۹۳: ۸۶؛ دهمرده و خاکی، ۱۳۹۳: ۷۵۲). نوسان‌های قیمت و شکل‌گیری حباب مسکن، به متقاضیان واقعی مسکن ضربه می‌زند و توزیع منابع اقتصادی را در مقیاس کلان با مشکل مواجه می‌سازد (جی، ۲۰۱۳: ۱-۲).

از سوی دیگر، شوک‌های پول (لسترپیژ، ۲۰۰۲: ۱)، نرخ بهره (تیلور، ۲۰۰۷: ۴) و نوسانات نرخ ارز نیز بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن تأثیرگذار است (کمپجانی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۳۲). همه این شواهد نشان می‌دهد که ارتباط چندگانه‌ای میان قیمت خانه‌ها، نقدینگی، اعتبار خصوصی و اقتصاد کلان وجود دارد (گودهارت و هافمن، ۲۰۰۷: ۳۱). به عبارتی، عواملی که بر قیمت مسکن تأثیرگذارند، به همان میزان که برای خانواده‌ها مهم هستند، برای برنامه‌ریزان شهری، سازندگان، حرفه‌های مربوط به دادوستد مسکن و تأمین‌کنندگان منابع مالی نیز دارای اهمیت‌اند (قادری و ایزدی، ۱۳۹۵: ۷۴).

در ایران نیز صنعت ساختمان به گواهی آمار و ارقام، از لحاظ سرمایه و حجم نیروی انسانی درگیر، بزرگ‌ترین صنعت در کشور به حساب می‌آید (بیات و طاهرخانی، ۱۳۹۵: ۳۰). میانگین عرضه ده‌ساله مسکن برحسب تولید ناخالص داخلی بین سال‌های ۲۰۰۱ تا ۲۰۱۱ نشان می‌دهد ایران جایگاه سوم را در بین ۹۰ کشور مورد بررسی داشته است (داسگوپتا و همکاران، ۲۰۱۴: ۷-۶). هزینه تأمین مسکن، بخش مهمی از مخارج خانوار یا حتی کل ثروت خانوار را شامل می‌شود (لیونگ، ۲۰۰۴: ۵). نتیجه آنکه مسکن، بخش عمده‌ای از ثروت خالص بخش خصوصی را تشکیل می‌دهد (قلی‌زاده و عقیقی، ۱۳۹۴: ۵۰).

تقاضای کل مسکن شامل دو جزء یعنی تقاضای واقعی مسکن و تقاضای سوداگرانه مسکن است (دی‌سی و واترهوف، ۲۰۱۳: ۳۰۸). تقاضای سرمایه‌ای مسکن، زمانی شکل می‌گیرد که خرید مسکن بیش از سایر دارایی‌ها سوددهی داشته باشد. سوددهی در این بازار منوط به آن

است که سفته‌بازان انتظار داشته باشند قیمت بازاری مسکن از قیمت بنیادین اقتصادی آن در کوتاه‌مدت بیشتر شود؛ بنابراین، آن‌ها می‌توانند با خرید مسکن به قیمت پایین‌تر، آن را با قیمت بالاتر بفروشند و سود کسب کنند. انحراف قیمت بازاری مسکن از قیمت بنیادی آن، نشانه شکل‌گیری حباب قیمتی در بخش مسکن است (بهرامی و مروت، ۱۳۹۲: ۱۴۹-۱۵۰).

حباب قیمت مسکن زمانی ایجاد می‌شود که افزایش قیمت مسکن توسط مفاهیم بنیادین اقتصاد کلان و عوامل مهم بازار مسکن قابل‌توجه نیست (قاسمی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲). استیگلیتز<sup>۱</sup> بر اهمیت احساسات، به‌ویژه درباره آینده قیمت‌ها و شکل‌گیری حباب‌های قیمتی تأکید می‌کند (کریستی و همکاران، ۲۰۰۸: ۲۲۹۸). در مدت شکل‌گیری حباب مسکن نیز تعداد افرادی که باور دارند به دلیل افزایش قیمت مسکن در آینده، هم‌اکنون زمان مناسبی برای خرید منزل است افزایش می‌یابد (پیازسی و اشنایدر، ۲۰۰۹: ۴۰۶)؛ بنابراین، قیمت‌ها در بازار مسکن پویاست و از رقابت کنشگران فعال در این بازار ناشی می‌شود (فیلاتووا و همکاران، ۲۰۰۹: ۱).

مشهد دومین کلان‌شهر ایران است. افزایش میزان رشد جمعیت و شهرنشینی در کلان‌شهر مشهد، مهم‌ترین عامل در ملاحظات اجتماعی این شهر به‌شمار می‌رود (رهنما و اسدی، ۱۳۹۴: ۴۰). به دلیل جاذبه‌های زیارتی این شهر، سکونت در کلان‌شهر مشهد مورد توجه ایرانیان و حتی برخی کشورهای هم‌جوار است. مهاجرت‌های صورت‌گرفته به مشهد موجب توسعه و گسترش مناطق حاشیه‌نشین بوده است؛ به طوری که براساس اعلام مدیریت آمار، فناوری و تحلیل اطلاعات شهرداری مشهد، سکونتگاه‌های غیررسمی مشهد حدود ۱۳ درصد وسعت و ۳۱ درصد جمعیت شهر مشهد را دارند. همچنین براساس پژوهش اجزاءشکوهی و همکاران (۱۳۹۲: ۶۸) ۹۴ درصد حاشیه‌نشینان دارای منازل قولنامه‌ای هستند.

از منظر مالکیت مسکن، شهر مشهد خاص است؛ زیرا طیف متنوعی از مالکیت اوقافی (وقف عام، وقف آستان قدس، وقف گوهرشاد، سادات رضوی و...)، ملکی و قولنامه‌ای در آن رواج دارد. ۴۳/۵ درصد از مساحت داخل محدوده شهری مشهد نیز جزء موقوفات در اختیار آستان قدس رضوی است<sup>۲</sup>. مطابق سالنامه آماری معاونت آمار و اطلاعات سازمان مدیریت و

1. Stiglitz

۲. پایگاه اطلاع‌رسانی آستان قدس رضوی، <https://news.aqr.ir>

برنامه‌ریزی خراسان رضوی در سال ۱۳۹۵، حدود ۴۵ درصد ساکنان مشهد مالک، و ۴۷ درصد خانوارها مستأجر بوده‌اند. این شرایط موجب شده است گروهی از کنشگران مهم در بازار مسکن، یعنی سرمایه‌گذاران واسطه‌ای، زمینه فعالیت گسترده‌ای داشته باشند؛ بنابراین می‌توان بر خاص بودن وضعیت شهر مشهد صحنه گذاشت؛ زیرا در آن، منفعت ذی‌نفعان متعدد و متفاوت درهم تنیده است؛ به طوری که نظیر آن در کلان‌شهرهای ایران وجود ندارد و در خارج از ایران هم شاید آن‌چنان فراگیر نباشد.

از سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در بازار مسکن شهر مشهد با عنوان‌های بخر بفروش، بساز بفروش، واسطه‌داری سرمایه و... نام برده می‌شود. این افراد سرمایه‌مآزاد دارند و بخش تقاضای سوداگرانه مسکن را تغییر می‌دهند. آن‌ها در شرایط مختلف بازار (رکود یا رونق) رفتارهای مختلف دارند و بر روندهای قیمتی بازار تأثیر می‌گذارند. در واقع، کنش متقابل فعالان بازار مسکن از جمله سرمایه‌گذاران واسطه‌ای، شکل‌دهنده روند قیمتی است. این کنشگران بر اساس منافع متضاد و اهداف ناهمگون به فعالیت می‌پردازند. تجربیات، نگرش‌ها و انتظارات کنشگران بر تقاضای مسکن در بازار، دوره‌های رونق و رکود بازار مسکن و در نهایت نوسانات قیمتی تأثیرگذار است.

برخلاف پژوهش‌های اقتصادی که عمدتاً رویکردی علت‌کاوانه برای حباب قیمتی بازار مسکن دارند، جامعه‌شناسی اقتصادی باید در بررسی پدیده‌های اقتصادی به مباحث معناکاوانه و تأثیر جنبه‌های غیراقتصادی بر پدیده‌های اقتصادی نیز توجه کند و این امر با بازگرداندن جایگاه تعامل اجتماعی انسان‌ها در تبیین علمی امکان‌پذیر است. بر این اساس، هدف پژوهش حاضر واکاوی رفتار سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در بازار مسکن شهر مشهد بوده است.

در تحلیل‌های اقتصادی سنتی، بازارها کامل، عامل‌ها همگون و تعادل طولانی‌مدت مفروض پنداشته می‌شود؛ درحالی‌که می‌دانیم این پیش‌فرض‌ها از نظر تحلیلی و محاسباتی واقع‌گرایانه نیست و بسیار ساده‌انگارانه است (ماکال و نورث، ۲۰۰۸: ۱۰۳). در پژوهش حاضر، بازار مسکن، یک سیستم پیچیده اجتماعی-اقتصادی در نظر گرفته شده است. با توجه به این مطالب، برای بررسی تعامل عاملان در بازار، ترجیحات، انتظارات قیمتی و حتی احساسات سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در بازار مسکن و راهبردهای کنشی و پیامدهای آن‌ها از روش کیفی استفاده می‌شود.

بر اساس آنچه گفته شد، هدف این پژوهش نظریه‌پردازی درباره فرایند کنش و تعامل عوامل

دخیل در سرمایه‌گذاری واسطه‌ای در شهر مشهد است؛ بنابراین، مسئله اساسی این پژوهش، واکاوی تجربه زیسته و شناخت ادراک عاملان بازار مسکن درباره رفتار آنان است که براساس آن می‌توان پرسش‌های زیر را طرح کرد:

- شرایط زمینه‌ای برای بروز رفتارهای خاص از سوی سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در بازار مسکن کدام‌اند؟
- چه شرایط علی و مداخله‌ای بر رفتار سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در بازار مسکن تأثیرگذار است؟
- راهبردهای سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در شرایط مختلف بازار مسکن چیست؟
- کنش سرمایه‌گذاران واسطه‌ای بازار مسکن چه پیامدهایی دارد؟

#### تأمل نظری: تعامل اجتماعی-اقتصادی، کنش سرمایه‌گذاری و تصمیم‌گیری توده‌وار

بازارها شبکه‌هایی از خریداران و فروشندگان است که در رقابت و مبادله با یکدیگر درگیر می‌شوند و یک سیستم معانی از هنجارها، قوانین و اسناد شناختی دارند (ورشوی و همکاران، ۱۳۹۷: ۷۲). از مجموع دیدگاه‌های زمیل، پولانی، بوردیو و سندل می‌توان نتیجه گرفت که حاکم‌شدن کامل محاسبات عقلی و کمی بر مبادلات، کالایی‌شدن زمین و ازبین‌رفتن ارزش مصرفی آن و نیز گسترش ارزش‌های بازاری به تمامی حوزه‌های زندگی موجب شده است که صداقت و شرافت از مبادلات اقتصادی و از جمله بازار مسکن رخت بریندد و اخلاق بازار، حسابگری یا حتی حيله‌گری شیطانی در اولویت قرار گیرد (جلایی‌پور و باینگانی، ۱۳۹۵: ۵۴۴-۵۴۷). به عبارت دیگر، بازار از کنش‌ها و تعاملات معنادار تشکیل شده که جنبه منفعت‌طلبی و سودبری در کنش سرمایه‌گذاران واسطه‌ای مسکن نمود بیشتری یافته است.

