

تبیین تاثیر توسعه اقتصادی ایران طی سال‌های ۱۳۷۰-۱۳۹۹ بر الگوی مسکن معاصر شهر تهران

سمیه خواجه نژاد

دانشجوی دکتری، گروه معماری، واحد بین الملل کیش، دانشگاه آزاد اسلامی، جزیره کیش، ایران

حمید ماجدی^۱

گروه معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

تیمور رحمانی

دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۹/۲۳ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۵/۰۳

چکیده

مسکن به عنوان یکی از عناصر حیاتی زیست انسان و تأمین کننده نیازهای مختلف او در مقیاس ملی و بین المللی مورد توجه است. همچنین مسکن اصلی ترین بخش اقتصاد یک کشور است، چرا که از طریق آن وضعیت اقتصادی یک کشور نمود پیدا می کند. در این راستا هدف پژوهش حاضر ارائه الگوی مفهومی در جهت تبیین رابطه توسعه اقتصادی و تغییر الگوهای معماری مسکن معاصر شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۹ می باشد و فرضیه مطرح در نیل به این هدف این است که توسعه اقتصادی در شهر تهران از طریق سیاست‌های حاکم بر دولت طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۰ به مراتب کمتر از سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۹ بر تغییر الگوی مسکن معاصر تاثیر گذاشته است. حال پژوهش حاضر با استفاده از روش تحقیق کیفی- کمی و به لحاظ نوع هدف توصیفی- تحلیلی با استفاده از شیوه مطالعات کتابخانه ای و ابزار آزمون مربعات و استفاده از آزمون دیکی فولر دریافت که دولت سیاست‌هایی را در امر مسکن طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۴ اتخاذ نموده است که شامل سیاست‌های پولی و مالی می باشد. از این رو به علت کافی نبودن اعتبارات تخصیص داده شده جهت ساخت و عدم تکمیل یک واحد مسکونی در همان دوره، افزایش قیمت مسکن را در پی داشته است. ضمناً به دلیل کافی نبودن منابع پولی در طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۹، طول دوره ساخت مسکن‌ها در شهر تهران افزایش یافته است و به همراه آن منابعی نیز مصرف شده است، لیکن عملاً عرضه‌ای صورت نگرفته است. این موضوع در مورد مخارج دولت در امر تأمین مسکن برای خانوارهای کم درآمد و کارمندان نیز مصداق دارد. بنابراین قیمت مسکن در درجه اول تحت تأثیر نرخ شهرنشینی، درآمد سرانه، نرخ اجاره بها و تولید ناخالص ملی، در درجه دوم تحت تأثیر هزینه ساخت است و در نهایت سیاست‌های پولی و مالی دولت نقش ناچیزی بر قیمت مسکن داشته اند. از نقطه نظر دیگر میتوان گفت که میزان تأثیر گذاری متغیرهای طرف تقاضا نسبت به طرف عرضه بیشتر بوده است.

کلیدواژگان: اقتصاد، توسعه اقتصادی، الگوی مسکن معاصر، تهران، ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۹.

^۱. نویسنده مسئول: majedi@srbiau.ac.ir

مقدمه

توسعه اقتصادی ایران در سیر تاریخی خود همواره با فراز و نشیب‌هایی روبرو بوده است؛ این فراز و نشیب‌ها در سال‌های گذشته، پایدار نبودند و آنچنان الگوی مسکن را تحت تاثیر قرار نداده بودند، حال باگذر زمان و سیر به دهه‌هایی که توسعه اقتصادی ایران با مشکلات جدی؛ به دلیل عوامل سیاسی وارد بر کشور روبرو شد، متأسفانه الگوی مسکنی که تا پیش از این به عوامل مرتبط با توسعه اقتصادی کشور وابسته بود، به شدت دگرگون گردید.

توسعه اقتصادی در هر کشوری تحت تاثیر برخی عوامل سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در طول تاریخ آن کشور ایجاد شده است. در تاریخ معاصر ایران نیز این فرآیند وابسته به آراء و اندیشه‌های عده ای از روشنفکران و تجدد طلبان بوده است که در بروز بستر توسعه اقتصادی نقش مهمی داشته است. تحولات اقتصادی طی دهه‌های اخیر تاثیر نسبتاً نامناسبی را بر الگوهای مسکن معاصر گذاشته است؛ به گونه‌ای که تحولات اقتصادی حتی اگر وابسته به عوامل درون زا نباشند، عوامل برون‌زای توسعه اقتصادی به شدت موجب خدشه دار شدن الگوهای مسکن معاصر گشته اند. آغاز دوره معاصر ایران، آغاز تغییرات وسیع در همه زمینه‌ها؛ بالخصوص مسکن است (آصفی و ایمانی، ۱۳۹۶: ۶۳)، مسکنی که در تمام مراحل زندگی بشر از اساسی‌ترین مسایل اقتصادی - اجتماعی برای اکثر خانوارها محسوب شده و در کیفیت زندگی آنان تعیین کننده می‌باشد (پورمحمدی، ۱۳۹۴: ۲۱)، به گونه‌ای که گزارش نهایی کمیسیون برانلند «مسکن و برهه اقتصادی» آن را یکی از نیازهای کلیدی جهان در حال توسعه معرفی کرد (Hewitt, 1998:413). از این رو مسأله توسعه اقتصادی، از مهمترین عوامل ایجاد مسکن مناسب و از مهمترین بخش‌های برنامه‌ریزی مسکن است و موفقیت برنامه‌های مسکن در وهله اول از این عامل تاثیر می‌پذیرد (منافی آذر و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۳۹). حال مسکن معاصر، در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی، توسعه اقتصادی و اجتماعی به شمار می‌رود؛ زیرا از دیرباز به عنوان اصلی‌ترین و اساسی‌ترین نیاز گروه‌های مختلف انسانی مطرح بوده است (اسلامی و همکاران، ۱۳۹۸: ۳۶) نیاز به مسکن دارای دو بعد کمی و کیفی است؛ در بعد کمی نیاز به مسکن در برگیرنده شناخت پدیده‌ها و اموری است که مسأله فقدان سرپناه و میزان دسترسی به آن را مطرح می‌کند. در واقع در این بعد در واقع میزان و درجه پاسخگویی به این نیاز مطرح بوده و شاخص‌های کیفی مسکن مورد توجه قرار نمی‌گیرد (Johnson, 2014, 2). این در حالی است که "بعد کیفی مسکن، دارای ابعاد گسترده‌تری است که شامل کلیه مفاهیم اجتماعی، روانشناختی، فرهنگی، اعتقادی و ایدئولوژیک می‌باشد و به نوعی بر شکل مسکن تاثیر گذاشته و نحوه استفاده از مسکن و انتظاراتی که افراد در جوامع مختلف از مسکن خویش دارند و نیز ایده آل‌ها و نوع ترجیحات آنها را تحت الشعاع قرار می‌دهد. بر این اساس الگوی مسکن معاصر در ایران در گرو توسعه اقتصادی است، توسعه اقتصادی ای که گاهاً با فراز و نشیب‌های بسیاری روبرو می‌شود و به شدت بر مسکن تاثیر می‌گذارد. لازم به ذکر است که گاهاً این فراز و نشیب‌ها برای سالیان متمادی باقی می‌مانند. با توجه به مطالب عنوان شده، هدف اصلی پژوهش حاضر ارائه الگوی مفهومی در جهت تبیین رابطه توسعه اقتصادی و تغییر الگوهای معماری مسکن معاصر شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۹ می‌باشد. حال سئوالات پژوهش حاضر به شرح ذیل هستند:

۱ ارتباط توسعه اقتصادی و تغییر الگوی مسکن در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۹ چگونه بوده است؟

۲- میان توسعه اقتصادی در شهر تهران با تغییر الگوهای مسکن معاصر این شهر طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۹ چه رابطه‌ای برقرار است؟

در رابطه با پژوهش حاضر مطالعات مدونی انجام شده است که از جمله آن می‌توان به مطالعه تسه و همکاران (۲۰۱۴) اشاره نمود که آن‌ها در مقاله خود با عنوان «بررسی رابطه بین نرخ بهره حقیقی وام مسکن و قیمت‌های حقیقی مسکن در انگلستان و ولز» بعد بحران مالی جهانی سال ۲۰۰۷ پرداختند و با استفاده از روش تحقیق آمیخته دریافتند که بحران جهانی مالی دارای اثر بلندمدت بین سیاست‌های پولی و قیمت مسکن می‌باشد. به گونه‌ای که به ازای هر یک درصد افزایش در نرخ بهره حقیقی وام مسکن، قیمت مسکن $\frac{1}{4}$ درصد افزایش می‌یابد. جانسون (۲۰۱۴) در مقاله خود با عنوان «بررسی وجود رابطه علیت بین قیمت مسکن و وضعیت اشتغال زنان در آمریکا» با استفاده از روش تحقیق مدل تعادل عمومی دریافت که هیچ رابطه علیت معناداری بین قیمت مسکن و اشتغال زنان در آمریکا وجود ندارد. زنگنه شهرکی و همکاران (۱۳۹۷) در مقاله خود با عنوان «بررسی تأثیر بازار زمین و عملکرد اقتصادی مسکن بر احساس امنیت سکنه در شهرهای جدید. نمونه موردی: شهر جدید صدرا» با استفاده از روش تحقیق توصیفی-تحلیلی و ابزار پرسشنامه دریافتند که عدم توجه و برنامه ریزی در رابطه با این بخش اقتصادی باعث شده سوداگران به سمت این شهر هجوم آورند و با وجود گذشت بیش از دو دهه از آغاز تأسیس این شهر ساخت و ساز همچنان بسیار زیاد و پراکنده است که در نتیجه این شرایط، شهر به صورت کارگاه ساختمانی عظیمی درآمده است. این کارگاه عظیم با زمین‌های خالی بسیار، خیابان‌های خلوت، نبود احساس تعلق مناسب و وجود سکنه موقت مانند کارگران فصلی باعث کاهش احساس امنیت بین سکنه خود شده است. از عمده‌ترین پیشنهادهای عملی برای این مشکل، میتوان به مدیریت و جلوگیری از واگذاری زمین‌های بیشتر در بخش‌های جدید و تجهیز کردن بخش‌های قدیمیتر این شهر اشاره کرد. قادری و ایزدی (۱۳۹۸) در مقاله خود با عنوان «بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۵۰ تا ۱۳۹۱)» با استفاده از روش تحقیق کمی و استفاده از برآورد حداقل مربعات معمولی دریافتند که نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره بها، درآمد سرانه، اعتبارات اعطایی بانک مسکن به بخش مسکن، مالیات بر مسکن، نرخ بیکاری، شاخص قیمت مصالح ساختمانی بر قیمت مسکن تأثیر مثبت داشته و اثر تغییرات تولید ناخالص ملی و مخارج دولت در فصل تأمین مسکن و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده بر قیمت مسکن معکوس برآورد گردیده است. قیمت مسکن در درجه اول تحت تأثیر نرخ شهرنشینی، درآمد سرانه، نرخ اجاره بها و تولید ناخالص ملی و در درجه دوم تحت تأثیر هزینه ساخت است و در نهایت سیاست‌های پولی و مالی دولت نقش ناچیزی بر قیمت مسکن داشته است. اسلامی و همکارانش (۱۳۹۸) در مقاله خود با عنوان «تحلیل عوامل اقتصادی مؤثر بر تحولات مسکن معیشت محور در نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان معجزات، شهرستان زنجان)» با استفاده از روش تحقیق کیفی-کمی و ابزار پرسشنامه و مصاحبه دریافتند که شاخص‌های سرمایه‌های مادی و اعتبارات به ترتیب بیشترین سهم را در تحولات مسکن معیشت محور داشته‌اند. نتایج مدل تصمیم‌گیری ویکور برای بررسی شاخص‌های اقتصادی نشان می‌دهد که روستاهای گوجه‌چقیا و روستای اردهاتو دارای بالاترین مقدار QI هستند. هزار جریبی و امامی غفاری (۱۳۹۸) در مقاله خود با عنوان «بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۵۸-۱۳۹۲)» با استفاده از روش تحقیق توصیفی-تحلیلی دریافتند که

