

بررسی اثرات مسکن مهر بر بازار مسکن در ایران

اکبر حیدری ورزنده

کارشناس ارشد جغرافیا برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور اصفهان

چکیده

مسکن مهر در راستای پاسخ به نیاز سرپناه اقشار متوسط و ضعیف جامعه برنامه‌ریزی و ساخته شد اما تا چه اندازه این پروژه موفق بوده و رضایت‌مندی ساکنان را به همراه دارد. در شهرهای ایران با توجه به گوناگونی فراوانی که در طراحی این مجموعه‌ها دیده می‌شود (بعضی محصور و بعضی متصل به بافت شهری)، مسکن مهر کمتر محور مطالعه بوده است. به همین منظور پژوهش حاضر با استفاده از داده‌های پنل و استفاده از مدل ARDL نامتقارن پیشنهادشده توسط شاین، یو و گرینوود- نیمو (۲۰۱۱) پرداخته است. برای این منظور از داده‌های ۹ استان: تهران، گیلان، مازندران، آذربایجان شرقی، خوزستان، فارس، اصفهان، همدان و زنجان در بازه‌ی زمانی ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۰ استفاده شده است. متغیرها از الگوی پوتربا و توبین استخراج شده‌اند و متغیر در نظر گرفته شده برای بررسی تأثیر مسکن مهر بر قیمت مسکن تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره است. نتایج بیانگر تأثیر بالای متغیر تعداد خانوار (جمعیت) و نقدینگی بر قیمت مسکن بوده و همچنین بیانگر این موضوع مهم است که طرح مسکن مهر نتوانسته است کاهشی را در روند افزایش قیمت مسکن ایجاد کرده و مانع رشد بی‌رویه آن شود و فقط اجرای این طرح از طریق تأثیر بر انتظارات آینده‌ی مردم باعث ایجاد رکودی در بخش معاملات مسکن شده که این رکود کاهش نسبی قیمت مسکن را به دنبال داشته است.

واژه‌های کلیدی: مسکن، مسکن مهر، ابعاد پایداری مسکن

مقدمه

مسکن به عنوان یک نیاز همواره در جوامع مختلف مطرح بوده است. در ایران نیز، سیاست های مختلفی برنامه ریزی و اجرا شده است. یکی از این سیاست ها، برنامه مسکن مهر است. علی رغم آنکه مسکن مهر به عنوان یکی از بزرگترین و پربحث ترین طرح های ملی در جهت حل مشکل مسکن گروه های کم درآمد ارائه شده است، مشکلات اجتماعی و به عبارتی نارضایتی ساکنان را همراه داشته است. لذا پرسش اصلی این است که با بکارگیری چه اصولی می توان رضایتمندی ساکنان را ارتقاء داد و مانع از بروز مشکلات در این محدوده ها شد. پروژه مسکن مهر، بزرگترین طرح ملی مسکن می باشد که به علت ماهیت گسترده و نو بودن آن در کشور نیاز به بررسی نتایج حاصل از این تجربه دارد. مجتمع های مسکن مهر نشانه ای از معضل افزایش تراکم ساختمانی در شهرسازی امروز محسوب می شوند که دارای تبعات اجتماعی بسیاری هستند. امروزه بعد از گذشت ۱۴ سال از آغاز این طرح کاهش محسوسی در قیمت مسکن در ایران مشاهده نشده و حتی در برخی از مقاطع شاهد افزایش شدید قیمت مسکن و افزایش اجاره آن بوده ایم. هم چنین عده ای بر این عقیده هستند که طرح مسکن مهر چه در قالب مجتمع و چه در قالب انفرادی باعث تورم در این مقطع نشده. علاوه بر این، مسائل انسانی و اجتماعی که در ساخت این مجتمع ها مغفول مانده، به واسطه محیط کالبدی قابل اصلاح و بهبود است. از این رو، در این مقاله به بررسی وضعیت قیمت بازار مسکن در ایران می پردازیم و میزان تاثیر این سیاست بر قیمت مسکن را مورد ارزیابی قرار می دهیم. با توجه به اهمیت مقوله مسکن و به خصوص مسکن مهر در ایران نیاز است معیارهای مورد نیاز به منظور تحقق مسکن مطلوب جمع بندی شود تا به عنوان الگویی در ساخت و سازها و ارزیابی مسکن مهر مورد استفاده قرار گیرد که در این مقاله سعی شده است این مهم کسب شود. همچنین در این مقاله سعی بر آن است تا با شناسایی عوامل مؤثر بر سیاست های مسکن مهر و میزان اهمیت هر کدام، مسیر برای ارائه راهکارهایی در راستای ارتقای وضعیت مسکن مهر در کشور هموار گردد و یک همبستگی کلی در فرایند اصلاح وضعیت مسکن مهر اتفاق بیفتد.

طرح مسئله

مسکن در زمره اساسی ترین و حیاتی ترین بخش ها در برنامه ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی قرار می گیرد (زیاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۱). مسکن، تنها به مفهوم سقفی بالای سر نیست و علاوه بر مکان فیزیکی، تمام محیط مسکونی را دربر می گیرد و همه خدمات و تسهیلات ضروری برای بهزیستن خانواده و طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد را نیز شامل می شود (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۳)؛ در واقع امروزه، مسکن به تدریج از مفهوم تک ساحتی خود دور و به یک مسئله چندبعدی بدل شده است؛ مفهومی که از آن با عنوان «پایداری مسکن» یا «مسکن پایدار» یاد می شود. هم اکنون عواملی همچون تأثیرات محیطی و اقلیمی، دوام و انعطاف پذیری خانه ها، فعالیت های اقتصادی و ارتباط آن ها با اقتصاد در سطحی بالاتر، بافت های فرهنگی و اجتماعی جوامع، تأثیر مسکن بر کاهش فقر، توسعه اجتماعی و کیفیت زندگی نیز در زمره ابعاد مهم مسکن قرار گرفته اند (Badyina, & Golubchikov, ۲۰۱۲: ۲۷۱)؛ بنابراین در یک نگاه کلی بین دو مفهوم مسکن و پایداری، اشتراکات فراوانی وجود دارد. همان گونه که مشخص است، بخش عمده ای از انواع برنامه ریزی های مسکن در تمام کشورها، برنامه ریزی برای حل مشکلات گروه های کم درآمد است؛ در کشور ایران نیز، سیاست مسکن مهر، به منزله یکی از جدیدترین اقدامات دولت در راستای تأمین مسکن ارزان قیمت برای گروه های کم درآمد مطرح شده است (مسعودی راد، ۱۳۸۸: ۶۶). با گذشت زمان نسبی از اجرای طرح، هزینه بسیار زیاد آن، تأثیر سیاست نام برده بر شاخص های کلان اقتصادی، حجم زیاد ساخت و ساز و در نهایت

وضعیت اجتماعی - اقتصادی گروه‌های هدف، ارزیابی سیاست مسکن مهر در این برهه زمانی ضروری به نظر می‌رسد؛ بنابراین در پژوهش پیش‌رو سعی بر آن خواهد بود تا میزان موفقیت یا شکست این سیاست با رویکرد ارزیابی پایداری مسکن بررسی شود. امروزه در بیشتر کشورهای جهان، علت شکست بسیاری از سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد را توجه بیش از حد به جنبه‌های کمی آن دانسته‌اند. در این راستا تلاش برای پژوهش‌های جامع‌نگر، از مهم‌ترین فعالیت‌های مربوط به حوزه مسکن گروه‌های کم‌درآمد محسوب می‌شود؛ پژوهش‌هایی که در طی آن عوامل محیطی و اجتماعی به‌طور همزمان با عوامل اقتصادی در نظر گرفته می‌شوند (Sivam, Kurappannans, 2009: 2)؛ بنابراین آن گونه که تجربیات جهانی نیز نشان می‌دهد، برای خلق جوامع پایدار، تنها لازم نیست خانه‌های بیشتری ایجاد شود، بلکه در نظر گرفتن فضاها و امکاناتی همچون مشاغل، فروشگاه‌ها و خدمات، حمل و نقل و فضاهای سبز نیز از لازمه‌های مسکن به شمار می‌روند؛ از این رو یکی دیگر از اهداف این پژوهش، سنجش قابلیت مسکن مهر برای ارائه مسکنی کارا و نیز ارزیابی کیفیت سکونت گروه‌های کم‌درآمد از نظر شاخص‌های پایداری است.