مانسکی عنوان کرد تعاملات انتظاری زمانی رخ می‌دهد که افراد انتظاراتی از یک کنش خاص، موقعیت یا شخص براساس تجربیات گذشته دارند (والاس و همکاران، ۲۰۱۵: ۶۸). سرمایه‌گذاران واسطه‌ای نیز براساس انتظارات خود از آینده بازار مسکن و قیمت‌های آتی تصمیم‌گیری می‌کنند. رفتار یا رفتارهای غیرعادی سرمایه‌گذاران نیز گاهی به ناکارایی بازار و

شکاف بین قیمت واقعی و قیمت بازار منجر می‌شود. رفتارهایی مانند بیش‌واکنشی<sup>۱</sup> و کم‌واکنشی<sup>۲</sup>، اعتماد بیش‌ازحد<sup>۳</sup>، لنگراندازی<sup>۴</sup> و رفتار توده‌وار<sup>۵</sup> مصادیقی از رفتارهای غیرعادی سرمایه‌گذاران است که بر کارایی بازار تأثیرات سوء دارد (گل ارضی و ضیاءچی، ۱۳۹۳: ۳۶۰). یکی از نظریات مرتبط با تصمیم‌گیری در تعاملات اجتماعی-اقتصادی، رفتار توده‌وار است که در تبیین رفتارهای جمعی سوداگرانه مفید است.

در مدل تصمیم‌گیری رفتار توده‌وار، تبعیت از سایر کنشگران دخیل در بازار و مشابه‌سازی رفتار سایر سرمایه‌گذاران، مبنای اتخاذ تصمیم است. این‌گونه تصمیم‌گیری‌ها سبب هجوم کنشگران برای خرید یا فروش کالا و بروز نوسانات شدید قیمتی می‌شود که پیامد آن بی‌ثباتی و شکنندگی بازار است. شیلر (۲۰۰۷) حباب‌های قیمتی را با مفهوم وفور غیرعقلانی سرمایه‌گذاران تبیین می‌کند. باور انسان‌ها مبنی بر اینکه قیمت‌های بازار در گذشته افزایش یافته و در آینده نیز افزایش خواهد یافت، سرمایه‌گذاری بدون ریسک<sup>۶</sup> در درازمدت را امکان‌پذیر می‌کند. شنیدن، باورکردن و عمل کردن مطابق این انتظار، صعود قیمت‌ها را تداوم می‌بخشد. این رفتار گله‌ای<sup>۷</sup> برای تبیین اینکه چرا حباب‌های محتکرانه و سوداگرانه<sup>۸</sup> در پدیده محلی رخ می‌دهد، پیشنهاد شده است.

عناصر روان‌شناختی نقش مهم‌تری از ویژگی‌های کمیابی (یک عامل بنیادی اقتصادی) ایفا می‌کنند (کریستی و همکاران، ۲۰۰۸: ۲۲۹۸). توده‌واری در بازار، تمایل طبیعی سرمایه‌گذاران به تقلید از عملکرد گروه بزرگی از سرمایه‌گذاران و نادیده‌گرفتن اطلاعات و انتظارات شخصی خود است (شمس و گل بابایی، ۱۳۹۴: ۱۶۴-۱۶۶). رفتار جمعی می‌گوید که اشخاص در هنگام سرمایه‌گذاری صرفاً براساس اطلاعات خود عمل نمی‌کنند، بلکه بیشتر از تصمیم‌ها، رفتارها و عملکرد دیگران تأثیر می‌پذیرند و از آن‌ها تقلید می‌کنند. رفتار جمعی به نادیده‌گرفتن پیش‌بینی‌ها و

- 
1. Overreaction
  2. Under reaction
  3. Overconfidence
  4. Anchoring
  5. Herding behavior
  6. Risk-free investment
  7. Herd behavior
  8. Speculative bubbles

عقاید فردی دربارهٔ قیمت‌ها منجر می‌شود. در این زمان، سرمایه‌گذاران تنها بر پایهٔ رفتار کل بازار تصمیم می‌گیرند (جهانگیری راد و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۴۳). هجوم جمعی سرمایه‌گذاران برای سرمایه‌گذاری در بازار یا فروش مسکن، نوسان قیمت و بی‌ثباتی به دنبال دارد.

از دیدگاه گیدنز، علوم اجتماعی قادر است به بررسی پیامدهای ناخواستهٔ افعال هدفمند بپردازد. کنشگران همیشه می‌دانند چه می‌کنند؛ یا دلایلش را ذکر می‌کنند یا توانایی ذکر آن‌ها را دارند، اما معمولاً پیامد آنچه می‌کنند با آنچه می‌خواستند متفاوت است (جلائی‌پور و محمدی، ۱۳۹۴: ۹۶)؛ بنابراین، نظریهٔ رفتار توده‌ای برای تبیین پدیدهٔ غیرنیت‌مندی - که پیامد کنش کنشگران بازار مسکن است - مناسب است. سرمایه‌گذاران واسطه‌ای با هدف انتفاع بیشتر در بازار حضور می‌یابند. هدف آن‌ها ایجاد حباب قیمتی و رونق و رکود در بازار مسکن نیست، اما از تعامل کنشگران متعدد، متنوع و ناهمگون با اهداف متفاوت، پدیدهٔ حباب قیمتی شکل می‌گیرد.

### پیشینهٔ تجربی تحقیق

علوی و همکاران (۱۳۹۱) به این نتیجه رسیدند که متغیرهای اجتماعی-فرهنگی، افزایش بی‌رویهٔ جمعیت شهرنشینی و وجود جو روانی مبنی بر افزایش مداوم قیمت مسکن، بیشترین تأثیر را بر افزایش بی‌رویهٔ قیمت مسکن داشته است. خدادادکاشی و رزبان (۱۳۹۳) نشان دادند که انگیزهٔ سفته‌بازی نتیجهٔ انتظارات قیمتی و تحلیل روند قیمت دوره‌های گذشته توسط سرمایه‌گذاران است که به صورت تقاضای سفته‌بازی در بازار نمود می‌یابد. تقاضای سفته‌بازی تأثیر زیادی بر ایجاد نوسان‌های قیمتی در بازار مسکن دارد و موجب بروز دوره‌های رونق و رکود قیمتی در این بازار می‌شود.

بهرامی و مروت (۱۳۹۲) به بررسی نقش انتظارات ناهمگون در شکل‌گیری حباب مسکن پرداختند و نشان دادند که تقاضای سوداگرانه، در نوسانات قیمت مسکن مؤثرند. محمدزاده و همکاران (۱۳۹۵) به این نتیجه رسیدند که علیتی دوطرفه بین قیمت زمین و قیمت مسکن وجود دارد؛ بنابراین تقاضای سوداگرانه در هریک از این دو بازار بر دیگری اثرگذار است. صادقی شریف و همکاران (۱۳۹۶) نشان دادند که رفتارهای غیرعقلایی سرمایه‌گذاران، بر ایجاد دوره‌های حبابی انفجار بازار مسکن مؤثر است. این رفتارها از انتظارات غیرعقلایی نشئت گرفته و از عواملی مانند تصمیم‌گیری شهودی، خوداسنادی و تعاملات اجتماعی تأثیر پذیرفته است.

شیلر (۲۰۰۷) افزایش انتظارات شدید برای افزایش قیمت‌های آتی مسکن و تنوع وسیعی از ترجیحات و احساسات حاکم بر تصمیم‌گیری برای خرید را علت شکل‌گیری روندهای بازار مسکن می‌داند؛ بنابراین، سرمایه‌گذارانی که فکر می‌کنند قیمت مسکن رو به افزایش خواهد بود، روند فزاینده قیمت‌ها را سرعت می‌بخشند. کریستی و همکاران (۲۰۰۸) بر نقش احساسات در پویایی بازار مسکن و شکل‌گیری تورم قیمت مسکن تأکید کردند. تحقیق پیاپی و اشنایدر (۲۰۰۹) نشان داد که معامله‌گران لحظه‌ای (تجّار تکانه‌ای)<sup>۱</sup> به علت بالابودن قیمت انتظاری و آتی مسکن، زمان خرید را مناسب می‌دانند. این افراد (خوش‌بین‌ها) با اینکه بخش کوچکی از خریداران را تشکیل می‌دهند، نقش عمده‌ای در توضیح رونق مسکن برعهده دارند. برنسايد و همکاران (۲۰۱۱) انتظارات ناهمگون خریداران در مورد قیمت مسکن در آینده را علت نوسانات بازار مسکن می‌دانند. تأثیرپذیری افراد از عقاید دیگران در خصوص بازار مسکن موجب رواج خوش‌بینی یا بدبینی و در نهایت ایجاد رونق یا رکود می‌شود.

یافته‌های پژوهش جی (۲۰۱۳) نشان داد عامل‌های سرمایه‌گذار، نقش مؤثری در ایجاد حباب قیمتی دارند. آن‌ها بر مبنای متوسط قیمت مورد انتظار مسکن عمل نمی‌کنند، بلکه به قیمت محلی مسکن در هر دوره واکنش نشان می‌دهند. بایر و همکاران (۲۰۱۶) به این نتیجه رسیدند که سرمایه‌گذاران واسطه‌ای تازه‌وارد، از لحاظ ریسک‌پذیری با سوداگران قدیمی متفاوت‌اند و بنابراین، عملکرد و سودبری آن‌ها متمایز است. این تازه‌واردان در رونق بازار حضور بیشتری دارند. شعاع تأثیرپذیری آن‌ها متفاوت است و معمولاً از اطلاعات محلی تغذیه می‌شوند. آن‌ها طبق یادگیری اجتماعی، بر اساس کنش دیگران نظر خود را درباره بازار تغییر می‌دهند و از این طریق راهکارهایی عملی برای سرمایه‌گذاری فرامی‌گیرند. کلارک (۲۰۱۷) در بررسی رفتار کنشگران بازار مسکن به این نتیجه رسید که مسکن به‌عنوان ثروت کنشگران فعال در این بازار و انتخاب‌های آن‌ها (خرید یا فروش) نقش زیادی در شکل‌گیری رونق یا رکود بازار و همچنین شکل فضایی شهر ایفا می‌کند.

