

تأثیر شوک‌های نفتی بر قیمت مسکن در ایران

حسین عباسی‌نژاد^۱

حمید یاری^۲

تاریخ پذیرش: ۱۳۸۷/۴/۲۳

تاریخ دریافت: ۱۳۸۶/۹/۱۰

چکیده

امروزه مسکن تنها مفهوم یک سرپناه را ندارد، بلکه یک کالای اقتصادی و سیاسی نیز محسوب می‌گردد. علاوه بر اینکه مسکن مهمترین دارایی خانوار به حساب می‌آید که دارندگان آن به منظور عدم پذیرش ریسک‌های بالاتر در سایر بازارهای مالی به نگهداری از آن مبادرت می‌ورزند، کالایی اساسی و بدون جانشین است، و لذا بررسی بازار آن بسیار حائز اهمیت است. اما این بخش طی دهه‌های اخیر، با دوره‌های رکود و رونق تورمی و افزایش بی‌رویه قیمت‌ها مواجه بوده است. تورم ناشی از افزایش نامناسب نقدینگی که به سبب استفاده بیشتر از دلارهای نفتی ظهور می‌کند، شاید در اقلام تجاری و مصرفی به وسیله اهرم‌های مختلفی همچون واردات قابل کنترل باشد، اما در کالاهای غیرمنقول، همچون زمین و ساختمان، قابل کنترل نیست و باعث ایجاد نوسانات شدید و پیش‌بینی نشده در این بخش حیاتی می‌گردد. در این مقاله، به عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن، با تاکید بر ارتباط شوک‌های نفتی و رشد قیمت مسکن، پرداخته شد و نتایج حاکی از آن بود که در طی سالهای ۸۴-۱۳۵۲ اثر متغیرهای نرخ رشد جمعیت، نرخ رشد نقدینگی، نرخ رشد تسهیلات پرداختی بانک مسکن و شوک‌های مثبت و منفی نفتی بر رشد قیمت مسکن، معنی‌دار و موافق تئوری و تاثیر نرخ تورم بر رشد قیمت مسکن در دوره مورد بررسی بی‌معنی بوده است.

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

طبقه بندی JEL: R31, R21.

۱. دانشیار دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران.

۲. کارشناس ارشد علوم اقتصادی، دانشگاه تهران.

مقدمه

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

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

اما طی دهه‌های اخیر، بخش مسکن ایران با دوره‌های رکود و رونق تورمی و افزایش بی‌رویه قیمت‌ها و در نتیجه تبدیل تقاضای موثر به تقاضای غیر موثر مواجه بوده است.^۸ تورم ناشی از افزایش شدید نقدینگی که به سبب استفاده بیشتر از دلارهای نفتی ظهور می‌کند، شاید در اقلام تجاری،

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

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

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

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

۵. ۱۴/۶ درصد از کل شاغلان مرد در کشور در این بخش فعال هستند.

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

۷. حدود ۴۰ درصد از شاغلین آن ۱۵ تا ۲۹ سال هستند.

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

مصرفی و غیره به وسیله اهرم‌های مختلفی همچون واردات قابل کنترل باشد، اما در کالاهای غیرمنقول همچون زمین و ساختمان قابل کنترل نیست و حتی می‌توان پیش‌بینی کرد که با ورود سرمایه‌های غیرحرفه‌ای و سرگردان، سوداگری و واسطه‌گری در این بخش افزایش یابد که در این صورت، زمین و مسکن از یک کالای مصرفی به یک دارایی پربازده‌ای تبدیل شده و با این افزایش بازدهی، قیمت‌ها به راحتی توسط عرضه‌کننده افزایش می‌یابد و متقاضی نیز به دلیل تقاضای فوری ناشی از تصور افزایش حتمی و چندباره قیمت در آینده به قیمت‌های بالا تن می‌دهد.

ادبیات تحقیق

عوامل متعددی بر عرضه، تقاضا و قیمت مسکن اثر گذارند، این عوامل را می‌توان به دو دسته درون‌زا و برون‌زا تقسیم کرد؛ عواملی که در بازار مسکن موجب تغییر در حجم و چگونگی عرضه و تقاضا می‌شوند، عوامل درون‌زا و عواملی که در اثر نوسانات بازار ناشی از شوک‌های مثبت و منفی نفتی، نوسانات بازار سرمایه، سیاست‌های دولت و... در بخش‌هایی جز مسکن تعیین شده و بر عملکرد بازار مسکن مؤثرند، عوامل برون‌زا می‌باشند (نجفی، ۱۳۸۳).

از عوامل درون‌زای تأثیر گذار بر رشد قیمت مسکن می‌توان به عدم سیاست‌گذاری اصولی و صحیح در بخش زمین، تبدیل شدن زمین و مسکن از یک کالای مصرفی به یک دارایی پربازده و عدم تعادل بین عرضه و نیاز (مجموع تقاضای مصرفی موثر و غیرموثر) اشاره داشت و عوامل مهم برون‌زا شامل عدم تخصیص بهینه منابع مالی موجود به تولید مسکن در کشور، افزایش درآمدهای نفتی و افزایش بی‌رویه نقدینگی (بیماری هلندی)، عدم تعادل بازارهای اصلی اقتصاد کشور، انتظارات از تحولات اجتماعی، سیاسی و سیاست‌های نامناسب پولی و مالی می‌باشند که قیمت‌های مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهند.