پیشینه‌ی تحقیق

در این قسمت مطالعاتی که در این زمینه انجام شده است مورد بررسی قرار می‌گیرد. در پایان نتایج کلی به‌دست‌آمده برای استفاده و مقایسه با نتایج پژوهش بیان خواهد شد.

پورمحمدی (۱۳۷۹) در تدوین کتاب «برنامه‌ریزی مسکن» ضمن بیان مفاهیم و تعاریف مسکن و سایر مباحث مربوطه، در بخش کوچکی از اثر خود به سیاست‌های مسکن در ایران (برنامه دوم توسعه اقتصادی - اجتماعی ایران) و سیاست توانمندسازی مسکن و نوع مسکن حمایت‌شده برای گروه‌های کم‌درآمد اشاره می‌کند.

زیاری و همکاران (۱۳۸۹) در پژوهش دیگری با نام «تحلیلی بر رابطه بخشی (اقتصادی) و فضایی در نظام برنامه‌ریزی ایران (مطالعه موردی: مسکن مهر در شهرهای جدید)»، آثار مسکن مهر در شهرهای جدید و جمعیت‌پذیری مناطق پرجمعیت شهری را ارزیابی کرده‌اند.

ذبیحی و همکاران در سال ۱۳۹۰، رابطه‌ی بین میزان رضایت از مجتمع‌های مسکونی و تأثیر مجتمع‌های مسکونی بر روابط انسان را مورد بررسی قرار دادند. این تحقیق بر اساس این فرضیه تدوین گردیده است که احساس رضایت از یک محیط می‌تواند سبب تأثیرات مثبت محیط در روند روابطی که در آن محیط در حال شکل‌گیری و انجام است، گردد. نتایج به‌دست‌آمده، حاکی از وجود رابطه‌ی قوی بین رضایت از یک مجتمع و تأثیر آن بر روابط افراد بود (ذبیحی و همکاران، ۱۳۹۰).

پورمحمدی و اسدی در سال ۱۳۹۳، به ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان پرداختند. نتایج حاصل از پژوهش آن‌ها نشان داد که مجتمع‌های مسکن مهر در این شهر دارای مشکلاتی از قبیل ضعف سازه، طراحی نامناسب، ضعف دسترسی به کاربری‌ها و برخورداری‌ها مانند مراکز خرید، آموزشی، بهداشتی، مراکز تفریحی و ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی است (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳: ۱۹۲-۱۷۱).

علی‌اکبر قلی‌زاده (۱۳۹۱) در مطالعه‌ای با عنوان "اثر اعتبارات بر قیمت مسکن در ایران" اثر اعتبارات اعطایی بانک‌ها بر قیمت مسکن با توجه ویژه‌بر آخرین شوک اتفاق افتاده در ۱۳۸۵-۱۳۸۶ با استفاده از الگوی خود توضیح برداری با وقفه‌های گسترده و بر مبنای داده‌های فصلی دوره ۱۳۷۰-۱۳۸۶ به این نتایج دست‌یافت که، رابطه مثبت و معنی‌داری بین تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بخش مسکن و قیمت مسکن هم در کوتاه‌مدت و هم در بلندمدت وجود دارد و همچنین رابطه علی

یک طرفه از طرف تسهیلات به قیمت مسکن برقرار می‌باشد. کشش‌های برآورد شده حکایت از تفاوت میزان اثرگذاری متغیرها در دوره‌های افزایش و کاهش قیمت دارد، با این وجود افزایش تقاضا از طریق رشد جمعیت اثر شدیدتری بر قیمت مسکن خواهد داشت و در مقابل مؤثرترین سیاست جهت فائق آمدن بر رکود بخش مسکن توسعه تسهیلات اعتباری می‌باشد. رفیعیان و همکاران (۱۳۹۳) در مقاله «سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر (موردشناسی مهرشهر زاهدان)»، رضایتمندی سکونتی از واحدهای مسکن مهر را بررسی کرده‌اند. نتایج پژوهش آنها حاکی از آن است که رضایتمندی از محیط سکونتی مسکن مهر در همه زمینه‌ها کم است.

پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳) در پژوهشی علمی با نام «ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن درباره گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی شهر زنجان)»، بیان کردند که سیاست‌های دولتی تأمین مسکن، همواره با نگرش کمی صورت گرفته و این امر در میزان موفقیت آن تأثیرگذار بوده است. این سیاست‌ها در کاهش اسکان غیررسمی نقشی مثبت داشته، اما در پروژه‌های دولتی تأمین مسکن، الگوهای کاربری زمین و تأمین نیازهای ساکنان موفق عمل نکرده است.

رضایی و کمایی‌زاده (۱۳۹۲)، در پژوهشی با عنوان «ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد)»، ضمن بررسی همبستگی میان متغیرهای جمعیت‌شناسی و رضایتمندی، رضایتمندی از این سایت را در حد میانه دانسته‌اند.

قلی زاده و کمیاب (۱۳۸۷) در مطالعه‌ای دیگر به بررسی اثر سیاست پولی بر حباب قیمت مسکن در دوره‌های رونق و رکود در ایران پرداخته‌اند، بر این اساس از روش نسبت قیمت به اجاره برای محاسبه‌ی حباب و از تکنیک ARDL به منظور برآورد مدل بر اساس داده‌های فصلی ایران طی سال‌های ۱۳۷۱-۱۳۸۵ استفاده شد و نتایج بدین گونه بود که شکل‌گیری حباب‌ها در دوره‌های رونق و رکود متفاوت بوده است و متغیرهای مؤثر و اثرات نهایی آن‌ها بر حباب یکسان نبوده است.

ولینر و همکاران (۲۰۱۳) استطاعت و پایداری را موضوعات مهمی دانسته‌اند که لازم است در ارتباط تنگاتنگ با یکدیگر بررسی شوند. آن‌ها معتقدند در استطاعت مسکن باید دیدگاه‌های پایدارتر و جامع‌تری مدنظر باشد تا این‌گونه تعداد بیشتری از معیارهای مؤثر بر خانوارها از قبیل اقتصادی، محیطی و اجتماعی مدنظر قرار گیرد. در این راستا، این نویسندگان روش‌شناسی نوینی را ارائه کرده‌اند که توان محاسبه میزان پایداری استطاعت مسکن، در نظر گرفتن چندین معیار تصمیم‌گیری و کاربرد در سطوح ملی و بین‌المللی را دارد. در الگوی پیشنهادی این نویسندگان، ۲۰ معیار در نظر گرفته شده است. آن‌ها می‌گویند ذی‌نفعان مسکن با استفاده از این الگو، می‌توانند تصمیمات درست‌تری (در مقایسه با معیارهایی که منحصرأ بر هزینه‌های مسکن و درآمد متمرکزند) درباره استطاعت مسکن بگیرند که در آن به کیفیت و پایداری مکان مسکن نیز توجه شده باشد.

کنستانینوس کاتراکلیدیس و دیگران (۲۰۱۲)، در مقاله‌ای تحت عنوان "چه عواملی باعث پویایی‌های قیمت مسکن در یونان شده است؟" شواهد جدیدی از مدل NARDL به دست آورد. در این پژوهش با استفاده از متغیرهای کلان اقتصادی سعی در تعیین عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن شده است. نتایج نشان می‌دهند تغییرات مثبت و منفی متغیرهای توضیحی تأثیر زیادی بر قیمت مسکن چه در بلندمدت و چه در کوتاه‌مدت می‌گذارند.

اسچکر (۲۰۰۷)؛ در پژوهشی به بررسی وجود حباب قیمت مسکن در شهر هامبولد ایالات متحده می‌پردازد. در این بررسی از روش نسبت قیمت به اجاره (P/E) برای تشخیص حباب در دوره‌ی ۱۹۸۹-۲۰۰۴ استفاده می‌کند. نتایج نشان می‌دهد که در خلال سه سال از ژانویه ۲۰۰۲ تا دسامبر ۲۰۰۴ متوسط رشد قیمت مسکن ۷۲ درصد معادل ۷۵۰/۱۱۳ دلار افزایش یافته است که در این میان بیشترین سرعت رشد مربوط به سال ۲۰۰۴ می‌باشد. در سال‌های ۲۰۰۳

و ۲۰۰۴ نسبت P/E سه واحد افزایش یافته درحالی که این نسبت از ۱۹۸۹ تا ۲۰۰۲ هرگز بیش از یک واحد کاهش یا افزایش نداشته است. از این مسئله می توان نتیجه گرفت که حباب قیمت در بازار مسکن هامبولد وجود دارد.