## روش‌شناسی تحقیق

نظریه زمینه‌ای برای تحقیقات کیفی و ساخت نظریه علمی اجتماعی کاربرد دارد (اشتروس و

- 
1. Momentum traders
  2. Optimists



کوربین، ۱۹۹۷: vii؛ چارمرز، ۲۰۱۱: ۳۶۰؛ ضمن اینکه با توجه به قطعیت نداشتن عواملان، قلمروها و پدیده‌های حاضر در این بازار - به‌ویژه آنجا که هدف، دستیابی به شناختی عمیق و موثق در ارتباط با فرایند یا پدیده‌ای کمتر شناخته‌شده باشد - برخی محققان، استفاده از نظریه زمینه‌ای را در تحقیقات تجربی در زمینه بازار مسکن پیشنهاد کرده‌اند (مک‌مستر و واتکینز، ۱۹۹۹: ۲).<sup>۲</sup> براین اساس، در پژوهش حاضر با اتخاذ چنین رویکردی، نظریه‌ای خردمقیاس برای تحلیل شرایط حاکم بر رفتار سرمایه‌گذاران واسطه‌ای بازار مسکن به‌عنوان یکی از عواملان کلیدی بازار ارائه می‌شود. این پژوهش به‌لحاظ ماهیت اکتشافی، از لحاظ رویکرد کیفی و از نظر هدف کاربردی است. همچنین به‌لحاظ معیار زمان، مقطعی<sup>۱</sup> (۱۳۹۶-۱۳۹۵) و توصیفی-تبیینی است.

از آنجا که هدف اصلی، فهم و تفسیر ادراک مصاحبه‌شونده‌ها از پدیده مورد بررسی است، از روش مصاحبه فردی عمیق شبه‌ساختارمند<sup>۲</sup> (کوربین و اشتروس، ۲۰۱۴: ۳۷) برای گردآوری اطلاعات استفاده شد تا مصاحبه‌شونده بتواند آزادانه اظهار نظر کند، اما برای جلوگیری از انحراف از موضوع، چارچوبی کلی برای پرسش‌های مصاحبه تعریف شد.

با توجه به هدف اصلی پژوهش، جامعه آماری تحقیق شامل فعالان حوزه مسکن در شهر مشهد بوده است. بدین منظور، با ۴ سرمایه‌گذار واسطه‌ای (بخریفروش)<sup>۳</sup>، ۵ کنشگر وابسته به سطح نهادی (راه و شهرسازی، بانک مسکن، شهرداری و...)، ۶ بنگاه‌دار، ۳ سازنده و ۲ خریدار مسکن مصاحبه شد. شرکت‌کنندگان در طیف سنی ۲۳ تا ۶۳ سال و با میانگین سنی ۴۰ سال، سابقه تجربی بین ۵ تا ۳۰ سال و تحصیلات بین دیپلم تا دکتری بودند. در انتخاب مشارکت‌کنندگان از نمونه‌گیری هدفمند استفاده شد. گردآوری داده به‌صورت فرایند «رفت‌وبرگشتی» (کرسول، ۱۳۹۴: ۸۷-۸۸) ادامه یافت تا وقتی که طبقات اطلاعات اشباع شود.

برای تجزیه و تحلیل مصاحبه‌ها، از تکنیک تحلیل مقایسه‌ای مداوم گلیرز و اشتروس استفاده شد؛ به‌نحوی که ابتدا متن مصاحبه‌ها در نرم‌افزار MAXQDA قرار گرفت و سطر به سطر متن مصاحبه مطالعه و عبارات‌های کوتاهی به‌عنوان کد باز، به هر جزء از مصاحبه نسبت داده شد.

1. Cross-sectional

2. Semi-structured in-depth individual interview

۳. خریداران به دو دسته مصرف‌کننده نهایی و سرمایه‌گذار تقسیم می‌شوند که به دومی در اصطلاح غیررسمی بازار، بخریفروش گفته می‌شود.

کدگذاری و گروه‌بندی مفاهیم با استفاده از عناوین و مفاهیم کلیدی نظریه‌های جامعه‌شناسی، مقوله‌های تعیین‌شده در این تحقیق یا مفاهیم و کلیدواژه‌های مشارکت‌کنندگان انجام گرفت. تجزیه و تحلیل و کدگذاری اولیه داده‌های هر مصاحبه، پیش از مصاحبه بعدی صورت می‌گرفت. در مجموع، ۱۴۵۰ دقیقه مصاحبه انجام و به‌دقت تحلیل شد.

در ادامه به‌منظور پیدایش طبقات سطوح بالاتر و کشف ویژگی‌ها و ابعاد آن‌ها، پژوهشگران به‌سمت کدگذاری محوری پیش رفتند. سپس با مقایسه این مقوله‌های فرعی از طریق شناسایی ارتباطات و تمایزات بین آن‌ها، مقوله‌هایی جدید به‌عنوان مفاهیم انتزاعی‌تر پدیدار شدند و مقولات فرعی مشابه در کنار هم و در قالب یک مقوله اصلی سازمان‌دهی شدند. با تداوم کدگذاری‌ها، مقایسه پی‌درپی مقوله‌های مختلف، بازبینی مفهوم‌سازی‌ها و انجام‌دادن مصاحبه‌های تکمیلی، پدیده هسته‌ای «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای» از دل این فرایند آشکار شد. این مقوله مرکزی پیونددهنده مقوله‌ها و طبقات مختلف و نمایانگر مضمون اصلی پدیده مورد بررسی است.

اعتبارپذیری از طریق مشارکت طولانی‌مدت با محیط پژوهش (بیش از ۹ ماه حضور در بازار مسکن) و مشاهده مستمر رفتار عاملان و فرایندهای بازار، بررسی پدیده از زوایای مختلف (فهم و تفسیر ادراک عاملان مختلف از رفتار کنشگران نهادی) و بازبینی مکرر کدگذاری‌ها طی فرایند جمع‌آوری و تحلیل داده‌ها انجام شد. همچنین فرایند مطالعه، با مقوله‌بندی گام‌به‌گام همکاران تحقیق (استادان راهنما و مشاور) و بحث‌های مکرر درباره مفاهیم انتخاب‌شده و صحت و دقت انتساب مقوله‌ها به متن انجام گرفت. از سه نفر از مشارکت‌کنندگان قبلی و دو نفر از عاملان بازار مسکن نیز که در تحقیق شرکت نداشتند، خواسته شد نتایج پژوهش را با تجربه‌های خود مقایسه کنند.

برای تحقق انتقال‌پذیری، نمونه‌گیری نظری با حداکثر تنوع و همه‌جانبه‌نگری منابع داده‌ها صورت گرفت؛ به‌طوری‌که تقریباً تمامی نهادهای متولی حوزه مسکن را دربرگرفت و در انتخاب بنگاه‌داران و سرمایه‌گذاران واسطه‌ای، تنوع مکانی در شهر مشهد در نظر گرفته شد. سازندگان مسکن نیز براساس انواع مختلف انبوه‌ساز، سازنده حقوقی، سازنده حقیقی و تولیدکننده صنعتی انتخاب شدند. برای تأییدپذیری نتایج، با تکیه بر طرح سؤالات باز و کدگذاری متن مصاحبه‌ها بدون هیچ‌گونه پیش‌نگری نظری، از سوگیری اجتناب شد. ضمن اینکه زمان کافی به انجام‌دادن مصاحبه‌ها اختصاص یافت.

## یافته‌های تحقیق

۲۲۸ کد اولیه از مصاحبه‌ها در کدگذاری باز به‌دست آمد. پس از دو مرحله کدگذاری محوری، ۱۷ مقوله محوری در قالب شرایط زمینه‌ای، شرایط مداخله‌ای، شرایط علی، راهبردها و پیامدها دسته‌بندی شدند و در نهایت طبق کدگذاری گزینشی مقوله هسته‌ای با عنوان «واسطه‌گران سرمایه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای» صورت‌بندی شدند. در ادامه شرحی از مقوله‌های استخراج‌شده ارائه می‌شود.

### مقوله هسته‌ای «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای»

تحولات تاریخی سرمایه‌گذاری در ایران نشان می‌دهد سرمایه‌گذاری در مسکن در طولانی‌مدت، ریسک کمتر و سود مطلوبی در مقایسه با بازارهای دیگری مانند سهام، طلا و ارز داشته است. سودبری واسطه‌گران در این تجربه تاریخی موجب یادگیری اجتماعی دیگر کنشگران و در نهایت رواج واسطه‌گری در کلان‌شهر مشهد شده است. جایگاه مهم مسکن در نزد خانوارها و افزایش وجه سرمایه‌ای، از مهم‌ترین شرایط زمینه‌ای برای حضور پررنگ‌تر سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در شهر مشهد است. کنش‌های سرمایه‌گذار واسطه‌ای، با تأثیرپذیری از عواملی مانند درجه آگاهی از بازارهای رقیب، سرمایه در اختیار و تجارب پیشینی از شکست یا موفقیت در بازار است. عمده راهبردهای مورد توجه این عاملان، معطوف به جایگزینی نقش در بازار مسکن، تبانی با مشاور املاک، تعلیق در زمان رکود و حضور مضاعف در رونق بازار است. شرایط مختلف حادث بر واسطه‌گران سرمایه‌ای و راهبردهای آنان، به بروز پیامدهایی از جمله چالش منزلتی، انعطاف‌پذیری بالا و سودبری حداکثری منجر شده است.

### شرایط زمینه‌ای «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای»

شرایط زمینه‌ای مؤثر بر رخداد پدیده هسته‌ای شامل چهار مقوله محوری بوده است. اولین شرط زمینه‌ای، «رونق‌یابی واسطه‌گری‌ها در حیات کلان‌شهری» است. رواج مشاغل واسطه‌ای به‌دلیل راحت‌بودن، داشتن سود مناسب، پایبندنبودن به پرداخت مالیات و ضرورت‌نداشتن تحصیلات و تخصص بالا، در کلان‌شهرها و بازارهای مختلف از جمله مسکن شکل گرفته است و نمود بیرونی آن، وفور سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در بنگاه‌های مشاوران املاک است. مشاوران املاک به‌دلیل داشتن

اطلاعات بازار و فهرست‌های خریدوفروش، و سرمایه‌گذاران واسطه‌ای با داشتن سرمایه لازم توانسته‌اند در کنار یکدیگر ارتزاق کنند و به هم منفعت برسانند. مشارکت‌کننده ۲۱ اظهار می‌کند:

«رواج سوداگری نیز در رونق بازار مسکن وجود دارد؛ به طوری که یک مسکن در بین دلال‌ها دست‌به‌دست می‌شود و با قیمت بسیار بالایی در نهایت در دست متقاضی واقعی قرار می‌گیرد.»