البته افزایش قیمت مسکن می‌تواند ناشی از عواملی چون افزایش هزینه‌های تولید نیز باشد. به عنوان مثال، احتمال توقف فروش تراکم و افزایش سهم هزینه زمین در هر مترمربع می‌تواند منجر به افزایش قیمت شود. در بررسی عوامل درونی موثر بر عرضه و تقاضای مسکن، بررسی عوامل بیرونی تأثیرگذار بر بخش مسکن از این جهت حائز اهمیت است که می‌توان با شناخت صحیحی از این عوامل، میزان و نحوه تأثیرپذیری بازار مسکن را سنجیده و متناسب با آن راه‌حل‌های مناسب را ارائه داد.

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

قیمت مسکن می‌تواند به نوعی، نمایه‌ای از تمایلات و نیازهای بازار را نشان دهد و حتی به عنوان پیش‌بینی‌کننده متغیرهای کلان اقتصادی، نظیر تورم آینده باشد. (Goodhart & Hofmann, 2007: 148).

اهمیت بخش نفت در اقتصاد ایران به گونه‌ای است که رونق یا رکود تولید و درآمد ناشی از آن، همواره در جهت‌های مثبت و منفی بر روند تحولات اقتصادی کشور تأثیر گذار بوده و رونق و یا رکود نسبی به همراه می‌آورد. یک تکانه مثبت نفتی می‌تواند اثرات زیانباری نیز برای اقتصاد در برداشته باشد که در ادبیات اقتصادی در چارچوب نظریه بیماری هلندی^۱ به خوبی تشریح شده است.^۲ به طور خلاصه بر اساس نظریه مذکور با افزایش ارزش پول داخلی در دوره رونق درآمدهای نفتی، قیمت کالاهای قابل مبادله^۳ (شامل صادرات غیر نفتی و تولیدات جایگزین واردات) کاهش یافته و قیمت کالاهای غیر قابل مبادله^۴ (عمدتاً شامل خدمات و مسکن) افزایش می‌یابد. لذا افزایش درآمدهای نفتی می‌تواند با ورود کالاهای مصرفی، دامن زدن به سرمایه‌گذاری‌های کم‌بازده و گسترش فعالیت‌های رانت‌جویی، در بلندمدت کارآیی و رشد اقتصادی را تهدید کند.

بیماری هلندی اولین آثار منفی خود را بر بخش ساختمانی می‌گذارد که این اثرات هم اکنون آشکار شده است؛ زیرا به علت تزریق پول نفت به جامعه، بازار مسکن با تقاضای مردم مواجه شده و دولت هم با واردات نمی‌تواند به طور موقت از عیان شدن آثار تورمی جلوگیری کند. کوردن پدیده بیماری هلندی را اثر تحرک منابع^۵ نامیده است و بیان می‌دارد که رشد بخش نفتی در کشورهای نفت خیز دو اثر عمده دارد؛ نخست اینکه با اثر مستقیم باعث رکود صنعتی^۶ شده و دوم اینکه، این رکود در بخش صنعت باعث افزایش قیمت کالاهای غیر قابل مبادله^۷ می‌شود. (Cordon, 1984)

سه دلیل عمده برای افزایش قیمت نسبی کالاهای غیر قابل مبادله نسبت به کالاهای قابل مبادله را می‌توان به صورت زیر برشمرد: اول اینکه تقاضای کالاهای غیرقابل مبادله به دلیل مازاد تقاضا افزایش می‌یابد که خود این مازاد تقاضا به دلیل کاهش نیروی کار در بخش غیر قابل تجارت به وجود آمده و علت کاهش نیروی کار و سرمایه در بخش غیر قابل تجارت نیز به دلیل جابه جایی نیروی کار از بخشهای صنعتی و خدماتی و بخشهای غیر قابل مبادله به سوی بخشهای نفتی می‌باشد که این بخشها بازدهی بالاتری از بخشهای دیگر دارد. دلیل دوم اینکه با توجه به افزایش

1. Dutch disease

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

3. Tradable goods

4. Nontradable

5. Resource Movement Effect

6. Deindustrialization

7. Nontradable Goods

دستمزد اسمی و حقیقی در بخش نفت، دستمزد در بخشهای غیر قابل مبادله نیز افزایش یافته و باعث افزایش هزینه تمام شده بخشهایی نظیر مسکن گردیده و متعاقباً قیمت آن افزایش می‌یابد و سوم اینکه قیمت کالاهای غیر قابل مبادله افزایش می‌یابد، هنگامی که سود و دستمزد بالاتر در بخش نفت در بخشهای غیر قابل مبادله خرج شود که این امر خود باعث می‌گردد کشش درآمدی تقاضای کالاهای غیر قابل مبادله مثبت گردد. این اثر به اثر مخارج^۱ شناخته می‌شود (Egret, 2008:4) و به عبارتی اثر مخارج بیانگر آن است که افزایش قیمت‌های ناشی از افزایش مخارج کل کشور که به دلیل افزایش درآمد نفتی به وجود آمده، در کالاهای قابل مبادله و به وسیله افزایش واردات تا حدودی جبران می‌شود، اما در کالاهای غیرقابل مبادله‌ای که امکان واردات وجود ندارد، این افزایش قیمت شدیدتر و گسترده‌تر می‌باشد.