سوئرنسن (۲۰۰۶)؛ در مطالعه ای تحت عنوان "پویایی های قیمت مسکن؛ برگرفته از شواهد بین المللی" به دنبال بررسی علل افزایش جهانی و جنبش جهانی و جنبش کوتاه مدت قیمت مسکن می باشد. وی بازار مسکن چهار کشور آمریکا، انگلیس، نروژ و هلند را از زمان تولید داده ها در هر کشور تا سال ۲۰۰۴، مورد بررسی قرار داده است. برای این امر ابتدا ترکیبی از مدل پوتربا و Q توبین را به عنوان مبنای تئوریک مدل انتخاب کرده است و سپس با استفاده از مدل ARDL به تخمین قیمت بنیادی مسکن پرداخته و پسماند مدل را به عنوان حباب در نظر گرفته است. در این مطالعه متغیرهای بنیادی توضیح دهنده قیمت مسکن که از مدل پوتربا و توبین استخراج شده و در مدل وارد شده اند عبارتند از درآمد، هزینه ساخت، اجاره و متغیرهای جمعیتی (جمعیت بین ۱۵ تا ۳۵ سال به عنوان تقریبی از جمعیت خریداران مرتبه اول مسکن). در مرحله بعد، وی برای مشاهده تأثیر قیمت دوره ی قبل در روند حبابی و ریسک ترکیدن حباب، متغیر قیمت اسمی مسکن با یک وقفه را در مدل ECM^۴ لحاظ کرده و متغیرهای مربوط را در قالب یک معادله ی رگرسیونی دیگر مورد بررسی قرار می دهد. نتایج فوق نشان می دهند که جمعیت یک متغیر تأثیرگذار بر قیمت مسکن می باشد و اعطای تسهیلات تأثیر کمی بر کاهش قیمت مسکن دارد و همچنین متغیر درآمد تأثیری بر قیمت مسکن در ایران ندارد.

مفاهیم و رویکردهای نظری

مسکن

مسکن در لغت به معنی جایی که محل آرامش و اسکان است، پس عمده ترین کاربری مسکن آرامش افراد مستقر در آن خواهد بود که این آرامش جنبه جسمانی و روحی انسان را در بر می گیرد. (اینانلو، ۱۳۸۰: ۲۱) مسکن ابعاد متفاوتی دارد و نمیتوان تعریف واحدی از آن ارائه داد مسکن از یک سو یک مکان فیزیکی است که به عنوان سرپناه، نیاز اولیه و اساسی خانوار به حساب می آید از سوی دیگر علاوه بر مکان فیزیکی کل محیط مسکونی را نیز دربر می گیرد که شامل همه خدمات و تسهیلات ضروری و مورد نیاز برای بهتر زیستن خانواده و طرح های آموزش و اشتغال، آموزش بهداشت افراد است. (boshagh, 2012:44) در دومین اجلاس اسکان بشر که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است: سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست، سر پناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیر ساخت های اولیه مناسب از قبیل آب رسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت زیست مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه که همه این موارد باید با توجه استطاعت مردم تامین شود (پور محمدی، ۱۳۹۵: ۴)

مسکن گروه های کم درآمد

مشکل مسکن در کشورهای در حال توسعه عموماً ناشی از تجربه شهرنشینی سریع و مداوم است؛ به همین سبب شهرهای کشورهای در حال توسعه، بیش از سایر نقاط شهری با تقاضای مسکن مناسب برای گروه های کم درآمد شهری مواجه بوده و همچنین محل رقابت و نزاع برای زیرساخت های شهری و خدمات مرتبط با مسکن هستند (Golubchiciv, 2012: 60 &

(Badyina)؛ چنین وضعیتی سبب شده در بیشتر مواقع، سیاست‌های ارائه‌شده از سوی دولت برای حل مشکل گروه‌های هدف، کارایی اندکی داشته باشد؛ از این رو امروزه تحولاتی در نگرش‌های جهانی مسکن گروه‌های کم‌درآمد رخ داده که طی آن، علاوه بر لزوم دسترسی گروه‌های کم‌درآمد شهری به مسکن ارزان، به سایر جنبه‌های مسکن نیز توجه شده است. با مطرح شدن نظریات توسعه پایدار و عدالت اجتماعی به طور همزمان، رویکردها به مسکن گروه‌های کم‌درآمد پایدار تغییر یافته؛ به طوری که در مجامع علمی برای این‌گونه از مسکن ابعادی فراتر از بُعد اقتصادی در نظر گرفته می‌شود. هم‌اکنون برای مسکن قابل استطاعت به چهار بُعد اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی، اکولوژیکی و فیزیکی توجه شده است. این‌گونه که مسکن گروه‌های کم‌درآمد نیز واجد شرایط پایداری خواهد بود. در زیر ابعاد گفته‌شده شرح داده خواهد شد.

ابعاد پایداری مسکن

ابعاد اجتماعی و فرهنگی مسکن

مسکن فقط یک ساختار نیست، نهادی است که برای مجموعه پیچیده‌ای از اهداف ایجاد می‌شود. هدف اصلی مسکن، ایجاد محیطی سازگار و منطبق بر روش زندگی و ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی آن است (پوردیهیمی، ۱۳۹۰: ۱۴)؛ به بیان دیگر علاوه بر تأمین نیازهای شخصی و اقتصادی، باید نیازهای کیفی، اجتماعی و کالبدی فرد را نیز برآورده کند. از این رو، دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به امکانات و خدمات از زمینه‌های توانمندسازی آنان و ایجاد شرایط مساعد رفاه اقتصادی و اجتماعی برای بهره‌مندی و افزایش توان بهره‌گیری از فرصت‌های آموزشی، بهداشتی و مانند این‌ها در جهت رشد سرمایه انسانی است. برخوردار نبودن از مسکن و خدمات آن موجب محرومیت از مواهب اجتماعی و اقتصادی دیگر، مانند آموزش، بهداشت و مهارت مناسب می‌شود (پیمان، ۱۳۸۶: ۷۲). عوامل مشترک اجتماعی شامل تمام جنبه‌های محیطی و فرهنگ اجتماعی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر مسکن و محیط‌های مسکونی است. زمینه‌های محیطی شامل همه اجزای موجود در محیط (محیط‌های ساخته‌شده موجود)، شرایط اجتماعی، شرایط فیزیکی و شکل عوارض طبیعی محیط، شرایط اقلیمی، مصالح دردسترس، روش‌های ساخت و فناوری روز بر فرم و سازمان فضایی تأثیر می‌گذارد. یکی از تأثیرگذارترین جنبه‌های محیطی بر شکل‌گیری مسکن، سلسله‌ای از عوامل اجتماعی است. چنانکه راپپورت (۱۹۶۹: ۴۶) اظهار می‌دارد که مسکن و سکونتگاه‌ها، توصیف فیزیکی از عوامل مشترک اجتماعی هستند.

ابعاد اقتصادی مسکن

به طور کلی می‌توان افراد بدون مسکن را در گروه‌های کم‌درآمد جای داد. در این گروه‌ها، عامل سواد و سطح تحصیلات کم، به دستمزد و درآمد کم منجر می‌شود. در بیشتر مواقع، ناتوانی اجتماعی و اقتصادی سرپرستان خانوارهای کم‌درآمد، فقر نسلی را در پی خواهد داشت؛ به طوری که فرزندان آن‌ها نیز زندگی‌ای همراه با فقر را تجربه می‌کنند. ایجاد زمینه‌های بهره‌مندی از مسکن مناسب برای چنین خانوارهایی، شاید یکی از عوامل برون‌رفت از فقر و مساعد شدن شرایط برای بهتر شدن شرایط آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، اجتماعی و... باشد (پیمان، ۱۳۸۶: ۷۵). با توجه به آنچه گفته شد، یکی از مهم‌ترین ابعاد مسکن، بُعد اقتصادی آن است که با شاخص‌های برشمرده در جدول (۱) شناخته می‌شود.