سیاست مسکن در بعد درون داد قانونی در بازه زمانی مورد بررسی تابعی از رویکرد دولت‌ها بوده است. اما از بعد برون داد اجرایی باوجود تفاوت در نوع سیاست گذاری مسکن در دولت‌های مختلف، نتایج و عملکرد سیاست گذاری در خصوص تأمین مسکن اقشار کم درآمد مشابه بوده است. این بدان معنی است که سوای اختلافات در برخی درون دادهای قانونی، سیاست‌های دولت‌های یادشده در حوزه مسکن خصوصاً از دولت سازندگی تاکنون نتوانستند از چنان سنجیدگی و کارآیی لازم برخوردار باشند که کم درآمدها را به حق خود در زمینه تأمین مسکن مناسب برسانند، در نتیجه اسکان غیررسمی افزایش یافته و بر میزان بی مسکنی و بدمسکنی در طول سال‌های اخیر افزوده شده است. با فاصله گرفتن از دهه اول انقلاب تاکنون سیاست گذاری مسکن به گونه ای بوده که انباشت سرمایه را برای سوداگران فراهم کرده و از سوی دیگر منجر به شهروندزدایی از اکثریت جامعه گشته است. این امر منجر به کالایی شدن زمین و مسکن و رشد ارزش مبادلاتی آن شده است. کانگیلا و همکاران (۲۰۲۰) به بررسی توسعه اقتصادی و مزایای آن در بهبود الگوهای خانه‌ها پرداختند و با استفاده از روش تحقیق توصیفی- تحلیلی دریافتند که برنامه ریزی‌ها و سیاست‌های دولتمردان موجب ایجاد رکود یا صعود قیمت مسکن و سرمایه گذاری بر آن می‌شود. در این راستا شرکت مو اوت موقعیت مناسبی برای هدایت تلاش‌ها در جهت تغییر سیاست‌هایی در ویسکانسین ارائه نمود که به سبب آن، ساخت مسکن در دسترس و مقرون به صرفه ترویج گشت. باتوجه به پژوهش‌های انجام شده پیرامون پژوهش حاضر مشخص گردید که تاکنون پژوهشی از باب تبیین تاثیر توسعه اقتصادی ایران طی سال‌های ۱۳۷۰-۱۳۹۵ بر الگو مسکن معاصر شهر تهران؛ انجام نشده است و پژوهش حاضر یکی از نخستین پژوهش‌ها در این باره است.

روش تحقیق پژوهش حاضر کیفی- کمی و به لحاظ هدف از نوع توصیفی- تحلیلی و کاربردی است که از راهکارهای ترکیبی استفاده می‌کند. روش گردآوری اطلاعات در مرحله اول مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای و ابزار فیش برداری از منابع مکتوب بوده است. در پژوهش حاضر پس از گردآوری یافته‌های حاصل از مطالعات کتابخانه‌ای در جهت تحلیل یافته‌ها از روش تحلیل محتوا استفاده شد. چرا که در یک اثر، تحلیل محتوا به توصیف کیفی و عینی پیام‌های حاصل از آن به گونه‌ای نظام‌دار می‌پردازد و شاخصه‌های ویژه‌ای را از مضمون استخراج و بیان می‌نماید. همچنین این پژوهش از شکل اولیه مدل موت^۱ (۱۹۶۰) و فولین^۲ (۱۹۷۹) در بازار مسکن به صورت زیر در جهت رهیافت به داده‌های کمی به شکل فرمول‌های ارائه شده در ذیل استفاده کرده است و در جهت سنجش رابطه میان داده‌ها از استفاده برآورد حداقل مربعات معمولی استفاده نموده است.

$$H1 = a_0 + a_1 P1 + a_2 Y1 + a_3 De1$$

$$H'' = \beta_0 + \beta_1 P1$$

$$H1 = H''$$

در معادلات فوق، $H1$ بیانگر مقدار تقاضای مؤثر مسکن، H'' مقدار عرضه مسکن، $P1$ شاخص قیمت واحدهای مسکونی، $Y1$ درآمد سرانه و $De1$ جمعیت است.

شکل ساختاری این سیستم با برابری عرضه و تقاضای مؤثر و استخراج $P1$ به صورت زیر به دست می‌آید:

$$P_t = \frac{a_0 - \beta_0}{\beta_1 - a_1} + \frac{a_2}{\beta_1 - a_1} Y_t + \frac{a_3}{\beta_1 - a_1} De_t$$

با توجه به فرمول فوق، فرم ساختاری معادله به صورت زیر نشان داده می‌شود:

$$P_t = \gamma_0 + \gamma_1 Y_t + \gamma_0 De_t + \varepsilon$$

از آنجا که قیمت تعادلی مسکن از برابری عرضه و تقاضای مؤثر مسکن به دست می‌آید، لازم به ذکر است که برای رسیدن به تابع تقاضای مسکن و متغیرهای مؤثر بر آن از تابع مطلوبیت شروع میکنیم، تابع مطلوبیت خانوار i وابسته به سبد مصرفی مسکن ih و سایر کالاها iC است.

$$U_i = U(C_i, h_i)$$

با حداکثر کردن مطلوبیت نسبت به خط بودجه برای رسیدن به انتخاب بهینه (C_i, h_i) باید شرط زیر صادق باشد:

$$MRS(C_i, h_i) = -P_h / P_c$$

انتخاب بهینه هر خانوار به این صورت است که با توجه به قید بودجه، درآمدش را به iC و ih تخصیص می‌دهد:

$$P_c C_i + P_h h_i = y_i$$

در اینجا cP قیمت مصرف سایر کالاها به یک نرمالایز شده و Ph قیمت واحد خانه است. فرد با توجه به قید بودجه، مطلوبیت خود را حداکثر می‌کند. با حل قید بودجه برای iC و جانشین کردن در تابع مطلوبیت، به تابع مطلوبیت غیرمستقیم می‌رسیم.

$$V_i = \text{MAX}_{h_i} : U(y_i - P_i \cdot h_i, h_i)$$

از تابع مطلوبیت غیرمستقیم با توجه به اتحاد روی ^۳ تابع معکوس تقاضای مسکن به دست می‌آید

$$P_h = \frac{\partial V}{\partial h_i} / \frac{\partial V}{\partial y_i}$$

اگرچه تابع تقاضای مسکن به دست آمده، برای یک خانوار است ولی اگر هر دوره (۱۳۷۰ تا ۱۳۹۹) را، مجموعه ای از n خانوار در نظر بگیریم که هر خانوار متقاضی مسکن و سایر کالاها هستند بنابراین تابع تقاضای خانوار i ام برابر است با:

$$h_i(P, y_i) = h_i^h(P, y_i) + h_i^c(P, y_i)$$

در تابع فوق $h_i^h(P, y_i)$ کل تقاضای خانوار i ام، $h_i^h(P, y_i)$ تقاضای خانوار i ام برای مسکن و $h_i^c(P, y_i)$ تقاضای خانوار i ام برای سایر کالاها است.

به ازای $i = \dots \dots \dots$ خانوار، تابع تقاضای جامعه به صورت زیر است:

$$H(P, y_1, \dots, y_n) = \sum_{i=1}^n h_i(P, y_i)$$

فورمول کلی مدل عرضه مسکن:

$$H_t^s = F(P_t, CR_t, GNP_t, G_t, d_t, Pr_t, U_t, \dots)$$

که در آن (H_t) عرضه مسکن، (P_t) شاخص قیمت مسکن، (CR_t) اعتبارات ساختمانی پرداختی به تولیدکنندگان، (GNP_t) تولید ناخالص ملی، (G_t) مخارج ساختمانی دولت، (d_t) شاخص بهای مصالح ساختمانی، (Pr_t) مجوز ساختوساز و (U_t) نرخ شهرنشینی است.

حال بر اساس مطالب فوق و داده‌های استخراج شده در پژوهش حاضر، معادلات اولیه عرضه و تقاضا به صورت زیر بسط داده می‌شود:

$$H_t = F(P_t, Mgt, Y_t, CR_t, Tht, UNT, Re, \dots, U_i)$$

$$H_t' = F(P_t, CR_t, GNP_t, G_t, dt, Prt, \dots, U_t)$$

در نتیجه قیمت تعادلی برابر خواهد بود با:

$$Pt=F(Mgt,Ret,Yt,CRT,Tht,UNt,GNPt,Gt,dt,Prt,Ut)$$

LP لگاریتم شاخص قیمت مسکن.

LMg نرخ شهر نشینی.

LRe لگاریتم شاخص قیمت اجاره بهای واحدهای مسکونی.

LY لگاریتم درآمد سرانه.

LCR: لگاریتم تسهیلات بانک مسکن به بخش مسکن.

LTh لگاریتم مالیات بر مسکن.

LUN لگاریتم نرخ بیکاری.

LGNP لگاریتم تولید ناخالص ملی.

LG لگاریتم کل هزینه های دولت در فصل تأمین مسکن.

Ld لگاریتم شاخص قیمت مصالح ساختمانی.

LPr لگاریتم تعداد پروانه های ساختمانی صادره در کلیه مناطق شهری.

DUOil متغیر مجازی کاهش شدید قیمت نفت.

مبانی نظری

توسعه اقتصادی

توسعه مفهومی چندوجهی است و به زبان ساده گذار جامعه از مرحله‌ای به مرحله‌ای بالاتر را شامل می‌شود (Seers, 1972, 23). در فرآیند توسعه برخوردار آحاد جامعه از حقوق برابر (حقوق شهروندی) و آزادی، از پیش شرط های آن به حساب می‌آید. در جامعه ایران در اثبات رشد و توسعه دو دیدگاه غالب مطرح نظر بوده است: الف- توسعه درون زا: به مجموعه نهادها و سازمان‌هایی اطلاق می‌شود که از بطن جامعه و لایه‌های زیرین و نهادهای آن آغاز می‌شود و کم کم و با بستر سازی به لایه‌های بالاتر رسوخ می‌کند (لطیفی، ۱۳۸۸: ۷۶) و به تدریج تغییرات مورد نظر را به وجود می‌آورد. ب- توسعه برون زا: توسعه‌ای است که از بالا به پائین است و به دنبال شرایطی است که مؤلفه‌های توسعه را از جوامع صنعتی و پیشرو اخذ نموده و به کشورهای در حال توسعه تزریق نماید (حاجی هاشمی، ۱۳۸۴: ۴۱). همچنین توسعه یک فرآیند چند بعدی شامل سازماندهی و جهت دهی مجدد کل نظام اجتماعی، سیاسی و اقتصادی می‌باشد. توسعه ملی به منزله یک مفهوم جامع به توسعه انسانی از یکسو و توسعه اقتصادی از سوی دیگر توجه دارد (بئک، ۱۳۷۰: ۶). این در حالی است که توسعه اقتصادی فرآیندی است که طی آن صرفاً ظرفیت‌هایی برای تولید ثروت ایجاد می‌شوند. توسعه ملی موفق به معنی ایجاد رفاه همه جانبه طی فرآیندی است که بهره‌وری فردی و اجتماعی را افزایش می‌دهد (موسوی جهرمی، ۱۳۸۷: ۱۵)؛ به عبارت دیگر، توسعه اشاره به افزایش انتخاب‌های موجود مردم دارد (گیلیس و همکاران، ۱۳۸۵: ۳۲) البته پیش شرط افزایش انتخاب‌های مردم، ایجاد توسعه اقتصادی یعنی ستاده بیشتر با نهادهای کمتر و ایجاد محصولات و خدمات جدید می‌باشد. لازم به ذکر است که میان دو مفهوم "رشد اقتصادی" (که مربوط است به داده واقعی) و "توسعه اقتصادی" (که مربوط است به بهره‌وری) تمایز وجود دارد؛ یکی به تولید واقعی می‌پردازد و دیگری به تولید بالقوه یا ظرفیت تولیدنگر دارد

(Uphoff&W.F.Illchman,2013,88). رشد اقتصادی به معنای ساده یعنی افزایش در داده اقتصاد که در قالب تولید ناخالص ملی محاسبه می‌گردد. هر چند رشد اقتصادی یک جزء ضروری توسعه است اما تمام توسعه نیست (خاتمی، ۱۳۷۹: ۳۰). این بدین علت است که توسعه صرفاً یک پدیده اقتصادی نیست. توسعه چیزی بیشتر از رشد اقتصادی و از میان بردن موانع اقتصادی و غیراقتصادی رشد اقتصادی می‌باشد (کانث، ۱۳۷۴: ۲۱)، مساوی دانستن رشد اقتصادی و توسعه اقتصادی یک اشتباه اساسی است و تفاوت میان این دو مفهوم به طور جدی به وسیله محققان قدیمی و جدید در متون توسعه اقتصادی بیان نگردیده است (Seers,1972,39).