یکی از قدیمی‌ترین مطالعات در زمینه مسکن، بررسی‌های نظری میوث در سال ۱۹۶۰ میلادی می‌باشد. وی قیمت مسکن را بر ستانده و سایر عوامل موثر بر عرضه و تقاضای مسکن و برطبق اطلاعات آماری، برازش کرد. تاکید میوث عمدتاً بر روی اختلاف میان موجودی مطلوب و بالقوه مسکن و چگونگی پرشدن این شکاف بوده و فرض اصلی میوث در این مقاله وجود تعادل در بازار مسکن در بلندمدت می‌باشد.^۲ در این تحقیق، وی بیان می‌دارد که در طی زمان، همچنان که موجودی واقعی افزایش یافته و به سطح موجودی مطلوب نزدیکتر می‌گردد، قیمت واقعی به قیمت تعادلی نزدیکتر شده و زمانی که این دو قیمت یکسان شوند، دیگر انگیزه‌ای در جهت تولید مسکن وجود نخواهد داشت. وی همچنین علت به وجود آمدن این شکاف را ناشی از عوامل متعددی نظیر افزایش درآمد خانوار، کاهش نرخ بهره، کاهش مالیات و... عنوان می‌کند (Muth, 1960).

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

1. Spending Effect

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

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

کلی عوامل مؤثر بر افزایش قیمت خانه‌های جدید را در دوبلین طی سالهای ۹۸-۱۹۸۰ مورد بررسی قرار داده و قیمت خانه‌های جدید را تابعی از واحدهای مسکونی تکمیل شده، نرخ وام بانکی و سطح اشتغال نیروی کار - که به عنوان نماینده‌ای از رشد اقتصادی در نظر گرفته شده است - مدنظر قرار داده و بیان می‌دارد که با توجه به محدودیت داده از بررسی متغیرهای مهمی مانند مهاجرت خالص، تقاضا برای سرمایه‌گذاری، زمینهای اختصاص یافته به مناطق مسکونی و مدت زمان فرایند برنامه‌ریزی، علی‌رغم تاثیر گذاری بر قیمت مسکن، چشم‌پوشی کرده و در نهایت به این نتیجه رسیده است که بجز متغیر نرخ وام بانکی، بقیه متغیرهای مدل، علامتی موافق انتظارات از خود نشان داده‌اند (Kelly, 2000).

پادریلا در پایان‌نامه‌اش با عنوان "تأثیرات قیمت‌های نفتی و دیگر شاخصهای اقتصادی بر قیمت مسکن در کالگری"^{۱۱} به بررسی رابطه تغییرات قیمت‌های نفتی بر روی قیمت‌های مسکن و اجاره در منطقه کالگری پرداخته است. یافته‌های او بیانگر آن است که قیمت‌های نفت تقریباً با یک وقفه ۷ فصلی بر متغیرهای مسکن و اجاره تاثیر گذارند. همچنین نرخ بهره نیز با یک وقفه ۲/۵ ساله تاثیر خود را بر قیمت‌های مسکن نشان داده و نرخ ارز (به دلار امریکا) بعد از یک‌سال، اثرگذاری خود را بر قیمت‌های مسکن آغاز می‌کند.

پادریلا در ادامه، رابطه‌ای کاملاً حساس بین شوکهای مثبت و منفی نفت، نرخ ارز و نرخهای بهره بر قیمت مسکن به دست می‌آورد و در پایان قیمت سربه سری نفت (سطحی که در آن قیمت‌های مسکن باثبات و متعادل می‌گردد) را برابر بشکله‌ای ۲۵ دلار بیان می‌کند که در سطح قیمت بالاتر از این نرخ، قیمت‌های مسکن روندی صعودی داشته و در پایین‌تر از آن روند نزولی به

خود می‌گیرد (این قیمت سربه سری، قیمتی است که در آن استحصال ماسه‌های نفتی از نظر اقتصادی مقرون به صرفه می‌شود).^۱

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

فردمنش به رابطه شوک‌های خارجی و تعدیل ساختاری در کشورهای کوچک صادر کننده نفت پرداخته و سه بخش کشاورزی، صنعت و کالاهای غیر قابل مبادله را با استفاده از مدل تعادل عمومی مورد بررسی قرار داده است. وی در تحلیل خود بیان می‌کند که یک کشور صادر کننده نفت شاهد تعدیل‌های مارپیچی^۲ می‌باشد به طوری که تاثیرات کوتاه‌مدت و بلندمدت ناشی از شوک‌های نفتی بر بخش کالاهای غیر قابل مبادله متفاوت از یکدیگرند. اما یک کشور صادر کننده نفتی کمتر توسعه یافته شاهد تعدیلات یکنواخت^۳ بوده و در آن تاثیرات کوتاه‌مدت و بلندمدت تاثیرات بخشی بر بخش کالاهای غیر قابل مبادله مشابه یکدیگر می‌باشند (Fardmanesh 1996).