جدول ۱. شاخص‌های ابعاد اقتصادی مسکن

شاخص‌های ابعاد اقتصادی مسکن	
نسبت هزینه‌های مسکن به کل هزینه‌ها و درآمد خانوار	میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی
هزینه مصالح ساختمانی و زمین مورد نیاز	متوسط قیمت زمین
تسهیلات اعتباری ارائه‌شده توسط بانک‌ها و مؤسسات اعتباری و دولت	نوع مالکیت
طول دوره ساخت واحدهای مسکونی شهری	متوسط قیمت احداث یک متر مربع بنای مسکونی
متوسط زیربنا	نحوه تأمین نیروی ماهر مورد نیاز برای احداث مسکن
وجود نهادهای مالی برای تأمین مسکن	تولید سالیانه مسکن

منبع: قرخلو و همکاران (۱۳۹۱)، عزیزی (۱۳۸۴)، ستارزاده (۱۳۸۸)

ابعاد اکولوژیکی مسکن

براساس دستورکار ۲۱، پایداری، یک مفهوم چندبعدی بوده و یکی از جنبه‌های مهم آن، بُعد اکولوژیکی است (European Commision, 2001: 3). این اهمیت بدان سبب است که مواهب اکولوژیکی جایگزینی ندارند و برای بقای بشر یا رفاه وی ضروری هستند؛ به همین دلیل می‌توان آن‌ها را سرمای‌های طبیعی بحرانی نامید (Pearce, 1993, Fauchaux, S. , O Connor, 1998). ابعاد اکولوژیکی را می‌توان مدیریت منابع طبیعی با هدف حفظ آن‌ها برای نسل‌های آینده دانست؛ بر همین اساس یکی از رئوس اصلی پایداری مسکن، پایداری اکولوژیکی و محیطی آن است (priemus, 2005: 5)؛ همچنین مسائلی را همچون کنترل آلودگی، بازگرداندن حاصل‌خیزی خاک، تعدیل گرمای غیرعادی، کاهش کربن موجود در هوا، تغییرات اقلیمی و... نیز دربر می‌گیرد (Pandey, & Singh, 2012: 12). مطابق پیش‌بینی‌های سازمان ملل، تا سال ۲۰۵۰ بیش از ۲/۳ ساکنان زمین در مناطق شهری سکونت خواهند داشت (Bocquet- Appel, 2012: 338)؛ بر این اساس مسکن شهری به دلیل ویژگی‌های بیان‌شده در جدول (۲) بر مسائل زیست محیطی تأثیر چشمگیری خواهند داشت.

جدول ۲. ویژگی‌های مسکن تأثیرگذار بر کارکردهای زیست‌محیطی

ویژگی‌های مسکن تأثیرگذار بر کارکردهای زیست‌محیطی	
مصرف سهم زیادی از منابع برای ساخت، نگهداری و استفاده پیوسته انسان	مسکن به منزله سرمایه‌ای ثابت با عملکردی بادوام
مسکن به منزله ضرورتی برای برخورداری از کیفیت زیاد زندگی و مؤثر بر اشتغال، حمل و نقل و... .	قابلیت استفاده از مصالح قابل بازیافت در ساخت مسکن
استفاده از ابداعات جدید همچون: مواد و مصالح قابل بازیافت و صرفه‌جویی در مصرف انرژی برای بهبود عملکرد ساختمان‌ها	

منبع: Habitat Policy & National Urban Housing: ۲۰۰۷

ابعاد فیزیکی (کالبدی) مسکن

یکی از ابعاد مهم و مؤثر بر پایداری مسکن، کیفیت ابعاد فیزیکی آن است؛ اهمیت این مسئله به حدی است که یکی از عوامل اصلی رضایتمندی ساکنان قلمداد می‌شود؛ زیرا بر کیفیت زندگی آنان و سلامت روحی و جسمانی‌شان تأثیر بسزایی دارد به

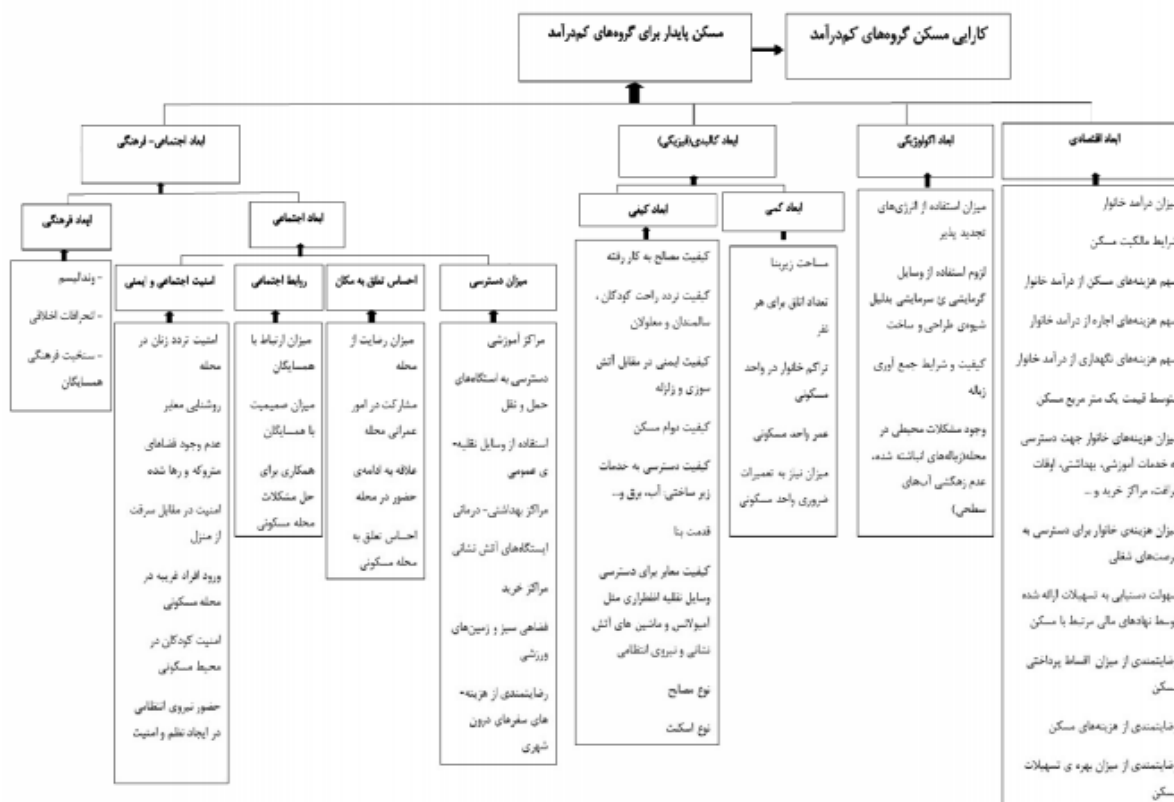
طوری که کیفیت کالبدی مسکن را بر کیفیت زندگی سالمندان و معلولان اضافه وزن در کودکان، مرگ و میر در فصل زمستان، بیماری‌های روحی، آسیب‌های اجتماعی، وندالیسم، افسردگی، تنش‌های عصبی و حتی شکل‌گیری سوءظن مؤثر دانسته‌اند. نوع مسکن به طور کلی بر کیفیت زندگی فیزیکی و اجتماعی افراد مؤثر است (Baiden et al, 2011: 33). همچنین آن‌گونه که ساستنگی و کرنز (۱۹۹۲) گفته‌اند، کیفیت کم ساخت‌وساز به کاهش رضایتمندی ساکنان منجر می‌شود؛ زیرا هزینه‌های نگهداری مسکن را افزایش می‌دهد. ابعاد فیزیکی مسکن شامل نوع مسکن، کیفیت فیزیکی آن، اندازه، جنبه‌های زیبایی‌شناختی، مکان قرارگیری و نیز نحوه طراحی و محیط آن است (Enosh et all, 1984). بهداشت، امکانات آشپزی و شست‌وشو، تهویه، تعداد و اندازه اتاق‌ها، محل قرارگیری آن‌ها، نوع سرویس‌های بهداشتی، وجود فضاهای بازی برای کودکان، تراس و آفتاب‌گیر بودن و روشنایی، از ابعاد مهم فیزیکی درون واحدهای مسکونی هستند (Mustafa et all, 1995: 460). بعضی از ابعاد گفته‌شده با فضاهای درونی و بعضی از آنها با فضاهای بیرونی مسکن در ارتباط هستند؛ به‌طور کلی می‌توان شاخص‌های کالبدی مسکن را به دو دسته کمی و کیفی تقسیم کرد (حکمت‌نیا، ۱۳۸۵: ۱۱۶).