مشارکت‌کننده ۱۳ بیان می‌کند:

«در همه شغل‌ها از سال ۱۳۸۰ به بعد، دلالی رواج یافت... وقتی بازار رشد دارد، همه می‌ریزند در ملک. پزشک‌ها هم حتی ساخت‌وساز می‌کنند. این‌ها برای سود بالاتر و ریسک کمتر وارد بازار می‌شوند.»

«تنوع الگوهای مالکیت زمین و مسکن در کلان‌شهر مشهد» شرط زمینه‌ای دیگر است. وجود طیفی از گزینه‌های مختلف از جمله زمین‌های ملکی خالص، ملکی پاکروانی، موقوفه آستان قدس، اوقاف شامل انواع گوهرشاد، نقیبی، میرزا ناظم، عباسقلی‌خان، حمید صفوی، موقوفه سادات رضوی (بدیعی) و...، انواع مسکن از قبیل سنددار، قولنامه‌ای و وکالتی و حتی مسکن تصرفی موجب بروز تشتت در بازار مسکن و سودبری برخی از کنشگران شده است.

شرط زمینه‌ای دیگر «الگوی سیاست‌گذاری رفاهی در ایران» است. توقع و انتظار شکل‌گرفته در میان برخی از مصرف‌کنندگان مسکن مبنی بر وظیفه‌مندی دولت‌ها برای تأمین مسکن، واگذاری زمین در مقاطع مختلف و وظیفه‌مندی دولت در ایجاد تسهیلات مناسب برای مردم، از جمله این تغییرات در نگاه شهروندان است. به سخن مشارکت‌کننده ۲۱:

«از ابتدای انقلاب تاکنون دو رویکرد وجود داشت. رویکرد اول از ابتدای انقلاب تا اواسط دهه ۷۰ بود که دولت زمین ارزان‌قیمت دولتی در اختیار اقشار مختلف قرار داد. رویکرد دوم ارائه زمین به قیمت بازار بود که پس از میانه دهه ۷۰ توسط راه و شهرسازی دنبال شد. در رویکرد دوم رانت کاهش یافت، تصدی‌گری دولت نیز تنزل یافت و در نهایت حاکمیت شرایط بازار بود، اما قیمت زمین افزایش یافت و سهم آن در قیمت مسکن بیشتر شد. شاید به همین دلیل، شهرهای کلان با افزایش حاشیه‌نشینی و سکونت‌های غیررسمی مواجه شدند.»

آخرین شرط زمینه‌ای، «تحولات تاریخی سرمایه‌گذاری در ایران» است. تغییرات قیمت در بازارهای مختلف از جمله ارز، طلا، سهام و مسکن موجب شکل‌گیری دیدگاه‌های شهروندان نسبت به سوددهی این بازارهای رقیب در ایران شده است. مشارکت‌کننده ۱۰ می‌گوید:

«جامعه ما طوری است که وقتی بوی پول به مشام کسی برسد، به هیچ چیز نگاه نمی‌کند. فقط در بازار مسکن نیست. در همه جا و همه چیز است. اگر تخم‌مرغ گران شود، مردم بیشتر می‌خرند و صبر نمی‌کنند که بازار آرامش یابد. این فرهنگ ماست که تعداد افرادی که وارد بازار می‌شوند، در زمان تورم افزایش می‌یابد... این بود که این مشکل پیش آمد و این سبب شد که هرکسی که تخصص در این صنعت نداشت برای سودجویی وارد این بازار شود.»

جدول ۱. مقوله‌های شرایط زمینه‌ای «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای»

مقوله‌های اصلی (محوری)	نمونه مفاهیم اولیه (باز)
رونق‌یابی واسطه‌گری‌ها در حیات کلان‌شهری	تورم عامل انحطاط فرهنگ، رواج ارزش زرنگ‌بودن در جامعه، توجه به سود فردی و نه منفعت عمومی، رواج فرهنگ دستیابی آسان به پول، رواج فرهنگ واسطه‌گری
تنوع الگوهای مالکیت زمین و مسکن در کلان‌شهر مشهد	تأثیر اوقاف و آستان قدس در هزینه‌های مسکن و زمین، برج‌سازی در مناطق خاص شهری، حجم بالای معاملات قولنامه‌ای در مشهد، تنوع الگوهای مالکیت زمین در مشهد
الگوی سیاست‌گذاری رفاهی در ایران	تناسب‌نداشتن عرضه و تقاضا در بازار مسکن، امکان واگذاری زمین ارزان‌قیمت، تأثیر سیاست‌های دولتی در زمینه واگذاری زمین بر بازار مسکن
تحولات تاریخی سرمایه‌گذاری در ایران	ثبات نسبی سوددهی بازار مسکن، پرنگ‌بودن جنبه سرمایه‌ای بخش مسکن در ایران، ملک به‌مثابه مطمئن‌ترین سرمایه‌گذاری، امکان حضور طیف متنوعی از عاملان با سرمایه‌های متفاوت، بلوکه‌شدن سرمایه‌ها در مؤسسات مالی و اعتباری

#### شرایط مداخله‌ای «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای»

نخستین شرط مداخله‌ای تأثیرگذار بر مقوله هسته‌ای در پژوهش حاضر، «بخش‌فروش به‌مثابه کنشگر آگاه» است. از آنجا که سرمایه‌گذاران واسطه‌ای با انگیزه منفعت‌طلبی وارد بازار مسکن

می‌شوند، همیشه نشانه‌های رونق و رکود بازار مسکن و بازارهای رقیب را رصد می‌کنند و در نهایت براین اساس تصمیم به سرمایه‌گذاری می‌گیرند. مشارکت‌کننده ۲ اظهار می‌کند:

«این افراد تابع شرایط روز هستند. زمانی که بازار طلا و ارز بهتر است، به آن سمت می‌روند. وقتی زمینه اقتصادی را در ملک و املاک ببینند و متوجه شوند که الان دارد رونق بازار شروع می‌شود - مثلاً پروانه‌ها را ارزان‌تر می‌دهند، بانک‌ها راحت‌تر وام مسکن می‌دهند - وارد معامله می‌شوند، اما وقتی دولت حقوق مردم را دیرتر می‌دهد، متوجه می‌شوند وضعیت مناسب نیست. آن‌ها قوانین مصوب در مجلس، سیاست‌های دولت و روابط ایران با دولت‌های خارجی را در نظر دارند.»

شرط مداخله‌ای دیگر، «آگاهی از بازارهای رقیب» است. آنچه برای سرمایه‌گذار واسطه‌ای مهم است، منفعت و سودبری و توانایی نقدشوندگی سرمایه تخصیص‌یافته وی در بازارهای مختلف است. به همین دلیل، به بازارهای مختلف سرمایه‌گذاری اعم از بورس، ارز، طلا، سود بانکی و مسکن توجه می‌کنند و از آخرین وضعیت آن‌ها اطلاع می‌یابند. به بیان مشارکت‌کننده ۱:

«الان در بازار رکود، بخر بفروش‌ها از بازار خارج شده‌اند؛ چون سود آن‌ها در این بازار تضمین نشده است. همه آن‌ها سرمایه‌هایشان در بانک‌ها انباشته شده است؛ زیرا تضمینی‌ترین سود و صرفه اقتصادی در سپرده‌گذاری در بانک است. پول از بازار و صنعت خارج شده و در بانک‌ها رفته است.»

«سوابق شغلی و شرایط سنی» آخرین شرط مداخله‌ای است. سرمایه‌گذاران واسطه‌ای افرادی هستند که دارای سرمایه‌اند، مشاغل گوناگون دارند و طیف سنی متفاوتی را شامل می‌شوند. ورود آن‌ها به بازار مسکن بر مبنای سوددهی است. به دلیل وجود تنوع قیمتی متفاوت در بازار مسکن، این افراد نیز سرمایه‌های مختلفی دارند. مشارکت‌کننده ۱۳ اظهار می‌کند:

«بخر بفروش‌ها افرادی هستند که پول دارند. یک تعدادی بیکار هستند و تعدادی هم کاسب و کارمندند. آن‌ها از بنگاه‌دار مشاوره می‌گیرند و ملک را می‌بینند و خرید می‌کنند و درصدی هم به بنگاه‌دار می‌دهند. این مبلغ توافقی است و بین یک‌سوم تا نصف سود است.»

جدول ۲. مقوله‌های شرایط مداخله‌ای «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای»

مقوله‌های اصلی (محوری)	نمونه مفاهیم اولیه (باز)
بخربفروش به‌مثابه کشگر آگاه	تشخیص زمان حرکت صعودی بازار، رصد روزانه نشانه‌های بازار، ادراک بخربفروش از آغاز رکود بازار مسکن، رصد سیاست‌های دولت، دنبال‌کردن روابط خارجی ایران
آگاهی از بازارهای رقیب	توجه به سود سرمایه‌گذاری در بازار بورس، مهم‌بودن سپرده‌گذاری بانکی، رصد روند قیمتی ارز، توجه به قیمت‌های بازار عمومی
سوابق شغلی و شرایط سنی	ورود بازنشسته به‌مثابه بخربفروش در بازار مسکن، تخصص‌نداشتن فنی بخربفروش، وجود طیف شغلی متنوع از بخربفروش‌ها، ورود اقشار جامعه به بازار با هدف منفعت‌طلبی

### شرایط علی مؤثر بر «واسطه‌گران سرمایه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای»

در پژوهش حاضر، شرایط علی مؤثر بر پدیده «واسطه‌گران سرمایه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای» به شرح زیر به‌دست آمد. مقوله محوری اول «تراکم و تعدد تجربه» است. تجربه سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در شرایط متفاوت بازار و نتایج مختلفی که از این سرمایه‌گذاری نصیب آن‌ها می‌شود، موجب بازاندیشی آن‌ها از معاملات انجام‌شده و تقویت و تکرار رفتارهای سودده می‌شود. به بیان مشارکت‌کننده ۱۳:

«در سال ۱۳۸۶ تجربه خوبی داشتم. یک زمین خریدم و قطعه‌بندی کردم و در مدت بسیار کمی با قیمت چند برابر فروختم، اما در سال ۹۲ زمینی را خریدم. زمین مزروعی بود و فکر می‌کردم که بعد از چند سال در بافت شهری قرار می‌گیرد و قیمت آن پنج برابر می‌شود، اما این اتفاق نیفتاد. ما کاسب هستیم و باید پول ما در گردش باشد؛ بنابراین مجبور شدم تا ۵۰ درصد ضرر در رکود بفروشم. نکته اصلی این بود که آن زمین را [در سال ۱۳۸۶] در ابتدای بازار صعودی خریده بودم، اما در سال ۱۳۹۲ زمین را اول بازار نزولی خریدم.»