در مقاله‌ای با عنوان "تاثیر فشار مالیاتی توسعه‌ای بر روی قیمت زمین و مسکن" اوتز کاولی و لوهن به بررسی این برنامه‌ها و مالیات‌های توسعه‌ای در امریکا پرداخته و در نهایت پیشنهاد می‌کنند که در جوامعی که جایگزینی بجز مسکن و کالاهای بادوام سرمایه‌ای وجود ندارد، این بار مالیاتی و افزایش هزینه‌های زیرساختی، به عنوان یک سرمایه‌گذاری در ساختمان و زمین در نظر گرفته شوند که در راه‌سازی، ایجاد کانال‌های آب و فاضلاب، تجهیز مدارس و ... به کار می‌روند. (Evans-Cowley and Lawhon, 2003).

دیپاسکوال و ویتون معتقدند در بلندمدت افزایش قیمت مسکن، افزایش دائمی در ساخت و ساز ایجاد می‌کند و مقدار این افزایش بستگی به این دارد که عوامل هزینه با افزایش فعالیت ساختمانی چه میزان افزایش می‌یابد. در ادامه نیز یک مدل ساده ترکیبی، از ساخت واحدهای مسکونی و پروسه تعدیل موجودی در بلند مدت ارائه می‌کنند که در آن سطح قیمت‌ها و عوامل تغییر دهنده

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

2. spiral adjustments

3. monotone adjustments

هزینه تولید توسط موجودی تعدیل یافته در بلند مدت تعیین می‌شود. سطح قیمتها، تنها در صورتی که بالاتر از سطح موجود افزایش یابند، ساخت و ساز جدیدی را موجب می‌شوند (Dipasquale & wheaton, 1992).

جونز و مک‌لنن به بررسی تأثیر توسعه نفت دریای شمال بر روی بازار عرضه و تقاضای مسکن در منطقه جنوبی آبردین^۱ در طول دهه ۷۰ میلادی پرداخته‌اند و بررسی کرده‌اند که چگونه شوک برونزای اقتصادی در یک منطقه به توسعه بخش صنعت در آن منطقه منجر شده است. آنها همچنین تأثیر این شوک بر میزان نیروی کار و جمعیت در منطقه مذکور را مورد تجزیه و تحلیل قرار داده‌اند (Jones & Maclennan, 1986).

اگرت و لئونارد در تحقیقی به وجود پدیده بیماری هلندی و تأثیر آن بر اقتصاد ازبکستان پرداخته که در نتیجه آن مولفان بیان می‌کنند که تأثیر تغییرات قیمت نفت بین سالهای ۲۰۰۵-۱۹۹۶ تأثیر بسزایی بر نرخ ارز حقیقی، تولیدات صنایع غیر نفتی و قیمت کالاهای غیرقابل مبادله‌ای نظیر مسکن داشته است. و نتایج رگرسیونی بیانگر آن است که افزایش در قیمت نفت تأثیرات معنی‌داری هم بر بخشهای نفتی و هم بخشهای غیرنفتی داشته اما افزایش نرخ ارز حقیقی موثر با وجود آنکه تأثیر معنی‌داری بر بخشهای نفتی داشته ولی هیچگونه تأثیری بر بخشهای غیرنفتی و کالاهای غیرقابل مبادله نداشته است (Egert and Leonard, 2008).

خوش اخلاق و موسوی (۱۳۸۵) در بررسی پدیده بیماری هلندی با استفاده از مدل تعادل عمومی، بیان نموده‌اند که یک افزایش در درآمدهای نفتی باعث افزایش نرخ ارز شده و با افزایش نقدینگی و تورم، باعث افزایش قیمت کالاهای قابل مبادله شده که به موجب آن بخشهای قابل مبادله به ویژه کشاورزی و صنعت تضعیف گردیده و بخش ساختمان به عنوان بخش غیر قابل مبادله تقویت می‌شود.

خیابانی (۱۳۸۲) در بررسی عوامل تعیین‌کننده قیمت مسکن در ایران به بررسی نقش شوکهای مثبت و منفی عرضه و نقش قیمت بازار سهام در تعیین قیمت مسکن پرداخته است. از یافته‌های بارز این مقاله می‌توان به وجود رابطه‌ای منفی بین نرخ واقعی ارز و قیمت واقعی مسکن در بلندمدت و همچنین غیرمقارن بودن اثر شوکهای منفی و مثبت در تغییر مسکن اشاره داشت.

در بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن (بلندمدت) و نوسانهای آن (کوتاهمدت) در بین استانهای کشور، عسگری و چگنی (۱۳۸۶) به مطالعه پرداخته‌اند و برای این منظور با استفاده از روش داده‌های ترکیبی به این نتیجه رسیده‌اند که در کوتاهمدت شاخص قیمت بازار اوراق بهادار، سطح عمومی

۱. Aberdeen سومین شهر بزرگ اسکاتلند می‌باشد.

قیمتها در دوره قبل، قیمت زمین، هزینه ساخت، قیمت نفت، مقدار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، کل مخارج خانوار و نرخ سود وامهای بانکی در تعیین نوسانات قیمت مسکن موثر می‌باشند و در بلندمدت نیز قیمت مسکن در دوره قبل، تعداد خانوار، شاخص بازار اوراق بهادار، مخارج خانوار، قیمت طلا و زمین و نظیر آن عوامل تعیین کننده سطح قیمت‌های جاری مسکن هستند و بیان می‌کنند که در بین عوامل یادشده به ترتیب قیمت زمین، سطح عمومی قیمت‌های دوره قبل، نرخ سود وامهای بانکی و قیمت نفت بیشترین اثر را داشته است.