مسائل توسعه اقتصادی ایران

در مورد ایران، توسعه ناظر بر دو تحول و تغییر است: یک تغییر مربوط به متنوع کردن اقتصاد و کاهش وابستگی به درآمدهای نفتی می‌باشد. تغییر دوم ناظر بر توزیع عادلانه درآمدها است. لذا توسعه اقتصادی نه تنها باید مستلزم رشد مستقل و متکی بر خود باشد، بلکه باید به عدالت اجتماعی بیشتر در جامعه نیز منجر شود. بنابراین، زمانی می‌توان گفت در ایران توسعه اقتصادی رخ داده است که رانتهای نفتی تبدیل به یک نظام تولیدی بشود که از یکسو خود - تداوم بوده و خود به خود به ایجاد پس اندازها و درآمدهای دولت منجر گردد و از سوی دیگر شکاف میان غنی و فقیر در کشور را کاهش دهد (Seers,1972,29). دولت مدرن ایران در اوایل قرن بیستم ظهور کرد. تفاوت عمده این دولت با دولت‌های قبلی این بود که اولاً نقش بسیار مهمی در اقتصاد داشت و ثانیاً (هر چند به ظاهر) متمایل بود که به توسعه اقتصادی کشور بپردازد. البته دخالت دولت مدرن در ایران در امر توسعه اقتصادی بدین معنا نیست که دولت‌های ماقبل مدرن به دنبال اصلاحات اقتصادی نبودند. این امر بدین معناست که قبل از روی کار آمدن رضاخان در سال ۱۹۲۵ میلادی تلاش‌های دولت ایران برای اصلاح نظام اقتصادی کشور از دو حالت خارج نبود: یا تلاش‌های قابل تقدیر افراد و رهبران قدرتمند بود و یا این که صرفاً در زمان‌هایی که کشور با بحران مواجه بود، صورت می‌پذیرفت. در طول حکومت رضاخان (۱۹۴۱-۱۹۲۵) میلادی، دولت ایران برای اولین بار شروع به اصلاحات نسبتاً گسترده ای کرد تا بلکه بتواند توسعه اقتصادی کشور را باعث شود. در این زمان بود که نقش دولت ایران در اقتصاد به مثابه مهمترین کارگزار توسعه آغاز گردید. استراتژی رضاشاه در توسعه اقتصادی به شکل واضحی از استراتژی و مدل توسعه اقتصادی کمال آتاتورک در ترکیه پیروی و تقلید می‌کرد (قلی زاده و اکبری، ۱۳۸۹: ۱۰۶). بعد از خلع رضاشاه از سلطنت در سال ۱۹۴۱، فرزند وی محمدرضا شاه به قدرت رسید. بیش از یک دهه صرف استوارسازی پایه‌های قدرت محمدرضا شاه گردید و بعد از آن از اوایل دهه ۱۹۶۰ تا اواخر دهه ۱۹۷۰، دولت ایران به صورت یک عامل بسیار مهم در تحول جامعه درآمد. در این راستا حداقل سه عامل را می‌توان نام برد که نقش فزاینده دولت ایران به مثابه یک کارگزار توسعه اقتصادی را تبیین سازد: یک عامل، پذیرش عمومی ایرانیان بود که چنین می‌پنداشتند که دولت ایران باید در حکم یک کارگزار قوی و مداخله‌گر در زندگی اجتماعی عمل کند (Richard & Waterbury,2010,184). در مورد ایران، این امر بدین علت است که این کشور برای سالیان متمادی تحت سلطه پادشاهان و امرا بوده است. دومین عامل توضیح دهنده قدرت دولت ایران به ضعف بخش خصوصی به ویژه طبقه بورژوازی^۴ اشاره دارد (Ashraf,1970,313) و عامل سوم و از همه مهمتر مربوط به مقادیر عظیم درآمدهای نفتی است که مستقیماً به خزانه دولت واریز می‌گردید. این درآمدها به خصوص از اوایل دهه (۱۹۶۰) به بعد، زمینه رشد

یک دولت قدرتمند در ایران را فراهم آورد. دولت ماقبل مدرن ایران بطور تاریخی وابسته به مازاد بخش کشاورزی یعنی مهمترین منبع درآمدی خویش بوده است. اما دولت مدرن ایران برعکس (به خصوص از اوایل دهه ۱۹۶۰) با دریافت مستقیم درآمدهای عظیم نفتی از بخش کشاورزی بی نیاز و مستقل گردید (قادری و ایزدی، ۱۳۹۵: ۵۶). در دوران معاصر ایران از مشکلات اقتصادی اعم از فساد اقتصادی و رانتخواری، مشکلات سیستم مالی ایران، فقدان استراتژی معین و ستاد تصمیم‌گیری مشخص در عرصه اقتصاد (سوبوتینا، ۱۳۹۰: ۴۹)، متناسب بودن شرایط خروج سرمایه از کشور، تأثیر نفت بر گسترش بیش از حد مخارج دولت و بی ثباتی سیاست مالی برخوردار است (صادقی و سعیدی اقدم، ۱۳۹۴: ۱۲۰). حال در مقابل این مشکلات سه دیدگاه در جهت توسعه اقتصادی وجود دارد: دیدگاه سنتی یا محافظه‌کار: این دیدگاه توسعه را عمدتاً با معیارهای تئوری‌های پیشرفته صنعتی می‌سنجد و نظرات آن‌ها کم و بیش کمی و محافظه‌کارانه است، دیدگاه رادیکال: این دیدگاه موضوع توسعه کشورهای پیشرفته و کشورهای توسعه نیافته را دو امر کاملاً متفاوت می‌داند. در امر توسعه مسائل کیفی را بر مسائل کمی کاملاً مقدم می‌دارد و غالباً توسعه را بدون انقلاب اجتماعی ناممکن می‌شمارند، دیدگاه اصلاح طلب یا میانه رو: این دیدگاه تأکید دارد که تفاوت‌های بین زمینه تاریخی توسعه کشورهای پیشرفته و کشورهای توسعه نیافته مورد توجه قرار گیرد و مسائل انسانی مرکز ثقل توسعه دانسته شود. دیدگاه مذکور هم نظریات کمی دیدگاه اول را مورد حمله قرار می‌دهد و هم خشونت مورد نظر دیدگاه دوم را و بیشتر ناظر به اصلاحات اجتماعی و اقتصادی است (کفایی و جوزی، ۱۳۹۰: ۶۳).

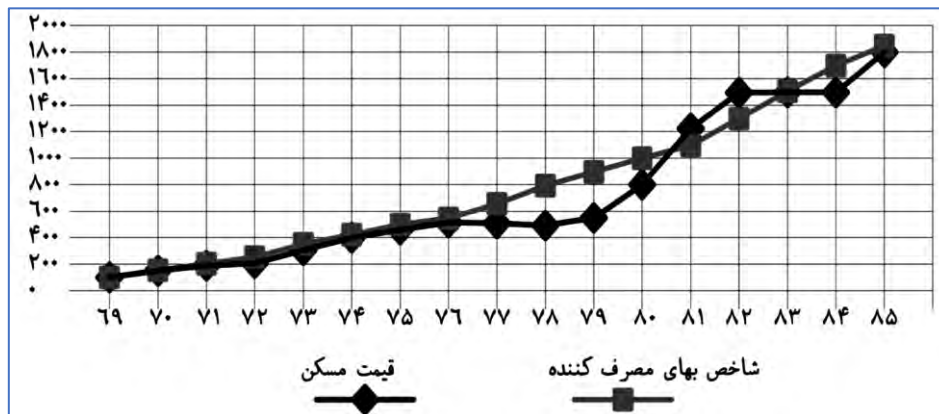
نگاهی به ویژگی‌های ساختاری بازار مسکن معاصر در ایران و بررسی مسائل و مشکلات آن

بازار مسکن در ۴۰ سال گذشته یکی از پرنوسان‌ترین بخش‌های اقتصادی کشور بوده و به دلایل متعدد دوره‌های رکود و رونق بسیاری را تجربه کرده است. پیش از بررسی تأثیر توسعه اقتصادی در مسکن معاصر، ابتدا باید ویژگی‌های ساختاری این بازار را مورد مطالعه قرار دهیم:

رشد پلکانی قیمت مسکن

براساس آمار منتشره از سوی بانک مرکزی در فاصله بین سال‌های ۶۹ تا ۸۵ نمودار رشد قیمت مسکن کاملاً بر روند رشد تورم منطبق نبوده و منحنی آن دارای یک روند پلکانی است که حول محور تورم نوسان می‌یابد. بر این اساس می‌توان گفت علاوه بر تورم عمومی حاکم بر اقتصاد، عوامل دیگری نیز در تغییر قیمت مسکن مؤثر بوده‌اند (نمودار ۱). بازار مسکن تنها بازار تولید نیست و بخش مهمی از فعالیت‌های این بازار به نقل و انتقال و خرید و فروش مجدد واحدهای مسکونی موجود اختصاص دارد، (دانشپور و حسینی، ۱۳۹۱: ۶۲). افزایش قیمت‌ها در این بخش از بازار مسکن موجب انحراف سرمایه‌ها از بخش تولید به بخش خدماتی (خرید و فروش عمده) مسکن می‌شود. عوامل دیگر نیز در تعیین قیمت‌ها مؤثرند. نحوه انجام معاملات مسکن که به طور عمده توسط واسطه‌ها (بنگاه‌های معاملاتی) صورت می‌گیرد و از آن جا که این واسطه‌ها می‌توانند هماهنگ با یکدیگر نرخ‌ها و قیمت‌ها را تعیین کنند، سطح قیمت‌ها خارج از مکانیسم عرضه و تقاضای بازار مسکن تأثیر می‌بخشد (خلیلی عراقی و حسینی، ۱۳۹۱: ۱۹). روند کلی رشد اقتصادی و تورم کل کالاها و خدمات مصرفی موجب می‌شود، بخش بزرگی از خانوارها توان مالی کافی برای ورود به بازار مسکن نداشته باشند و از این رو قیمت‌ها در بازار مسکن به تبع توان مالی و سلیقه گروه‌های درآمدی خاصی تعیین می‌شود. به علاوه وجود بازارهای قیمت برای عوامل تولید ساختمانی

(ساختمان‌های شهری شامل تجاری، اداری و غیره) که بر قیمت مصالح ساختمانی و نیروی انسانی در بخش ساختمان اثر می‌گذارند (Keddie, 2011, 94).



نمودار ۱. مقایسه روند افزایش قیمت مسکن و شاخص بهای مصرف کننده

منبع: (دانشپور و حسینی، ۱۳۹۱: ۶۲).

سهم بالای هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار

یکی از مهم‌ترین شاخص‌های اقتصادی که در ارزیابی وضعیت مسکن در کشورهای مختلف مورد استفاده قرار می‌گیرد، شاخص سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار است که می‌تواند مبنای سیاست‌گذاری‌های اصولی در بخش مسکن باشد. در کشورهایی که تجربیات موفقی در زمینه حل معضل مسکن اقشار مختلف جامعه داشته‌اند، سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار کمتر از ۱۵ درصد می‌باشد، در حالیکه در کشور ما این سهم ۵۳ درصد گزارش شده، که برای دهک‌های پایین درآمد به ۶۳/۸ درصد نیز می‌رسد. به بیان دیگر در کشور ما درصد بالایی از درآمد خانواده صرف پرداخت اجاره بها یا اقساط خرید خانه می‌شود.

شکاف بین عرضه و تقاضا

بر اساس قوانین اقتصادی تقاضای بیشتر از مقدار عرضه هر کالا باعث بالا رفتن قیمت آن کالا خواهد بود. یکی از دلایل ایجاد بحران در قیمت مسکن در ایران، تفاوت زیاد بین میزان عرضه و تقاضا در بازار مسکن است. میزان تقاضای موجود در بخش مسکن را می‌توان به دو بخش تقاضای واقعی (تقاضای مؤثر) و تقاضای سرمایه‌ای تقسیم کرد (کفایی و جوزی، ۱۳۹۰: ۶۴). دلایل مختلفی در بالا بودن حجم تقاضا در بازار مسکن ایران وجود دارد. یکی از این دلایل وضعیت ساختار جمعیتی کشور است. قرار گرفتن بخش قابل توجهی از هرم سنی جمعیت در سنین ازدواج بخش مسکن را با یک تقاضای بالقوه مواجه ساخته که با توجه به رکودهای دوره ای حاکم بر بخش ساختمان و عدم پاسخگویی به نیاز مسکن طی سال‌های گذشته، منجر به انباشت تقاضا و تسری آن به دوره‌های بعد گردیده است. مهاجرت اهالی شهرهای کوچک یا روستائیان به شهرهای بزرگ، که غالباً به دلیل رکود اقتصادی و بی‌کاری رخ می‌دهد نیز از دیگر دلایل جمعیتی افزایش تقاضای مسکن در شهرهای بزرگ محسوب می‌شود. آمارهای موجود در زمینه تعداد واحدهای مسکونی و نرخ کمبود مسکن در سال‌های گذشته بیانگر آن است که علی‌رغم افزایش تولید مسکن، کمبود مسکن یا به عبارتی شکاف میان عرضه و تقاضا در بازار مسکن افزایش یافته است (قلی‌زاده و اکبری‌ان، ۱۳۸۹: ۱۰۵).