مسکن مهر

در کشورهای مختلف دنیا از جمله کشورهای در حال توسعه، سیاست‌های متنوعی به ویژه برای اقشار کم در آمد در نظر گرفته شده است. گروه‌های کم در آمد در شهرها از اولین مرحله، یعنی انتخاب محل سکونت تا وسعت و اندازه مسکن خود، مصالح و ترکیب خانه خود تا مجوز و تسهیلاتی برای ساخت خانه با مشکلات فراوانی مواجه هستند، بنابراین این اقشار جز روی آوردن به بازار غیر رسمی مسکن چاره دیگری ندارند (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵: ۶). مسکن نامناسب و خارج از استاندارد علاوه بر آثار زیان بار روحی، پیامدهای اجتماعی مانند بزهکاری، جرم و نقض قوانین و مقررات را به دنبال دارد (پورمحمدی، ۱۳۹۵: ۵). از دیدگاه سیاستگذاران، نظریه پردازان و برنامه ریزان مسکن، ساخت مسکن اجاره ای مطلوبی در حد استطاعت برای خانواده های کم درآمد، ابزاری کلیدی در دستیابی به اهداف حیاتی از جمله موفقیت اقتصادی خانوارها، رفاه و سعادت کودکان، رشد هوشمند و توسعه عادلانه است. شواهد حاکی از آن است که ساخت مسکن برای طبقاتی با استطاعت پایین سکوی پرتابی برای اشتغال یابی افزایش در آمد و امنیت مالی آنان است در حال حاضر مسکن عامل اصلی اصلی جامعه پذیری افراد به جهان است و کالایی عمده و تعیین کننده در سازمان اجتماعی فضا محسوب می شود که در شکل گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین کننده ای دارد. طرح مسکن مهر در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تامین مسکن اقشار کم در آمد و بی بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن کاهش هزینه های مسکن از سبب هزینه خانوار، تامین نیازهای انباشتی و آنی مسکن و برقراری عدالت دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تامین مسکن جوانان مطرح شد. در مطالعات مختلف ماهیت سیاست مسکن مهر ارزیابی شده است (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹: ۶). باید اره داشت که کاهش هزینه های طراحی و ساخت نباید سبب کاهش شدید کیفیت فضایی سایت مسکونی شوند (حاجی پور و عطار، ۱۳۹۲: ۲۱). مسکن و فضای زندگی باید از دوجهت کارایی داشته باشد یکی از جنبه مادی یعنی ایجاد محیطی با دسترسی مناسب، درجه حرارت مطلوب فشار مناسب و نظایر آن و دیگر از نظر پاسخگویی به نیازهای معنوی مردم، یعنی ایجاد فضاهای مناسب باطرز زندگی و نوع فرهنگ و آداب و رسوم اجتماعی در این میان برنامه ریزی زمانی می تواند سبب دستیابی به بهبود رضایتمندی ساکنان در تامین مسکن اقشار کم درآمد شود. درجه حریر اساس آنچه گفته شد، الگوی مفهومی زیر برای ارزیابی

پایداری مسکن مهر ترسیم شده است. نکته جالب توجه آنکه شاخص‌های پایداری استفاده‌شده در این الگوی مفهومی، کمتر از شاخص‌های متداول استفاده‌شده برای سنجش پایداری مسکن است؛ زیرا به سبب ماهیت مسکن مهر، متغیرهای استفاده‌شده به کمترین میزان کاهش یافته و نگارندگان تلاش کرده‌اند تا بیش از هرچیز به متغیرهای اجتماعی - فرهنگی پایداری توجه کنند.

شکل ۱. الگوی مفهومی پژوهش برای ارزیابی مسکن مهر با توجه به شاخص‌های پایداری مسکن



کارایی و پذیرش مسکن

کارایی مسکن، تابعی از میزان کامروایی و تأمین نیازهای مسکونی افراد است؛ به همین سبب، میزان زیاد کارایی مسکن، در رضایتمندی بیشتر ساکنان از مسکن بازتاب خواهد یافت؛ به بیان دیگر، قابلیت مسکن در تأمین انتظارات ساکنان، رضایتمندی و کارایی بیشتر مسکن را در پی خواهد داشت؛ به همین سبب شناسایی عوامل مؤثر در افزایش کارایی مسکن، می‌تواند از مفاهیم کلیدی برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد باشد. درحقیقت رضایتمندی ساکنان از وضعیت اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی مسکن در مقیاس واحد، محله و منطقه مسکونی، بیانگر میزان کارایی مسکن خواهد بود. رضایتمندی کلی ساکنان از مسکنی که در آن سکونت دارند، معرف میزان کارایی و پذیرش گونه‌های مختلف مسکن آنان خواهد بود؛ زیرا رابطه فرد و محیط مسکونی‌اش از این طریق تحلیل‌شدنی است (رضایی و کمایی‌زاده، ۱۳۹۱؛ ۱۴).

روش تحقیق و ساختار مدل ARDL نامتقارن

با توجه به تعریف گرنجر و یوان در سال ۲۰۰۲، سری زمانی به‌طور نامتقارن هم انباشته‌اند هرگاه مؤلفه‌های مثبت و منفی آن‌ها با یکدیگر هم انباشته باشند. در این پژوهش یکی از روش‌های تک معادله‌ای ۱ موسوم به الگوی نامتقارن

(غیرخطی) خودتوضیح با وقفه‌های توزیع ۲ بهره‌گیری شده است. روش ARDL توانایی تخمین اجزای کوتاه‌مدت و درازمدت را دارد. این روش همچنین قادر به رفع مشکلات مربوط به حذف متغیر و خودهمبستگی است و در ضمن به دلیل اینکه این مدل‌ها عموماً عاری از مشکلاتی چون خودهمبستگی سریالی و درون‌زایی هستند، تخمین‌های به‌دست‌آمده از آن‌ها ناریب و کارا خواهد بود^۳. فرم عمومی مدل ARDL به‌صورت زیر تعریف می‌شود.

$$\phi(L) = \alpha_0 + \alpha_1 wt + \beta'(L)x_{it} + ut$$

$$\phi(L) = 1 - \sum_{i=1}^{\infty} \phi_i L^i$$

و

$$\beta(L) = \sum_{j=1}^{\infty} \beta_j L^j$$

که در آن:

L عملگر وقفه است و (wt) بردار متغیرهای قطعی مانند عرض از مبدأ، متغیرهای مجازی $(DUMMYV)$ ، روندهای زمانی و یا سایر متغیرهای برون زاست، x_{it} متغیر موردنظر در زمان t و در مقطع i و ut متغیر خطاست. مدل ARDL نامتقارن به‌کاررفته در این بخش یک تکنیک جدید برای تشخیص روابط غیرخطی و نامتقارن متغیرهای اقتصادی در بلندمدت و کوتاه‌مدت است. این تکنیک توسط شاین و دیگران توسعه یافت و درواقع گسترش‌یافته مدل ARDL خطی است که در بالا ذکر شد. قبل از توسعه کامل مدل ARDL(NARDL نامتقارن) رابطه بلندمدت نامتقارن زیر را تعریف می‌کنیم:

$$y_t = \beta_0 + x_t + \beta_1 x_t + ut \quad (4)$$

که y_t و x_t متغیرهای انباشته از مرتبه یک $I(1)$ هستند و

$$x_t = x_0 + x_t^+ + x_t^- \quad (5)$$

$$x_i^+ = \sum_{j=1}^t \Delta x_j^+ = \sum_{j=1}^t \max(\Delta x_j, 0)$$

روش‌های تک معادله‌ای در مقابل روش‌های سیستمی قرار دارند.

$$x_i^- = \sum_{j=1}^t \Delta x_j^- = \sum_{j=1}^t \min(\Delta x_j, 0)$$

ترکیب خطی هم انباشته مؤلفه‌های مثبت و منفی را در نظر می‌گیریم (اسکوردت، ۲۰۰۳).

$$z_t = \beta_0 + y_t + \beta_1 y_t + \beta_2 x_t + \beta_3 x_t + \beta_4 y_t + \beta_5 x_t \quad (6)$$

اگر z_t انباشته از مرتبه صفر باشد، در این صورت گوییم x_t و y_t به‌صورت نامتقارن هم انباشته‌اند.چنانچه $\beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \beta_4 = \beta_5 = 0$ در این صورت هم انباشتگی متقارن خواهد بود.