تصریح مدل

در بررسی و تحلیل قیمت مسکن در ابتدا باید به عوامل موثر و تاثیرگذار بر بخش مسکن اشاره داشت؛

قیمت مسکن عمدتاً تحت تاثیر عوامل زیر قرار می‌گیرد:

افزایش سطح عمومی قیمت‌ها بر تقاضای مؤثر مسکن اثرات مختلفی دارد. اثر منفی آن به صورت کاهش قدرت خرید مردم ظاهر می‌شود و اثر مثبت آن بدین ترتیب است که خانوارها به هنگام مشاهده جریان رشد قیمت‌ها به منظور حفظ و تثبیت دارایی‌های خود، در صورتی که میزان ریسک و نرخ بازگشت سرمایه در سایر فعالیت‌های اقتصادی در حد مطلوب نباشد به سمت احداث و خرید واحدهای مسکونی حرکت می‌کنند. اما تاثیر این افزایش در سطح عمومی قیمت‌ها بر قیمت مسکن، بستگی به نوع تورم در سالهای مختلف دارد. بدین صورت که افزایش یکباره در سطح عمومی قیمت‌ها با افزایش در هزینه تولید مسکن، باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود، اما یک تورم مزمن و طولانی مدت (مانند تورم ایران) باعث می‌گردد که این تاثیر گذاری کمتر و بی‌اثرتر گردد. متغیر تاثیرگذار دیگر بر قیمت مسکن، رشد جمعیت است. تقاضا برای هر کالا با تولد جامعه بشری ایجاد شده و همراه با افزایش جمعیت تشدید می‌گردد. تقاضای مسکن نیز با افزایش طبیعی جمعیت افزایش می‌یابد و نیاز به مسکن برای خانوارهای تازه تشکیل شده شکل می‌گیرد. منابع عمده تأمین مالی جهت تهیه مسکن عبارتند از بانکها و مؤسسات مالی، بازار غیر متشکل پولی، وامهای بلاعوض توسط اقوام و آشنایان و سایر منابع دیگر که بر قدرت خرید خانوار مؤثر می‌باشند. میزان تسهیلات اعطایی به بخش مسکن براساس تصمیمات شورای پول و اعتبار به صورت سالانه تصویب و به بانکهای عامل ابلاغ می‌شود. طبق این مصوبات سهم هر یک از بخشهای اقتصادی از افزایش در مانده تسهیلات اعطایی به بخش غیردولتی تعیین می‌گردد.

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

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

متغیرهای مهم دیگری نیز بر قیمت مسکن موثرند که از آن جمله می‌توان به بازارهای موازی سرمایه‌گذاری نظیر بازار بورس، طلا، ارز و... اشاره داشت که در این مقاله بازار سکه و طلا، با توجه به صحت و وجود آمارها، به عنوان جایگزین^۱ بازار موازی مورد استفاده قرار گرفته و در ادامه به بررسی میزان اثرگذاری آن بر قیمت مسکن پرداخته می‌شود. و در نهایت مدلی که به دست می‌آید، مدلی است شامل متغیرهای زیر، که طی دوره ۸۴-۱۳۵۲ مورد بررسی قرار می‌گیرد:

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

که در آن :

$HPIRATE_t$: نرخ رشد شاخص قیمت مسکن

$POPRATE_t$: نرخ رشد جمعیت

$LIQRATE_t$: نرخ رشد نقدینگی

INF_t : نرخ تورم

$POILPLUS_t$: شوک مثبت نفتی

$POILMINUS_t$: شوک منفی نفتی^۲

1.Proxy

۲. در این مدل، نرخ تغییر در آمد واقعی ارزی حاصل از فروش نفت (نرخ تغییر در درآمد حقیقی) به عنوان متغیر جایگزین شوک نفتی لحاظ شده‌است.

$RFEBMR$: نرخ رشد واقعی تسهیلات پرداختی بانک مسکن

$RG CPR$: نرخ رشد واقعی سکه طرح قدیم بهار آزادی^۱

با توجه به اینکه روشهایی همچون انگل-گرنجر در مطالعاتی که با نمونه‌های کوچک (تعداد مشاهدات کم) سروکار دارند، به دلیل در نظر نگرفتن واکنش‌های پویای کوتاه‌مدت موجود بین متغیرها، اعتبار لازم را ندارند، چرا که برآوردهای حاصل از آنها بدون تورش نبوده و در نتیجه، انجام آزمون فرضیه با استفاده از آمارهای آزمون معمول بی‌اعتبار خواهد بود (نوفرستی، ۱۳۷۸: ص ۹۲). به همین دلیل در این مقاله از الگوی خود توضیح با وقفه‌های گسترده^۲ که پویایی‌های کوتاه‌مدت را نیز در خود داشته باشند، استفاده شده است.

مدل بهینه با استفاده از نرم‌افزار Microfit4 و براساس آزمون شوارز-بیزین^۳ به صورت $ARDL(2,0,1,2,0,2,0,0)$ به دست آمد^۴.