مسکن و رشد اقتصاد

در خصوص رابطه مسکن و رشد اقتصادی، دو دیدگاه مهم مطرح است: نظریه ی اول دیدگاه مبتنی بر نظریه «کینزی» است که دولت اشتغال و تقاضای کل را به عنوان مهمترین ابزار سیاستی برای سوق دادن اقتصاد به سمت تعادل عمومی تلقی می‌کند. بر اساس این دیدگاه، چنانچه سرمایه‌گذاری مسکن بتواند سطح اشتغال یا تقاضای کل را تغییر دهد، به عنوان ابزار سیاستی برای بهبود رشد اقتصادی به کار گرفته می‌شود. دوم، دولت‌ها می‌توانند از تئوری رشد نئوکلاسیکی که بر اهمیت سرمایه‌گذاری و پس انداز در رشد اقتصادی تأکید دارند، برای توجیه به کارگیری پرداخت‌های عمومی در سرمایه‌گذاری مسکن استفاده کنند. مطابق این بحث، چنانچه سرمایه‌گذاری مسکونی بتواند بهره‌وری در اقتصاد را بهبود بخشد، مورد توجه قرار می‌گیرد (عاقلی کهنه شهری، ۱۳۸۶: ۷). کانال دیگری که رابطه بین مسکن و رشد اقتصادی را توضیح می‌دهد، مکانیسم عدم تطابق بین بازار تولید و بازار کار است. چنانچه بازار تولید در شرایط تعادل، با افزایش تقاضا برای محصولات تولید شده در یک منطقه مواجه گردد، تقاضا برای نیروی کار بیشتر می‌شود. حال اگر در این منطقه کمیت و کیفیت نیروی کار مناسب نباشد، نیاز به مهاجرت از مناطق دیگر به این منطقه الزامی است و افزایش تقاضا برای مسکن را به دنبال خواهد داشت. چنانچه عرضه مسکن بی‌کشش باشد و مهاجرت کنندگان نتوانند مسکن مورد نیاز خود را به دست آورند، مهاجرت اتفاق نمی‌افتد و عدم تطابق بین دو بازار بوجود می‌آید. بنابراین محصولات منطقه رشد نخواهد یافت. افزایش مسکن این عدم تطابق را کاهش می‌دهد و باعث افزایش محصولات با کیفیت و مقدار بیشتر می‌شود و به تبع آن باعث رشد اقتصادی می‌گردد. همچنین می‌توان چنین فرض کرد که مسکن با بهبود شرایط مسکن عوامل تولید را تحت تأثیر قرار می‌دهد، که به نوبه خود سرمایه انسانی را متأثر ساخته و به این ترتیب بهره‌وری اقتصادی نیز بهبود می‌یابد (قلی زاده و اکبریان، ۱۳۸۹: ۱۰۷).

یافته‌های تحقیق

بازار مسکن تهران، گرانترین بازار مسکن در کشور است، زیرا تهران پایتخت ایران است و تمرکز فعالیت‌های اقتصادی، صنعتی و تجاری در تهران بالا است. از سوی دیگر، تمرکز دستگاه‌های حاکمیتی در تهران به این امر دامن زده است. همچنین بازار مسکن در تهران پیشران بازار مسکن در سایر استان‌هاست. به این معنی که تغییرات قیمت مسکن ابتدا در تهران رخ می‌دهد و با طی نوساناتی به شهرستان‌ها منتقل می‌شود. سرعت انتقال تغییرات قیمتی از تهران به شهرهای کوچکتر گاه تا یکسال زمان می‌طلبد. بازار مسکن در تهران خاصیت سرمایه‌ای بیشتری دارد. به گونه‌ای که بسیاری از متمولان شهرستانی برای ایجاد سپر ضد تورمی اقدام به خرید مسکن در تهران می‌نمایند. همین امر سبب شده است تا تقاضای سفته‌بازی در بازار مسکن تهران نسبت به شهرستان‌ها فزونی یابد و نتیجه این امر خانه‌های خالی در تهران است. نکته دیگری که باید به آن توجه نمود؛ عمیق‌تر بودن سیکل رکود در تهران نسبت به سایر شهرستان‌های کشور است و این یعنی قیمت مسکن همانند سایر دارایی‌ها دچار کاهش می‌شود و منجر به رشد منفی در برخی از سال‌ها می‌شود. این در حالی است که متوسط قیمت مسکن در شهرستان‌ها، افت‌های شدید قیمتی را تجربه نکرده‌اند.

بررسی تأثیر عوامل اقتصادی بر قیمت مسکن

در شرایط بازار رقابت کامل، مقادیر مورد تقاضا و نیز مقادیر عرضه شده، با فرض ثبات سایر شرایط، تابعی از قیمت است. در واقع به طور اصولی توابع عرضه و تقاضای کلی به طریقی شکل می‌گیرند که مقادیر عرضه و تقاضا، به قیمت مسکن بستگی دارند. در این حالت از تأثیر متقابل توابع عرضه و تقاضای کل، قیمت و مقدار تعادلی مشخص می‌شود. حال اگر در صورتیکه مسکن را به عنوان یک کالای ناهمگن در نظر بگیریم برای برآورد قیمت از روش «هدانیک» استفاده می‌شود، ولی در این پژوهش با توجه به اینکه مسکن را به عنوان یک کالای همگن در نظر گرفته شده است و بر اساس نظریه رفتار مصرف کننده که سعی در حداکثر کردن میزان مطلوبیت در هر سطح مشخص از درآمد دارد، تابع تقاضای مسکن استخراج می‌گردد. همچنین با استفاده از نظریه «عرضه لوکاس» اقدام به استخراج تابع تقاضای مسکن برای اقتصاد ایران (طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۹) شده است.

جدول ۱. بیان متوسط رقم مورد استفاده در فورمول تأثیر توسعه اقتصادی بر مسکن طی سال‌های

۱۳۷۰ تا ۱۳۹۹، (نگارندگان، ۱۴۰۰ با بهره مندی از داده های مرکز آمار ایران)

دوره	P	Mg(درصد)	Re	Y	CR	Th	UN	GNP	G	Pr	d
۱۳۷۰ تا ۱۳۷۹	۱۵۰	۱/۶۲	۲/۳۶	۲۱	۴۲	۵	۱۶/۷۳	۳۸۲/۳		۵۱۳۲	-
۱۳۸۰ تا ۱۳۸۹	۲۰۰	۱/۲۹	۳۹/۳	۲۵/۲	۲۸	۹	۲۴/۹	۴۶۳/۶۷		۵۹۸۶	۳۵۶/۴
۱۳۹۰ تا ۱۳۹۹	۶۰۰	۱/۲۴	۲۱۸/۳	۳۰/۱	۵	۲۳	۲۳/۸	۵۴۴/۹		۱۲۶۷	۴۰۶/۹

حال با استفاده از مدل برآوردگر حداقل مربعات معمولی و انجام آزمون‌های مختلف به شرح و آزمون متغیرهای پژوهش حاضر پرداخته می‌شود: (سنجش ایستایی متغیرها بر اساس آزمون دیکی فولر^۵ انجام گرفته است و نتایج به دست آمده حاکی از این است که لگاریتم تمام متغیرها با یکبار تفاضل گیری ایستا می‌شوند).

جدول ۲. نتایج تخمین معادله

سال	متغیر	ضریب	مقدار آماره	احتمال
۱۳۷۰ تا ۱۳۹۹	LMg	۱/۲۷	۴/۱۵	۰/۰۰
	LRe	۰/۵۳	۱۲/۴۳	۰/۰۰
	LY	۱/۱۹	۳/۵۳	۰/۰۰
	LCR	۰/۰۹	۲/۰۸	۰/۰۰
	LTh(-1)	۰/۱۳	۲/۹۳	۰/۰۰
	LUN(-2)	۰/۰۹	۲/۵۱	۰/۰۳
	LGNP	-۱/۱۰	-۳/۲۱	۰/۰۰
	LG(-1)	۰/۰۷	-۳/۳۹	۰/۰۴
	Ld	۰/۴۶	۱۰/۹۸	۰/۰۰
	LPr	۰/۰۹	-۲/۳۴	۰/۰۳
	Duoil	۰/۱۲	۲/۵۳	۰/۰۱

R-Squared:0/99
Adjusted R Squared:0/99
Durbin-Watson Stat:1/77

۰/۰۰	۱۲/۴۳	۰/۵۳	LMg	
۰/۰۰	۴/۳۹	۱/۲۸	LRe	
۰/۰۰	۱/۸۳	۰/۰۹	LY	
۰/۰۰	۳/۱۸	۰/۰۶	LCR	
۰/۰۰	۷/۱۳	۰/۱۸	LTh(-1)	
۰/۰۰	۳/۶۸	۰/۱۱	LUN(-2)	
۰/۰۰	-۴/۳۵	-۲/۲۲	LGNP	۱۳۸۹۶۱۳۸۰
۰/۰۲	-۲/۷۴	۰/۰۹	LG(-1)	
۰/۰۰	۱۲/۲۸	۰/۶۴	Ld	
۰/۰۰	-۳/۶۲	۰/۰۶	LPr	
۰/۰۱	۱/۷۳	۰/۲۲	Duoil	
R-Squared:0/89 Adjusted R Squared:0/89 Durbin-Watson Stat:2/01				
۰/۰۰	۳/۵۴	۱/۳۲	LMg	
۰/۰۰	۱۰/۲۳	۰/۵۳	LRe	
۰/۰۰	۳/۶۴	۱/۱۹	LY	
۰/۰۰	۲/۶۳	۰/۰۸	LCR	
۰/۰۰	۳/۰۱	۰/۱۱	LTh(-1)	
۰/۰۱	۳/۸۷	۰/۰۷	LUN(-2)	۱۳۹۹۶۱۳۹۰
۰/۰۰	-۴/۳۶	-۱/۲۰	LGNP	
۰/۰۳	-۲/۴۲	۰/۰۸	LG(-1)	
۰/۰۰	۹/۹۱	۰/۰۵	Ld	
۰/۰۰	-۲/۵۷	۰/۱۲	LPr	
۰/۰۰	۳/۱۳	۰/۰۹	Duoil	
R-Squared:0/87 Adjusted R Squared:0/87 Durbin-Watson Stat:1/92				

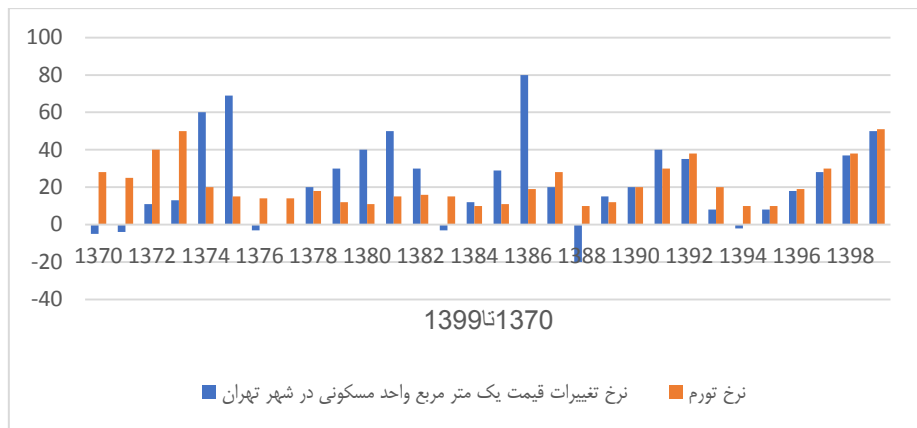
در معادله قیمت مسکن، ضرایب برآورده شده همگی متغیرها در سطح ۹۵ درصد معنی دار است، روابط به دست آمده از تخمین الگوی موردنظر، آزمون شد که نتایج حاصله نشان از ثبات پارامترهای مدل دارد. ضمن آنکه نتایج حاصل از تخمین الگو به وسیله برآوردگر حداقل مربعات معمولی نشان دهنده تأثیر مثبت متغیرهای لگاریتم نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره بها، درآمد سرانه، اعتبارات تخصیص یافته به بخش مسکن، مالیات بر مسکن با یک وقفه، نرخ بیکاری با دو وقفه و شاخص قیمت مصالح ساختمانی بر قیمت مسکن شهری به عنوان متغیر وابسته است. علاوه بر این تأثیر متغیرهای تولید ناخالص ملی، مخارج دولت در فصل تأمین مسکن با یک وقفه و مجوزهای ساخت و ساز بر متغیر وابسته (لگاریتم قیمت مسکن) منفی است و با اطمینان ۹۵٪ فرضیه صفر مبنی بر عدم تأثیر این متغیرها بر روی متغیر وابسته پذیرفته نمی‌شود. از این رو به طور کلی می‌توان گفت که تفاوت فرصت‌های اقتصادی مانند نرخ بیکاری در نقاط شهری، با توجه به اینکه اکثر فعالیت‌های اقتصادی در شهرها وجود دارد، موجب گرایش جمعیت به سمت شهرها شده است. لذا افزایش نامتناسب جمعیت شهری در شهر تهران، همراه با افزایش نرخ بیکاری، با توجه به محدودیت عرضه و عدم واکنش سریع عرضه نسبت به تقاضا، موجب مازاد تقاضای مسکن گشته است. این امر افزایش تعداد مستأجران و اجاره‌بها را به همراه داشته است. در نتیجه موجب افزایش قیمت مسکن شده و با توجه به مازاد تقاضای بالقوه نسبت به عرضه مسکن، این تورم محدود به شهر تهران نبوده و قیمت واحدهای