مدل و نتایج تجربی

تمامی متغیرها بر اساس مدل پوتربا و توبین در نظر گرفته شده‌اند. داده‌های استفاده‌شده در تحلیل تجربی، داده‌های پنل از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۰ می‌باشند. تجزیه و تحلیل مدل تجربی به‌صورت کلی زیر در نظر گرفته می‌شود:

$$\ln hp_{it} = f \left(\ln pop_{it}, \ln liq_{it}, \ln inf l_{it}, \ln incompos_{it}, \ln incomneg_{it}, \ln bpermitpos_{it}, \ln bpermitneg_{it} \right) \quad (7)$$

به طوری که در آن $\ln pop_{it}$ لگاریتم طبیعی متغیر جمعیت در زمان t و در استان i می باشد. $\ln liq_{it}$ لگاریتم نقدینگی، $\ln infl_{it}$ لگاریتم تورم در زمان t و در استان i می باشد، $\ln incomposit$ لگاریتم طبیعی شوک مثبت در درآمد، $\ln incomnegit$ لگاریتم طبیعی شوک منفی در درآمد و $\ln bpermitnegit$ و $\ln bpermitposit$ به ترتیب لگاریتم طبیعی افزایش و کاهش در تعداد پروانه های ساختمانی است. با توجه به مزیت های ذکر شده بخش قبل برای استفاده از مدل NARDL الگوی کلی مدل را برای متغیرهای ذکر شده به صورت زیر در نظر می گیریم:

$$\begin{aligned} \Delta \ln hp_{it} = & cons + p \ln hp_{it-1} + \theta_1 \ln pop_{it} + \theta_2 \ln liq_{it} \\ & + \theta_3^+ \ln incomposit_{it} + \theta_3^- \ln incomneg_{it} \\ & + \theta_4^+ bpermitposit_{it} + \theta_4^- bpermitneg_{it} \\ & + \sum_{j=1}^{p-1} \phi_j \Delta \ln hp_{it-j} + \sum_{j=0}^{q_1} \pi_{1j} \Delta \ln pop_{it-j} \\ & + \sum_{j=0}^{q_2} \pi_{2j} \Delta \ln liq_{it-j} + \sum_{j=0}^{q_3} \pi_{3j}^+ \Delta \ln incomposit_{it-j} \\ & + \sum_{j=0}^{q_4} \pi_{4j}^- \Delta \ln incomneg_{it-j} + \sum_{j=0}^{q_5} \pi_{5j}^+ \Delta \ln bpermitposit_{it-j} \\ & + \sum_{j=0}^{q_6} \pi_{6j}^- \Delta \ln bpermitneg_{it-j} + e_t \end{aligned} \quad (8)$$

که در آن $q_1, q_2, \dots, q_6$ توسط معیارهای اطلاعات آکایک (AIC) ۱ و شوارز بیزین (SBIC) و هنان کوئین (HQIC) ۳ انتخاب می شود. در ابتدا لازم است مرتبه انباشتگی متغیرها را بررسی کنیم تا مطمئن شویم هیچ کدام از متغیرها $I(2)$ نیستند، چنانچه این امر رعایت نشود استفاده از مدل نامعتبر خواهد بود (Ouattarat, ۲۰۰۴). برای بررسی این مهم از آزمون ریشه واحد (Dickey and Fuller (۱۹۷۹) استفاده خواهیم کرد. نتایج جدول (۳) نشان می دهد که هیچ کدام از متغیرها $I(2)$ نیستند بنابراین ما مجاز به استفاده از مدل ARDL هستیم.

جدول ۳. بررسی مانایی سایر متغیرها

متغیر	Levin,lin & chut	Im,Pesaran & chi-s	ADF-Fisher chi-s	مانایی
$\ln pop$	0/0002	1/000	0/8419	$I(0)$
$\ln liq$	0/0007	0/9399	0/9971	$I(0)$
$\ln incompos$	0/0002	0/000	0/000	$I(1)$
$\ln incomneg$	0/0093	0/000	0/000	$I(1)$
$\ln infl$	0/000	0/0013	0/007	$I(0)$
$\ln bpermitpos$	0/000	0/000	0/000	$I(0)$
$\ln bpermitneg$	0/000	0/000	0/000	$I(0)$

مأخذ: یافته های تحقیق

به منظور استفاده از مدل ARDL بایستی وجود هم انباشتگی پنهان بین متغیرها ثابت شود بدین منظور مراحل زیر را در پیش می گیریم: ابتدا با استفاده از آزمون والد محدودیت: $C(2)=C(3)=C(4)=C(5)=C(6)=C(7)=C(8)=0$ را آزمون می کنیم، نتایج آزمون به شرح ذیل می باشد:

جدول ۴. آزمون والد

Test Statistic	Value	df	Probability
F-statistic	9/265467	(7/73)	0/0000
Chi-square	64/85827	۷	0/0000
Null Hypothesis:c(2)=c(3)=c(4)=c(5)=c(6)=c(7)=c(8)=o Null Hypothesis Summary:			
Normalized Restriction (=o)	Value	.Std. Err	
C(2)C(3) C(4) C(5) C(6) C(7) C(8)	-0/330802 0/080112 0/404834 0/056368 0/005114 0/009687 - 0/431113	0/073999 0/037654 0/075401 0/113459 0/015660 0/016149 0/097663	
.Restriction are linear coefficients			

مأخذ: یافته های تحقیق

مقدار F محاسبه شده توسط آزمون والد $۲۶۵۴۶۷/۹$ است و مقدار بحرانی محاسبه شده توسط پسران برای $k=۷$ در سطح ۱٪ (با عرض از مبدأ محدود و بدون روند) ۱ برابر $۹۰/۳$ است، که مقدار به دست آمده توسط آزمون والد بیشتر از این مقدار می باشد و این بیانگر وجود هم انباشتگی بین متغیرهای مذکور می باشد. بنابراین وجود هم انباشتگی نامتقارن تأیید می شود.

برآورد مدل

با استفاده از معیار اطلاعات آکایک (۱۹۸۱) Akaike Information Criterion تعداد وقفه‌ها تعیین شدند، حال مدلی به صورت زیر را تخمین می‌زنیم:

$$\begin{aligned} \Delta \ln hp_{it} = & cons + p \ln hp_{it-1} + \theta_1 \ln pop_{it} + \theta_2 \ln liq_{it} \\ & + \theta_3^+ \ln incompos_{it} + \theta_3^- \ln incomneg_{it} \\ & + \theta_4^+ bpermitpos_{it} + \theta_4^- bpermitneg_{it} \\ & + \sum_{j=1}^{\gamma} \phi_j \Delta \ln hp_{it-j} + \sum_{j=0}^{\delta} \pi_{1j} \Delta \ln pop_{it-j} \\ & + \sum_{j=0}^1 \pi_{2j} \Delta \ln liq_{it-j} + \sum_{j=0}^{\gamma} \pi_{3j}^+ \Delta \ln incompos_{it-j} \\ & + \sum_{j=0}^{\gamma} \pi_{3j}^- \Delta \ln incomneg_{it-j} + \sum_{j=0}^{\delta} \pi_{4j}^+ \Delta \ln bpermitpos_{it-j} \\ & + \sum_{j=0}^{\delta} \pi_{4j}^- \Delta \ln bpermitneg_{it-j} + e_t \end{aligned} \quad (9)$$

نتایج نهایی پس از انجام آزمون‌های آماری در جدول (۴) نشان داده شده است. به جهت بررسی تأثیر طرح مسکن مهر بر قیمت مسکن از متغیر مجازی استفاده کرده‌ایم که مقدار این متغیر از مقطع پرداخت تسهیلات تا سال ۱۳۹۰، یک، و در سال‌های دیگر مقدار صفر را اختیار کرده است. این متغیر مجازی را ۱D نامیده و نتایج به دست آمده به شرح جدول زیر است:

جدول ۵. نتایج تخمین مدل

Dependent Variable: DLNHP Method: Panel EGLS (Cross-section SUR) Sample (adjusted): 1390-1378 Periods included: 13 Cross-sections included: 9 Total panel (balanced) observations: 117 Linear estimation after one-step weighting matrix				
Prob	t-Statistic	Std. Error	Coefficient	Variable
0/0000	-5/205939	0/723783	-3/767970	C
0/0000	-4/470368	0/073999	-0/330802	LNHP (-1)
0/0368	2/127566	0/037654	0/080112	LNPOP
0/0000	5/369100	0/075401	0/404834	LNLIQ
0/6208	0/496812	0/113459	0/056368	LNINFL
0/7449	0/326577	0/015660	0/005114	LNINCOMPOS
0/5505	0/599862	0/016149	0/009687	LNINCOMNEG
0/0000	-4/414293	0/097663	-0/431113	D1
0/0664	1/863728	0/004332	0/008075	D1*LNBPERRMITPOS
0/2122	-1/258688	0/039110	-0/049227	LNBPERRMITPOS
0/2581	-1/139690	0/039135	-0/044602	LNBPERRMITNEG
		Weighted Statistics		
1/194028 2/834954 94/65894 2/206632	Mean dependent var S. D. dependent var Sum squared resid Durbin- Watson stat		0/841176 0/747622 1/138726 8/991354 0/000000	R-squared Adjusted R- squared S. E. of regression F-statistic Prob(F-statistic)
		Unweighted Statistics		
0/178060	Mean dependent var		0/636496	R-squared
2/363397	Durbin-Watson stat		1/659059	Sum squared resid