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

2. Auto Regressive Distributed Lag (ARDL)

3. Schwarz Bayesian Criterion

۴. معمولاً در نمونه‌های کمتر از ۱۰۰، از معیار شوارز-بیزین استفاده می‌شود، تا درجه آزادی زیادی از دست نرود.

جدول ۱. نتایج مدل ARDL با استفاده از معیار شوارز - بیزین

Autoregressive Distributed Lag Estimates
ARDL(2,0,1,2,0,2,0,0) selected based on Schwarz Bayesian Criterion

Dependent variable is HPIRATE
30 observations used for estimation from 1355 to 1384

Regressor	Coefficient	Standard Error	T-Ratio[Prob]
HPIRATE(-1)	.13315	.12864	1.0351[.317]
HPIRATE(-2)	-.28153	.12350	-2.2796[.038]
POP RATE	.021903	.011298	2.1269[.042]
LIQRATE	-.12096	.26894	-.44979[.659]
LIQRATE(-1)	1.0902	.23327	4.6734[.000]
INF	.54057	.27095	1.9951[.065]
INF(-1)	-1.6684	.31791	-5.2480[.000]
INF(-2)	1.4939	.24467	6.1056[.000]
POILPLUS	12.0996	20.5839	.58782[.565]
POILMINUS	9.0184	13.5440	.66586[.516]
POILMINUS(-1)	-37.0251	15.1868	-2.4380[.028]
POILMINUS(-2)	-24.2384	13.4578	-1.8011[.092]
RFBMR	-.16298	.057441	-2.8373[.012]
RGCPR	-.21047	.062303	-3.3783[.004]
CON	-18.1138	9.1963	-1.9697[.068]

R-Squared	.84084	R-Bar-Squared	.69230
S.E. of Regression	7.6187	F-stat. F(14, 15)	5.6605[.001]
Mean of Dependent Variable	18.5479	S.D. of Dependent Variable	13.7347
Residual Sum of Squares	870.6739	Equation Log-likelihood	-93.0892
Akaike Info. Criterion	-108.0892	Schwarz Bayesian Criterion	-118.5982
DW-statistic	1.8258		

Diagnostic Tests

Test Statistics	LM Version	F Version
* A: Serial Correlation	*CHSQ(1)= .50356[.478]*F(1, 14)= .23901[.632]*	
* B: Functional Form	*CHSQ(1)= 2.1940[.089]*F(1, 14)= 2.7971[.121]*	
* C: Normality	*CHSQ(2)= 1.0409[.594]*	Not applicable
* D: Heteroscedasticity	*CHSQ(1)= 1.9116[.167]*F(1, 28)= 1.9056[.178]*	

A: Lagrange multiplier test of residual serial correlation
B: Ramsey's RESET test using the square of the fitted values
C: Based on a test of skewness and kurtosis of residuals
D: Based on the regression of squared residuals on squared fitted values

بجز نرخ تورم، بقیه متغیرهای مدل در سطح ۱۰ درصد معنی دارند و نتایج مدل بیانگر آن است که یک واحد افزایش در نرخ رشد شاخص قیمت مسکن در دوره گذشته، باعث افزایش ۰/۱۳ واحدی در نرخ رشد شاخص قیمت مسکن دوره جاری می‌شود و یک واحد کاهش در نرخ رشد

شاخص قیمت مسکن در دو دوره قبل، باعث کاهش ۰/۲۸ واحدی در نرخ رشد شاخص قیمت مسکن در دوره کنونی می‌شود.

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

اثر شوک مثبت نفتی بر قیمت مسکن مثبت و معنی‌دار است که موافق انتظارات تئوریک بوده و نشان می‌دهد که در کوتاه‌مدت، افزایش درآمدهای نفتی باعث افزایش قیمت مسکن شده است. این اثر مطابق تئوری اثر بیماری هلندی در کشورهای نفتی است که در آن دلارهای نفتی با سر ریز شدن در اقتصاد و تاثیرگذاری بر قیمت کالاها غیر قابل مبادله، باعث افزایش قیمت اینگونه کالاها می‌گردد. شوک منفی نفتی با دو دوره وقفه به دست آمده، در سال ابتدایی به وجود آمدن شوک منفی، این شوک اثر منفی بر قیمت مسکن نداشته است اما در دو دوره بعدی، باعث رشد منفی در قیمت مسکن شده است.

آزمونهای آسیب‌شناسی^۱، همگی از لحاظ اقتصادسنجی قابل قبول می‌باشند. برای آزمون مشکل خود همبستگی از تست ضریب لاگرانژ^۲ استفاده شده‌است که نتایج حاکی از عدم مشکل خودهمبستگی در مدل می‌باشد. برای آزمون تصریح صحیح مدل آزمون رمزی^۳، تصریح صحیح مدل را نشان می‌دهد و آزمون واریانس ناهمسانی، نشان از همسانی مدل دارد(جدول شماره یک). حال برای اطمینان از اینکه رابطه بلندمدت حاصل از این روش کاذب نباشد، فرضیه زیر را مورد آزمون قرار می‌دهیم:

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

فرضیه صفر بیانگر عدم وجود همجمعی یا رابطه بلندمدت می‌باشد و با توجه به اینکه قدر مطلق t به دست آمده (۴,۵۵-) از قدر مطلق مقدار بحرانی ارائه شده توسط بنرجی، دولادو و مستر^۴ (۴,۴۳-) بزرگتر می‌باشد، فرضیه صفر رد شده و وجود یک رابطه بلندمدت را می‌پذیریم.