مسکونی در کل شهر را افزایش داده است. در یک شرایط رکودی، هجوم نقدینگی از سایر بخش‌های اقتصادی به بخش مسکن (طی سال‌های ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۴) از یک طرف، تقاضا را افزایش داده و از طرف دیگر عرضه چندان تغییری نکرده است، لذا رابطه مستقیم نرخ بیکاری و قیمت مسکن شاید از این طریق قابل تفسیر باشد. همچنین از طرفی دولت سیاست‌هایی را در امر مسکن طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۴ اتخاذ نموده است که شامل سیاست‌های پولی و مالی می‌باشد. از این رو به علت کافی نبودن اعتبارات تخصیص داده شده جهت ساخت و عدم تکمیل یک واحد مسکونی در همان دوره، افزایش قیمت مسکن را در پی داشته است. ضمناً به دلیل کافی نبودن منابع پولی در طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۹، طول دوره ساخت مسکن‌ها در شهر تهران افزایش یافته است و به همراه آن منابعی نیز مصرف شده است، لیکن عملاً عرضه‌ای صورت نگرفته است. این موضوع در مورد مخارج دولت در امر تأمین مسکن برای خانوارهای کم درآمد و کارمندان نیز مصداق دارد. بنابراین قیمت مسکن در درجه اول تحت تأثیر نرخ شهرنشینی، درآمد سرانه، نرخ اجاره بها و تولید ناخالص ملی، در درجه دوم تحت تأثیر هزینه ساخت است و در نهایت سیاست‌های پولی و مالی دولت نقش ناچیزی بر قیمت مسکن داشته اند. از نقطه نظر دیگر میتوان گفت که میزان تأثیرگذاری متغیرهای طرف تقاضا نسبت به طرف عرضه بیشتر بوده است.

دیگر عوامل تأثیر گذار بر توسعه اقتصادی و الگوی مسکن شهر تهران

نرخ تورم

با توجه به نمودار ذیل (نمودار ۲) نوسانات و افزایش‌های قیمت مسکن در ۲۵ سال گذشته، سینوسی و شدیدتر از نوسانات تورم بوده است. در برخی سال‌ها، نرخ رشد قیمت مسکن کمتر از تورم بوده و در بعضی از سال‌ها تورم بیش از نرخ افزایش قیمت مسکن رشد داشته است. این در حالی است که با پیش افتادن نرخ رشد قیمت مسکن از تورم، بازدهی بازار مسکن در کوتاه مدت بالا می‌رود که باعث جذاب شدن آن می‌شود. به همین دلیل است که سرمایه گذاران معمولاً در جست و جوی این مقاطع زمانی هستند. ضمن آنکه مطابق با این نمودار هرگاه نرخ رشد قیمت مسکن از نرخ تورم عقب بیافتد؛ نرخ رشد قیمت مسکن در سال‌های بعد از آن بر سرعت خود افزوده و نوعی جهش را رقم می‌زند. دلیل این امر بیش از هرچیز دیگر درآمدهای نفتی است که با نوسان غیرقابل پیشبینی به صورت شوکی برون‌زا به اقتصاد ایران وارد می‌شوند. تغییرات درآمدهای نفتی، تغییرات نقدینگی و تغییرات تورم اثر همبسته‌ای را روی قیمت مسکن می‌گذارند. این سه متغیر، هر کدام به نوعی نقش یکدیگر را در بازار مسکن به خوبی تأیید می‌کنند. مطابق با نمودار ۲، متوسط نرخ تورم بلند مدت اقتصاد ایران نزدیک به ۲۰ درصد بوده است. متأسفانه در حالی که تقریباً تمام کشورهای دنیا توانسته‌اند معضل تورم را حل نمایند و متوسط نرخ تورم در سال ۲۰۲۰ در جهان، ۲/۲ بوده است؛ ایران پس از ونزوئلا، زیمباوه و آرژانتین در رتبه چهارم جهان قرار دارد.

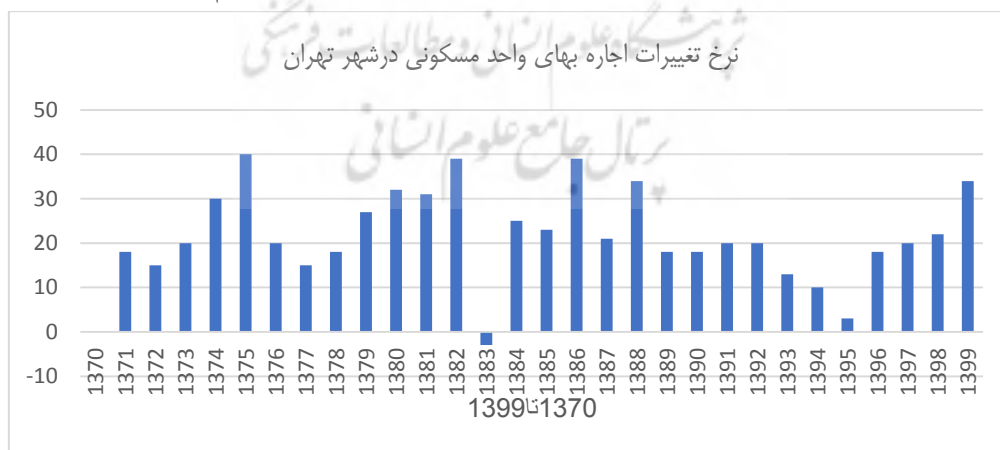


نمودار ۲. مقایسه تورم و نرخ تغییرات متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران

منبع: (نگارندگان، ۱۴۰۰)

اجاره بها

با توجه به اینکه حدود یک سوم هزینه خانوارهای مستأجر صرف اجاره بها می‌شود، افزایش اجاره بها می‌تواند باعث افزایش انگیزه مستأجران برای احداث و تملک واحدهای مسکونی شود. این روند تأثیرات دوسویه دارد، علاوه بر اینکه افزایش تقاضای مؤثر و غیرمؤثر در بازار که عموماً باعث تشدید دوران رونق می‌شود، اقدام به سرمایه گذاری برای احداث واحدهای مسکونی را افزایش می‌دهد. در دو دهه گذشته، نرخ رشد اجاره بها همواره معتدل تر و دارای نوساناتی کمتر از نرخ رشد قیمت مسکن بوده است. بنابراین این ادعا که نرخ اجاره بها با یک روند متعادل همپای تورم رشد می‌کند و در نتیجه جهش‌ها و سقوط‌های ناگهانی مسکن را تجربه نخواهد کرد. هرگاه نرخ رشد قیمت مسکن پیشی گرفته، قیمت مسکن خود را در سال‌های بعد از آن اصلاح کرد و افزایش یافت. از این رو در ادامه، نرخ تغییرات اجاره بها یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران در طی سال‌های ۱۳۹۹-۱۳۷۰، مورد بررسی قرار گرفته است که نتایج آن در نمودار (۳) مشهود است. بر اساس این نمودار در ۴ مقطع زمانی طی ۲۹ سال، ۴ جهش قیمتی را در سال‌های ۱۳۷۵، ۱۳۸۰، ۱۳۸۲، و ۱۳۸۶ شاهد هستیم.



نمودار ۳. نرخ تغییرات اجاره بها یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران

منبع: (نگارندگان، ۱۴۰۰)

با توجه به نمودار فوق (۳) رابطه معناداری بین نرخ تورم و اجاره بها یک متر مربع واحد مسکونی وجود دارد، به گونه‌ای که تورم اثرش را بر اجاره بها به سرعت نشان می‌دهد و این ارتباط ناشی از ارتباط قیمت مسکن و تورم است.

براساس نمودار (۲)، شاهد افزایش اجاره بها پس از یکسال در واکنش به جهش قیمتی سال ۱۳۷۴ هستیم. به عبارتی می‌توان بیان کرد که در این دوره شاهد یک ارتباط علت و معلولی از جانب تورم به قیمت مسکن خواهیم بود. اما بعد از سال ۱۳۸۶، که بازار مسکن شاهد یک جهش قیمتی بود رابطه علت و معلولی تغییر کرد و این بار جهش قیمت مسکن منجر به تورم شد. البته در سال ۱۳۸۸ که قیمت مسکن کاهش یافت در ابتدا تورم و سپس اجاره بها نیز کاهش یافته است. در نهایت در سال ۱۳۹۱، اجاره بها در پی تورم افزایش یافت. علاوه بر تورم، قیمت مسکن نیز بر اجاره بها تأثیرگذار است. به گونه‌ای که انتظار می‌رود آثار تغییر قیمت مسکن بلافاصله پس از یکسال در بازار اجاره مسکن مشهود باشد. براساس نمودار فوق، در سال ۱۳۷۴ که قیمت مسکن ناگهان افزایش پیدا کرده است، اجاره بها نیز جهش قیمتی داشته است. این ارتباط را می‌توان در سال ۱۳۷۶، زمانی که قیمت مسکن کاهش یافته نیز در کاهش رشد اجاره بها شاهد بود. البته زمانی که قیمت مسکن در سال ۱۳۸۸ کاهش یافت، این امر باعث شد؛ رشد اجاره بها منفی شود و در نتیجه میزان اجاره بها در شهر تهران حدود ۱۵ درصد کاهش یافت. از سوی دیگر با افزایش شکاف میان رشد اجاره بها و رشد قیمت مسکن، در صورتی که رشد اجاره بها بیشتر از رشد مسکن باشد، می‌توان انتظار افزایش یا جهش قیمتی را براساس اندازه شکاف در آینده داشت.