«داشتن سرمایه کافی» شرط علی دیگر است. میزان سرمایه بخربفروش‌ها در انتخاب منطقه شهری و نوع سرمایه‌گذاری آن‌ها در بازار مؤثر است. وجود ناهمگنی در قیمت مسکن در محله‌های مختلف و با ویژگی‌های متفاوت موجب شده است طیفی از بخربفروش‌ها با سرمایه‌های مختلف در بازار مسکن فعالیت کنند. مشارکت‌کننده ۸ می‌گوید:

«پزشک و بازاری می‌آیند وارد ساختمان می‌شوند و از مهندس‌ها هم موفق‌ترند؛

زیرا این افراد پول اضافه دارند و نمی‌دانند با آن چه کار کنند.»

آخرین شرط علی، «ویژگی‌های شخصیتی مساعد» است. صبر و شکیبایی سرمایه‌گذاران واسطه‌ای، بیش از مصرف‌کنندگان واقعی است. آن‌ها با آگاهی بیشتر و سنجش میزان سوددهی مسکن در آینده تصمیم می‌گیرند. میزان ریسک‌پذیری آن‌ها با دیگر کنشگران بازار مسکن تفاوت دارد. مشارکت‌کننده ۱۴ اظهار می‌کند:

«سرمایه‌گذاران، آینده‌نگر و بدون احساسات و باحوصله هستند. این‌ها می‌خرند

و بعد با صبر و حوصله می‌فروشند. قبل از رکود می‌فهمند و سرمایه‌شان را از بازار

خارج می‌کنند... معمولاً کمتر از قیمت می‌خرند و توان ریسک آن‌ها بالاست.»

جدول ۳. مقوله‌های شرایط علی «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای»

مقوله‌های اصلی (محوری)	مقوله‌های فرعی	نمونه مفاهیم اولیه (باز)
تراکم و تعدد تجربه	تجربه‌یابی از روندهای بازار	آگاهی از زمان خروج از بازار، تجربه‌یابی در کاهش ضرر، تشخیص‌دهنده بازار صعودی، آگاهی‌یابی از زمان رکود بازار، کاهش انتظارات منفعتی بخریفروش در رکود
	تجربه به‌مثابه محرک رفتار	تجربه قبلی محرک تکرار رفتار، تکرار رفتارهای سودبرانه، وابستگی به نگاه‌داران طبق تجربه، معامله با مصرف‌کننده در رکود بازار، معامله با بخریفروش در رونق بازار
داشتن سرمایه کافی	سرمایه در اختیار	فعالیت با سرمایه در اختیار، بخریفروش به‌مثابه عامل دارنده سرمایه، وجود طیف متنوع از بخریفروش‌ها با سرمایه‌های مختلف
ویژگی‌های شخصیتی مساعد	شکیبایی سرمایه‌گذار واسطه‌ای	صبوری، کنشگری بدون تصمیم‌های احساسی، کنشگری با حوصله، اختصاص زمان کافی به خرید
	درجه ریسک‌پذیری	کنشگری آینده‌نگرانه، ریسک‌پذیری بالا به‌عنوان برگ برنده، وجود حد آستانه‌ای از منفعت برای ورود بخریفروش‌ها به بازار
راحت‌طلبی در منفعت‌بری	منفعت سوق‌دهنده کنش	محاسبات منفعت‌طلبانه، فردگرایی، کاسب‌بودن، منفعت‌طلبی فراوان، نگاه کالاگونه به مسکن
	راحت‌طلبی در منفعت‌بری	راحت‌تر بودن واسطه‌گری سوداگرانه، جویندگی سود زیاد و راحت، نیاز به توان جسمی کمتر برای فعالیت سوداگرانه



### راهبردهای «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای»

راهبردهای سرمایه‌گذاران واسطه‌ای متعدد است. یکی از آنها «تبانی با بنگاه‌دار» است که نتیجه وابستگی متقابل سرمایه‌گذاران واسطه‌ای و مشاوران املاک است. مشاور املاک از سرمایه اطلاعاتی برخوردار است و از شکل‌گیری روندهای بازار آگاهی دارد. بنگاه املاک، اولین مکانی است که فروشندگان و خریداران ناچار و اضطراری بازار به آنها مراجعه می‌کنند. در سوی دیگر، سرمایه‌گذاران واسطه‌ای از سرمایه اقتصادی کافی برخوردار و نیازمند اطلاعات بنگاه‌داران هستند. به بیان مشارکت‌کننده ۱۱:

«افرادی که دلشان می‌خواهد سرمایه‌شان را به ساختمان بیاورند ولی دنبال سودهای زیاد و راحت هستند، در کنار بنگاه‌دارها هستند. وقتی مشتری‌های پول‌لازم در بازار به بنگاه‌دار مراجعه می‌کنند، این افراد که پول کنار گذاشته دارند، وارد صحنه می‌شوند. اگر این افراد اجحاف نکنند، خیلی بد هم نیستند...»

«راهبرد جایگزینی موقت نقش» دیگر راهبرد سرمایه‌گذاران واسطه‌ای است. آنها در مقاطعی به‌عنوان سازنده یا بازسازی‌کننده مسکن در بازار ظاهر می‌شوند تا ضمن سودبری مناسب بتوانند مسکن در اختیار را در زمان کوتاه‌تری به فروش برسانند. این افراد ممکن است با راه‌اندازی دفتر مشاوره املاک، فرایند جست‌وجوی مسکن را تسهیل کنند و وابستگی خود را به بنگاه‌داران کاهش دهند. به سخن مشارکت‌کننده ۱۵:

«من حدود چند سال خرید و فروش انجام می‌دادم. وقتی دیدم بازار خراب شد، رو به بازکردن بنگاه آوردم. تازه این بنگاه را باز کرده‌ایم.»

رویکرد دیگر «راهبرد مطلوبیت لحظه‌ای» است که شامل دو زیرراهبرد «تعلیق حضور» و «حضور مضاعف» است. راهبرد تعلیق حضور در رکود بازار شکل می‌گیرد و سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به دنبال بازارهای دیگر با سوددهی بیشتر هستند. آنها از بازار مسکن خارج می‌شوند و در بازارهای دیگر سرمایه‌گذاری می‌کنند. مشارکت‌کننده ۵ اظهار می‌کند:

«وقتی بازار رونق داشته باشد، بخریفروش‌ها بیشتر نمایان هستند، ولی در رکود، معلق‌اند؛ چون استرس فروش هست. در این زمان است که خواب سرمایه وجود

دارد و مسکن سریع به پول تبدیل نمی‌شود. یک پروسه‌ای می‌خواهد تا به فروش برسد و در این مدت باید معلق باشد.»

راهبرد حضور مضاعف در رونق بازار مسکن و افزایش فعالیت این کنشگران شکل می‌گیرد. در این زمان است که مسکن در بین سرمایه‌گذاران واسطه‌ای دست‌به‌دست می‌شود و در این زنجیره سودرسانی، قیمت‌ها افزایش می‌یابد. مشارکت‌کننده ۱۵ راهبرد خرید مسکن را چنین بیان می‌کند:

«من اگر پول داشته باشم، بهترین خرید را در رکود انجام می‌دهم و در گرانی می‌فروشم. اگر در گرانی بفروشم، حتماً همان موقع سریع می‌خرم. در گرانی، گردش مالی و خرید زیاد است و هنوز مسکن را نفروخته‌ام، یکی جایگزین می‌کنم.»

جدول ۴. راهبردهای «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای»

مقوله‌های اصلی (محوری)	مقوله‌های فرعی	نمونه مفاهیم اولیه (باز)
راهبرد تباری با بنگاه‌دار	تباری با بنگاه دار	حضور بخریفروش در کنار بنگاه‌دار، خرید زیر فی بازار توسط بنگاه‌دار، قلاب‌گیری سریع فروشنده پول‌لازم
راهبرد جایگزینی موقت نقش	تغییر موقت نقش	تغییر عملکرد با مقتضیات بازار، امکان تبدیل بخریفروش به سازنده، امکان ایجاد بنگاه املاک
راهبرد تعلیق حضور	راهبرد تعلیق حضور	سرمایه‌گذاری در بازارهای مختلف، انتقال از بازار مسکن به بازارهای رقیب، خروج از بازار قبل از ایجاد رکود
راهبرد مطلوبیت لحظه‌ای	راهبرد حضور مضاعف	حضور پررنگ در دوره رونق، دست‌به‌دست کردن ملک در بازار پررونق، ورود پول هوشمند، ایجاد تقاضای صوری در حباب قیمتی

#### پیامدهای کنش «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای»

شرایط مختلف حادث بر پدیده «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای» و راهبردهای آن، به پیامدهایی منجر می‌شود. پیامد سودبری حداکثری در قبال واسطه‌گری سوداگرانه و صیانت از سرمایه بهره‌گیری از تجربه‌های گذشته و آگاهی‌یابی از وضعیت بازار و روندهای آن محقق می‌شود. به بیان مشارکت‌کننده ۱۶:

«آدم‌هایی که در امر خرید و فروش ملک هستند، کاسب هستند. با سرمایه‌شان کار می‌کنند. اگر رکود باشد، با پولش کار می‌کنند. اگر خرید و فروش مسکن نشد به بازار خودرو می‌روند، ولی معمولاً سود مسکن بیشتر از بازارهای دیگر است. همچنین ملک راحت‌تر و مطمئن‌تر است. در دسرسش کمتر است اگر آگاهانه خرید بکنی... من قبلاً شغلم آرایشگری بود، اما پول خرید و فروش مسکن درشت‌تر بود، به این سمت آمدم. راحت‌تر هم پول درمی‌آورم؛ زیرا در آرایشگری توان جسمی بیشتری باید بگذاری، اما سود کمتری به دست می‌آوری.»

پیامد دیگر «درگیری با چالش منزلتی» است که ناشی از ورود و خروج سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در بزنگاه‌های بازار مسکن، زمان نیازمندی مصرف‌کنندگان و سازندگان برای فروش خانه‌ها و در نهایت رقابت بدون توازن با کنشگران حرفه‌ای بازار مسکن به دلیل داشتن سرمایه است. مشارکت‌کننده ۱۴ می‌گوید:

«یک گروه منفی در بخش مسکن، دلال یا فرصت‌طلب است. زمانی که بحران به وجود می‌آید و زمانی که تب مسکن بالا می‌رود، وارد می‌شوند.»