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

جدول ۲. تخمین رابطه بلندمدت مدل

Estimated Long Run Coefficients using the ARDL Approach
 ARDL(2,0,1,2,0,2,0,0) selected based on Schwarz Bayesian Criterion

 Dependent variable is HPIRATE
 30 observations used for estimation from 1355 to 1384

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

در بلندمدت بجز نرخ تورم، بقیه متغیرها در سطح ۱۰ درصد معنی دارند. از دلایل مهم عدم تأثیرگذاری تورم بر قیمت مسکن در بلندمدت، می‌توان به ثابت بودن تقریبی نرخ تورم در سالهای اخیر در سطحی بین ۱۵ تا ۲۰ درصد اشاره داشت که به نوعی باعث ثابت ماندن انتظارات از تورم در نظر کارگزاران اقتصادی گشته و ثابت بودن آن به نوعی باعث عدم اثرگذاری این متغیر در تصمیمات اقتصادی شده و حتی رابطه یک به یک بین رشد نقدینگی و تورم را بی‌اعتبار نموده است.

نرخ رشد جمعیت در بلندمدت دارای رابطه مثبت با نرخ رشد قیمت مسکن می‌باشد که در ۱۰ درصد معنی‌دار است. نرخ رشد نقدینگی نیز معنی‌دار بوده و در بلندمدت رابطه‌ای مثبت بین این دو برقرار است. نرخ رشد تسهیلات پرداختی بانک مسکن رابطه‌ای منفی با نرخ رشد قیمت مسکن دارد و بیانگر آن است که نه تنها این متغیر در بلندمدت باعث افزایش قیمت مسکن نگشته است بلکه بر اساس یافته‌های تحقیق حتی رابطه‌ای منفی بین رشد تسهیلات پرداختی و قیمت مسکن وجود دارد. رشد قیمت سکه با قیمت مسکن رابطه عکس دارد و بیانگر آن است که این دو بازار، دو بازارِ جانشین برای یکدیگر بوده و رکود در یک بازار باعث رونق گرفتن بازار دیگر خواهد شد. شوکهای مثبت و منفی نفتی اثرات موافق تئوریک داشته و در بلندمدت نیز این شوکها به ترتیب باعث افزایش و کاهش در نرخ رشد قیمت مسکن گردیده‌اند.

یکی از مهمترین بحثها و چالشهای مطرح در اقتصاد کلان، اثرات نوسان قیمت نفت بر متغیرهای کلان اقتصادی است. چون نوسانات قیمت نفت، هم بخش تقاضای کل اقتصاد و هم، بخش عرضه اقتصاد را تحت تأثیر قرار می‌دهد، لذا بررسی اثرات آن بر سطح قیمتها بسیار حائز اهمیت بوده و می‌تواند توصیه‌های سیاستی مناسبی برای مدیریت تقاضای اقتصاد کشور ارائه نماید.

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

$$H_0 : a_4 = a_5$$

$$H_1 : a_4 \neq a_5$$

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

جدول ۳. آزمون متقارن بودن اثر شوکهای مثبت و منفی نفتی بر قیمت مسکن

```

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

```

طبق جدول شماره ۳، آماره LR به دست آمده در این آزمون از مقدار بحرانی آماره χ^2 در سطح ۵ درصد بزرگتر بوده و با رد فرض صفر، فرضیه متقارن بودن شوکهای نفتی رد می‌شود، بنابراین اثر شوکهای مثبت و منفی بر متغیر قیمت مسکن نامتقارن است. یکی از علل مهم عدم تقارن در بخش کالاهای غیر قابل مبادله و عموماً مسکن، به خاطر نوع و ویژگی خاص این بازار می‌باشد. کینزین‌های جدید، بازارهای اقتصادی را به دو بخش اساسی تقسیم

۱. برای اطلاعات بیشتر در زمینه تقارن، رجوع کنید به Sanchez M(2004)، مرادی(۱۳۸۵) و اصغریپور(۱۳۸۴).

می‌کنند: یکی بازارهایی که قیمتشان ثابت است (عمدتاً بازار کار و بخش وسیعی از بازار کالاهای صنعتی) و دیگری بازارهایی که قیمتشان انعطاف‌پذیر است (عمدتاً بازارهای مالی و کالاهای کشاورزی). در بازارهای با قیمت ثابت - که بازار مسکن هم جزئی از این بازارها محسوب می‌شود - تعیین قیمت به صورت یک نرُم است که در آن کندی قیمت یک واقعیت انکارناپذیر است (اسنودن، ۱۳۸۳: ص ۲۶۹). این ویژگی خاص باعث می‌گردد که چسبندگی قیمت در این بازار به وجود آید و شوکهای اقتصادی مانند شوک نفت، اثرات نامتقارن از خود نشان دهد.