سرمایه گذاری

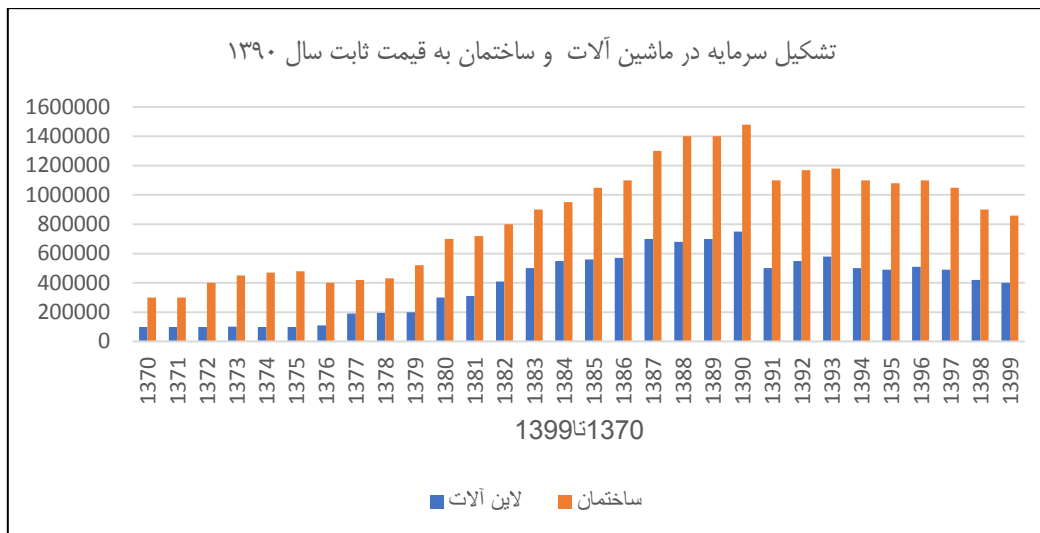
بخش مسکن و ساختمان، دارای ارتباط گسترده‌ای با سایر بخش‌های اقتصادی است، بطوریکه افزایش تقاضا و عرضه در این بخش، بر تقاضا و عرضه سایر بخش‌ها نیز اثرگذار است. همچنین با توجه به اینکه در بخش مسکن ایران با شکافی مابین عرضه و تقاضا بصورت مازاد تقاضا مواجه‌ایم، لذا لازم است عرضه متناسب با تقاضا افزایش یابد. سرمایه گذاری است که یکی از متغیرهای کلان اقتصادی است و ارتباط تنگاتنگی با رشد و توسعه اقتصادی کشور دارد. از این رو برای اینکه تصویر روشنی از وضعیت بخش مسکن و ساختمان در شهر تهران ارائه نماییم، لازم است به این مبحث به عنوان متغیری تأثیر گذار پراخته شود. بر اساس (جدول ۳) که میزان سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان را نشان می‌دهد، طی سال‌های (۱۳۷۰ تا ۱۳۸۹) موجودی سرمایه کل اقتصاد دارای نرخ رشد مثبت بوده است و کمترین نرخ رشد موجودی سرمایه کل اقتصاد مربوط به برنامه اول توسعه و بیشترین نرخ رشد موجودی سرمایه کل اقتصاد مربوط به برنامه چهارم توسعه است. اما ارزش موجودی سرمایه در بخش ساختمان در سال‌های ۱۳۸۹ برابر ۱۴۴۸۴ میلیارد ریال بوده که نسبت به سال ۱۳۷۰ کاهش یافته است. کمترین نرخ رشد موجودی سرمایه در بخش ساختمان مربوط به برنامه دوم توسعه با رشد منفی ۲۹ درصدی است، در حالیکه بیشترین نرخ رشد ۴۶ درصد در دوره زمانی برنامه چهارم توسعه اقتصادی رخ داده است. با توجه به اینکه میانگین نرخ رشد موجودی سرمایه بخش ساختمان در طی تمامی برنامه‌های توسعه ۴ درصد و میانگین نرخ رشد موجودی سرمایه کل اقتصاد در بین تمامی برنامه‌های توسعه ۲۲ درصد است، می‌توان بیان داشت نرخ رشد موجودی سرمایه بخش ساختمانفاصله زیادی نسبت به نرخ رشد موجودی سرمایه کل اقتصاد دارد و دارای وضعیت مناسبی نمی‌باشد. شایان ذکر است متوسط سهم موجودی سرمایه بخش ساختمان از کل موجودی سرمایه در برنامه‌های اول و چهارم توسعه به ترتیب برابر ۱/۸ و ۱/۰۳ درصد محاسبه شده که از برنامه اول تا برنامه سوم سیر نزولی داشته است و در برنامه چهارم افزایش داشته

است. همچنین طی سال‌های (۱۳۷۰ تا ۱۳۸۹)، نرخ رشد تشکیل سرمایه و سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان توسط هر دو بخش دولتی و خصوصی مثبت بوده است. لازم به ذکر است که بیشترین نرخ رشد در سرمایه‌گذاری ساختمان توسط بخش خصوصی در برنامه چهارم اتفاق افتاده است. کمترین نرخ رشد کل سرمایه‌گذاری بخش ساختمان (۱۴ درصد) مربوط به برنامه دوم توسعه اقتصادی بوده که در این دوره نیز کمترین نرخ رشد در سرمایه‌گذاری بخش ساختمان توسط بخش خصوصی و بخش دولتی صورت پذیرفته است. علاوه بر این در تمامی برنامه‌های توسعه، متوسط نسبت موجودی سرمایه بخش ساختمان به کل جمعیت نیز کاهش یافته است. بطوریکه در برنامه اول توسعه اقتصادی این میزان ۲۸/۵۷ درصد بوده است درحالی‌که شاخص مذکور در برنامه چهارم توسعه اقتصادی به ۱۵/۱۱ درصد کاهش یافته است. نکته حائز اهمیت آنکه، علیرغم رشد سرمایه‌گذاری ساختمان توسط بخش خصوصی و دولتی و وجود عوامل تولید مسکن در کشور، اما با توجه به جمعیت جوان و رشد آمار ازدواج در سال‌های اخیر که میزان تقاضا برای مسکن رو به فزونی بوده است بنظر می‌رسد تولید و عرضه مسکن متناسب با نیاز جامعه نبوده است

جدول ۳. میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان ایران طی برنامه‌های توسعه اقتصادی ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۹

نام متغیر (میلیارد ریال)	برنامه اول توسعه ۱۳۷۲ تا ۱۳۶۸		برنامه دوم توسعه ۱۳۷۸ تا ۱۳۷۴		برنامه سوم توسعه ۱۳۸۳ تا ۱۳۷۹		برنامه چهارم توسعه ۱۳۸۹ تا ۱۳۸۴	
	ابتدا	انتهای	ابتدا	انتهای	ابتدا	انتهای	ابتدا	انتهای
موجودی سرمایه کل کشور	۸۲۷۷۲۳	۹۲۶۱۲۸	۹۵۹۹۲۸	۱۱۱۶۳۵۵	۱۱۶۲۱۳۹	۱۴۵۶۵۰۳	۱۵۵۱۷۴۸	۲۰۷۹۸۸۱
موجودی سرمایه بخش ساختمان	۱۶۷۳۰	۱۵۱۶۱	۸۱۹۸	۸۱۳۲	۸۱۳۲	۸۸۶۲	۹۸۸۹۰	۱۴۴۸۴
کل سرمایه‌گذاری ساختمان	۲۵۰۴۶	۴۱۳۹۰	۳۴۹۶۷	۳۹۸۴۱	۴۱۸۲۸	۵۶۵۲۸	۶۴۶۵۳	۹۲۶۱۱
سرمایه‌گذاری ساختمان توسط بخش دولتی	۷۳۲۶	۲۲۷۳۰	۱۹۵۱۶	۲۲۹۲۷	۲۳۶۳۵	۲۹۹۹۵	۳۵۳۱۸	۴۷۰۵۴
سرمایه‌گذاری ساختمان توسط بخش خصوصی	۱۷۷۱۹	۱۸۶۵۹	۱۵۴۵۱	۱۶۹۱۳	۱۸۱۹۳	۲۶۵۳۴	۲۹۱۳۵	۴۵۵۵۷
متوسط سهم موجودی سرمایه بخش ساختمان از کل موجودی سرمایه	۱/۸	۱/۵	۰/۶۲	۰/۶۲	۰/۶۲	۰/۶۲	۰/۶۷	۰/۶۷
متوسط نسبت موجودی سرمایه بخش ساختمان به کل جمعیت (درصد)	۲۸/۵۷	۱۷/۸۲	۱۲/۱۱	۱۲/۱۱	۱۲/۱۱	۱۲/۱۱	۱۵/۱۱	۱۵/۱۱

با توجه به مطالعات انجام شده و بر اساس نمودار (۴) شکل سرمایه ثابت از سال ۱۳۹۰ به بعد همواره روندی نزول داشته است. این موضوع به خصوص از منظر پتانسیل رشاد اقتصادی سال‌های آینده بسیار هشدار دهنده خواهد بود. زیرا انباشت سرمایه در بخش نفت و گاز، صنعت، معدن، ساختمان و ارتباطات از سال ۱۳۹۱ به بعد منفی شده است، به گونه‌ای که در ۷ سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۶، به طور متوسط سالانه حدود ۲/۲ درصد از میزان سرمایه انباشته شده در این بخش‌ها کاسته شده است و این درحالیست که رشد سالانه این بخش‌ها برای ۷ سال قبل از ۹۰ به طور متوسط حدود ۵/۳ درصد بوده است.



نمودار ۴. نرخ سرمایه گذاری در بخش مسکن در شهر تهران

بررسی نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار

بررسی نسبت هزینه مکن به کل هزینه خانوار نقش موثری در بررسی وضعیت و جایگاه مسکن در کل هزینه‌های خانوار دارد. سهم هزینه مسکن در سبد هزینه‌های خانوار از سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۹ افزایشی همراه با نوسان اندک بوده است. هزینه مسکن خانوارهای در شهر تهران در سال ۱۳۷۵ به ۳۴ درصد، در سال ۱۳۸۵ به ۲۹ درصد، سال ۱۳۹۰ به ۳۳ درصد، سال ۱۳۹۵ به ۳۴ درصد و سال ۱۳۹۹ به ۶۴ درصد رسیده است. این هزینه شامل اجاره‌ی مسکن برای خانوارهای اجاره نشین و تخمین ارزش اجاره‌ی خانوارهای مالک می‌باشد. با نگاهی به اعداد و ارقام تراکم خانوار در واحد مسکونی مشاهده می‌شود که تراکم خانوارها در واحد مسکونی از سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۹ رو به کاهش است. با وجود این که جمعیت و خانوار طی این سال‌ها رو به افزایش است ولی شاخص خانوار در واحد مسکونی رو به کاهش است که نشان دهنده‌ی بهبود این شاخص می‌باشد. در گذشته که دو یا چند خانوار در یک واحد مسکونی سکونت داشتند این شاخص بزرگ تر بوده و در سال‌های اخیر رو به کاهش است. این موضوع نشان دهنده افزایش طح رفاه مردم است.

جدول ۴. رشد خانوارها برحسب نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی در سرشماری‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۹

شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۳۹۹
رشد خانوارها	۲۸/۶	۴۱/۴	۲۱/۳	۱۱/۹	۲۳/۳
برحسب نحوه	۲۱/۲	۳۲/۱	۱۱/۹	۸/۱	۱۲/۲
تصرف واحد	۵۶/۶	۱۱/۳	۴۰/۸	۲۹/۳	۴۶/۸
مسکونی (درصد)	۳۷/۸	۳/۶	۵/۱	-۳/۵	۹/۵
اظهار نشده	۷۸/۸	۶۱/۸	-۲۲/۳	-۹۰/۹	۴۱/۴

جدول ۵. تراکم خانوار در واحد مسکونی دارای سکنه در سرشماری و سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار

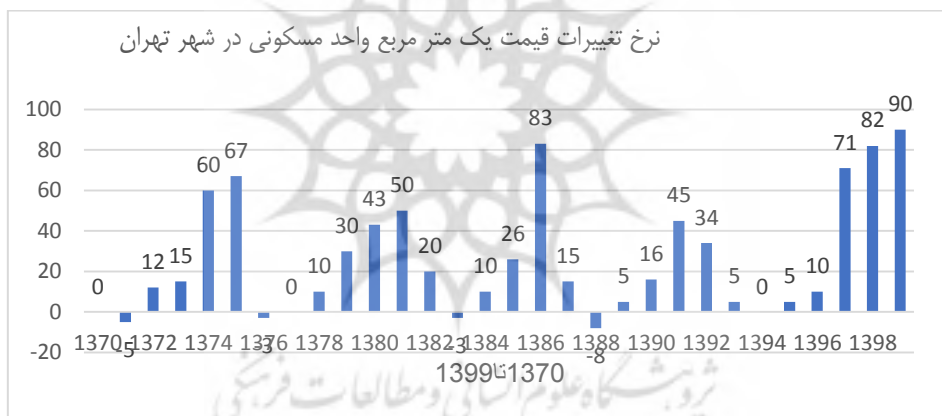
در سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۹

شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۳۹۹
تراکم خانوار در واحد مسکونی دارای سکنه در سرشماری	۳۷/۸	۳/۶	۵/۱	-۳/۵	۹/۵
سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار	۳۳	۲۹	۳۴	۲۹	۳۳

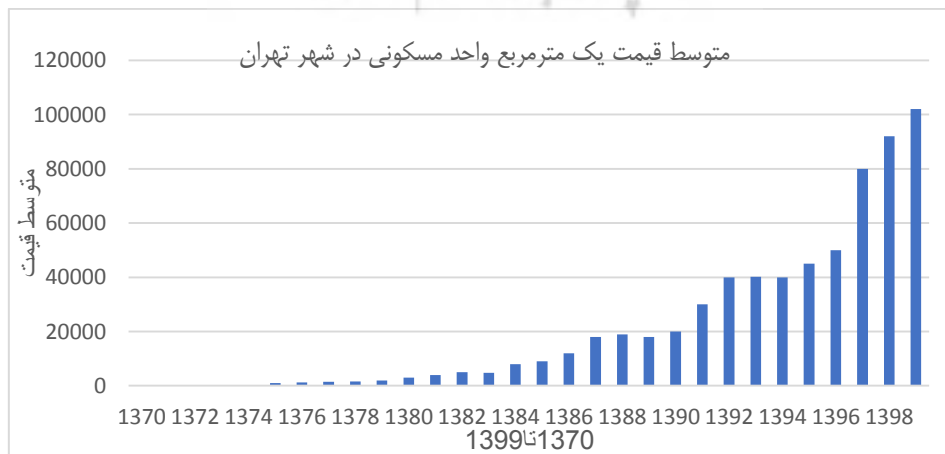
۲۱	۳۴	۳۳	۲۹	۳۴	سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار (درصد)
۱/۳۹	۱/۰۴	۱/۰۴	۱/۰۹	۱/۱۵	تراکم خانوار در واحد مسکونی