«موقعیت منعطف در بازار» پیامد دیگر شرایط مختلف و راهبردهای سرمایه‌گذاران واسطه‌ای است که انعطاف و آزادی بیشتری به تصمیم‌ها و رفتارهای آن‌ها داده است. این پیامد شامل تحرک جغرافیایی در مناطق مختلف شهری و حومه آن، انتقال سرمایه‌گذاری در بازارهای مختلف و با سرمایه‌های متفاوت شده است. به بیان مشارکت‌کننده ۱۴:

«بخربفروش‌ها آزادی بیشتری دارند؛ چون انگیزه آن‌ها سود بیشتر است. از ضرر و زیان دیدن و اهمه دارند و هر جا احساس خطر کنند، سریع سرمایه خود را به پول نقد تبدیل می‌کنند و به بازارهای سودآور دیگر می‌روند؛ بنابراین، با آزادی بیشتری از بازار مسکن به بازار زمین و از آنجا به بازار طلا و از آنجا به خرید دلار یا هر کالای سودآور دیگر و از مناطق مختلف شهر به زمین‌های کشاورزی اطراف شهر منتقل می‌شوند.»

آخرین پیامد کنش سرمایه‌گذاران واسطه‌ای، «وابستگی به جریان‌های بازار» است. علی‌رغم آگاهی‌یابی سرمایه‌گذاران واسطه‌ای از وضعیت بازار، به دلیل تعیین‌ناپذیری بازار مسکن، امکان

پیش‌بینی دقیق آینده بازار برای آن‌ها وجود ندارد. به این دلیل است که سرمایه‌گذاران واسطه‌ای گاهی در میان امواج متلاطم بازار مسکن گرفتار می‌شوند و روندهای قیمتی مسکن بر عملکرد و سودبری آن‌ها اثر می‌گذارد. مشارکت‌کننده ۵ می‌گوید:

«در رکود، بخریفروش با سازنده یا مصرف‌کننده کنار می‌آید. وقتی پولش خوابیده حاضر است راه بیاید و حتی چکی هم بدهد تا به پولش برسد... بخریفروش هم ممکن است نتواند خانه‌ای را که خریده است بفروشد، این به‌علت ناواردی بخریفروش نیست، بلکه شرایط بازار ایجاب می‌کند.»

جدول ۵. پیامدهای کنش «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای»

مقوله‌های اصلی (محوری)	نمونه مفاهیم اولیه (باز)
وابستگی به جریان‌های بازار	احتمال گرفتارشدن به دلیل قطعیت نداشتن بازار مسکن، کفایت نداشتن شناخت بازار برای منتج‌شدن به کنش منفعت‌طلبانه، احتمال تفاوت نتایج با پیش‌بینی‌ها
موقعیت منعطف در بازار	امکان معامله با سرمایه‌های مختلف، آزادی بیشتر بخریفروش در انتقال به بازارهای سودآور، ارتباط با بنگاه‌های مختلف، امکان تحرک جغرافیایی
درگیری با چالش‌های منزلتی	کنشگری افراد بی‌تخصص و سودجو، مشابهت با زورگیرها، منفعت‌طلبی به‌روش‌های غیرانسانی، سرمایه‌داری غیراصیل، بخریفروش‌ها به‌مثابه رباخواران بازار مسکن، اجحاف بخریفروش‌ها به مصرف‌کننده واقعی، کنشگری فرصت‌طلبانه
سودبری حداکثری	سودبری مناسب سرمایه‌گذاری مسکن، رضایتمندی از آشفته‌گی بازار، صیانت از سرمایه پایه، سود بیشتر واسطه‌گری سوداگرانه در مقایسه با مشاغل دیگر

بحث و نتیجه‌گیری

در این پژوهش، مقوله «سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌مثابه سوداگران حرفه‌ای» به‌عنوان «مقوله هسته‌ای» برگزیده شد. دیگر مقوله‌های طبقه‌بندی‌شده در شرایط مختلف، راهبردها و پیامدها، نمایان‌کننده این نظریه است. تحولات تاریخی سرمایه‌گذاری در ایران نشان می‌دهد سرمایه‌گذاری در مسکن در طولانی‌مدت، ریسک کمتر و سود مطلوبی در مقایسه با بازارهای

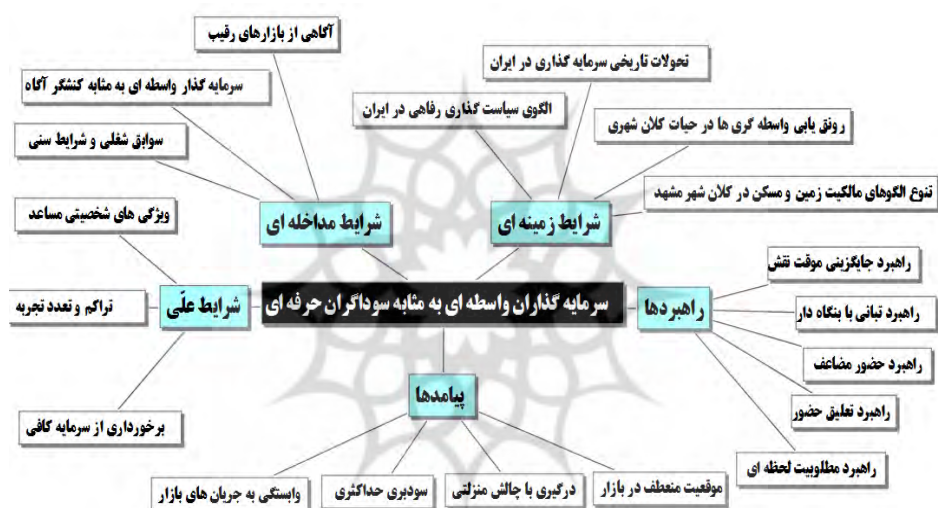
دیگری مانند سهام، طلا و ارز داشته است. سودبری واسطه‌گران در این تجربه تاریخی، موجب یادگیری اجتماعی دیگر کنشگران و درنهایت رواج واسطه‌گری در کلان‌شهر مشهد شده است. جایگاه مهم مسکن در نزد خانوارها و افزایش وجه سرمایه‌ای، از مهم‌ترین شرایط زمینه‌ای برای حضور پررنگ‌تر سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در شهر مشهد شده است. تنوع در الگوهای مالکیتی در کلان‌شهر مشهد، از جمله رواج معاملات قولنامه‌ای و حجم زیاد اراضی اوقافی و آستان قدس در کنار رونق‌یابی واسطه‌گری، تحولات تاریخی سرمایه‌گذاری در ایران و الگوی سیاست‌گذاری رفاهی، شرایط زمینه‌ای سرمایه‌گذاری واسطه‌ای را شکل داده است.

سرمایه‌گذاران واسطه‌ای با عنوان دارنده سرمایه در بازار مسکن شناخته می‌شوند. آن‌ها به‌منظور تحقق سود بیشتر به خریدوفروش مسکن می‌پردازند و نقش واسطه را در بین متقاضیان واقعی بازی می‌کنند. سرمایه‌گذار واسطه‌ای، یکی از کنشگران آگاه بازار مسکن است که روندهای بازار مسکن و بازارهای رقیب را با هدف افزایش منفعت دنبال می‌کند. تجربه درک دوره‌های رونق و رکود قبلی در تصمیم‌های او تأثیرگذار است، اما میزان سرمایه، تعیین‌کننده راهبردهای انتخابی او خواهد بود. البته سوداگری در بازار مسکن مناطق مختلف مشهد متفاوت است و از الگوی مشخصی پیروی نمی‌کند. سوداگری از غلبه تجاری‌سازی، برج‌سازی و هتل‌سازی در مناطق دارای این ظرفیت (اطراف حرم)، تا خریدوفروش زمین و آپارتمان در منطقه الهیه را شامل می‌شود.

آنچه سوق‌دهنده فعالیت‌های سرمایه‌گذار واسطه‌ای در بازار مسکن است، سودبری است و برای تحقق این هدف حاضر است برای درتورانداختن فروشنده پول‌لازم، با مشاوران املاک تباری کند. این کنشگر برای کسب سود بیشتر، راهبرد جایگزینی نقش را دنبال می‌کند. در این راهبرد، در نقش سازنده مسکن یا مشاور املاک در بازار حاضر می‌شود. حضور سرمایه‌گذار واسطه‌ای در رونق بازار افزایش می‌یابد، با خریدوفروش مسکن‌های متعدد، گردش مالی ایجاد می‌کند و از این طریق سرمایه خود را افزایش می‌دهد. در رکود بازار مسکن، به‌دلیل خواب سرمایه و طولانی‌شدن روند فروش مسکن، به‌طور موقت از بازار خارج و به بازارهای دیگر از جمله سپرده‌گذاری در بانک‌ها متمایل می‌شود.

شرایط مختلف حادث بر واسطه‌گران سرمایه‌ای و راهبردهای آنان به بروز پیامدهایی منجر شده است. یکی از پیامدها، درگیری با چالش منزلتی است. از یک سو، آنان حلقه‌های واسطه بین

کنشگران مختلف هستند و حضور آن‌ها برای تحقق زنجیره‌ای از معاملات ضروری است. از سوی دیگر، به‌عنوان دارندگان سرمایه، عرصه را بر برخی کنشگران بازار تنگ می‌کنند و منزلت چندانی در میان آنان ندارند. فعالیت آنان، بسته به رونق یا رکود بازار متغیر است و در شرایط رکودی حاضرند با مشتریان اندکی که در بازار مسکن هستند، معامله کنند. در این زمان، انعطاف بیشتری از خود نشان می‌دهند و به سود حداقلی بسنده می‌کنند. فعالیت سرمایه‌گذاران واسطه‌ای، براساس تجربه، آگاهی‌یابی از وضعیت بازار و میزان سرمایه، به سود حداکثری منجر می‌شود. شکل ۱ ارتباط میان مقوله‌های مختلف را با مقوله هسته‌ای نشان می‌دهد.



شکل ۱. روابط میان مقوله‌های هسته‌ای و محوری تحقیق (خروجی نرم‌افزار)

در بحث درباره یافته‌های این پژوهش می‌توان به تعدادی از تحقیقات دیگر اشاره کرد. در پژوهش حاضر، «تحولات تاریخی سرمایه‌گذاری در ایران» به‌عنوان شرط زمینه‌ای به‌دست آمد. سبحانیان و همکاران (۱۳۹۵) نیز عنوان کردند نوسان‌های قیمتی در بخش مسکن، در کنار نابسامانی سایر بازارهای سرمایه‌گذاری، زمینه انحراف سرمایه‌ها به بخش واسطه‌گری مسکن را فراهم کرده است. شرط زمینه‌ای دیگر، «الگوی سیاست‌گذاری رفاهی در ایران» است. این یافته مشابه نتیجه تحقیق نعیمایی و شکوری (۱۳۹۵) است. آن‌ها به این نتیجه رسیدند که در نظام رفاه

و تأمین اجتماعی ایران، مسکن یکی از عناصر اصلی است، اما به دلیل منفعت‌طلبی نهادهای متولی، نظام رفاهی ایران ناکارآمد بوده است.