نتیجه‌گیری و جمع‌بندی

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

- ۱- در بلندمدت بجز نرخ تورم، بقیه متغیرها در سطح ۱۰ درصد معنی‌دارند.
- ۲- نرخ رشد جمعیت در بلندمدت دارای رابطه مثبت با نرخ رشد قیمت مسکن می‌باشد.
- ۳- نرخ رشد نقدینگی معنی‌دار و در بلندمدت رابطه‌ای مثبت بین نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد قیمت مسکن برقرار است.
- ۴- نرخ رشد تسهیلات پرداختی بانک مسکن رابطه‌ای منفی با نرخ رشد قیمت مسکن دارد.
- ۵- شوکهای مثبت و منفی نفتی اثرات موافق تئوریک داشته و در بلندمدت نیز این شوکها به ترتیب باعث افزایش و کاهش در نرخ رشد قیمت مسکن گردیده‌اند.
- ۶- اثر شوکهای مثبت و منفی نفتی بر متغیر قیمت مسکن نامتقارن است.

پیشنهادات:

- با توجه به اینکه شوک مثبت نفتی تأثیر معنادارتری از شوک منفی نفت بر رشد قیمت مسکن داشته است، نیاز به وجود راهکاری برای جلوگیری از تزریق بی‌حد و حساب دلارهای نفتی به اقتصاد کشور با تصویب قوانین سختگیرانه، به شدت احساس می‌شود، زیرا شوکهای مثبت باعث افزایش شدید قیمت مسکن گردیده، در حالی که شوکهای منفی تنها باعث ایجاد رکود در این بازار می‌گردد.
- هرچند که از نتایج مقاله چنین بر می‌آید که رابطه متغیر تورم با رشد قیمت مسکن بی‌معنی است، اما باید توجه داشت که این نتیجه بیانگر عدم اثرگذاری این متغیر بر قیمت مسکن نمی‌باشد، بلکه همان طوری که در تحلیل نتایج بیان شد این ثابت ماندن انتظارات تورمی نزد

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

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

منابع و مأخذ

- اسنودن، برایان (۱۳۸۳) راهنمای نوین اقتصاد کلان؛ ترجمه منصور خلیلی عراقی و علی سوری، انتشارات برادران.
- اصغرپور، حسین (۱۳۸۴) اثرات نامتقارن شوکهای پولی بر تولید و قیمت در ایران؛ رساله‌ی دکتری اقتصاد، دانشگاه تربیت مدرس، بهمن.
- تشکینی، احمد (۱۳۸۴) اقتصاد سنجی کاربردی به کمک Microfit4؛ انتشارات موسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران.
- خوش اخلاق، رحمان و رضا موسوی محسنی (۱۳۸۵) شوکهای نفتی و پدیده بیماری هلندی در اقتصاد ایران: یک الگوی محاسبه تعادل عمومی؛ مجله تحقیقات اقتصادی، شماره ۷۷، بهمن و اسفند صص ۹۷-۱۱۷.
- خیابانی، ناصر (۱۳۸۲) عوامل تعیین کننده قیمت مسکن در ایران؛ فصلنامه اقتصاد مسکن، ش ۳۴، پاییز.
- دلایل پور محمدی، محمدرضا (۱۳۷۹) برنامه ریزی مسکن، چاپ اول، انتشارات سمت، تابستان.
- رفیعی، مینو (۱۳۸۲a) "اقتصاد مسکن؛ مجموعه مقالات آموزشی اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، چاپ اول.
- رفیعی، مینو (۱۳۸۲b) سرمایه‌گذاری در مسکن در مناطق مختلف کشور، نابرابری‌ها و راه‌حل‌ها؛ فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۴، پاییز.
- عسگری، حشمت اله و علی چگنی (۱۳۸۶) تعیین عوامل موثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری کشور به روش داده‌های تابلویی (طی سالهای ۸۵-۷۰)؛ فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۰، تابستان.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۳۷۹) انتخاب مسکن در تهران؛ رساله دکتری اقتصاد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران.
- مرادی، محمدعلی (۱۳۸۵) مدلسازی GARCH تورم و نااطمینانی تورم در ایران؛ پژوهشهای اقتصادی؛ ۶(۱): ۱۲۱-۱۴۵، بهار.
- نجفی، بنفشه (۱۳۸۳) سنجش سهم عوامل موثر بر عرضه مسکن در نقاط شهری کشور (با تاکید بر قیمت زمین ۸۱-۱۳۷۰)؛ پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران.
- نوفروستی، محمد (۱۳۷۸) ریشه واحد و همجمعی در اقتصادسنجی؛ مؤسسه خدمات فرهنگی رسا، چاپ اول.

نیکی اسکویی، کامران (۱۳۸۴) تکانه‌های نفتی و آثار پویای آن بر متغیرهای کلان اقتصادی؛ پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران.
یزدانی‌بروجنی، فردین (۱۳۸۲) بازار سرمایه مسکن، زمین‌ها و چارچوبها؛ فصلنامه اقتصاد مسکن، ش ۳۴، پاییز.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Poterba, James M. (1984) Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach; *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 99, No. 4 (Nov.), pp. 729-752.

Smith, Lawrence B. (1969) A Model of the Canadian Housing and Mortgage Market; *Journal of Political Economy*, vol. 77, issue 5, pages 795-816.