مطالعات و بررسی آمارهای اقتصادی در شهر تهران نشان می‌دهد که بازار مسکن همواره در بین «دوران رونق» و «دوران رکود» در نوسان بوده است و این عمل به دلیل آن است که اقتصاد و توسعه اقتصادی ایران نیز در همین دوران در مابین دوران رونق و رکود بوده است. عمدتاً در دوران رونق قیمت‌ها با جهش ناگهانی روبه رو شدند و پس از آن دوباره بازار با کاهش قیمت‌ها وارد رکود شده است. در شهر تهران بازار مسکن؛ از سال ۱۳۷۱ به دلیل کاهش قیمت واقعی نفت، در سرازیری قرار گرفت. سال ۱۳۷۳ با افزایش خفیف قیمت نفت، قیمت مسکن ابتدا تثبیت شد و سپس شروع به افزایش کرد و در سال ۱۳۷۵ به اوج خود در آن سال‌ها رسید. سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۷ دوران کاهش قیمت نفت بود که می‌تواند یکی از دلایل افزایش قیمت مسکن تا سال ۱۳۷۸ نه تنها در شهر تهران بلکه در تمام نقاط ایران باشد. اما در حالی که قیمت نفت در سال ۱۳۷۸ با یک جهش روبه رو شده بود و نرخ رشد بالایی را تجربه کرد، بازار مسکن در شهر تهران با یک سال تأخیر در سال ۱۳۷۹ افزایش قابل توجه قیمت‌ها را به ثبت رساند. این رشد قیمت واقعی در بازار مسکن تا سال ۱۳۸۲ ادامه داشت؛ اما سقوط قیمت واقعی نفت در سال ۱۳۷۹ به همراه دیگر عوامل مؤثر بر بازار مسکن باعث شد که شیب افزایش قیمت مسکن کاهنده شود. افزایش مستمر قیمت نفت در سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۶ در کنار سایر عوامل مؤثر باز هم زمینه ساز جهش قیمتی قابل توجه در بازار مسکن بین سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ شد. پس از آن و در پی کاهش قیمت نفت و مهمتر از آن کاهش شدید درآمدهای نفتی در سال‌های ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸، قیمت مسکن در سراسری سقوط کم سابقه‌ای قرار گرفت. با این وجود به نظر می‌رسد از حدود سال ۱۳۸۸ به بعد توضیح دهندگی قیمت نفت برای بازار مسکن ایران کاهش یافته و نقش دیگر عوامل پررنگتر شده است. بنابراین می‌توان بیان کرد که طولانی‌ترین دوران رکود در بازار مسکن در شهر تهران در دو دهه گذشته، در فاصله سال‌های ۷۶ تا ۷۹ با کاهش معاملات همراه بوده است. پس از این رکود طولانی که ۱۲ فصل هم به طول انجامیده است، رکود بزرگ دیگر در سال‌های ۸۳ تا ۸۵ و برای ۹ فصل اتفاق افتاده است. رکود بعدی از این رکود بزرگتر بوده و بیشتر شبیه رکود سال‌های ۷۶ تا ۷۹ بود. رکودی که از نیمه سال ۸۷ شروع شد و تا آخر سال ۸۹ ادامه یافت. رکود بعدی بازار مسکن نیز عموماً از فصل اول سال ۹۲ آغاز شد و با انتخابات ریاست جمهوری همان سال تشدید شد و به یکی از عمیق‌ترین رکوردهای دو دهه گذشته تبدیل شد. لازم به ذکر است که پس از جهش شدید قیمت مسکن سال ۸۶، قیمت مسکن در سال‌های بعد به تدریج کاهش یافت و بازار مسکن برای اولین بار بیشترین نرخ رشد منفی را در دو دهه گذشته تجربه کرد. به هر حال تلاش بازار مسکن در شهر تهران در سه سال متوالی برای رسیدن به سطوح قیمتی سال ۸۶ با شکست روبه رو شد، اما از سال ۹۰ با شدت گرفتن تحریم‌های خارجی، تورم بالا و نیز افزایش نرخ ارز و همزمان با آشفته‌گی‌های بازارهای سرمایه‌ای و رقیب، جهش قیمتی بازار مسکن با غافلگیری سرمایه‌گذاران و فعالان از سطوح سال ۸۶ نیز فراتر رفت. به نوعی بازار مسکن در این سال‌ها سعی کرد افزایش در نرخ ارز را جبران کند. چرا که بازارهای دارایی سعی می‌کنند خود را با بازار ارز هماهنگ کنند. اما این افزایش تا ابتدای سال

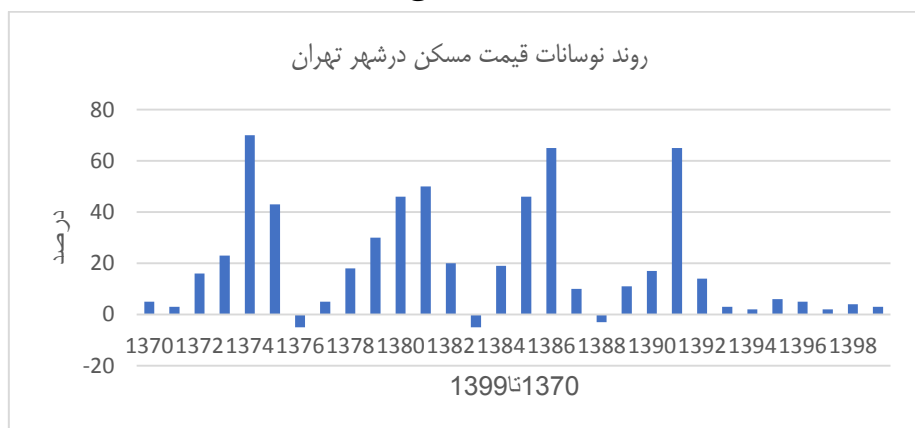
۹۲ بیشتر ادامه نداشت و تنها ۷ فصل دوام آورد. یکی از دلایل عدم ادامه، میزان بالای جهش در سال ۹۱ و نیز انتخابات ریاست جمهوری در سال ۹۲ بود. این انتخابات باعث شد تا ناگهان یک شوک خارجی به تمام بازارها از جمله بازار مسکن وارد شود. این بازار که تمام حساب ارزی را پوشش داده بود، هیچ گزینه ای جز سقوط و کاهش قیمت ها را در پیش نداشت. به هرحال بازار مسکن در شهر تهران، در سالهای ۹۲ و ۹۳ بسیار کم فروغ بود. اما در سال ۹۲ رشد منفی را هم تجربه کرد. سال ۹۳ نیز روند رکود ادامه داشت که از جمله دلایل ادامه این روند ناموفق بودن مذاکرات هسته‌ای بود. با توجه به نمودار (۵) متوسط قیمت مسکن در شهر تهران با شیب ملایمی از سال ۱۳۷۰ تا سال ۱۳۸۵، ادامه داشت. اما در سال ۱۳۸۶ و با آغاز پروژه مسکن مهر جهش قیمتی در بازار مسکن رخ داد و باعث شد متوسط قیمت مسکن در این سال از مرز ۸۰ درصد رد شود و این روند افزایشی تا سال ۱۳۸۶ نیز ادامه یافت. اما در سال ۱۳۸۷، کاهش را تجربه کرد به گونه‌ای که نرخ تغییرات قیمت مسکن عدد منفی را تا سال ۱۳۸۸ نشان می‌دهد. در سال ۱۳۸۹، روند قیمت مسکن صعودی شد و در آغاز سال ۱۳۹۰، این افزایش شدت بیشتری به خود گرفت. این روند سینوسی در بازار مسکن ادامه دار بود و در سالهای ۱۳۹۲، ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴، بازار مسکن با رکود شدیدی مواجه شد و مجدداً از سال ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۷، روند صعودی در بازار مسکن تهران نمایان است به گونه‌ای که در سال ۱۳۹۷، رشدی بیش از ۷۰ درصد را تجربه کرده است.



نمودار ۵. نرخ تغییرات قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران



نمودار ۶. متوسط قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران



نمودار ۷. روند نوسانات قیمت مسکن در شهر تهران

نتیجه‌گیری و دستاورد علمی پژوهشی

عوامل مؤثر بر بازار مسکن، به دو دسته عوامل درون‌زا و برون‌زا مؤثر در قیمت تقسیم‌بندی کرد. از عمده‌ترین عوامل برون‌زا می‌توان به عوامل اقتصادی اشاره نمود که ریشه در اتفاقات کلان کشور داشته و زمینه بروز تورم یا رکود را در بازار مسکن ایجاد می‌کند؛ مانند (نقدینگی، شاخص بازار سهام، تورم، درآمد سرانه خانوار) و عوامل درون‌زا مانند (مصالح، قیمت زمین، و هزینه دستمزد) نیز بخش دیگری از عوامل مؤثر هستند. اقتصاد شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۰ تا سال ۱۳۷۵ در جهت کنترل ارزش، افزایش انتظارات تورمی و فشار تقاضا برای خرید کالا و ارزش، دستورالعمل‌هایی را بیان نمود که جملگی اگرچه در ابتدا باعث افزایش تورم در کشور شدند، اما ادامه کاهش را به دنبال داشتند. حال در طی این دهه توسعه اقتصادی در شهر تهران بیشتر وابسته به درآمدهای نفتی بود که طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۷ که دوران اوج کاهش قیمت نفت بود، الگوی مسکن تغییر یافت و با رشد قیمتی بسیاری روبرو شد که تا سال ۱۳۸۲ ادامه داشت. افزایش قیمت نفت در کنار دیگر عوامل توسعه اقتصادی شهر تهران در سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۶ باعث افزایش قیمت و پیروان تغییر الگوی مسکن طی سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ شد و در سال ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ با کاهش قیمت نفت، قیمت مسکن نیز کاهش یافت. اما از این سال به بعد دیگر عوامل مؤثر بر توسعه اقتصادی از جمله تحریم‌ها، نرخ ارز، انتخابات، مذاکرات هسته‌ای شوک‌های اقتصادی بر تغییر الگوی مسکن شهر تهران تأثیر گذاشت که این تأثیر علاوه بر بالا رفتن قیمت زمین، قیمت مسکن، نرخ اجاره بها، متراژ ساختمان‌ها را نیز کاهش داده است، چرا که از سال ۱۳۹۲ به این سو با وارد آمدن شوک‌های اقتصادی و تحریم‌های وارده بر کشور، رکود اقتصادی شدیدی در کشور رخ داد و پیرو همین امر میزان درآمد سرانه خانوار نیز کاهش یافته و از این رو متراژ مسکن معاصر نیز کاهش پیدا کرده است و این روند هیچ ارتباطی با رشد نرخ جمعیت و افزایش قیمت مسکن در شهر تهران ندارد. از این رو توسعه اقتصادی از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۷ تا حد بسیاری موجب تغییر الگوی مسکن از طریق متراژ و قیمت مسکن شده است، اما از این سال و به خصوص از سال ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۹ دیگر نرخ رشد جمعیت و میزان درآمد سرانه خانوار بر متراژ و قیمت مسکن تأثیری نداشته‌اند. لذا در یک بیان کلی می‌توان اذعان نمود که میان توسعه اقتصادی با تغییر الگوی مسکن معاصر طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۷ ارتباطی مستقیم و دوسویه برقرار است. زیرا طی این سال‌ها میزان درآمد خانوار از حد مناسبی برخوردار بود و کشور با توجه به