«تنوع الگوهای مالکیت زمین و مسکن در کلان‌شهر مشهد» و از جمله حجم زیاد معاملات قولنامه‌ای موجب فعالیت بیشتر و آسان‌تر واسطه‌گران شده است. ناتانسون و زویک (۲۰۱۳) نتیجه گرفتند که امکان‌ناپذیر بودن توسعه بازار زمین موجب انتقال بخشی از سرمایه‌گذاران واسطه‌ای این بخش به مسکن و در نتیجه سوداگری در مسکن می‌شود. شرط مداخله‌ای «سوابق شغلی و شرایط سنی» با نتیجه پژوهش سیمون (۲۰۱۱) مبنی بر وابستگی تأثیر واسطه‌ها به میزان سرمایه و سن مشتریان همسان است. مشابه یافته «سرمایه‌گذار واسطه‌ای به مثابه کنشگر آگاه» و «آگاهی از بازارهای رقیب»، خوش‌اخلاق و همکاران (۱۳۹۵) تأکید کردند از آنجا که سرمایه‌گذاری در هر بخش، دارای نوعی هزینه-فرصت است، سرمایه‌گذار به بازدهی سرمایه‌گذاری خود در بخش‌های مختلف اقتصادی توجه دارد و با توجه به نوع آن، ترکیب سرمایه‌گذاری خود را انتخاب می‌کند.

مشابه شرط علی «تراکم و تعدد تجربه»، بایر و همکاران (۲۰۱۳) بیان کردند که سوداگران دوره‌های افزایش قیمت را هدف قرار می‌دهند و سوددهی عملکرد سوداگر، به قدرت پیش‌بینی‌کنندگی او بستگی دارد. چن (۲۰۱۶) مدعی است تجربه‌های قبلی سرمایه‌گذاران واسطه در شکل‌دهی ریسک‌پذیری آن‌ها نقش تعیین‌کننده‌ای دارد. «داشتن سرمایه کافی» از مهم‌ترین عللی است که بر رفتار و اتخاذ راهبردهای سرمایه‌گذاران واسطه‌ای مؤثر است. خاکپور و صمدی (۱۳۹۳) اظهار داشتند واسطه‌ها با بورس‌بازی زمین، رانت‌خواری و انحصار اطلاعات برای دستیابی به حداقل ریسک‌پذیری سرمایه<sup>۱</sup> و حداکثر سود در کمترین زمان، به ارزش مبادلاتی زمین و مسکن توجه دارند؛ بنابراین، برای حضور فعال در بازار مسکن ناچارند براساس میزان سرمایه در اختیار معامله کنند.

شرایط متعدد مؤثر بر سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در بخش مسکن شهر مشهد، به اتخاذ راهبردهای مختلف منجر شده است. راهبرد «جایگزینی موقت نقش» ناشی از وضعیت بازار، میزان سرمایه و تجربه سرمایه‌دار واسطه‌ای است و برگر-تامسون و الیز (۲۰۰۴) به انتقال نقش کنشگران حرفه‌ای بازار مسکن اشاره کرده‌اند. «تبانی با بنگاه‌دار» راهبرد دیگر است. جانبداری از دیگر عاملان (ریتمایر، ۲۰۱۷؛ اندرسون و همکاران، ۲۰۱۴) در قالب این راهبرد می‌گنجد.

سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌عنوان کنشگر دارای سرمایه، و مشاور املاک به‌مثابه کنشگر دارای اطلاعات بازار، پیوند زیادی با یکدیگر برای سودرسانی دارند. لینگ و همکاران (۲۰۱۸) نیز نشان دادند که انگیزه سودبری مشاوران املاک موجب پررنگ‌شدن نقش اقتناع‌گری آن‌ها و انجام‌گرفتن معامله می‌شود؛ بنابراین، برای تضمین سودبری مشاور املاک به‌عنوان طرف سوم معامله، سعی می‌کنند از سرمایه‌گذاران واسطه‌ای به‌عنوان مشتری دائمی حمایت کنند.

راهبردهای «حضور مضاعف» و «تعلیق حضور» در وضعیت‌های مختلف بازار مسکن، توسط سرمایه‌گذاران واسطه‌ای اتخاذ می‌شود. سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در رونق بازار به‌دلیل افزایش بازدهی بازار مسکن و امکان گردش مالی بیشتر، فعال‌تر می‌شوند و با شروع رکود به‌سمت بازارهای رقیب انتقال می‌یابند. بایر و همکاران (۲۰۱۶) نیز به این نتیجه رسیده بودند که سرمایه‌گذاران واسطه‌ای تازه‌وارد در رونق بازار حضور بیشتری دارند و معمولاً از اطلاعات محلی تغذیه می‌شوند.

راهبردهای اخذشده توسط سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در شرایط مختلف بازار مسکن، پیامدهایی برای این کنشگران دارد. «موقعیت منعطف در بازار» از جمله این تبعات است. رب (۲۰۰۸) و مارتینز و همکاران (۲۰۱۱) به این نتیجه رسیدند که تأسّف و پشیمانی در فرایند تصمیم‌گیری مؤثر است. در رکود بازار، بر میزان پشیمانی سرمایه‌گذاران واسطه‌ای افزوده می‌شود و برای گریز از زیان‌دیدگی، قیمت‌های مسکن سرمایه‌ای خود را تعدیل می‌کنند. فعالیت متمایز سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در وضعیت‌های مختلف بازار مسکن موجب «وابستگی به جریان‌های بازار» شده است.

تجربه، آگاهی‌یابی و سرمایه‌کافی سرمایه‌گذار واسطه‌ای در راهبردهای مناسبی مانند تباری با مشاوران املاک و حضور مناسب در مقاطع مختلفی از بازار مسکن، به «سودبری حداکثری» آن‌ها منجر می‌شود. آندونوف و همکاران (۲۰۱۵) نیز به نتیجه مشابهی رسیدند و نشان دادند هزینه کمتر و سود خالص بیشتر موجب ورود سرمایه‌گذاران به بازار مسکن شده است. تحقیقات متعدد نشان می‌دهد که منزلت اجتماعی، یکی از دستاوردهای کنش‌عاملان در بازار مسکن است (کلارک، ۲۰۱۷: ۵۸۸)، اما سرمایه‌گذاران واسطه‌ای، از نظر اجتماعی «درگیری با چالش منزلتی» دارند. دامن‌زدن به نوسانات قیمتی و اختلال در بازار، زیان‌هایی به متقاضیان واقعی مسکن وارد می‌کند. خاکپور و صمدی (۱۳۹۳) نفوذ دلالت‌دهنده در محله‌های اطراف حرم مطهر رضوی را اثبات کرده‌اند. حباب قیمتی مسکن، پیامد چالش منزلت اجتماعی را برای سرمایه‌گذاران واسطه‌ای دارد.



## منابع

- اجزاء شکوهی، محمد؛ شیرازی، علی و حدادمقدم، زهره (۱۳۹۲)، «بررسی عوامل مؤثر بر ارتقاء کیفیت زندگی شهری در سکونتگاه غیررسمی پنج تن آل عبا (التیمور مشهد)»، **جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای**، شماره ۲۱: ۵۹-۷۹.
- بهرامی، جاوید و مروت، حبیب (۱۳۹۲)، «مدل‌سازی رونق و رکود بازار مسکن تهران با در نظر گرفتن پویایی‌های اجتماعی»، **فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی**، شماره ۶۶: ۱۴۳-۱۶۸.
- بیات، مریم و طاهرخانی، فائزه (۱۳۹۵)، «بررسی مقایسه‌ای روش‌های سنتی و صنعتی‌سازی ساختمان از نقطه‌نظر زمان و هزینه»، **فصلنامه مهندسی و مدیریت ساخت**، شماره ۱: ۲۹-۳۳.
- جلایی‌پور، حمیدرضا و باینگانی، بهمن (۱۳۹۵)، «مطالعه جامعه‌شناختی پیامدهای اقتصادی بازار و تجارت مرزی (اتنوگرافی انتقادی بازار مرزی بانه)»، **مطالعات و تحقیقات اجتماعی در ایران**، شماره ۴: ۵۳۹-۸۷۳.
- جلائی‌پور، حمیدرضا و محمدی، جمال (۱۳۹۴)، **نظریه‌های متأخر جامعه‌شناسی**، تهران: نشر نی.
- جهانگیری راد، مصطفی؛ مرفوع، محمد و سلیمی، محمدجواد (۱۳۹۳)، «بررسی رفتار گروهی سرمایه‌گذاران در بورس اوراق بهادار تهران»، **مطالعات تجربی حسابداری مالی**، شماره ۲۴: ۱۴۱-۱۵۸.
- خاکپور، براتعلی و صمدی، رضا (۱۳۹۳)، «تحلیل و ارزیابی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه ۳ شهر مشهد»، **جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای**، شماره ۱۳: ۲۱-۳۸.
- خدادادکاشی، فرهاد و رزبان، نورگس (۱۳۹۳)، «نقش سفته‌بازی بر تغییرات قیمت مسکن در ایران (۱۳۷۰-۱۳۸۷)»، **پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی**، شماره ۷۱: ۵-۲۸.
- خوش‌اخلاق، رحمان؛ فرهمند، شکوفه؛ قاراخانی، سلمان و قاراخانی دهرسخی، ساسان (۱۳۹۵)، «برآورد تابع عرضه مسکن در ایران، مطالعه موردی: استان اصفهان ۱۳۷۰-۱۳۹۰»، **اقتصاد شهری**، شماره ۱: ۵۵-۷۱.