مأخذ: یافته‌های تحقیق

نتایج آزمون نشان می‌دهند که متغیر مجازی در سطح ۹۵/۰ معنادار است. یعنی تغییراتی در این مقطع رخ داده است. از طرفی مقدار متغیر مجازی منفی است و این نشانگر آن است که عرض از مبدأ مدل کاهش یافته است. ضریب متغیر جمعیت برابر ۲۱/۰ محاسبه می‌شود، از طرفی این متغیر در سطح ۹۵/۰ معنادار است و این بدان معناست که یک درصد تغییر در جمعیت در ایران در طی دوره‌ی موردبررسی توانسته است ۰/۲۱ درصد تغییر در قیمت مسکن را منجر شود، از طرفی این تغییر در بلندمدت ایجاد شده است و بیانگر این موضوع مهم است که هیچ‌گاه افزایش در میزان عرضه نتوانسته است تأثیر افزایش ناشی از جمعیت را بر قیمت مسکن کاهش دهد، ضریب متغیر تغییرات لگاریتمی جمعیت ($\ln pop$) نیز به لحاظ آماری در سطح ۹۵/۰ معنادار می‌باشد که این بدان معناست که تغییرات تعداد خانوار در کوتاه‌مدت (تغییرات لحظه‌ای) بر تغییر در قیمت مسکن مؤثر می‌باشد و این درواقع همان تقاضای مؤثر در کوتاه‌مدت است که در ایران با افزایش تعداد خانوارها اتفاق می‌افتد. بنابراین در ایران هم در کوتاه‌مدت و هم در بلندمدت متغیر جمعیت (تعداد خانوار) تأثیر زیادی بر قیمت مسکن داشته است. در صورتی که تأثیرات جمعیت بر قیمت مسکن بایستی در کوتاه‌مدت فقط صورت پذیرد چراکه افزایش تقاضا در بلندمدت به واکنش عرضه بستگی دارد. با مقایسه‌ی ضریب متغیر جمعیت (تعداد خانوار) در کوتاه‌مدت (۲۷/۰) و در بلندمدت (۲۱/۰) به این نتیجه می‌رسیم که در بلندمدت افزایش میزان عرضه به میزان (۰/۰۶) توانسته است تأثیر ناشی از افزایش جمعیت را کاهش دهد. ضریب متغیر نقدینگی برابر ۲۱/۱ محاسبه می‌شود و همچنین این متغیر معنادار است، این بیانگر وجود اثر بالای نقدینگی بر قیمت مسکن است. نقدینگی مهم‌ترین متغیر برون بخشی اثرگذار بر نوسانات قیمت مسکن تلقی می‌شود. یعنی یک واحد تغییر در نقدینگی می‌تواند ۲۱/۱ درصد واحد تغییر در قیمت مسکن ایجاد کند. ضریب تورم در سطح ۹/۰ معنادار می‌باشد، و مقدار ضریب این متغیر ۱۵/۰ محاسبه شده است. منفی بودن ضریب متغیر مجازی $1D$ در جدول (۳) باعث کاهش عرض از مبدأ مدل شده است و از طرفی شیب افزایش قیمت مسکن در مقطع پرداخت تسهیلات کمتر از مقطع قبل از آن شده است و این نتیجه بیانگر این مهم است که این طرح باعث کاهش تقاضای مسکن در این مقطع شده است و متقاضیان مسکن همگی به امید کاهش قیمت مسکن دست از خرید مسکن کشیدند. نتایج به‌دست‌آمده حاکی از آن است که شوک‌های درآمدی و شوک وارده برافزایش ساخت‌وساز در این مقطع هیچ تأثیری بر قیمت مسکن نداشته و نتیجه با توجه به شرایط موجود سازگار است. متغیر مجازی را برای متغیر تغییرات لگاریتمی تعداد پروانه‌های ساخت ($DLNBPERMITPOS$) که بیانگر تأثیرات کوتاه‌مدت عرضه بر قیمت مسکن است در نظر می‌گیریم. سال شروع طرح مسکن مهر ۱۳۸۶ می‌باشد اما از آنجاکه میانگین زمان مورد انتظار برای ساخت یک واحد مسکونی دو سال است (مدت‌زمان مشارکت در ساخت)؛ لذا بایستی تأثیر این طرح بعد از گذشت دو سال بر قیمت مسکن باشد. نتایج به شرح جدول زیر است:

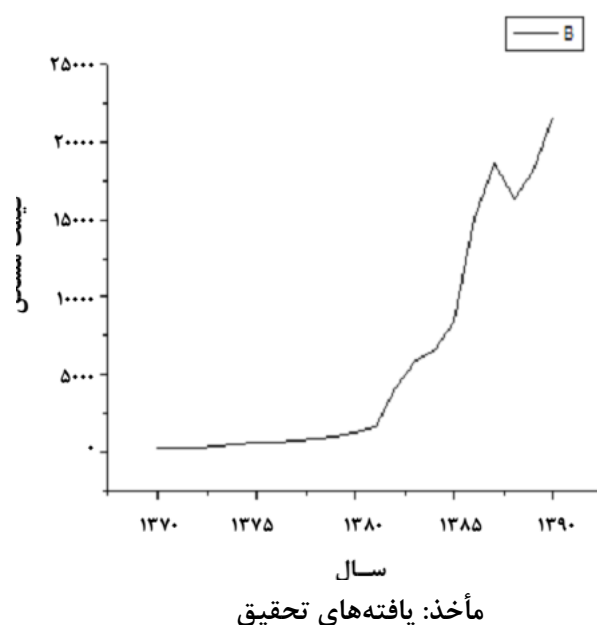
جدول ۶. متغیر مجازی برای تعداد پروانه‌های ساخت در کوتاه‌مدت

Dependent Variable: DLNHP Method: Panel EGLS (Cross-section SUR)				
Prob.	t-Statistic	Std. Error	Coefficient	Variable
0/8317	0/214146	1/224237	0/262165	C
0/3243	-0/999828	0/092674	-0/092658	LNHP(-1)
0/3960	0/859362	0/056299	0/048381	LNPOP
0/4656	-0/737802	0/120801	-0/089127	LNLIQ
0/4876	0/701483	0/124024	0/087001	LNINFL
0/5394	0/619744	0/108409	0/067186	LNINCOMPOS
0/5496	0/604179	0/109278	0/066023	LNINCOMNEG
0/4194	-0/817053	0/049560	-0/040493	LNBPERMITPOS
0/6369	-0/476208	0/049828	-0/023728	LNBPERMITNEG
0/1997	1/307142	0/102439	0/133902	DLNHP(-1)
0/0311	2/246117	0/088195	0/198097	DLNINFL
0/3856	0/878554	0/344845	0/302965	DLNPOP
0/5333	-0/629174	0/107938	-0/067912	DLNINCOMPOS
0/5069	-0/670599	0/108714	-0/072903	DLNINCOMNEG
0/4668	0/735796	0/318922	0/234661	DLNLIQ
0/0469	0/067022	0/096508	0/006468	D1
0/0001	4/488053	0/005870	-0/026344	D1*DLNBPERMITPOS
0/0116	-2/663413	0/086105	-0/229332	DLNBPERMITPOS
0/0088	-2/776730	0/08772	-0/243595	DLNBPERMITNEG
		Weighted Statistics		
2/632787 3/526182 57/46986 1/981328	Mean dependent var S. D. dependent var Sum squared resid Durbin- Watson stat		0/919234 0/820008 1/281404 9/263998 0/000000	R-squared Adjusted R-squared S. E. of regression F-statistic Prob(F-statistic)
		Unweighted Statistics		
0/175397	Mean dependent var		0/761880	R-squared

2/162959	Durbin-Watson stat	0/783930	Sum squared resid
----------	--------------------	----------	-------------------

ضریب متغیر مجازی (در سال ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ مقدار آن یک و در سایر سال‌ها صفر در نظر گرفته شده است) بیانگر آن است که تغییرات این دوره معنادار می‌باشد و نیز معنادار بودن ضریب متغیر $\ln b_{\text{permitpos}} * d$ تأثیر کاهنده بر قیمت مسکن به میزان ۰۲/۰ را در کوتاه مدت نشان می‌دهد. بنابراین افزایش ساخت و ساز در ایران تنها باعث کاهش موقتی قیمت مسکن شده است و بعد از گذشت یک دوره قیمت مسکن سیر صعودی خود را در پیش گرفته است. به عنوان نمونه، نمودار زیر قیمت مسکن در تهران را نشان می‌دهد. در نمودار مشاهده می‌شود که قیمت مسکن بعد از یک دوره از آغاز طرح در سال ۱۳۸۸ کاهش یافته و دوباره در سال ۱۳۸۹ سیر صعودی خود را در پیش می‌گیرد.