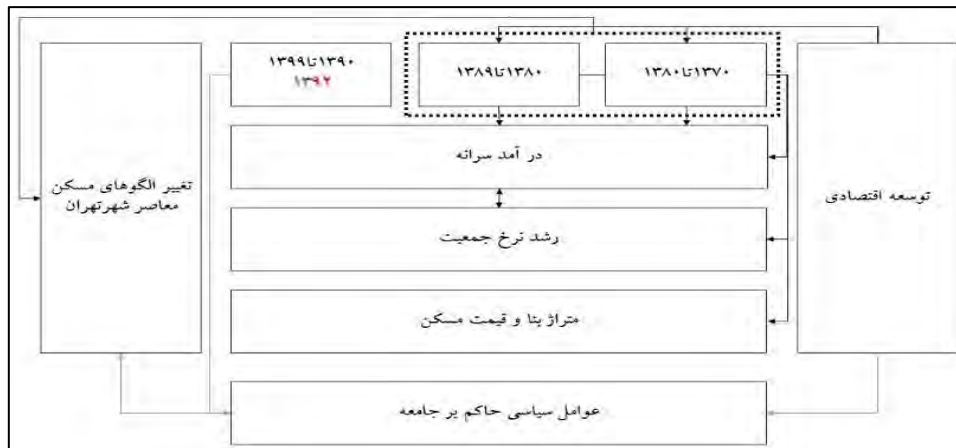
درآمدهای نفتی‌اش سیر صعودی توسعه اقتصادی را طی می‌کرد. اما با گذر زمان توسعه اقتصادی در گرو عوامل دیگری قرار گرفت و دیگر درآمدهای نفتی سبب توسعه اقتصادی کشور نمی‌شدند و از این رو تأثیری بر روی الگوهای مسکن نداشتند. حال از آنجایی که توسعه اقتصادی کشور از سال ۱۳۹۲، با توجه به سیاست‌های دولت، انتخابات، مذاکرات هسته‌ای و تحریم‌های وارد بر کشور سیر نزولی به خود گرفت، دیگر عوامل توسعه اقتصادی (درآمد سرانه و نرخ رشد جمعیت)، بر الگوی مسکن تأثیری نداشتند و قیمت مسکن از این سال و تا به امروز سیر صعودی را طی نموده است. لذا در یک جمع بندی کلی می‌توان اذعان نمود که میان توسعه اقتصادی در شهر تهران با تغییر الگوهای مسکن معاصر این شهر طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۷ ارتباطی مستقیم و دوسویه برقرار است، اما طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۹ این ارتباط به کلی از بین رفته است و الگوی مسکن تحت تأثیر دیگر عوامل برونزای موثر بر توسعه اقتصادی کشور قرار گرفته است.

در یک جمع بندی کلی می‌توان اذعان نمود که:

❖ در بازار مسکن از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۹ در شهر تهران، پس از هر دوره رونق، دوره رکودی تقریباً به همان میزان وجود داشته است.

❖ دوران رونق به صورت متوسط ۱۰ فصل دوام دارد و به طور کلی می‌تواند از ۸ الی ۱۴ فصل به طول بیانجامد.

❖ متوسط دوره رکود ۱۰ فصل بوده اما رکود در شهر تهران بین ۹ تا ۱۲ فصل ادامه داشته است و هرچه میزان جهش قیمت در دوره رونق بیشتر باشد، مدت دوران رونق، کوتاهتر می‌شود. میزان سقوط قیمت در رکود، رابطه مستقیمی با مدت دوران رکود نشان نمی‌دهد. اگر چه جهش سال ۸۶ بی سابقه بود و انتظار دوران رکود طولانیتر وجود داشت. بنابراین با یک افت بی سابقه و بعد از گذر تنها دو سال، دوباره بازار مسکن وارد دوران رونق شد و دهه ۹۰ شمسی را با رونق آغاز کرد. دلیل اصلی این امر افزایش شدید نرخ ارز بود. اما این رونق نیز چندان دوام نداشت و بلافاصله از فصل ابتدایی سال ۹۲، یک رکود تمام عیار در بازار مسکن رخ داد که البته بخش اعظم آن را میتوان به کاهش میزان معاملات و خروج سرمایه‌های سوداگرانه به سبب تعویق مذاکرات هسته‌ای نسبت داد. لازم به ذکر است که رونقی که از میانه سال ۹۰ شروع شد و تا اول فصل سال ۹۲ ادامه یافت، یکی از کم عمقترین رونق‌های تاریخ مسکن ایران است. این رونق تنها ۷ فصل به طول انجامید. به نظر میرسد انتخابات ریاست جمهوری مهمترین عامل کوتاه شدن این دوران رونق باشد.



نمودار ۸. تحلیل یافته‌ها در جهت دستیابی به ارتباط عوامل موثر در توسعه اقتصادی و تغییر الگوی مسکن معاصر شهر تهران

پیشنهادات:

- ❖ برای کنترل تقاضای سرمایه‌ای مسکن می‌توان از ابزار مالیات مسکن استفاده کرد. البته مالیات باید به نوعی وضع گردد که فقط بر معاملات باهدف نامشخص باشد و بر تقاضای مصرفی و مولد تأثیر منفی نداشته باشد. در چند سال اخیر قیمت زمین در تهران از قیمت مسکن پیشی گرفته است و باید دولت با مدیریت بازار زمین، قیمت زمین را کنترل کند تا در آینده دچار افزایش زیاد قیمت مسکن نشویم.
- ❖ کنترل تقاضای سرمایه‌ای و غیرمصرفی به وسیله اهرم مالیات.
- ❖ افزایش تسهیلات دولتی در هر دو بخش تقاضا و عرضه واقعی مسکن
- ❖ کنترل دلالی و سفته بازی زمین از طریق نظارت و مدیریت بازار زمین
- ❖ کاهش قوانین ساخت و ساز.

- پی نوشت

- 1- Muth
- 2- Follain
- 3- Roy's Identity
- 4- Bourgeoisie
- 5- ADF

منابع

اسلامی، لیلا. محمدی یگانه. بهروز. چراغی. مهدی. ۱۳۹۸. تحلیل عوامل اقتصادی مؤثر بر تحولات مسکن معیشت محور در نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان معجزات، شهرستان زنجان). فصلنامه مسکن و روستا. شماره ۱۶۶. ۳۵ - ۴۸

آصفی، مازیار، و الناز ایمانی. ۱۳۹۶. باز تعریف الگوهای طراحی مسکن مطلوب ایرانی - اسلامی معاصر با ارزیابی کیفی خانه‌های سنتی. فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی. شماره یازدهم. سال چهارم. ۵۶ - ۷۳

بثک. لوئیس. ۱۳۷۰. دگرگونی در مفاهیم و هدف‌های توسعه فصلنامه فرهنگ. شماره ۵.

پورمحمدی، محمدرضا. ۱۳۹۴، برنامه ریزی مسکن، تهران: انتشارات سمت، ویراست دوم.

حاجی هاشمی، سعید. ۱۳۸۴. توسعه و توسعه نیافتگی. فصلنامه علوم اجتماعی. دوره ۱. شماره ۱۲. ۱-۵۳.

خاتمی، سیدمحمد . ۱۳۷۹ ، توسعه سیاسی اقتصادی و امنیت، تهران: انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی .
خلیلی عراقی، منصور؛ حسنی، احمد؛ ۱۳۹۱ ، درآمدی بر اقتصاد مسکن، موسسه انتشارات دانشگاه تهران،
چاپ اول.

دانشپور. سید عبدالهادی. حسینی. ساسان. ۱۳۹۱. جایگاه عوامل کالبدی در کاهش قیمت مسکن. فصلنامه
آرمانشهر. شماره ۹. ۶۱-۷۱.

زنگنه شهرکی. سعید. کلانتری. محسن. سادات بدیعی. بهامین. ۱۳۹۷. بررسی تأثیر بازار زمین و عملکرد اقتصادی
مسکن بر احساس امنیت سکنه در شهرهای جدید. نمونه موردی: شهر جدید صدرا. مجله آمایش جغرافیایی فضا.
سال هشتم. شماره ۲۸. ۳۳-۴۹.

سوبوتینا، تاتینا . ۱۳۹۰ ، فراسوی رشد اقتصادی پیشدرآمدی بر توسعه پایدار، مترجمان: محمدرضا سرکارآرانی،
عباس معدن دارارانی.

صادقی. احمد. سعیدی اقدم. ۱۳۹۴. شناسایی و رتبه بندی عوامل مؤثر بر توسعه نیافتگی اقتصاد ایران از دیدگاه
خبرگان. فصلنامه سیاست گذاری پیشرفت اقتصادی دانشگاه الزهرا. سال دوم. شماره ۵. ۱۱۸-۱۵۶.

عاقلی کهنه شهری، لطفعلی. ۱۳۸۶ . تحلیل عوامل مؤثر بر تقاضای سرمایه گذاری در واحدهای مسکونی شهری.
فصلنامه اقتصاد مسکن، تابستان، شماره ۴۰. ۵-۱۸.

قادری. جعفر. ایزدی. بهنام. ۱۳۹۸. بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۵ -
۱۳۵۰). فصلنامه اقتصاد شهری. سال اول. شماره اول. ۵۵-۷۵.

قلی زاده. علی اکبر. اکبریان. حجت. ۱۳۸۹. سرمایه گذاری مسکن و رشد اقتصادی در ایران. فصلنامه اقتصاد
مقداری (بررسی های اقتصادی سابق)، دوره ۷. شماره ۱. ۱۰۵-۱۳۳.

کارمونا. متیو. استیون تیسدل، تنراک، تیم هیت، ۱۳۹۴. مکان های عمومی فضای شهری. چاپ سوم: انتشارات
دانشگاه هنر: تهران.

کانث، راجانی. ۱۳۷۴ ، الگوهای نظری در اقتصاد توسعه، ترجمه غلامرضا آزاد، تهران: دیدار

کفایی. سید محمد علی. جوزی. عباس. ۱۳۹۰. عوامل مؤثر بر رشد اقتصادی ایران؛ رویکرد میانگین گیری بیزی.
پژوهشنامه ی اقتصاد کلان. سال هشتم، شماره ی ۱۵. ۶۱-۸۱.

گیلیس ، مالکوم؛ دوایت اچ. پرکینز؛ مایکل رومر و داندل آر. اسنودگراس . ۱۳۸۵ . اقتصاد توسعه. ترجمه
غلامرضا آزاد ارمکی. تهران: نشر نی.

لطیفی. غلامرضا. ۱۳۸۸. دیدگاه هایی از توسعه. فصلنامه علوم اجتماعی. شماره ۲۰. ۷۴-۸۵.

منافی آذر. رضا. نظری. عبدالحمید. ولائی. محمد. آزادی قطار. سعید. ۱۳۹۷ . بررسی مکانی-فضایی و پیامدهای
اقتصادی و اجتماعی مسکن مهر میاندوآب. فصلنامه علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی. سال ۱۸ . شماره ۶۲ . ۱۳۷ -
۱۵۷ .

موسوی جهرمی، یگانه . ۱۳۸۷ . توسعه اقتصادی و برنامه ریزی، چ ۱۶ ، تهران: دانشگاه پیام نور.

هزار جریبی. جعفر. امامی غفاری. زینب. ۱۳۹۸. بررسی تحولات سیاست گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۵۸-۱۳۹۲). فصلنامه برنامه ریزی رفاه و توسعه اجتماعی. شماره ۳۸. ۷۵-۱۱۹.

Ashraf, A., 1970. "Historical Obstacles to the Growth of Bourgeoisie in Iran", in M.A. Cook (ed), Studies in the Economic History of the Middle East From The Rise of Islam to The Present Day, Oxford, Oxford University Press, p.313.

Caniglia, Michael, Fottrell, Amy, Henkes, Will, Olneck-Brown, Benjamin, Osborn, Sarah, 2020. The Economic and Social Benefits of Affordable Housing Development, Examining the Impact of Affordable Housing Development in the State of Wisconsin.

Hewitt, W. E., (1998), "The role of international municipal cooperation in housing the developing world - Sao Paulo Example", Habitat International, 22: 411- 422.

Johnson, W. R. (2014). House Prices and Female Labor Force Participation. Journal of Urban Economics, 82, 1- 11.

Keddie, N., 2011. Roots of Revolution: An Interpretive History of Modern Iran (New Haven, Yale University Press, pp.93-112.

Richard, A. & Waterbury, A .2010. Political Economy of The Middle East, op.cit, p. 184.

Seers, D., "What Are We Trying to Measure?", Journal of Development Studies, 8,3 (April 1972), pp.21-36.

Tse, C. B., Rodgers, T., & Niklewski, J. (2014). The 2007 Financial Crisis and the UK Residential Housing Market: Did the Relationship Between Interest Rates and House Prices Change?. Economic Modelling, 37, 518-530

Uphoff, N.T., and W.F. Ilchman .2013. Political Economy of Development: Theoretical and Empirical Contributions, Berkeley and Los Angeles, University of California Press, p. 88.