- خوش‌قامت احمدی، مرجان (۱۳۹۰)، «بررسی تأثیر حباب قیمت مسکن شهر تهران بر بازدهی بخش مسکن»، فصلنامه علمی و کاربردی بانک مسکن، سال ۱، شماره ۲: ۱۱۵-۱۳۷.
- دهمرده، نظر و خاکی، رضا (۱۳۹۳)، «مدل‌سازی تغییرپذیری قیمت مسکن در ایران و پیش‌بینی رشد قیمت‌ها: کاربردی از الگوهای خانواده ARCH»، تحقیقات اقتصادی، شماره ۴: ۷۷۴-۷۵۱.
- رهنما، محمدرحیم و اسدی، امیر (۱۳۹۴)، «تحلیل توزیع فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد»، تحقیقات جغرافیایی، شماره ۱: ۳۷-۵۲.
- سبحانین، محمدهادی؛ آفاجانی معمار، احسان و توتونچی ملکی، سعید (۱۳۹۵)، «مالیات بر عایدی سرمایه املاک و مسکن، منبع درآمدی پایدار برای شهرداری‌ها و ابزاری مناسب به‌منظور کنترل سودآوری در بازار مسکن»، اولین همایش بین‌المللی اقتصاد شهری، اردیبهشت ۹۵: ۱۱۵۲-۱۱۶۶.
- شمس، شهاب‌الدین و گل‌بابایی، علی (۱۳۹۴)، «رابطه بین توده‌واری سرمایه‌گذاران و نوسان‌پذیری: شواهدی از بورس اوراق بهادار تهران»، تحقیقات مدل‌سازی اقتصادی، شماره ۲۲: ۱۶۱-۱۸۷.
- صادقی شریف، جلال؛ اصولیان، محمد و افشاریان، امیرحسین (۱۳۹۶)، «آزمون‌های رفتار حباب انفجاری چندگانه در بورس اوراق بهادار و مسکن ایران (۱۳۷۰-۱۳۹۳)»، مدیریت دارایی و تأمین مالی، شماره ۴: ۱۲۹-۱۴۲.
- علوی، علی؛ آقایی، مسلم و حیدری، تقی (۱۳۹۱)، «تحلیل عوامل اصلی افزایش بی‌رویه قیمت مسکن در کلان‌شهر تهران»، جغرافیا و برنامه‌ریزی (دانشکده جغرافیا)، شماره ۴۲: ۱۹۹-۲۲۱.
- قادری، جعفر و ایزدی، بهنام (۱۳۹۵)، «بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰)»، اقتصاد شهری، شماره ۱: ۷۳-۹۳.
- قاسمی، محمدرضا؛ اربابیان، شیرین و جعفری، الناز (۱۳۹۲)، «اندازه‌گیری حباب قیمت مسکن در ایران و تأثیر سیاست‌های پولی بر آن»، پژوهش‌های پولی بانکی، شماره ۱۸: ۱-۲۱.

- قلی‌زاده، علی‌اکبر و عقیقی، بهاره (۱۳۹۴)، «اهرم زمین و نوسان قیمت مسکن در ایران»، **مطالعات اقتصادی کاربردی ایران**، شماره ۴۱: ۷۶-۹۴.
- کرسول، جان (۱۳۹۴)، **پویش کیفی و طرح پژوهش: انتخاب از میان پنج رویکرد (روایت پژوهی، پدیدارشناسی، نظریه داده‌بنیاد، قوم‌نگاری، مطالعه موردی)**، ترجمه حسن دانایی‌فرد و حسین کاظمی. تهران: صفار.
- کمیجانی، اکبر؛ عباسی‌نژاد، حسین؛ الهی، ناصر و بخشی‌زاده، محمد (۱۳۹۴)، «بررسی تأثیر نوسانات نرخ ارز بر سرمایه‌گذاری بخش مسکن در ایران»، **راهبرد اقتصادی**، شماره ۱۲: ۱۲۳-۱۲۷.
- گل‌ارضی، غلام‌حسین و ضیاچی، علی‌اصغر (۱۳۹۳)، «بررسی رفتار جمعی سرمایه‌گذاران در بورس اوراق بهادار تهران با رویکردی مبتنی بر حجم معاملات»، **تحقیقات مالی**، شماره ۲: ۳۵۹-۳۷۱.
- محمدزاده، پرویز؛ پناهی، حسین و آل‌عمران، علی (۱۳۹۵)، «بررسی ارتباط بین قیمت زمین و قیمت مسکن در ایران»، **نظریه‌های کاربردی اقتصاد**، شماره ۱: ۸۹-۱۱۴.
- محمودی، وحید؛ امامدوست، مصطفی و مایلی، محمدرضا (۱۳۹۳)، «بررسی نقش تنوع جغرافیایی در پرتفوی املاک و مستغلات در ایران»، **سیاست‌های مالی و اقتصادی**، شماره ۸: ۸۳-۱۰۲.
- نعیمایی، بنیامین و شکوری، علی (۱۳۹۵)، «چالش‌های اجرای نظام جامع رفاه و تأمین اجتماعی در ایران دهه ۹۰»، **رفاه اجتماعی**، شماره ۶۳: ۹-۵۳.
- ورشوی، سمیه؛ یوسفی، علی؛ اکبری، حسین و اصغرپور ماسوله، احمدرضا (۱۳۹۷)، «مرور انتقادی بر تحقیقات جامعه‌شناسی بازار در ایران: در جست‌وجوی حک‌شدگی»، **مطالعات و تحقیقات اجتماعی در ایران**، شماره ۱: ۵۳-۸۲.
- Anderson, R. I., Brastow, R. T., Turnbull, G. K., and Waller, B. D. (2014), Seller Over-pricing and Listing Contract Length: The Effects of Endogenous Listing Contracts on Housing Markets, **The Journal of Real Estate Finance and Economics**, No. 3: 434-450.

- Andonov, A., Eichholtz, P., and Kok, N. (2015), Intermediated Investment Management in Private Markets: Evidence from Pension Fund Investments in Real Estate **Journal of Financial Markets**, No. 22: 73° 103.
- Axtell, R. et al. (2014), An Agent-Based Model of the Housing Market Bubble in Metropolitan Washington, D.C. **Deutsche Bundesbank's Spring Conference** on Housing markets and the macroeconomy: Challenges for monetary policy and financial stability 5 ° 6 June 2014.
- Bayer, P., Mangum, K., and Roberts, J. W. (2016), Speculative Fever: Investor Contagion in the Housing Bubble , (No. w22065). **National Bureau of Economic**.
- Bayer, P., Geissler, C. C., and Roberts, J. W. (2013), Speculators and Middlemen: The Role of Intermediaries in the Housing Market , **Economics Research Initiatives at Duke**, Working Paper, 93.
- Berger-Thomson, L., and Ellis, L. (2004), Housing Construction Cycles and Interest Rates **Sydney: Reserve Bank of Australia**.
- Burnside, C., Eichenbaum, M., and Rebelo, S. (2011), Understanding Booms and Busts in Housing Markets , Working paper, **National Bureau of Economic Research**: 1088° 1147.
- Charmaz, K. (2011), Grounded Theory Methods in Social Justice Research **The Sage Handbook of Qualitative Research**, No. 1: 359° 380.
- Chen, Z. (2016), Regimes Dependent Speculative Trading: Evidence from the United States Housing Market **FinMaP-Working Paper**, No. 66: 1-25.
- Christie, H., Smith, S. J., and Munro, M. (2008), The Emotional Economy of Housing **Environment and Planning**, No. 40(10) 2296° 2312.
- Clark, W. A. (2017), Residential Mobility in Context: Interpreting Behavior in the Housing Market **Papers: Revista de Sociologia**, No. 4: 575° 605.
- Corbin, J., and Strauss, A. (2014), **Basics of Qualitative Research**, Los Angeles: Sage.
- Dasgupta, B., Lall, S. V., and Lozano-Gracia, N. (2014), Urbanization and Housing Investment , **Social, Urban, Rural and Resilience Global Practice Group**.
- Dieci, R., and Westerhoff, F. (2013), Modeling House Price Dynamics with Heterogeneous Speculators , Bischi, G. I. et al. (eds.), **Global Analysis of Dynamic Models in Economics and Finance**, Springer-Verlag Berlin Heidelberg 2013: 35° 61.
- Filatova, T., Parker, D., and Van der Veen, A. (2009), Agent-Based Urban Land Markets: Agent's Pricing Behavior, Land Prices and Urban Land Use Change , **Journal of Artificial Societies and Social Simulation**, No. 13: 1-31.
- Gaspareniene, L., Venclauskiene, D., and Remeikiene, R. (2014), Critical Review of Selected Housing Market Models Concerning the Factors that Make Influence on Housing Price Level Formation in the Countries with Transition Economy , **Procedia - Social and Behavioral Sciences**, No. 110: 419° 427.

- Ge, J. (2013), Who Creates Housing Bubbles? An Agent-Based Study ,**The International Workshop on Multi -Agent-based Simulation**, USA: Saint Paul.
- Goodhart, C., and Hofmann, B. (2007), **House Prices and the Macroeconomy: Implications for Banking and Price Stability**, New York: Oxford University Press.
- Lastrapes, W. D. (2002), The Real Price of Housing and Money Supply Shocks: Time Series Evidence and Theoretical Simulations ,**Journal of Housing Economics**, No. 1: 40° 74.
- Leung, C. (2004), Macroeconomics and Housing: A Review of the Literature , **Journal of Housing Economics**, Vol. 4: 249° 267.
- Ling, D. C., Naranjo, A., and Petrova, M. T. (2018), Search Costs, Behavioral Biases, and Information Intermediary Effects ,**The Journal of Real Estate Finance and Economics**, No. 1: 114° 151.
- Macal, C. M., and North, M. J. (2008), Agent-based Modeling and Simulation: ABMS Examples **Proceedings of the 2008 Winter Simulation Conference**.
- Martinez, L. F., Zeelenberg, M., and Rijsman, J. B. (2011), Regret, Disappointment and the Endowment Effect **Economic Psychology**, No. 32: 962° 968.
- McMaster, R., and Watkins, C. (1999), The Economics of Housing: The Need for a New Approach **In PRRES/AsRES/IREs Conference**, Kuala Lumpur.
- Nathanson, C. G., and Zwick, E. (2017), Arrested Development: Theory and Evidence of Supply-Side Speculation in the Housing Market **National Bureau of Economic Research**.
- Piazzesi, M., and Schneider, M. (2009), Momentum Traders in the Housing Market: Survey Evidence and a Search Model **American Economic Review: Papers and Proceedings**, No. 2: 406° 411.
- Reb, J. (2008), Regret Aversion and Decision Process Quality: Effect of Regret Salience on Decision Process Carefulness ,**Organizational Behavior and Human Decision Processes**, No. 2: 169° 182.
- Rithmire, M. E. (2017), Land Institutions and Chinese Political Economy: Institutional Complementarities and Macroeconomic Management **Politics and Society**, No. 1: 123° 153.
- Shiller, R. J. (2007), Understanding Recent Trends in House Prices and Home Ownership **NBER Working Paper No. 13553**, Issued in October 2007.
- Simon, A. (2011), Real Estate Brokers: Do They Inflate Housing Prices? The Case of France **HAL Id: halshs-00197852**.
- Strauss, A., and Corbin, J. M. (1997), **Grounded Theory in Practice**, London: Sage.
- Taylor, J. B. (2007), Housing and Monetary Policy **Housing, Housing Finance, and Monetary Policy Federal Reserve Bank of Kansas City**, September 2007.
- Wallace R., Geller A., Ogawa V. A. (2015), Assessing the Use of Agent-Based Models for Tobacco Regulation **National Academy of Sciences**.