نمودار (۱): روند قیمت مسکن در تهران



نتیجه گیری

نتایج آزمون‌ها نشان می‌دهند که متغیرهایی که تأثیر زیادی بر قیمت مسکن دارند متغیرهای تعداد خانوار، نقدینگی و مقداری کمتر از آن‌ها تورم می‌باشد و متغیرهایی نظیر درآمد و تعداد پروانه‌های ساخت هیچ تأثیری بر تغییرات قیمت مسکن در ایران نداشته‌اند و همچنین نتایج به‌طریق‌اولی بیانگر این حقیقت هستند که طرح مسکن مهر فقط توانسته است رکودی در بخش مسکن ایجاد کند که این رکود برخاسته از انتظارات مردم در جهت کاهش قیمت‌ها در آینده می‌باشد و نتوانسته است باعث کاهش روند قیمت در بخش مسکن شود و حکایت از تأثیر فزاینده‌ی نقدینگی بر قیمت مسکن دارد. تولید مسکن از طریق کاهش سهم هزینه زمین از قیمت نهایی مسکن و ارائه تسهیلات قرض‌الحسنه ساخت مسکن و تبدیل واسطه‌های مالکیتی به مدیریتی، ارزان‌ترین شیوه تولید مسکن است. زیرا در شرایط فعلی در بسیاری از پروژه‌های احداث‌شده اقساط پرداختی از قیمت اجاره‌بهای واحد مسکونی کمتر است و این اقساط در سال‌های آتی افزایش پیدا نمی‌کند ولی اجاره‌بها هر ساله افزایش پیدا می‌کند ولیکن نمی‌توان صرفاً با افزایش تولید مسکن بازار مسکن را کنترل کرد و ضروری است رفتارهای سوداگرانه نیز در این بازار کنترل شود. بنابراین دولت در کنار حمایت از سیاست‌های تولید و عرضه پایدار مسکن در کشور که مسکن مهر یکی از آن سیاست‌هاست، باید توجه ویژه‌ای به سیاست‌های کنترلی و تنظیم بازار داشته باشد که مالیات مهم‌ترین ابزار اجرایی این سیاست است. از طرفی به جهت تأمین مالی بخش مسکن استقراض از بانک مرکزی و دخالت بانک مرکزی در جهت تأمین مالی بخش مسکن باعث افزایش تورم و افزایش حجم نقدینگی خواهد شد که به جهت رفع این مشکل و تأمین مالی بخش مسکن می‌توان از ابزارهای نوین بانکی همانند انتشار اوراق مشارکت رهنی استفاده کرد. همچنین کنترل نقدینگی هم‌زمان با افزایش خط اعتباری را می‌توان به‌عنوان پیشنهاد مطرح کرد.

منابع و مآخذ

۱. اینانلو، علی (۱۳۸۰) برنامه ریزی مسکن تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین، پایان نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا، دانشگاه علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
۲. بانک مرکزی. [www. cb. ir](http://www.cbi.ir).
۳. بانک مسکن. [bank-maskan. ir](http://bank-maskan.ir).
۴. پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۹۵) برنامه ریزی مسکن، انتشارات سمت، تهران.
۵. حاجی پور، خلیل وسینا عطار (۱۳۹۲) تعیین معیارهای برنامه ریزی مسکن اقشار کم در آمد و ارزیابی طرح های اجرایی مسکن مهر در شهرهای کوچک (مطالعه موردی، پنج شهر کوچک در استان خراسان شمالی) مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال پنجم، شماره ۱.
۶. رفعتی، پریسا (۱۳۸۲). نقش سیاست های اعتباری بانکی بر روی رشد و گسترش بخش مسکن شهری. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم اقتصادی و اجتماعی، دانشگاه الزهرا (س).
۷. سوری، علی (۱۳۹۱). اقتصادسنجی کاربردی همراه با کاربرد Eviews ۷. تهران، نشر فرهنگ شناسی.
۸. قلی زاده، علی اکبر (۱۳۸۷). "نظریه قیمت مسکن در ایران: به زبان ساده". انتشارات نور علم همدان.
۹. قلی زاده، علی اکبر (۱۳۹۱). "اثر اعتبارات بر قیمت مسکن در ایران". فصلنامه علمی- پژوهشی مطالعات اقتصادی کاربردی در ایران.
۱۰. قلی زاده، علی اکبر و ابراهیم احمدزاده (۱۳۸۶). "بررسی تأثیرگذاری اعتبارات اعطایی بانک مسکن بر قیمت مسکن". بانک مسکن، مرکز پژوهش و توسعه، اردیبهشت ۱۳۸۶.
۱۱. قلی زاده، علی اکبر و بهناز کمیاب (۱۳۸۹). "بررسی اثر سیاست های پولی بر حباب قیمت مسکن: مطالعه بین کشوری". مجله تحقیقات اقتصادی، شماره ۴۵.
۱۲. قلی زاده، علی اکبر و بهناز کمیاب (۱۳۸۹). "بررسی واکنش سیاست پولی به حباب قیمت مسکن در ایران (۱۳۷۰-۱۳۸۵)". مجله پژوهش های اقتصادی ایران، شماره ۴۲.
۱۳. مرکز آمار ایران. [www. amar. org. ir/](http://www.amar.org.ir).
14. Adams, Z, Fuss, R. (2010). "Macroeconomic determinants of international housing markets". Journal of Housing Economics 19,38-50.
15. Akaike, H. (1981). "Likelihood of a model and information criteria". Journal of Econometrics 16, 3-14.
16. Apergis, N., Rezitis, A. (2003). "Housing prices and macroeconomic factors: prospects within the European Monetary Union". Applied Economic Letters 10, 799-804.
17. Baffoe-Bonnie, J. (1998). "The dynamic impact of macroeconomic aggregates on housing. prices and stock of houses: a national and regional analysis". The Journal of Real Estate Finance and Economics 17, 179-197.
18. Balke, N. S., Fomby, T. B. (1997). "Threshold cointegration". International Economic Review 38, 627-645.

19. Brissimis, S. N. , Vlassopoulos, T. ,(2008). "The interaction between mortgage financing and housing prices in Greece". *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 38, 146–164.
20. Chen, M. , Tsai, C. , Chang, C. ,(2007). "House prices and household income: do they move apart? Evidence from Taiwan". *Habitat International* 31, 243–256.
21. Constantinos Katrakilidis. (2012). "What Drives Housing Price Dynamics in Greece: New Evidence from Asymmetric ARDL Cointegration". *Economic Modelling*, Vol. 29, No. 4, p. 1064-1069.
22. Dickey, D. A. , Fuller, W. A. , (1979). "Distribution of the estimators for autoregressive timeseries with a unit root". *Journal of the American Statistical Association* 74, 427–431.
23. Égert, B. , Mihaljek, D. , (2007). "Determinants of house prices in central and eastern Europe". *Comparative Economic Studies* 49, 367–388.
24. Falk, B. (1986). "Further evidence on the asymmetric behavior of economic time series over the business cycle". *Journal of Political Economy* 94, 1069–1109.
25. Feldstein, M. S. , (1992). "Comment on James M. Poterba's paper, tax reform and the housing market in the late 1980s: who knew what, and when did they know it?" *Real Estate and Credit Crunch, Federal Reserve Bank of Boston Conference Series*, 36, pp. 252–257.
26. Granger, C. W. , Yoon, G. ,(2002). "Hidden cointegration". *University of California, Working Paper* 2002–02.
27. Soerensen, J. K. (2006). "The Dynamics of House Prices: International Evidence". *Department of Economics, University of Copenhagen*.